

Decreto Salva Casa: le regole della sanatoria a pagamento

Il comune deve esprimersi entro 45 giorni in merito alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria ed entro 30 giorni per quanto concerne la SCIA, decorsi i quali scatta il silenzio-assenso e la regolarizzazione delle opere edilizie.

di [Matteo Peppucci](#) – 22.07.2024

Come si richiede la nuova sanatoria del [Decreto Salva Casa](#)? A livello operativo, quali sono tempistiche e costi del procedimento di [regolarizzazione delle parziali e totali difformità](#)?

All'interno del DDL di conversione del DL 69/2024, all'esame del Senato da martedì 23 luglio, vanno sicuramente sottolineate le procedure corrette per la richiesta di sanatoria, spiegate nel dettaglio dal dossier ufficiale del Parlamento.

Permesso e SCIA in sanatoria con dichiarazione del professionista abilitato

In primis ricordiamo 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).

La corretta procedura e le tempistiche di risposta del comune

Con particolare riferimento ai profili procedurali, il comma 6 dell'articolo 36-bis stabilisce che:

- sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro **quarantacinque giorni**, decorsi i quali la richiesta si intende accolta;
- per le segnalazioni di inizio attività, si applica il termine di **trenta giorni** di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- in caso di **immobili soggetti a vincolo paesaggistico**, i **predetti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica**.

Decorsi i predetti termini, scatta il silenzio-assenso ed eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci.

Inoltre si prevede che in questi casi **l'amministrazione è tenuta, su richiesta del privato, a rilasciare, in via telematica, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento** e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione di cui all'articolo 31 del Codice del processo amministrativo, di cui al decreto legislativo 104/2010.

In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal Testo Unico Edilizia.

Interventi difformi o privi dell'autorizzazione paesaggistica

In caso di interventi realizzati senza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o responsabile dell'ufficio deve **richiedere un parere vincolante all'autorità che gestisce il vincolo** per accertare la compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche se questo ha creato nuove superfici o volumi, o aumentato quelli esistenti.

L'autorità competente deve pronunciarsi entro 180 giorni, previa acquisizione del parere vincolante della soprintendenza, che deve essere reso entro 90 giorni.

Se questi pareri non vengono resi entro i termini, si forma il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile provvede autonomamente.

Queste disposizioni si applicano anche agli interventi non compatibili con un vincolo paesaggistico apposto successivamente alla loro realizzazione.

I costi della sanatoria

Arriviamo quindi ai costi della sanatoria a pagamento.

Il rilascio del permesso e della SCIA in sanatoria è subordinato infatti al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma:

- a) pari al **contributo di costruzione in misura doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento, in caso di **interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire** nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di **variazioni essenziali** ai sensi dell'articolo 32;
- b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, in una misura determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a 1.032 e non superiore a 10.328 euro** ove l'intervento sia eseguito in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 37 e in **misura non inferiore a euro 516 e non superiore a euro 5.164**, nei casi in cui l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda**.

Nel corso dell'esame in sede referente, è stato introdotto il comma 5-bis, in base al quale nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica anche una sanzione determinata previa perizia di stima e equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Leggi anche

[Decreto Salva Casa: testo della conversione in legge con tutte le novità](#)

[Decreto Salva Casa: si allarga la sanatoria delle difformità parziali](#)

[Decreto Salva Casa: come funziona la sanatoria col silenzio assenso](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*