

Decreto Salva Casa: tutto sulle attestazioni e le responsabilità dei professionisti tecnici

I professionisti tecnici sono coinvolti in prima persona nelle procedure di sanatoria delle parziali difformità, nella perizia di stima per la determinazione delle sanzioni e nelle attestazioni sismiche in caso di tolleranze costruttive in zone a medio-alto rischio

di [Matteo Peppucci](#) -05.06.2024

Il [Decreto Salva Casa](#) sta per iniziare il suo iter in Parlamento - dovrà essere convertito in legge entro il 23 luglio - ma ci sono delle **particolarità, dentro il provvedimento, che riguardano da vicino i professionisti tecnici**, chiamati a **certificare la datazione degli immobili** nei casi di accertamento di conformità e non solo.

Vediamo, quindi, tutte le nuove responsabilità che il Decreto Salva Casa ha 'messo sulle spalle' dei tecnici, parte fondamentale di tutto il processo di sanatoria delle lievi difformità che è l'obiettivo primario del provvedimento.

Nuova doppia conformità e datazione delle opere: il ruolo dei professionisti e le prove

La sanatoria degli interventi in parziale difformità rispetto a permesso o SCIA non avverrà più col principio della doppia conformità ex art.36 dpr 380/2001 (all'epoca della realizzazione e all'epoca della richiesta) ma sarà sufficiente la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche al momento della domanda e a quelle edilizie a momento della realizzazione (disposizione applicabile anche agli interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa).

La richiesta si presenta al SUE (sportello unico edilizia) e il professionista potrà attestare l'epoca di realizzazione dell'intervento sotto la sua responsabilità.

Il provvedimento, infatti, specifica 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 e' resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo",* cioè - tra l'altro - informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio.

Se è impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata sopra, il tecnico incaricato **attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità.**

In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali.

Decreto Salva Casa in Gazzetta Ufficiale: come si potranno sanare le piccole difformità

Per ottenere la sanatoria, bisognerà pagare una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Sanzione per la sanatoria: si determina con perizia di stima

Per ottenere il permesso di costruire in sanatoria, bisognerà [pagare una sanzione](#) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, **in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.**

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica anche una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'importo della sanzione pecuniaria è **determinato previa perizia di stima**.

L'attestazione antisismica in caso di tolleranze costruttive

Infine, ma non per questo meno importante, è l'attestazione antisismica che il professionista tecnico dovrà produrre in caso di immobili in zone sismiche con lavori rientranti nelle [nuove tolleranze costruttive ed esecutive](#).

Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità indicate nei decreti di cui all'articolo 83, **il tecnico attesta che gli interventi rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II**.

Tale attestazione, **corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento** predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, **è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale** secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis.

Il tecnico abilitato **allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento** rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono **interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza**, una **dichiarazione asseverata** circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

Infine, si evidenzia che *"l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione"*

Leggi anche

[Decreto Salva Casa: i dettagli del robusto restyling al Testo Unico Edilizia](#)

[Decreto Salva Casa: le novità per il cambio destinazione d'uso](#)

[Decreto Salva Casa, tana libera tutti: scatta la sanatoria delle parziali difformità a pagamento](#)

[Decreto Salva Casa in Gazzetta Ufficiale: come si potranno sanare le piccole difformità](#)

[Decreto Salva Casa: le nuove regole sulle tolleranze costruttive ed esecutive](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*