

Sanatoria edilizia: il valore del silenzio dell'amministrazione sulla SCIA

Il TAR entra nel merito dell'istanza di sanatoria presentata ai sensi dell'art. 37 del Testo Unico Edilizia e chiarisce il valore del silenzio da parte della pubblica amministrazione

di [Redazione tecnica](#) – 27.06.2024

Dopo le ultime modifiche apportate al d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) dal D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), il quadro normativo relativo alle procedure di sanatoria è notevolmente cambiato.

Sanatoria edilizia: cosa prevede il Testo Unico Edilizia

Intanto, con la modifica all'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia (TUE) il legislatore ha dato una "sforbiciata" netta sul concetto di abuso edilizio (che sarà certamente integrata dopo il percorso di conversione in legge del Decreto Salva Casa).

Con l'introduzione dei commi 1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis e 3-ter all'art. 34-bis, si è deciso di ampliare il concetto di **tolleranza** (al momento per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024) in modo che quello che prima poteva rappresentare una violazione edilizia sa sanare, adesso non lo è più.

Oltre all'ampliamento delle tolleranze (costruttive ed esecutive), il legislatore ha deciso di prevedere un nuovo percorso di **sanatoria semplificata** per le "difficoltà parziali". Il nuovo art. 36-bis inserito all'interno del d.P.R. n. 380/2001 consente adesso di sanare gli interventi realizzati:

- in parziale difficoltà dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34;
- in assenza o in difficoltà dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37.

A questo punto, potrebbe essere stato risolto il problema relativo alle procedure di sanatoria mediante SCIA di cui all'art. 37.

SCIA in sanatoria: la problematica

Da anni la giustizia amministrativa si è interrogata su una delle più grandi negligenze del legislatore relative proprio alla SCIA in sanatoria di cui all'art. 37 del TUE che, ricordiamo, poteva essere presentata per sanare:

- interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c);
- le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In particolare, mentre l'art. 36 (permesso di costruire in sanatoria) prevedeva espressamente che dopo 60 giorni dalla presentazione, in caso di silenzio, l'istanza si intendeva rifiutata (silenzio-rigetto), l'art. 37 non definiva alcun percorso amministrativo nel caso in cui l'amministrazione non si fosse espressa nei tempi previsti per la SCIA ordinaria (30 giorni in edilizia, art. 19, comma 6-bis, Legge n. 241/1990).

A questo punto in giurisprudenza si sono formati 3 diversi orientamenti:

- secondo un primo filone giurisprudenziale, il silenzio sull'istanza di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 andrebbe qualificato come quello di cui al precedente art. 36 (silenzio-rigetto);
- un secondo orientamento ha ritenuto che, come previsto nella Tabella A allegata al D.Lgs. n. 222/2016, anche alla SCIA in sanatoria si applicasse la disciplina di cui all'art. 19 della Legge n. 241/1990 (silenzio-assenso);

- un ultimo orientamento, condiviso dal Consiglio di Stato, ha per ultimo ritenuto che il procedimento può ritenersi favorevolmente concluso per il privato solo allorquando vi sia un provvedimento espresso dell'amministrazione procedente, pena la sussistenza di un'ipotesi di silenzio inadempimento.

SCIA in sanatoria e silenzio: risponde il TAR

L'argomento è stato nuovamente affrontato con la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo 2 maggio 2024, n. 242 che offre nuovi spunti di riflessione su una problematica che, ripetiamo, potrebbe non sussistere più a seguito dell'introduzione nel Testo Unico Edilizia dell'art. 36-bis.

Nel caso oggetto del nuovo intervento del TAR viene impugnato, tra le altre cose, il silenzio decorso sull'istanza di accertamento di conformità presentata ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001.

Il TAR ha premesso che la tabella A allegata al D.Lgs. n. 222/2016 esordisce con la ricognizione del regime amministrativo della SCIA e specifica che quando essa indica la "SCIA", "la SCIA unica" e la "SCIA condizionata" si applica la disciplina dell'art. 19 (silenzio assenso) o dell'art. 19 bis della Legge n. 241/1990.

Analogo rinvio non viene menzionato però per la "SCIA in sanatoria" di cui alla sezione II (edilizia) n. 1, paragrafo n. 41 della tabella, in coerenza con lo scopo della SCIA di sanare solo abusi minori che devono pertanto essere accertati espressamente come tali, laddove ammettere il silenzio assenso, che prescinde da ogni accertamento, esporrebbe un interesse primario quale il governo del territorio alla sanatoria di opere che invece necessitano del rilascio del permesso di costruire.

I giudici di primo grado hanno ricordato l'orientamento del Consiglio di Stato (da loro condiviso) che si è discostato dai precedenti indirizzi giurisprudenziali che ammettevano il silenzio assenso nel caso di SCIA in sanatoria. Viene confermato, dunque, che all'inutile decorso del termine per provvedere sull'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001 sopravviene il silenzio inadempimento, sussistendo l'obbligo del Comune di pronunciarsi con un provvedimento espresso, anche ai fini della liquidazione, oggetto di valutazione discrezionale, della sanzione pecuniaria.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*