

Accertamento di conformità: entro quando presentare l'istanza dopo l'ordine di demolizione

Il Consiglio di Stato ribadisce che la domanda di sanatoria ex art. 36 del Testo Unico Edilizia va presentata dentro il termine assegnato per demolire o ripristinare. Superata quella soglia la sanatoria ordinaria non è più esperibile e la doppia conformità non arriva nemmeno a essere esaminata, neppure alla luce del Salva Casa.

di [Redazione tecnica](#) – 09.07.2026

Nel caso di ricevimento di un'ordinanza di demolizione, entro quando può essere presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico Edilizia? Il termine per ottemperare all'ordine è perentorio anche ai fini della sanatoria, oppure l'abuso può essere sanato anche dopo? E se l'istanza di sanatoria arriva fuori tempo massimo, la doppia conformità ha ancora un valore?

A questi interrogativi risponde il Consiglio di Stato con la **sentenza n. 5201 del 30 giugno 2026**, che chiarisce entro quando può ancora essere presentata l'istanza di accertamento di conformità prevista dall'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) dopo l'adozione di un ordine di demolizione o di ripristino.

La pronuncia si muove sul solco tracciato dal Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria (**sentenza n. 16/2023**), che ha fissato la natura perentoria del termine di novanta giorni entro cui il destinatario dell'ordine di demolizione può ancora chiedere la regolarizzazione dell'abuso. Il punto pratico che i giudici d'appello confermano è netto. Chi lascia decorrere quel termine perde la possibilità di sanare l'opera per la via ordinaria, e la questione della doppia conformità, cuore sostanziale dell'accertamento, non arriva nemmeno a essere esaminata perché il ragionamento si arresta prima, sul terreno della decadenza.

Cambio di destinazione d'uso e istanza di sanatoria presentata in ritardo

La vicenda nasce da un intervento con cui una società intendeva mutare la destinazione d'uso di alcune unità immobiliari di sua proprietà, portandole da un impiego produttivo e direzionale a quello residenziale. Il Comune aveva già qualificato l'intervento come ristrutturazione edilizia e, con un provvedimento del 2021, aveva ordinato la sospensione dei lavori e, contestualmente, il ripristino dello stato dei luoghi, assegnando un termine per adempiere.

A distanza di oltre due anni da quell'ordine, nell'agosto del 2023, la società presentava un'istanza di accertamento di conformità per regolarizzare il cambio d'uso. Sull'istanza si formava il silenzio-rigetto, che la società impugnava davanti al TAR. I giudici di primo grado respingevano il ricorso ritenendo tardiva la domanda di sanatoria, e la società proponeva appello affidandolo a due motivi, con cui contestava sia la valutazione di tardività sia il rilievo attribuito alla doppia conformità.

Cosa prevede l'art. 36 del Testo Unico Edilizia sulla doppia conformità

Per comprendere la decisione dei giudici di Palazzo Spada è necessario circoscrivere il quadro normativo di riferimento che, in questo caso, è rappresentato dal Testo Unico Edilizia.

Il fulcro è l'art. 36, che disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità. In particolare, questo istituto consente di regolarizzare un'opera priva del titolo edilizio quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda. È la cosiddetta doppia conformità piena, il cui onere probatorio grava per intero sul richiedente e non può essere sostituito da una semplice attestazione di parte.

La norma non lascia però la finestra aperta senza limiti di tempo. Nel testo oggi vigente il primo comma dell'art. 36 consente di presentare l'istanza fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, dello stesso Testo Unico, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, saldando la sanatoria alla fase repressiva dell'abuso.

Il testo previgente applicabile alla vicenda richiamava anche l'art. 34, comma 1, riferimento poi espunto dal legislatore del 2024.

Entro quando si può presentare l'istanza di accertamento di conformità

Alla luce di questo quadro, i giudici d'appello ribadiscono che il termine per chiedere l'accertamento di conformità ha natura perentoria e non meramente sollecitatoria. Una volta notificato l'ordine di demolizione o di ripristino, il proprietario dispone di una finestra chiusa, coincidente con il termine assegnato per adempiere, entro cui può ancora tentare la via della sanatoria. Scaduto quel termine senza che l'opera sia stata rimossa, viene meno la stessa legittimazione a presentare l'istanza.

