

Varianti realizzate prima del 1977, per sanarle basta una Scia

Il Salva Casa fissa la procedura semplificata per le irregolarità che eccedono le soglie delle tolleranze costruttive

30.07.2024 - Come sanare gli abusi edilizi ante 1977? La legge di conversione del Decreto Salva Casa ha introdotto una serie di novità che semplificano la regolarizzazione di tutte quelle difformità non gravi, che però non possono essere assimilate alle nuove tolleranze costruttive.

Abusi edilizi ante 1977, cosa prevede il Salva Casa

Per gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge "Bucalossi" (L. 10/1977) e che non sono riconducibili ai casi delle [nuove tolleranze costruttive ed esecutive](#), la Legge Salva Casa prevede un iter di sanatoria semplificato.

Secondo la maggioranza, che ha voluto questa disposizione all'interno del Salva Casa, si tratta di interventi che potenzialmente riguardano un gran numero di immobili, per i quali la regolarizzazione può risultare complessa a causa della difficoltà nel reperire la documentazione necessaria.

Come provare la data degli abusi ante 1977

Il Decreto Salva Casa stabilisce in primo luogo un metodo di datazione delle varianti realizzate prima del 1977.

Chi intende regolarizzare un abuso realizzato prima del 1977 deve utilizzare i documenti utili a provare lo [stato legittimo dell'immobile](#), cioè il titolo abilitativo che ha previsto la costruzione (o la regolarizzazione in sanatoria) dell'immobile o quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, si possono utilizzare le informazioni catastali di primo impianto, le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, gli atti pubblici o privati.

Se non è possibile accertare l'epoca di realizzazione della variante con la documentazione disponibile, un tecnico attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità, pena l'applicazione di sanzioni penali in caso di dichiarazioni false o mendaci.

Come sanare gli abusi edilizi ante 1977

Il Decreto Salva Casa stabilisce che, per sanare gli abusi ante 1977, il responsabile degli interventi o il proprietario dell'immobile può presentare una Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) e pagare la sanzione compresa tra 1.032 euro e 10.328 euro, [prevista per l'accertamento di conformità](#).

Decorsi 30 giorni senza che il Comune si sia pronunciato, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile ottiene comunque la Scia in sanatoria.

Se gli interventi sono stati realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il Comune chiede il parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico, che deve pronunciarsi entro 180 giorni, previo parere della Soprintendenza da rendere entro 90 giorni. Decorsi questi termini, il Comune procede autonomamente.