

Sanatoria dinamica: quali abusi si possono sanare?

Art. 36-bis del Testo Unico Edilizia, rubrica normativa e comma 2: perché il contrasto tra TAR Lombardia e TAR Campania è destinato a crescere

di [Gianluca Oreto](#) – 14.01.2026

La **sanatoria dinamica** introdotta dall'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) può essere utilizzata solo per le **parziali difformità** e le **variazioni essenziali**, oppure consente di governare anche situazioni più complesse? È possibile, all'interno dello stesso procedimento, sanare alcune opere e rimuoverne altre? E soprattutto: la procedura va valutata guardando all'abuso così come realizzato o all'**assetto finale** risultante dal **progetto di ripristino**?

A queste domande aveva provato a dare una risposta chiara il **TAR Campania**, con la **sentenza n. 1305 del 17 luglio 2025**, offrendo un'interpretazione dell'art. 36-bis aderente al **dato normativo** e, in particolare, al meccanismo della **sanatoria condizionata** previsto dal **comma 2**.

La risposta del TAR Campania: la sanatoria come esito conformativo

Secondo il TAR Campania, a fronte di un **progetto di ripristino** presentato dal privato in sede di sanatoria ex art. 36-bis, la valutazione della difformità non può essere condotta in modo statico, limitandosi a fotografare l'opera abusiva così come realizzata.

La **totale difformità** va invece valutata confrontando l'opera abusiva con il progetto di ripristino proposto dal privato.

I giudici del TAR campano avevano, inoltre, chiarito un passaggio che, nella pratica applicativa, è tutt'altro che secondario: il fatto che spetti all'amministrazione valutare la procedibilità dell'istanza e la sussistenza dei presupposti normativi non implica che il privato sia privo di iniziativa. Al contrario, il privato può legittimamente **promuovere il parziale ripristino**, chiedendo contestualmente la regolarizzazione delle opere residue.

In questa prospettiva, l'art. 36-bis non si configura come una sanatoria "debole" o indulgente, ma come uno **strumento conformativo**, che consente di ricondurre l'intervento a legittimità attraverso un assetto finale coerente con l'ordinamento. È proprio qui che trova pieno significato il comma 2, laddove consente di condizionare il rilascio del titolo alla **rimozione delle opere non sanabili**.

Il cambio di impostazione del TAR Lombardia

Questa lettura è stata rimessa in discussione dal **TAR Lombardia**, con la **sentenza 12 gennaio 2026, n. 125**.

Tralasciando i dettagli della controversia, il TAR Lombardia ha fornito una propria interpretazione dell'art. 36-bis, adottando un approccio più aderente al **dato formale** della disciplina. Secondo il Collegio, la sanatoria dinamica resterebbe confinata alle fattispecie indicate dalla rubrica della norma, ossia:

- parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA;
- variazioni essenziali;
- casi di **assenza di SCIA**.

In questa impostazione, il comma 2 non avrebbe una funzione espansiva dell'ambito applicativo dell'istituto, ma si limiterebbe a disciplinare le modalità di rilascio del titolo all'interno di un perimetro già tracciato.

È qui che emerge con chiarezza lo scarto interpretativo: da una sanatoria costruita sull'**esito finale** dell'intervento, a una sanatoria ancorata alla **qualificazione originaria** dell'abuso.

Rubriche normative e dato letterale: un equivoco solo apparente

Va riconosciuto che la posizione del TAR Lombardia trova un appiglio immediato nelle **rubriche** del Testo Unico.

L'art. 36 reca la rubrica *Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*. L'art. 36-bis, invece, è rubricato *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*.

Se ci si fermasse a questo livello, la conclusione apparirebbe quasi obbligata. Il problema, però, è che le rubriche non esauriscono il contenuto **precettivo** della norma.

Il comma 2 dell'art. 36-bis come norma di apertura

Il vero punto di frattura è rappresentato dal **comma 2 dell'art. 36-bis**.

Quando il legislatore prevede che, in sede di esame dell'istanza di sanatoria, il titolo possa essere condizionato:

- alla realizzazione di **interventi edilizi** anche strutturali;
- e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate,

introduce un meccanismo che va ben oltre la regolarizzazione di una semplice difformità parziale.

Una norma che consente di rilasciare un titolo subordinandolo alla rimozione delle opere non sanabili presuppone che l'istanza possa riguardare situazioni articolate, nelle quali convivono parti sanabili e parti che devono essere eliminate. Il baricentro dell'analisi non è più l'abuso in sé, ma l'**assetto finale dell'intervento**.

Un contrasto destinato a incidere sulla pratica quotidiana

Il **contrasto giurisprudenziale** è, a questo punto, difficilmente eludibile. Da un lato c'è l'impostazione del TAR Campania, che prende sul serio il comma 2 dell'art. 36-bis e legge la sanatoria dinamica come uno strumento conformativo. Dall'altro lato, la posizione del TAR Lombardia, più ancorata alla rubrica della norma e alla qualificazione originaria dell'abuso.

Non è un contrasto solo teorico. È destinato a riflettersi direttamente sulla **prassi amministrativa**, soprattutto quando gli **Sportelli Unici per l'Edilizia** sceglieranno di negare la sanatoria ex art. 36-bis basandosi esclusivamente sulla qualificazione iniziale dell'intervento, senza valutare il progetto di ripristino.

Personalmente continuo a ritenere più convincente la lettura del TAR Campania. È l'unica che consente di attribuire un significato concreto alla sanatoria condizionata e alla rimozione delle opere non sanabili. Una lettura restrittiva rischia invece di ridurre il comma 2 dell'art. 36-bis a una disposizione priva di reale autonomia applicativa.

Resta però un dato che non può essere ignorato: si tratta di pronunce di **primo grado**. Sarà quindi necessario attendere le future decisioni del **Consiglio di Stato** (se arriveranno) o, considerata la rilevanza sistemica della questione, valutare l'opportunità di una **norma di interpretazione autentica**.

La sanatoria dinamica **non nasce per salvare l'abuso**, ma per **governarlo**: ignorare il progetto di ripristino significa tradire il senso stesso dell'art. 36-bis.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*