

Salva Casa: come funziona la nuova sanatoria degli abusi edilizi a pagamento

La richiesta del permesso di costruire o della SCIA in sanatoria, subordinata al pagamento di specifiche somme, va presentata al comune con allegata una dichiarazione del professionista tecnico abilitato che accerti le necessarie conformità. Previsti specifici tempi di 'reazione' del comune con silenzio-assenso in caso di inerzia.

di [Matteo Peppucci](#) – 11.09.2024

Come si ottiene, operativamente parlando, la nuova sanatoria prevista dal [Decreto Salva Casa?](#) Quanto costa? Quali documenti servono a corredo? E quali sono le tempistiche per ottenere la regolarizzazione degli [abus edilizi](#)?

Riassumendo: quali sono tempistiche e costi del procedimento di [regolarizzazione delle parziali e totali difformità](#)?

Il superamento della doppia conformità

Ricordiamo che il Decreto Salva Casa (69/2024, convertito in legge 105/2024) prevede il [superamento del requisito della cosiddetta «doppia conformità»](#), limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, nonché alle ipotesi di assenza o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 del Testo Unico Edilizia.

Ci sono quindi due tipologie di accertamento di conformità in sanatoria:

- a) per gli **interventi eseguiti in assenza, totale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire** o dalla Scia alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 23 del TUE, in quanto fattispecie di maggiore gravità, **continua a permanere l'attuale regime della doppia conformità urbanistica ed edilizia** (previsioni di piano e normativa tecnica), ossia della necessità di rispettare la normativa prevista sia all'epoca della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (articolo 36);
- b) 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, scatta il superamento della doppia conformità, si prevede che **è sufficiente 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** (nuovo articolo 36-bis).

La sanatoria condizionata

Per le difformità parziali, il Salva Casa ha inoltre introdotto la cd. sanatoria condizionata: in pratica, il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitaria, nonché alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

PER APPROFONDIRE LEGGI ANCHE

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

Richiesta al comune e dichiarazione del professionista abilitato

Se si rispettano tutte le 'regole' per la sanatoria del nuovo Salva Casa, si può procedere con la **richiesta del permesso di costruire o della SCIA in sanatoria allo sportello Edilizia del Comune di riferimento**.

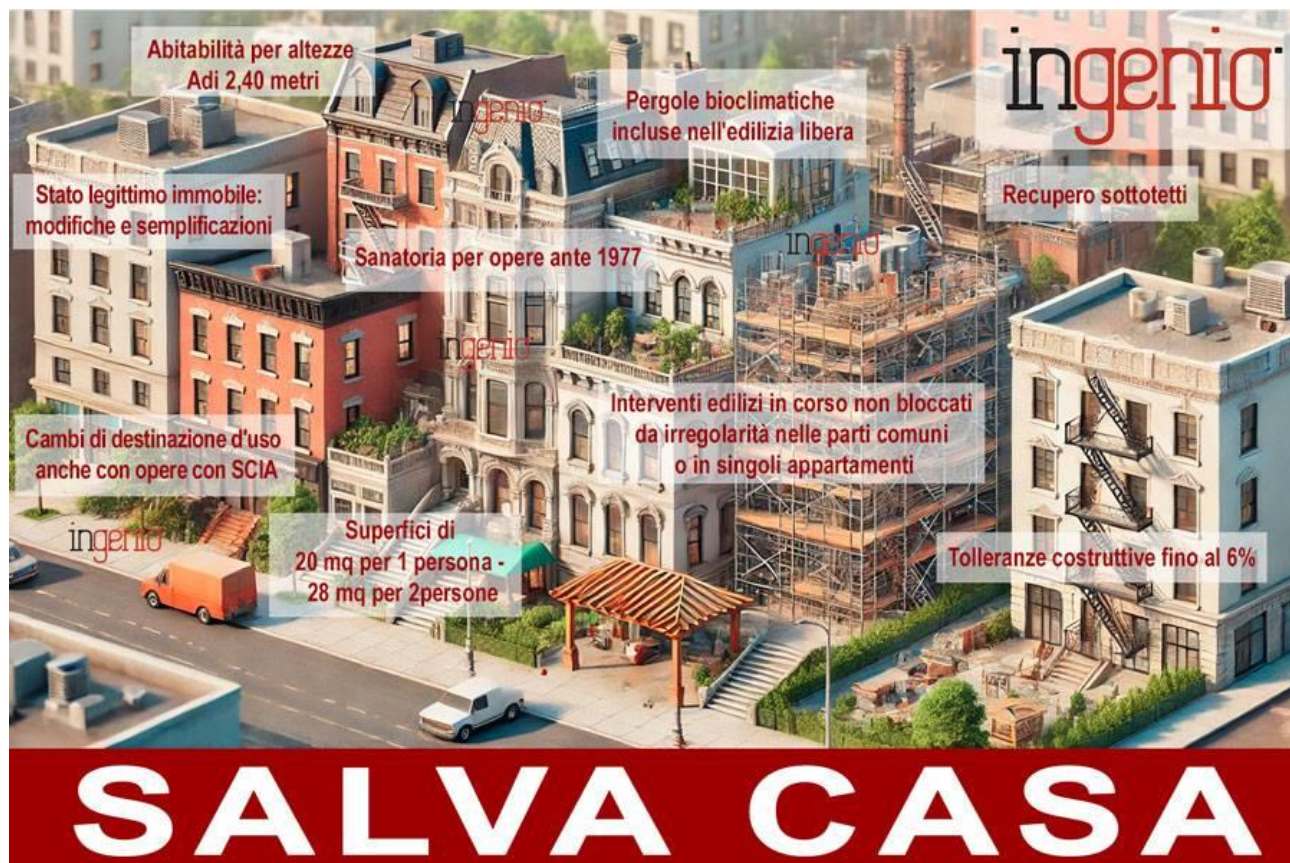
Attenzione: è necessario allegare, alla richiesta, una dichiarazione del professionista tecnico abilitato che attesti le necessarie conformità (per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche

vigenti al momento della realizzazione dell'intervento).

Epoca di realizzazione dell'intervento: come si prova

Importante anche ricordare che l'epoca di realizzazione dell'intervento si può provare mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis comma 1-bis, quarto e quinto periodo del TUE.

Se non è possibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità.



Procedure e tempistiche per ottenere la sanatoria (anche col silenzio-assenso)

Sulla richiesta di **permesso di costruire in sanatoria**, il comune deve esprimersi con provvedimento motivato **entro 45 giorni**, decorsi i quali la richiesta è **automaticamente accolta (silenzio-assenso)**.

Per la **SCIA in sanatoria**, i tempi di reazione sono minori: si applica infatti il limite dei **30 giorni**.

Se, però, gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico, bisogna attendere la definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica (qui le specifiche sulla [sanatoria di abusi edilizi in zona vincolata](#)).

Importante: decorsi i predetti termini, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Tali termini sono interrotti qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricominciano a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

Inoltre, 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.



I 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.**



CLICCA QUI

SPECIALE SALVA CASA

**Il Documento uscito in GU,
il Testo Unico Coordinato,
gli Approfondimenti e
i Commenti degli Esperti**

Leggi anche

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*