

Accertamento di compatibilità paesaggistica e aumento volumi: le novità Salva-Casa dell'art. 36-bis

Tra le novità del decreto Salva-Casa, l'articolo 36-bis ha portato a un cambiamento significativo nella possibilità di regolarizzare abusi edilizi con rilevanza paesaggistica. Vediamo come questa nuova procedura si applica agli aumenti di superficie e volume

di Redazione Tecnica – 23.12.24

Nel caso di **compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'*art. 36-bis*, comma 4, diventa sanabile anche l'**aumento di superficie e di volume**. Ma di quanto può essere questo aumento?

Tra le nuove disposizioni introdotte nel DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) dal decreto Salva-Casa, l'*articolo 36-bis* ha portato a un cambiamento significativo nella possibilità di **regolarizzare abusi edilizi con rilevanza paesaggistica**.

Vediamo nel dettaglio come questa nuova procedura si applica agli interventi che comportano **aumenti di superficie e volume**, con particolare attenzione ai limiti e alle condizioni previste dalla normativa vigente.

Il contenuto di questo articolo è stato analizzato durante il corso di formazione "*Le nuove sanatorie edilizie 2024: aggiornamenti, interpretazioni e applicazioni operative*", organizzato da **Maggioli Editore** e tenuto dalla docente **Valeria Tarroni**.

L'accertamento di compatibilità paesaggistica

L'*art. 36-bis* del dpr 380/2001 introduce una procedura speciale per **accertare la compatibilità paesaggistica** degli **interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica**.

Questa norma supera le stringenti limitazioni previste dall'*art. 167, comma 4**, del D.Lgs 42/2004 e trova applicazione nel caso di **aumento di volume e superficie**.

La combinazione con l'art.32, comma 3 del DPR 380/2001

La procedura delineata nell'*art. 36-bis* va applicata in combinato disposto con l'*art. 32, comma 3*, del DPR 380/2001. Quest'ultimo stabilisce che, per gli immobili soggetti a vincolo, gli interventi realizzati in "**variazione essenziale**" sono considerati come "**difformità totale**". Il recente D.L. 69/2024 convertito con modifiche con L. 105/2024 c.d. Salva-Casa ha eliminato l'ultimo periodo di questo comma, che qualificava "**ogni altro intervento**" (cioè quelli al di sotto della soglia di variazione essenziale) come "**variazione essenziale**".

Questa modifica apre la strada alla sanabilità degli interventi minori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che **non rientrano nella definizione di variazione essenziale**, permettendo di applicare l'accertamento di compatibilità paesaggistica anche in questi casi.

Quali interventi sono sanabili?

Con la nuova modifica introdotta dal Salva-Casa è possibile sanare interventi che abbiano determinato creazione di nuove superfici utili o volumi o aumento di quelli legittimamente realizzati, purché siano qualificabili come **interventi in "parziale difformità"** e non come variazione essenziale.

I limiti dell'aumento di superficie di volume

Sebbene l'*art. 36-bis* permetta di superare i rigidi limiti dell'*art. 167, comma 4*, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, è fondamentale notare che, negli immobili soggetti a vincolo paesaggistico, l'aumento di superficie e volume sanabile è comunque circoscritto alla nozione di "**parziale difformità**". Gli aumenti che rientrano nella variazione essenziale continuano a non essere sanabili attraverso questa procedura.

Pertanto, **non esiste una soglia numerica precisa** per l'aumento di superficie o volume: la possibilità di sanare dipende dalla qualificazione dell'intervento, che deve essere valutata caso per caso, in base ai criteri tecnici e giuridici applicabili.

Potrebbe interessarti

Applicazione Salva-Casa in stallo: burocrazia o sfida di competenze tra Stato ed enti locali? [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*