

LIMITI SANATORIA SEMPLIFICATA ART. 36-BIS DPR 380/2001

Sentenza Consiglio di Stato n. 1934-2025

*La sanatoria semplificata dell'art. 36-bis del T.U. edilizia non può essere rilasciata se la richiesta di SCIA in sanatoria era stata presentata prima dell'entrata in vigore del D.L. 69/2024 in quanto le **disposizioni del Salva Casa non si applicano in maniera retroattiva**. Inoltre, il silenzio del Comune sulla SCIA in sanatoria non implica assenso, ma è considerato inadempimento. Ecco cosa emerge nella **sentenza 1394/2025 del Consiglio di Stato**.*

L'oggetto del contenzioso riguarda l'inerzia del Comune di riferimento rispetto alla SCIA in sanatoria presentata il 22 gennaio 2024 da una ditta per regolarizzare opere edilizie eseguite in difformità da un permesso di costruire del 2006. Il Comune, tuttavia, aveva già emesso un'ordinanza di demolizione il 2 novembre 2023, contestando la realizzazione di ulteriori opere abusive, tra cui:

- *modifiche al locale ristorante e al sottotetto con variazioni di volumetria e altezza;*
- *costruzione di nuove strutture (scale, porticati, locali in muratura, ecc.).*

A seguito del silenzio dell'amministrazione sulla SCIA, la ditta ha presentato ricorso al TAR Campania, contestando la mancata risposta del Comune e sostenendo che il silenzio avrebbe dovuto essere interpretato come accoglimento implicito della richiesta di sanatoria.

La sentenza impugnata del TAR per la Campania (sez. VIII, n. 5422 del 15 ottobre 2024) ha stabilito quanto segue:

- *ha ritenuto che non fosse applicabile la nuova normativa introdotta dall'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, relativa al silenzio assenso, inserita dal D.L. 69/2024, convertito nella legge 105/2024.*
- *ha affermato che il silenzio dell'amministrazione sulla SCIA, in base all'art. 37 del testo unico edilizia costituisce silenzio inadempimento, e non silenzio assenso. ;*
- *ha escluso che vi fosse stato un inadempimento da parte del Comune, ritenendo che l'intento del Comune fosse chiaramente espresso tramite l'ordinanza di demolizione n. 3 del 2023;*
- *ha condannato la parte attrice a pagare le spese legali del giudizio, per un importo di 2.500 euro.*

Gli appellanti hanno presentato il loro ricorso basandosi su tre principali motivazioni. Prima di tutto, contestano il comportamento dell'amministrazione pubblica, ritenendo che non abbia rispettato i principi di buon andamento, trasparenza e imparzialità (previsti dall'articolo 97 della Costituzione), in quanto non ha fornito una risposta adeguata alle loro richieste. Inoltre, lamentano la violazione del principio di legittimo affidamento, sostenendo che la pubblica amministrazione avrebbe dovuto agire con correttezza e buona fede nei loro confronti. Infine, evidenziano errori da parte del Comune nell'interpretazione delle norme urbanistiche e nella gestione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) . Il Comune ha giustificato la propria posizione basandosi su tre argomentazioni principali. Anzitutto, ha sottolineato che l'ordinanza di demolizione emessa nel 2023 rappresentava una chiara manifestazione della volontà di non concedere la sanatoria. Inoltre, ha evidenziato che la SCIA in sanatoria era stata presentata in un contesto di utilizzo sistematico della sanatoria edilizia, impiegata negli anni per regolarizzare progressivamente un complesso immobiliare costruito abusivamente. Infine, ha precisato che le opere contestate non potevano essere sanate tramite SCIA, ma avrebbero richiesto un permesso di costruire e una verifica della doppia conformità, come previsto dall'articolo 36 del Testo Unico dell'Edilizia.

Il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermando la decisione del TAR per diversi motivi.

Innanzitutto, ha escluso l'applicabilità della sanatoria semplificata, poiché la norma è entrata in vigore dopo la SCIA e non ha effetti retroattivi.

Non si può applicare la nuova normativa introdotta dall'art. 36 bis del d.P.R. 380/2001, inserita dal decreto-legge n. 69/2024 (convertito con modifiche dalla legge n. 105/2024), come richiesto dalla parte ricorrente (vedi memoria del 3 settembre 2024).

12.1. Questa norma è entrata in vigore il 30 maggio 2024, quindi molto dopo la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria (22 gennaio 2024), che è l'oggetto del silenzio impugnato.

12.2. Nel decreto-legge n. 69/2024 non c'è alcuna norma che permetta di applicarlo retroattivamente alle richieste già presentate prima della sua entrata in vigore.

Inoltre, la parte ricorrente non ha indicato alcuna disposizione in tal senso. Di conseguenza, vale la regola generale stabilita dall'art. 11 delle disposizioni preliminari del codice civile, secondo cui le leggi non hanno effetto retroattivo, a meno che non sia espressamente previsto.

12.3. Il principio per cui "il tempo regola gli atti" (*tempus regit actum*) conferma questa interpretazione. Infatti, l'art. 3, comma 4, del decreto-legge n. 69/2024 stabilisce che la sanatoria basata sull'art. 36 bis del d.P.R. 380/2001 non dà diritto alla restituzione delle somme già pagate per oblazioni o sanzioni applicate secondo le norme in vigore prima del decreto.

Ha inoltre chiarito che il silenzio del Comune non equivale ad accoglimento, dato che l'ordinanza di demolizione rappresentava già un diniego implicito.

Infine, ha ribadito che la sanatoria è un'eccezione e non può sostituire i permessi edilizi preventivi.