

Sanatoria e ordinanza di demolizione: il Consiglio di Stato chiarisce il rapporto

La presentazione dell'istanza ex art. 36 del T.U. Edilizia sospende ma non annulla l'ordine di demolizione già emesso: la sentenza n. 6074/2025 del Consiglio di Stato

di [Gianluca Oreto](#) – 16.07.2025

Quali **effetti** ha la presentazione di un'istanza di **sanatoria** su un'**ordinanza di demolizione** già adottata? L'avvio del procedimento ex **art. 36** del **Testo Unico Edilizia** sospende l'**efficacia** del provvedimento sanzionatorio? E l'Amministrazione deve **rinnovare l'ingiunzione** a ripristinare lo stato dei luoghi in caso di rigetto dell'istanza?

Istanza di sanatoria e ordinanza di demolizione: il Consiglio di Stato chiarisce i rapporti

Nel complesso e stratificato sistema sanzionatorio edilizio, una delle questioni più controverse è quella relativa all'effetto sospensivo – o meno – dell'istanza di accertamento di conformità sull'efficacia di un'ordinanza repressiva già adottata. Una questione più volte affrontata dalla giustizia amministrativa che ha chiarito l'importanza della data di presentazione della sanatoria sull'efficacia dell'ordine emesso dalla pubblica amministrazione.

Sull'argomento è intervenuto nuovamente il Consiglio di Stato che, con la **sentenza n. 6074 dell'11 luglio 2025**, ha confermato gli effetti meramente **sospensivi e non caducanti** dell'istanza di sanatoria presentata dopo l'adozione dell'ordinanza di demolizione. Un principio rilevante che ha ricadute operative importanti, soprattutto nella gestione dei termini e dei poteri sanzionatori residui in caso di rigetto della domanda.

Un principio rilevante che ha ricadute operative importanti, soprattutto nella gestione dei termini e dei poteri sanzionatori residui in caso di rigetto della domanda.

Il caso: sanatoria post-demolizione e revoca del provvedimento?

Nel caso esaminato, l'Amministrazione aveva adottato un'ordinanza di demolizione per opere edilizie prive di titolo. Il destinatario del provvedimento, nel tentativo di regolarizzare la situazione, aveva successivamente presentato istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U. Edilizia.

Il TAR aveva accolto il ricorso del privato, ritenendo che l'Amministrazione avrebbe dovuto adottare un nuovo provvedimento sanzionatorio, essendo l'ordinanza impugnata ormai inefficace per effetto della presentazione, nelle more del giudizio, della domanda di sanatoria.

Il principio affermato dal Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato ha riformato la decisione del giudice di primo grado, riaffermando un principio fondamentale: **l'istanza di sanatoria sospende l'efficacia dell'ordinanza di demolizione, ma non la rende inefficace né la annulla.**

La presentazione dell'istanza ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 determina una **sospensione temporanea degli effetti esecutivi** del provvedimento repressivo, che però **torna automaticamente efficace** in caso di rigetto, senza necessità di ulteriori atti amministrativi.

In altri termini, non occorre una nuova ordinanza, né la concessione di un nuovo termine per la demolizione: il procedimento repressivo prosegue secondo le sue originarie scansioni.

Quadro normativo di riferimento

La sentenza si fonda sull'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, che disciplina l'accertamento di conformità, stabilendo che l'Amministrazione, su istanza del responsabile dell'abuso, può valutare la sanabilità dell'opera rispetto agli strumenti urbanistici vigenti e a quelli in vigore al momento della realizzazione.

Rilevante anche l'art. 31 dello stesso T.U. Edilizia, che regola l'acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio comunale in caso di inottemperanza alla demolizione entro 90 giorni.

Infine, vanno richiamati i principi generali del procedimento amministrativo di cui alla legge n. 241/1990, tra cui quello di leale collaborazione e trasparenza, che tuttavia non impongono la reiterazione di un provvedimento già valido ed efficace.

Analisi tecnica: il regime giuridico dell'effetto sospensivo

Dal punto di vista operativo, la sentenza ribadisce un modello procedimentale ormai consolidato:

- **l'ordinanza di demolizione è immediatamente efficace**, ma la presentazione dell'istanza ex art. 36 sospende l'obbligo di ottemperanza;
- **il rigetto dell'istanza fa riprendere il computo del termine** per adempiere, decorrente dal momento della comunicazione del diniego;
- **non occorre alcun nuovo atto** per rendere esecutiva la demolizione: la sanzione si "riattiva" automaticamente;
- in caso di inottemperanza, **l'acquisizione gratuita ex art. 31 può essere disposta senza ulteriori passaggi**, se il termine è già decorso e l'opera non è stata rimossa.

Questa impostazione è coerente con l'esigenza di garantire effettività all'azione amministrativa e di evitare un'irragionevole moltiplicazione degli atti sanzionatori.

Diverso è il caso in cui l'ordine di demolizione sia stato adottato *dopo* la presentazione della domanda di sanatoria, in pendenza della sua definizione. In tale ipotesi, la giurisprudenza è chiara nel ritenere **illegittimo l'ordine adottato** prima del rigetto (espresso o tacito) della sanatoria.

Conclusioni operative

La sentenza del Consiglio di Stato fornisce un orientamento preciso e utile per amministrazioni e tecnici:

- un'istanza di accertamento di conformità **non annulla** l'ordinanza di demolizione, ma **ne sospende temporaneamente gli effetti**;
- il rigetto dell'istanza **riattiva automaticamente** l'efficacia dell'ordinanza, senza bisogno di una nuova ingiunzione;
- in caso di mancata ottemperanza, **l'acquisizione gratuita può essere disposta** senza ulteriori atti, con decorrenza del termine ex art. 31 dal rigetto della sanatoria;
- l'Amministrazione **non deve reiterare** l'ordine di demolizione, né concedere un nuovo termine: la scansione temporale del procedimento sanzionatorio resta ancorata all'atto originario;
- qualora invece la sanatoria sia stata presentata *prima* dell'ordinanza, l'Amministrazione **non può adottare legittimamente l'ordine di demolizione** se l'istanza non è stata ancora rigettata.

Per i tecnici incaricati è fondamentale valutare con rigore:

- la **data di adozione** dell'ordinanza rispetto alla **data di presentazione** della sanatoria;
- i **tempi residui** per l'ottemperanza dopo il rigetto;
- la **necessità di sollecitare la definizione dell'istanza**, per evitare effetti sospensivi prolungati e incertezze nei procedimenti pendenti.

L'ordinanza, seppur "congelata" dalla sanatoria, resta pienamente **valida e vincolante**. Ritenere che l'istanza la renda inefficace espone a errori strategici nella gestione dei procedimenti.