

Decreto Salva Casa: i segreti della sanatoria condizionata

Lo sportello unico per l'edilizia può condizionare il rilascio del provvedimento di sanatoria alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e rimozione delle opere che non possono essere sanate.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.09.2024

Abbiamo visto [come funziona la sanatoria](#) nel nuovo Decreto Salva Casa, ma c'è una **nuova fattispecie molto interessante** all'interno del DL 69/2024, convertito in legge 105/2024, che riguarda la **sanatoria 'condizionata' delle irregolarità edilizie**, istituto che in precedenza non esisteva.

Per 'condizionata' si intende la **possibilità di ottenere la sanatoria**, alle regole prescritte dal Testo Unico Edilizia 'riformulato' dal Salva Casa, alla **realizzazione di precisi interventi edilizi** indicati dallo sportello unico per l'edilizia del comune.

Ma vediamo tutto, partendo con un breve riepilogo delle novità sulla sanatoria previste dal Salva Casa.

La nuova sanatoria delle difformità parziali e totali

Come evidenziato nel dossier ufficiale del Parlamento, il Salva Casa ha apportato modifiche all'articolo 36 del Testo Unico Edilizia, in materia di accertamento di conformità, con la finalità di limitarne l'applicazione alle ipotesi di assenza di permesso di costruire, o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa.

Viene quindi **superato l'istituto della doppia conformità**, limitatamente alle **ipotesi di parziali difformità** degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34, nonché alle [ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata](#) di inizio attività di cui all'articolo 37.

[IN QUESTA PAGINA TROVI TUTTI GLI APPROFONDIMENTI SUL SALVA CASA](#)

Come viene superato l'istituto della doppia conformità

Quindi, in caso di interventi realizzati nelle ipotesi di cui sopra, fino alla scadenza dei termini previsti per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (di cui all'articolo 34, comma 1 – termine fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio) e comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme:

- alla **disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda**;
- ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento**.

Importante: è stata estesa l'applicabilità delle disposizioni di cui sopra anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32 del Testo Unico Edilizia.

La sanatoria condizionata: come funziona

Veniamo quindi alla nuova sanatoria condizionata: il comma 2 dell'art.36 prevede che il permesso di costruire possa essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia.

In sede di esame delle richieste di permesso, **lo sportello unico per l'edilizia può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore** relativa ai requisiti di sicurezza e rimozione delle opere che non possono essere sanate.

A tal fine, lo sportello unico per l'edilizia **individua tra gli interventi citati le misure da prescrivere**, le quali costituiscono **condizioni per la formazione del titolo**.

Da rimarcare che durante l'esame parlamentare per la conversione in legge è stato **espunto il riferimento ai requisiti di igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati** e per il superamento delle barriere architettoniche per il rilascio del permesso di costruire.

Con particolare riferimento agli interventi con segnalazione certificata di inizio attività, lo sportello unico per l'edilizia **individua le misure da prescrivere** ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 241/1990, che **costituiscono condizioni per la formazione del titolo**.

Le dichiarazioni del professionista tecnico devono attestare la conformità

E' importante osservare che la **richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista** abilitato che **attesti le necessarie conformità** (per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento).

Leggi anche

[Decreto Salva Casa: le regole per la sanatoria degli abusi edilizi in zona vincolata](#)

[Sanatoria edilizia: le nuove procedure per regolarizzare gli abusi dopo il Salva Casa](#)

[Decreto Salva Casa: tutto sulla sanatoria delle variazioni essenziali](#)

[Decreto Salva Casa: le regole della sanatoria a pagamento](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*