

Decreto Salva Casa: tutto sulla sanatoria delle variazioni essenziali

Il superamento della doppia conformità e la sanatoria semplificata del Decreto Salva Casa operano anche per le variazioni essenziali ex articolo 32 del Testo Unico Edilizia, tra le quali figurano gli aumenti consistenti di cubatura o della superficie di solaio.

di [Matteo Peppucci](#) – 23.07.2024

Il Decreto Salva Casa procede spedito il suo iter al Senato per la definitiva conversione in legge entro il 28 luglio, accompagnando una mini-rivoluzione sulla [possibilità di sanatoria di alcuni abusi edilizi 'aggiuntivi'](#), rispetto al primo testo in vigore dallo scorso 30 maggio.

Decreto Salva Casa: per quali interventi è possibile la sanatoria semplificata

Come evidenziato dal dossier del Senato, scatta il **superamento della doppia conformità per gli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire** nonché quelli **realizzati in assenza o in difformità dalla Scia "semplice"** di cui all'articolo 22 del TUE.

E' quindi sufficiente, in questi casi, provare la conformità urbanistica ad oggi (ossia al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione dell'intervento.

Quindi, in caso di interventi realizzati nelle ipotesi sopra elencate, 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.

Con una modifica apportata dalla Camera, è stata **estesa l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente articolo anche alle variazioni essenziali** di cui all'articolo 32.

Le variazioni essenziali sanabili

L'articolo 32 del Testo Unico Edilizia precisa che sono le regioni a disporre quali sono le variazioni essenziali al progetto approvato, ma si tiene conto che l'essentialità ricorre quando si verifica una o più di queste condizioni:

- **mutamento della destinazione d'uso** che implichi variazione degli standards ex DM 2 aprile 1968;
- **aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;**
- **modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato** ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- **mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;**
- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Il 'ventaglio' delle variazioni essenziali sanabili è quindi piuttosto ampio, e in tutti questi casi il Decreto Salva Casa consente la sanatoria semplificata.

Permesso o SCIA in sanatoria: le rilascia il SUAP, serve la dichiarazione di conformità del professionista

Il comma 2 dell'articolo 36-bis prevede che il permesso di costruire possa essere **rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia (SUAP)**.

Durante l'esame delle richieste, lo sportello può condizionare il rilascio alla realizzazione di interventi edilizi necessari per garantire la sicurezza e rimuovere opere non sanabili. Lo sportello identifica le misure da prescrivere, che diventano condizioni per il permesso.

Durante l'esame alla Camera, sono stati **eliminati i riferimenti ai requisiti di igiene, salubrità, efficienza energetica e superamento delle barriere architettoniche** per il rilascio del permesso di costruire.

Per gli interventi con SCIA, lo sportello prescrive misure ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per il titolo.

La disposizione precisa inoltre che la richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata in sanatoria devono essere **accompagnate da una dichiarazione di conformità del professionista abilitato**, riferita alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

Leggi anche

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

[Decreto Salva Casa: come cambia l'accertamento di conformità](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*