



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento della
Funzione Pubblica



REGIONE DEL VENETO

PNRR - Investimento 2.2 "Task force digitalizzazione, monitoraggio e performance" della M1C1
Sub-investimento 2.2.1: "Assistenza tecnica a livello centrale e locale del PNRR" – CUP: H11B21007650006
S.01 - Consulenza tecnica e supporto specialistico agli enti locali del territorio interessati nell'elaborazione di pareri e altra documentazione utile a fini istruttori

SENTENZE

Regione del Veneto

Direzione Semplificazione Normativa e Procedimentale per l'Attuazione del PNRR

AMBITO: CONFORMITÀ URBANISTICA - PAESAGGIO

TAR Campania, Salerno, sez. II, 17 luglio 2025, n. 1305: art. 36 bis DPR 308/2001 - sanatoria edilizia condizionata all'esecuzione del ripristino, anche di iniziativa privata - variazioni essenziali su immobili vincolati: obbligo di parere paesaggistico

La vicenda affrontata dal TAR Salerno riguarda la contestazione di un procedimento con cui il Comune, a seguito dell'accertamento di un abuso edilizio, ha respinto l'istanza di accertamento di conformità, depositata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e poi integrata ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001. In un primo momento, il TAR aveva accolto il ricorso sul presupposto che, siccome nelle more del giudizio era entrato in vigore il nuovo art. 36 bis TUED, ed inoltre lo stesso art. 36 risultava parzialmente novellato, il Comune avrebbe dovuto prendere in esame la sopravvenuta disciplina in quanto applicabile alla fattispecie in virtù del principio *tempus regit actum*.

Nelle more del giudizio, la società aveva presentato un progetto di ripristino ai sensi dell'art. 36 bis TUED ad integrazione della domanda già proposta ed ancora *sub iudice*, al fine di ottenere una sanatoria ai sensi della nuova disciplina. Ne era seguita una interlocuzione con l'Amministrazione, la quale, all'esito rilevava la presenza di opere non sanabili ai sensi dell'art. 36 bis in quanto ascrivibili a "variazioni essenziali" eseguite su immobili sottoposti a vincolo paesistico e, dunque, da considerare in totale difformità dal permesso di costruire. Il progetto di ripristino presentato ai sensi dell'articolo 36 bis avrebbe, in particolare, comportato un inammissibile aumento di volumetria.



Con la decisione in esame il TAR Salerno accoglie il ricorso, riconoscendo l'errata applicazione delle disposizioni dell'art. 36 bis. In particolare, afferma che la nuova sanatoria prevista dalla disposizione citata va riferita – diversamente da quanto ritenuto dal Comune – alla situazione conseguibile dopo l'esecuzione degli interventi proposti e non allo stato dell'abuso nella sua configurazione originaria. Secondo il TAR *“a fronte di un progetto di ripristino presentato in sede di sanatoria ex art. 36 bis TUED la totale difformità va valutata confrontando l'opera abusiva con quella autorizzata o con il progetto di ripristino. Il fatto che spetti all'Ufficio valutare la procedibilità dell'istanza e la sussistenza dei presupposti normativi per l'applicazione dell'istituto non vuol dire che il privato non possa promuovere il parziale ripristino delle opere chiedendo la regolarizzazione delle altre”*. Secondo il comma 2 dell'art. 36 bis, infatti, lo Sportello Unico può indicare al fine di provvedere in senso positivo all'istanza, la *“rimozione delle opere che non possono essere sanate...”*. Ne consegue, ad avviso del Giudice che, a fronte di un piano di ripristino contenente un piano di demolizioni proveniente dall'interessato, l'Amministrazione, prima di respingere l'istanza di sanatoria è tenuta, quantomeno, a indicare all'istante se le misure previste siano o meno idonee a superare le criticità rilevate. In buona sostanza, nel caso in esame, l'Amministrazione avrebbe dovuto valutare se l'abuso contestato potesse essere ricondotto a conformità mediante il progetto di regolarizzazione proposto e, se del caso, indicare le ulteriori misure necessarie di ripristino. Un tanto, a maggior ragione a fronte di un'istanza di sanatoria per opere realizzate in area paesaggisticamente vincolata. Infatti, l'art. 36 bis stabilisce al comma 4 che *“Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati”*. Ne deriva che l'Amministrazione avrebbe dovuto richiedere all'autorità preposta alla tutela del vincolo il prescritto parere in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica, cosa non avvenuta, avendo semplicemente emesso il diniego. In sintesi, la sentenza afferma i seguenti punti saldi:



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

- il tecnico del privato è legittimato a presentare un piano di ripristino a corredo dell'istanza ex art. 36 bis TUED;
- le difformità da sanare vanno valutate rispetto al progetto di ripristino e non all'opera abusiva;
- se l'area ricade in vincolo paesaggistico, è obbligatorio il coinvolgimento della Sovrintendenza prima di negare la sanatoria (parere vincolante).

In definitiva, nella lettura del Giudice Amministrativo, l'art. 36 bis del TUED configura una sanatoria condizionata all'adeguamento, che ben può essere proposto dal privato in una logica di collaborazione con la p.a.

[Consulta la sentenza](#)