

Pubblicato il 30/06/2026

N. 05201 /2026 REG.PROV.COLL.
N. 02122/2024 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A
I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O

Il Consiglio di Stato
in sede giurisdizionale (Sezione Quinta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2122 del 2024, proposto da Residenza Segrate Centro S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Girolamo De Rada, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia

contro

Comune di Segrate, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Massimiliano Precetti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia

per la riforma

della sentenza in forma semplificata del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda) n. 498/2024.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;
Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Segrate;
Visti tutti gli atti della causa;
Visto l'art. 87, comma 4-*bis*, cod. proc. amm.;
Relatore nella udienza smaltimento del giorno 15 aprile 2026 il Cons. Raffaello Sestini
e uditi per le parti gli avvocati De Rada e Precetti;

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso iscritto al n.R.G. 163/2024, proposto dinanzi al Tar per la Lombardia, l'odierna appellante ha impugnato il silenzio rigetto formatosi sull'istanza di accertamento di conformità presentata dalla stessa appellante, ai sensi dell'art. 36, terzo comma, del d.P.R. n. 380 del 2001, in data 1° agosto 2023 presso il Comune di Segrate, avente ad oggetto un intervento finalizzato al cambio di destinazione d'uso di alcune unità immobiliari di sua proprietà, catastalmente identificate al foglio 47, mappale 102, subalterni 709 e 711.
2. Il Tar, con sentenza emessa in forma semplificata n. 498 del 23 febbraio 2024, ha respinto il ricorso in ragione della tardività della presentazione della domanda di accertamento di conformità. In particolare, è stato ritenuto che ai sensi dell'art. 36, primo comma, del d.P.R. n. 380 del 2001, l'accertamento di conformità può essere ottenuto fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e 34, comma 1, dello stesso d.P.R. e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, avendo il Comune notificato all'odierna appellante il provvedimento contenente l'ordine di ripristino dell'intervento, qualificato quale ristrutturazione edilizia, in data 31 marzo 2021 assegnando un termine per provvedere pari a sessanta giorni.

3. Avverso tale pronuncia è insorta la società Residenza Segrate Centro S.r.l., con atto di appello notificato in data 6 marzo 2024, depositato il 13 marzo 2024.

5. L'Amministrazione si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto dell'appello.

6. L'appello è affidato ai seguenti motivi.

6.1 - Con il primo motivo, si censura la sentenza impugnata per avere il giudice di primo grado erroneamente ritenuto tardiva la domanda di accertamento di conformità presentata in data 1° agosto 2023, oltre la scadenza dei 90 giorni previsti dall'ordinanza n° 11 del 30 marzo 2021 con cui il Comune di Segrate aveva ordinato al ricorrente la sospensione delle opere in corso di realizzazione e il ripristino dello stato dei luoghi.

6.1.1 - Il motivo non è fondato. Infatti, secondo Consiglio di Stato, Sez. VII, 28 agosto 2023, n. 8006, la particolare sanatoria prevista dall'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001 non può essere più richiesta quando sia definitivamente decorso il termine di novanta giorni dall'ingiunzione di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi (nel caso di opere eseguite in assenza di permesso, in totale difformità e con variazioni essenziali) ovvero quello fissato nell'ordinanza di demolizione (nel caso di opere eseguite in parziale difformità dal permesso).

Inoltre, secondo Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 11 ottobre 2023 n. 16, solo entro il termine perentorio di 90 giorni il destinatario dell'ordine di demolizione può formulare l'istanza di accertamento di conformità prevista dall'art. 36, comma 1, del testo unico n. 380 del 2001. L'art. 36, comma 1, infatti, consente la presentazione di tale istanza *“fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative”* e dunque prima della scadenza del termine indicato per demolire o ridurre in pristino ovvero — nel caso in cui ciò non sia possibile — prima dell'irrogazione delle sanzioni previste in alternativa dagli articoli 33 e 34 del d.P.R. n. 380 del 2001.

6.2 - Con il secondo motivo di appello, si censura la sentenza nella parte in cui ha ritenuto inconferenti le argomentazioni sviluppate nel ricorso di primo grado tese a dimostrare la sussistenza del requisito della doppia conformità.

6.2.1 – Neppure il secondo motivo d’appello può essere accolto, in quanto la sentenza del TAR ha chiarito che il ricorso avverso il silenzio-rigetto sull’istanza del 1° agosto 2023 era irrimediabilmente tardivo, risultando la questione della c.d. doppia conformità non rilevante.

7 – Al fine di statuire la tardività della domanda di parte appellante, occorre in particolare considerare che:

- l’istanza ex art. 36 era del 1° agosto 2023;
- il silenzio-rigetto era maturato dopo 60 gg. (1° ottobre 2023);
- i 60 gg. per impugnare il provvedimento tacito di rigetto erano maturati il 1° dicembre 2023;
- il ricorso avverso il silenzio-rigetto è stato notificato il 24 gennaio 2024 (a termine di decadenza ampiamente scaduto)
- tardiva era anche la presentazione dell’istanza di accertamento di conformità ex DPR 380/2001, art. 36;
- infatti, ai sensi dello stesso art. 36, comma 1, l’istanza può essere presentata solo fino al termine per l’irrogazione delle sanzioni;
- nella fattispecie considerata, al momento di presentazione dell’istanza (1° agosto 2023) il termine di 60 gg. decorrente dal 30 marzo 2021 (data dell’ordinanza comunale di contestazione e sospensione) era ampiamente decorso

8 –Non è quindi possibile passare all’esame dei profili di merito dell’appello, che deve essere respinto stante l’inammissibilità del ricorso di primo grado.

Ci si limita soltanto ad osservare che, in ogni caso, il richiesto accertamento di conformità (il quale – come è noto, richiede la c.d. ‘doppia conformità’) non avrebbe

comunque potuto essere rilasciato nel caso in esame, venendo in rilievo un cambio di destinazione d'uso (da produttivo/direzionale a residenziale) in un'area del territorio comunale in cui tale ultima destinazione non era comunque ammessa.

9 – La complessità della vicenda controversa giustifica, infine, la compensazione delle spese del presente grado di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quinta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Compensa fra le parti le spese del presente grado di giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 15 aprile 2026 con l'intervento dei magistrati:

- Claudio Contessa, Presidente
- Raffaello Sestini, Consigliere, Estensore
- Carmelina Addesso, Consigliere
- Maria Grazia Vivarelli, Consigliere
- Luca Emanuele Ricci, Consigliere

L'ESTENSORE
Raffaello Sestini

IL PRESIDENTE
Claudio Contessa

IL SEGRETARIO