

Sanatoria condizionata: il no del TAR all'accertamento di conformità

La sentenza n. 1252/2025 ribadisce i limiti dell'art. 36 TUE e chiarisce l'illegittimità dei titoli edilizi subordinati a riduzioni in pristino. Impossibile applicare anche le novità del Salva Casa

di [Redazione tecnica](#) – 30.09.2025

È possibile rilasciare un **permesso di costruire in sanatoria** subordinandolo alla **demolizione di una parte dell'opera abusiva**? E fino a che punto il Comune può "aggiustare" l'intervento attraverso prescrizioni integrative, senza trasformare l'accertamento di conformità in una sanatoria condizionata?

Sono quesiti ricorrenti nella pratica edilizia, ai quali il **TAR Piemonte** ha fornito una risposta netta con la **sentenza del 22 luglio 2025, n. 1252**.

Sanatoria abusi edilizi: no al permesso di costruire condizionato

Il caso trae origine da un porticato abusivo di circa 22 mq, realizzato tra il 2007 e il 2008, chiuso su quattro lati e a ridosso del confine con la proprietà della ricorrente.

La proprietaria aveva presentato istanza di sanatoria ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, integrata successivamente da una variante che prevedeva la demolizione parziale dell'opera (8 mq) per rientrare nei parametri urbanistici.

Il Comune, dopo aver sospeso i termini e richiesto **integrazioni documentali e catastali**, ha rilasciato il permesso di costruire in sanatoria condizionandolo all'esecuzione della riduzione in pristino. Da qui il ricorso della vicina, per l'errata applicazione dell'art. 36 del Testo Unico Edilizia.

Quadro normativo di riferimento

La disciplina della sanatoria edilizia oggi ruota intorno a due istituti distinti previsti dal d.P.R. n. 380/2001.

- **Art. 36 – Accertamento di conformità**, che consente il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi realizzati senza titolo, a condizione che sussista la cosiddetta doppia conformità.

L'opera deve essere conforme:

- sia alla **disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione**;
- sia a quella **in vigore al momento della presentazione della domanda**.

La conformità richiesta **esclude la possibilità di rilascio di titoli edilizi condizionati a interventi futuri di riduzione in pristino o di adeguamento**.

- **Art. 36-bis – Sanatoria semplificata per difformità minori**. Introdotta dal "Salva Casa" (D.L. n. 69/2024, convertito con modificazioni), disciplina una fattispecie diversa: la regolarizzazione delle difformità minori non sostanziali, come piccole variazioni dimensionali o irregolarità formali. In questi casi non è richiesta la doppia conformità, ma è sufficiente la conformità alla disciplina vigente al momento della domanda. La sanatoria può essere conseguita anche mediante SCIA o CILA, eventualmente accompagnata da interventi correttivi, ed è prevista la formazione del titolo anche per silenzio-assenso.

Questa distinzione è fondamentale: mentre l'art. 36 resta ancorato alla rigidità della doppia conformità, l'art. 36-bis introduce un meccanismo più flessibile, espressamente pensato per consentire la regolarizzazione postuma delle difformità lievi.

Le novità del "Salva Casa"

Con l'entrata in vigore del **D.L. n. 69/2024** ("Salva Casa"), convertito in legge nel 2024, il legislatore ha introdotto la possibilità di sanatoria condizionata per gli abusi minori, con un meccanismo innovativo:

- per interventi privi di rilevanza urbanistica ma in contrasto con parametri dimensionali secondari, è possibile ottenere la **regolarizzazione mediante una CILA o SCIA integrata da lavori correttivi**;
- l'accoglimento dell'istanza si perfeziona anche tramite silenzio-assenso, con tempi certi per il procedimento.

Occorre tuttavia precisare che questa disciplina non era applicabile al caso deciso dal TAR Piemonte, riferito a un abuso sostanziale e a una domanda di sanatoria presentata prima dell'entrata in vigore del "Salva Casa".

La decisione del TAR

Il Tribunale, chiamato a pronunciarsi sull'impugnazione presentata dalla proprietaria confinante, ha affermato principi di rilievo.

In riferimento al silenzio-rigetto, il termine di 60 giorni previsto dall'art. 36 TUE non si applica quando il procedimento è sospeso con richiesta di integrazioni. In tal caso, non si forma alcun silenzio significativo di rigetto.

Per quanto riguarda il permesso di costruire in sanatoria, il giudice ha ritenuto illegittimo il rilascio di un titolo edilizio subordinato alla demolizione di parte dell'opera. La "doppia conformità" richiesta dall'art. 36 deve essere verificata in termini statici e oggettivi, senza possibilità di rimandare la conformità a futuri interventi.

Analisi tecnica

La sentenza del TAR Piemonte si muove lungo due direttrici fondamentali: la **disciplina del silenzio-rigetto** in materia di sanatoria edilizia e la **natura della doppia conformità** richiesta dall'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001.

Il silenzio-rigetto come diniego legale tipico

Il Collegio chiarisce che il meccanismo previsto dall'art. 36 TUE non ammette equivoci: se il Comune non si pronuncia entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza, l'inerzia equivale a un diniego. Tuttavia, ciò vale soltanto **in assenza di atti istruttori che interrompano o sospendano i termini**.

Nel caso concreto, il Comune aveva richiesto integrazioni documentali e disposto sopralluoghi, comunicando formalmente la sospensione del procedimento. In questa prospettiva, non si è formato alcun silenzio-rigetto, perché il procedimento non è rimasto inerte ma è stato caratterizzato da un'attività istruttoria costante.

La nozione di doppia conformità come parametro di riferimento

Il passaggio decisivo della pronuncia riguarda la seconda censura, accolta dal TAR. Secondo il Collegio, la doppia conformità richiesta dall'art. 36 va intesa come **verifica oggettiva della rispondenza dell'opera** sia al momento della sua realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

Non è ammesso alcun margine di flessibilità: la conformità deve essere integrale e attuale.

Il TAR richiama la consolidata giurisprudenza amministrativa, che esclude la possibilità di rilasciare sanatorie condizionate all'esecuzione di lavori ulteriori, come la demolizione parziale di un manufatto.

Ammettere una simile pratica significherebbe trasformare l'istituto della sanatoria ordinaria in un condono surrettizio, in cui l'Amministrazione convalida opere sostanzialmente difformi solo in ragione di ipotetici interventi futuri.

Conclusioni operative

Il ricorso è stato quindi accolto, con annullamento del permesso di costruire in sanatoria, condizionato all'esecuzione dell'intervento di riduzione del manufatto per farlo rientrare nei parametri consentiti.

La sentenza del TAR Piemonte n. 1252/2025 conferma:

- la **rigidità della doppia conformità** ex art. 36 TUE, che non ammette "sanatorie condizionate" per abusi sostanziali;
- l'**illegittimità dei titoli edilizi subordinati a riduzioni in pristino** quando l'opera, nella sua interezza, non è conforme agli strumenti urbanistici.