

Opere abusive, SCIA e sanzioni: alcuni casi applicativi dopo il Salva-Casa

In questo articolo analizziamo i principali casi applicativi delle opere abusive riconducibili a SCIA ordinaria dopo il c.d. Salva-Casa per quanto riguarda la realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità della SCIA

di Redazione Tecnica – 07.01.25

L'art.37 del DPR 380/2001 (TUE) disciplina gli **interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**, nello specifico, il comma 1 disciplina la sanzione da corrispondere in caso di realizzazione di interventi edilizi, di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla SCIA.

Con il Salva-Casa, l'articolo in questione è stato **modificato**, al comma 1, ed è stato inoltre **abrogato** il comma 4 che disciplinava l'accertamento di conformità, fattispecie ricondotta nel nuovo art. 36-bis del medesimo TUE.

In questo articolo analizziamo i **principali casi applicativi** delle **opere abusive riconducibili a SCIA ordinaria** dopo il c.d. Salva-Casa (D.L. 69/2024 convertito con modifiche con L. 105/2024) per quanto riguarda la realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla SCIA.

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**.

Modifiche all'art.37 e nuovo art.36-bis del TUE: sanzione pecuniaria e accertamento di conformità

La modifica apportata all'articolo 37, comma 1, riguarda l'**inasprimento della sanzione pecuniaria**: questa è **passata dal doppio al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione degli interventi abusivi e comunque **in misura non inferiore a 1.032 euro**. La sanzione, parametrata al valore aggiunto all'immobile con l'intervento abusivo, è determinata dal responsabile di procedimento previa valutazione dei competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Il comma 4, che disciplinava l'accertamento di conformità, ovvero la sanatoria nel caso di (doppia) conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della sanatoria, è stato **abrogato**. La sanatoria per l'assenza o difformità dalla SCIA è ora disciplinata dal nuovo art. 36-bis introdotto nel TUE. Le opere eseguite senza o in difformità della SCIA ordinaria possono ora ottenere l'accertamento di **conformità cosiddetta “semplificata”** se l'intervento risulti conforme:

- alla disciplina urbanistica vigente al momento del deposito della SCIA in sanatoria e
- ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Di seguito analizziamo **tre casi tipici di opere abusive** sottoposte alla sanzione pecuniaria di cui all'art. 37, comma 1 del TUE e **come procedere**.

Caso 1: opere conformi alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della SCIA in sanatoria ma non alle norme tecniche vigenti al momento dell'intervento abusivo

L'intervento può essere regolarizzato tramite la SCIA in sanatoria, purché sussista la **doppia conformità “semplificata”** come prevede l'art. 36-bis del TUE: l'opera deve risultare conforme sia alla disciplina urbanistica vigente al momento del deposito della SCIA in sanatoria e sia ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Se la regolarizzazione non è possibile per mancanza dei presupposti e si tratta di “abusi lievi”, non si procede alla demolizione e si applica la **sanzione pecuniaria** prevista dall'articolo 37, comma 1 che, come

detto in precedenza, è pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alle opere abusive con un minimo di 1.032 euro.

Le opere per le quali è ammesso il pagamento della sanzione pecuniaria, come espressamente indica l'art. 37, comma 1, sono **gli interventi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 [1]** realizzati in assenza o difformità dalla SCIA.

Caso 2: opere abusive conformi ai sensi dell'articolo 36-bis per le quali però il titolare non presenta istanza di accertamento di conformità

In questa situazione, se il titolare omette di presentare la SCIA in sanatoria nonostante vi siano astrattamente i presupposti per l'accertamento di conformità, **il SUE (Sportello Unico per l'edilizia) dovrà applicare comunque la sanzione pecuniaria** prevista dall'articolo 37, comma 1, dovendo concludere il procedimento sanzionatorio.

Caso 3: opere abusive non conformi

In questo caso parliamo di opere abusive non conformi per i quali l'autorità amministrativa competente decide di **non procedere con l'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi**. Questa situazione è assimilabile a quanto previsto dall'art. 33 del Testo Unico dell'Edilizia per **interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**.

L'opera abusiva **non può essere regolarizzata** perché non è conforme né al momento della realizzazione né al momento della presentazione della SCIA in sanatoria.

Ferma la regola generale per cui la sanzione pecuniaria è prevista nei casi di assenza o difformità dalla SCIA indicati al comma 1 dell'art. 37, tuttavia, se il Dirigente decide, motivatamente, di non ordinare la demolizione (ad esempio valutando l'impossibilità del ripristino senza arrecare pregiudizio sulla parte conforme), si procede con l'applicazione della sanzione pecuniaria del triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alle opere abusive.

In tal caso **la sanzione opera di fatto come "fiscalizzazione"**, analogamente a quanto previsto nelle fattispecie di cui agli articoli 33 e 34 del TUE.

Note

[1] Sono realizzabili con SCIA ordinaria gli interventi di:

- a) manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, co. 1, lett. b) qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- b) restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3, co. 1, lett. c) qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, co. 1, lett. d) diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c). Sono altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Potrebbe interessarti

SCIA o Permesso di Costruire? Le regole dopo il Salva-Casa [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*