Su questo la pronuncia si allinea espressamente all'Adunanza Plenaria (sentenza n. 16/2023), secondo cui solo entro il termine perentorio di novanta giorni il destinatario dell'ordine di demolizione può formulare la domanda prevista dall'art. 36, in linea con un proprio precedente conforme. Nel caso esaminato l'istanza era stata presentata a oltre due anni dall'ordine comunale, quando ogni termine utile era abbondantemente trascorso, con la conseguenza che i giudici confermano la tardività già rilevata in primo grado.

Da qui discende il rilievo più delicato della decisione. Poiché il ricorso di primo grado era irrimediabilmente tardivo, la questione della doppia conformità perde rilevanza e resta fuori dall'esame dei giudici. La qualificazione sostanziale dell'intervento e la verifica della sua conformità urbanistica non vengono in realtà decise, perché la pronuncia si arresta prima, sul terreno della decadenza. Quanto la sentenza aggiunge sul mancato rispetto della destinazione residenziale in quell'area resta un'osservazione incidentale, formulata a margine e dichiaratamente ad abundantiam, non un accertamento di merito sulla sanabilità dell'opera.

Perché il termine perentorio resta un limite anche dopo il Salva Casa

Dal punto di vista operativo, la pronuncia illumina un errore ricorrente nella gestione degli abusi, ovvero l'idea che l'accertamento di conformità possa essere azionato come rimedio difensivo in qualsiasi momento, anche a distanza di anni dall'ordine di ripristino. Il meccanismo funziona all'opposto. L'ordine di demolizione fa scattare un conto alla rovescia, e la sanatoria ordinaria vive solo dentro quella finestra. Nel caso in esame la decadenza è addirittura doppia, perché alla tardività sostanziale della domanda di sanatoria si aggiunge quella processuale del ricorso contro il silenzio-rigetto, notificato anch'esso oltre il termine di impugnazione, con un difetto di tempestività che colpiva l'intera iniziativa.

Sul piano sistematico, e anche se la pronuncia non lo affronta, va chiarito che questa logica di decadenza non è stata scalfita dal Decreto-Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito dalla Legge n. 105/2024. La riforma ha ricondotto le parziali difformità e le variazioni essenziali al nuovo art. 36-bis, che affianca all'accertamento ordinario una doppia conformità attenuata, urbanistica al momento della domanda ed edilizia ai requisiti dell'epoca della realizzazione. Resta però fermo che nemmeno questo regime riapre la finestra temporale una volta scaduti i termini repressivi, per cui il difetto di tempestività sarebbe insuperabile anche oggi. Nella vicenda, del resto, la disciplina del 2024 non era comunque invocabile, essendo l'istanza anteriore alla sua entrata in vigore.

Conclusioni operative per tecnici, progettisti e amministrazioni

In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermando la sentenza di primo grado che aveva dichiarato tardiva la domanda di sanatoria. La lettura operativa che se ne ricava riguarda soprattutto la tempistica. Di fronte a un ordine di demolizione o di ripristino, la scelta se percorrere la strada dell'accertamento di conformità va compiuta subito, dentro il termine assegnato per adempiere, perché un'istanza presentata dopo non solo è destinata al rigetto, ma non consente più neppure di discutere della sussistenza dei requisiti sostanziali.

La decisione si inserisce in un orientamento ormai consolidato, che intende il termine dell'art. 36 come uno sbarramento e non come una scadenza flessibile, e che tiene distinto il piano della tempestività da quello della fondatezza. La sanatoria ordinaria non è una rete di salvataggio permanente, ma un varco che l'azione repressiva del Comune apre e poi richiude. Chi lo lascia passare non perde soltanto una difesa, ma la possibilità stessa di far pesare le proprie ragioni nel merito.

Domande frequenti sui termini dell'accertamento di conformità

Entro quanto tempo si può presentare l'istanza di accertamento di conformità?

L'istanza va presentata entro il termine perentorio fissato dall'ordine di demolizione o di ripristino, e comunque prima dell'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dal Testo Unico Edilizia. Scaduto quel termine la sanatoria ordinaria ex art. 36 non è più utilizzabile.

Cosa succede se la domanda di sanatoria è tardiva?

Una domanda presentata fuori termine è destinata al rigetto e, secondo il Consiglio di Stato, rende irrilevante anche la verifica della doppia conformità, perché la decisione si arresta sulla decadenza senza esaminare il merito dell'intervento.

Il Salva Casa ha cambiato i termini per l'accertamento di conformità?

No. Il Salva Casa ha ricondotto le parziali difformità e le variazioni essenziali al nuovo art. 36-bis, con una doppia conformità attenuata per gli abusi minori, ma non ha riaperto i termini dell'accertamento una volta scaduti i termini repressivi.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*