

Sospensione ordine di demolizione: occhio alla data di presentazione della SCIA

Consiglio di Stato: la presentazione di un'istanza di condono o di accertamento di conformità successivamente all'ordine di demolizione non lo rende inefficace, bensì lo sospende

di [Redazione tecnica](#) – 03.05.2023

La realizzazione di un **intervento edilizio** prima del rilascio del titolo prescritto dalla legge, ne comporta irrimediabilmente l'**abusività**, quantomeno formale, alla quale si può eventualmente rimediare con l'accertamento di conformità ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), o di condono, sempre che ne ricorrano i presupposti.

Attenzione però, perché un'istanza di accertamento di conformità o di condono non implica l'annullamento di un ordine di demolizione, ma solo la **sospensione della sua efficacia**. Solo nel caso in cui l'ordine di demolizione sia successivo alla presentazione dell'istanza e il Comune non si sia espresso su di essa allora può essere dichiarato inefficace.

SCIA in sanatoria e ordine di demolizione: differenza tra sospensione e annullamento

A ricordarlo è il **Consiglio di Stato**, con la **sentenza n. 4200/2023**, con la quale ha respinto l'appello dei proprietari di un fabbricato su cui era stata presentata una scia per la ristrutturazione di un sottotetto, a cui è seguito l'ordine di demolizione ingiunto dal Comune, in quanto gli interventi erano stati eseguiti in totale difformità con quanto dichiarato. I proprietari hanno quindi presentato una nuova s.c.i.a. auto definitasi "in sanatoria", anche questa giudicata inefficace dall'Amministrazione.

Secondo i ricorrenti la presentazione della domanda di sanatoria avrebbe reso **inefficace l'ordinanza di demolizione** e gli eventuali atti successivi. Il comune avrebbe dovuto adottare un provvedimento di diniego inibitorio e successivamente un nuovo provvedimento demolitorio essendo pendente l'ulteriore procedimento a seguito dell'istanza di riesame in sanatoria.

Sanatoria edilizia: l'accertamento di conformità

Sulla questione il Consiglio ha ricordato che la realizzazione di un intervento edilizio, prima del rilascio del titolo prescritto dalla legge, ne comporta irrimediabilmente l'**abusività** (quantomeno quella c.d. formale), alla quale può ovviarsi con il diverso procedimento di accertamento di compatibilità urbanistica, di cui all'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, sempreché ne ricorrano i presupposti (della c.d. **doppia conformità** sostanziale).

Pertanto, perché si possa produrre non l'inefficacia, bensì la sospensione dell'efficacia **della ordinanza di demolizione**, è necessario presentare una formale istanza di condono o di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, ma nel caso di specie non è stato provato che queste istanze siano state presentate.

Allo stesso modo non sono ammissibili la DIA o la SCIA in sanatoria, giacché gli illeciti edilizi in questione, ad eccezione dei casi contemplati dall'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001, possono essere sanati soltanto in forza di titolo edilizio per condono straordinario o per accertamento di conformità.

Il ricorso è stato quindi respinto: in base al principio di tipicità degli atti amministrativi, una istanza di permesso di costruire o una s.c.i.a. può avere ad oggetto solo lo **svolgimento di attività edilizia futura** ed è comunque escluso che il comune debba emanare una nuova ordinanza di demolizione dopo che è stata presentata una formale istanza di accertamento di conformità ex art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001 e sia stata **esitata negativamente**.