

Effetto Salva Casa: il rilascio ex post (in sanatoria) del titolo edilizio

Annulato il provvedimento di diniego di Scia per lavori edilizi abusivi con nuove volumetrie e superfici utili: la spiegazione del Tar Catania

di [Giorgio Tacconi](#) – 16.09.2025

Il Tar Sicilia, sede di Catania, nella sentenza n. 2191 del 9 luglio 2025, accoglie il ricorso con cui è stato impugnato il provvedimento di diniego della **Soprintendenza dei Beni Culturali e Artistici**, avente ad oggetto la **Scia** per opere eseguite in un immobile in cui i precedenti proprietari avrebbero effettuato **piccole modifiche in assenza di concessione edilizia**, consistenti nella **chiusura a vetri di un vano scala** di collegamento e relativo **terrazzo di copertura a piano terra**, e nella realizzazione di:

- un locale caldaia;
- due locali di sgombero;
- un locale adibito a lavanderia;
- un portico sul terreno libero di pertinenza dell'immobile.

Per regolarizzare le difformità, gli interessati avevano presentato **istanza in sanatoria** ai sensi della legge n. 326 del 2003, la quale non ha avuto esito favorevole a causa del **rigetto della richiesta di parere** da parte della Soprintendenza.

Scia in assenza di concessione edilizia: la sentenza

Il Tar di Catania ha ritenuto **parzialmente fondato il ricorso**, richiamando l'art. 36-bis, comma 1, Tue, introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024, a norma del quale, in caso di interventi realizzati in **parziale difformità dal permesso di costruire** o dalla segnalazione certificata di inizio attività, o in **assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività**, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono **ottenere il permesso di costruire** e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica vigente** al momento della **presentazione della domanda**, nonché ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione**. Tali disposizioni si applicano anche alle variazioni essenziali.

La Soprintendenza, con il provvedimento impugnato, aveva considerato l'istanza presentata dalla ricorrente **ex art. 36 Tue e non già ex art. 36-bis**, negando perciò il parere favorevole in quanto i lavori edilizi abusivi in questione consistono nella realizzazione e formazione di **volumetrie e superfici utili**, al servizio di una unità immobiliare abitativa. Tuttavia, l'art. 36-bis introduce, come detto, un'**ipotesi di rilascio ex post** e quindi di sanatoria **anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili** o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati, sicché il provvedimento in questione è stato ritenuto **illegittimo** dal Tar siciliano per **difetto di adeguata istruttoria**.

I doveri di istruttoria e motivazione

*“A fronte di un'istanza diretta a conseguire un **provvedimento chiaramente individuato dal privato** (ex art. 36-bis del dpr n. 380 del 2001) – si legge nella sentenza – l'Amministrazione ha il dovere di svolgere un'istruttoria conforme alla richiesta e di rendere una **motivazione ad essa coerente**, evidenziando, se del caso, le ragioni per le quali si ritiene che **non sussistano i presupposti normativi** per il rilascio del provvedimento richiesto. Non può, invece, l'Amministrazione, pena la violazione dei principi di trasparenza, di tutela del contraddittorio e del diritto di difesa, **omettere del tutto l'illustrazione di dette ragioni, riqualificare l'istanza e giungere a esprimere parere contrario su di essa come riqualificata**”.*

La circostanza – evidenziata dalla difesa dell'Amministrazione – che le opere edilizie in questione siano state oggetto di **rigetto paesaggistico** nell'ambito di una procedura di **terzo condono**, impugnato con ricorso innanzi al Tar e deciso con sentenza di rigetto, **non osta all'esame della domanda ex art. 36 bis cit.** Fermo restando che le previsioni introdotte dal cd. Decreto Salva Casa **non si applicano retroattivamente** a provvedimenti già impugnati prima della sua emanazione.

Nulla osta, invece, a che il privato presenti una **nuova domanda ai sensi delle novità** introdotte dal vigente Decreto Salva Casa, dovendo in tale caso l'amministrazione verificare la **sussistenza dei presupposti applicativi** della nuova disciplina e riscontrare, con una valutazione specifica e concreta, la richiesta del privato in merito alla **sanabilità (o meno) dell'intervento**.

Sulla base di queste considerazioni, il Tar Catania ha **annullato il provvedimento di diniego** impugnato, con l'obbligo per la Soprintendenza di **rideterminarsi sull'istanza**, avuto riguardo al paradigma normativo costituito dall'art. 36-bis del dpr n. 380 del 2001.

Articolo tratto da *Teknoring*