

Sanatoria semplificata: niente restituzione delle sanzioni

Il Decreto Salva Casa ha previsto la nuova sanatoria semplificata ma anche una norma di coordinamento che impedisce la restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o sanzione

di [Gianluca Oreto](#) – 03.12.2024

Tra gli aspetti “patologici” della Legge n. 105/2024, di conversione con modifiche del D.L. n. 69/2024 (Decreto **Salva Casa**), occorre considerare la nuova “esplosione” del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**).

Testo Unico Edilizia?

Già prima del Salva Casa, il d.P.R. n. 380/2001 era denominato “Testo Unico” solo formalmente in considerazione del fatto che per l’avvio dell’attività edilizia occorre considerare norme risalenti ai primi del ‘900 oltre che una moltitudine di altre disposizioni a più livelli (nazionali, regionali e locali).

Dunque, se parlare di “Testo Unico” nel settore dell’edilizia è sempre stato pleonastico, dopo le novità arrivare dal Salva Casa lo è ancora di più.

Il D.L. n. 69/2024, infatti, è costituito dai seguenti articoli:

- art. 1 - Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- art. 2 - Strutture amovibili realizzate durante l’emergenza sanitaria da COVID-19;
- art. 2-bis - Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963;
- art. 3 - Norme finali e di coordinamento;
- art. 4 - Entrata in vigore.

Dalla sua struttura è immediatamente percepibile come siano presenti articoli (2, 2-bis e 3) che, pur non modificando le disposizioni di cui al d.P.R. n. 380/2001, vanno opportunamente presi sempre in considerazione. In particolare:

- l’art. 2 fornisce una disciplina speciale applicabile unicamente alle strutture amovibili realizzate durante l’emergenza sanitaria da COVID-19;
- l’art. 2-bis prevede delle disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963;
- l’art. 3 comprende delle norme finali e di coordinamento che andranno sempre valutate perché riguardano direttamente l’applicazione di alcune disposizioni del d.P.R. n. 380/2001.

Norme finali e di coordinamento

In questo approfondimento entreremo nel dettaglio dell’art. 3 del D.L. n. 69/2024 con particolare riferimento agli effetti sulle procedure in corso.

Come di consueto, riportiamo di seguito i 4 commi di cui si compone il citato articolo 3, con affianco le disposizioni del TUE interessate.

Commi dell’art. 3, D.L. n. 69/2024	Articoli interessati del d.P.R. n. 380/2001
1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.	Art. 34-bis, comma 1-bis. Le nuove tolleranze costruttive, se rientranti tra gli interventi e le opere di cui all'Allegato A e all’art. 4 del d.P.R. n. 31/2017, non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e all'articolo 36-bis, ad eccezione dei commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.	Art. 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis Art. 36-bis, ad eccezione dei commi 5 e 5-bis (commi relativi alle sanzioni). Le nuove tolleranze e la nuova sanatoria semplificata si applicano anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche per le quali non è previsto il pagamento di alcuna sanzione.
3. All'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, dopo il comma 7 è inserito il seguente: «7-bis. I decreti di cui al comma 7, limitatamente alle annualità pregresse, prevedono che la riduzione delle entrate erariali corrispondente ovvero il recupero siano ripartiti in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto.».	
4. La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.	Art. 36-bis. Niente restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente.
4-bis. Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato	Art. 36-bis, commi 4, 5, 5-bis e 6

rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito	
--	--

Sanatoria semplificata: gli effetti sulle somme pagate

Analizziamo adesso gli effetti del comma 4, art. 3, D.L. n. 69/2024, che riguarda la nuova sanatoria semplificata di cui all'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia.

Preliminarmente non va sottaciuta l'ennesima pessima formulazione normativa che parla di "*presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria*", precisando che la stessa "*non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto*".

Una precisazione, quantomeno, inutile in considerazione che la presentazione di un titolo in sanatoria non corrisponde all'ottenimento della sanatoria stessa. Volendo adottare un'interpretazione estremamente critica, si potrebbe persino insinuare (sebbene non sia corretto) che, mentre la presentazione del titolo non consente il recupero delle somme versate, il rilascio definitivo del titolo in sanatoria potrebbe invece aprire a tale possibilità.

Fatta questa dovuta premessa, recentemente il Consiglio di Stato (sentenza n. 7486 del 9 settembre 2024) ha ricordato un principio ormai consolidato della giurisprudenza per cui l'avvenuta presentazione di un'istanza di sanatoria edilizia successiva ad un ordine di demolizione non incide sulla legittimità dello stesso ma solo sulla sua efficacia. Un concetto estendibile anche ai giudizi in corso.

Nel caso, infatti, i giudici abbiano rigettato un ricorso presentato prima del Salva Casa per l'annullamento di un provvedimento di rigetto (anche tacito) su una domanda di sanatoria, se successivamente è stata presentata una nuova istanza ai sensi del D.L. n. 69/2024, l'efficacia degli atti impugnati rimarrebbe sospesa fino alla pronuncia del Comune sulla nuova domanda che:

- se favorevole, rappresenterebbe una sopravvenienza tale da rendere legittimo l'intervento sulla base della nuova normativa, a prescindere dall'esito della prima sentenza;
- se sfavorevole, riprenderebbe efficacia l'ingiunzione di ripristino.

Se alla nuova domanda di sanatoria semplificata di cui all'art. 36-bis, si dovesse ottenere la sanatoria dell'abuso (anche tacita), così come previsto all'art. 3, comma 4, del Salva Casa, il Comune non dovrebbe restituire le somme eventualmente già versate.

Sanatoria semplificata: le nuove sanzioni

Il fatto che l'amministrazione non debba restituire le somme già versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate, significa pure che le stesse non si potranno compensare con le nuove sanzioni previste dal Salva Casa per la nuova sanatoria semplificata.

Il comma 5, art. 36-bis, del d.P.R. n. 380/2001 dispone che per ottenere la sanatoria semplificata (sia tramite permesso di costruire che SCIA) è, altresì, necessario il pagamento a titolo di oblazione, di un importo:

- pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità, pari al contributo per il rilascio del permesso di costruire, incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire e in caso di variazioni essenziali. Tale incremento non si applica nei casi in cui l'intervento possieda la doppia conformità "simmetrica" ovvero risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

- pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Altra sanzione da considerare riguarda gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica. In questo caso, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Sul calcolo delle sanzioni, tecnici della P.A., liberi professionisti e committenti, sono in attesa della “[mini-guida del MIT](#)”.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*