

Sanatoria ordinaria, semplificata e condizionata: come è cambiata la doppia conformità?

La sanatoria classica prevede la conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della realizzazione dell'abuso e a quella vigente al momento di presentazione della domanda di titolo abilitativo in sanatoria, mentre per ottenere la sanatoria semplificata del DL Salva Casa 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. Il Salva Casa ha introdotto anche la sanatoria condizionata a determinati interventi di 'adeguamento'.

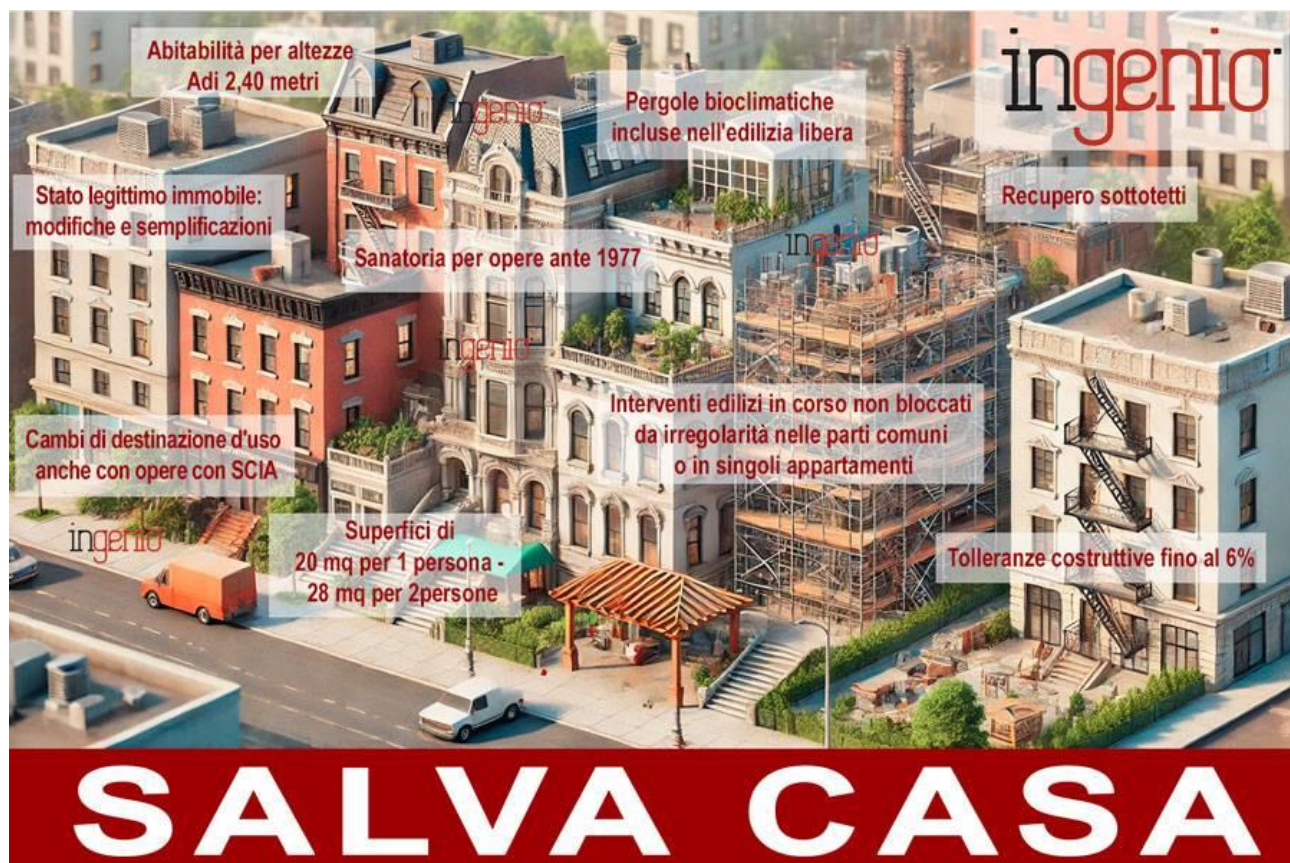
di [Matteo Peppucci](#) – 18.09.2024

Il [Decreto Salva Casa](#) ha **cambiato alcuni parametri della doppia conformità**, almeno per quanto riguarda le parziali difformità e le variazioni essenziali al titolo abilitativo, concedendo la realizzazione di cambi di destinazione d'uso, anche con opere, tramite una semplice SCIA, al rispetto di determinate condizioni.

Ci sono situazioni nelle quali, però, la sanatoria per un cambio di destinazione d'uso non è possibile - ne ieri ne oggi - semplicemente perché **il tipo di opere non rispettavano le regole urbanistiche al momento dell'esecuzione**.

E' il caso della sentenza 7167/2024 del 19 agosto del Consiglio di Stato, inerente il ricorso contro un'ordinanza di demolizione di un comune per un mutamento della destinazione d'uso di un vano da "ripostiglio" in residenziale, con ampliamento della superficie per 29,76 metri quadrati e del volume per 83,32 metri cubi.

Aldilà della fattispecie descritta dalla sentenza, è interessante lo spunto che fornisce per parlare delle differenze tra le varie 'doppie conformità' esistenti, il superamento della sanatoria classica da parte del Salva Casa e la non applicabilità della sanatoria giurisprudenziale.



La richiesta di sanatoria

Secondo il ricorrente, nella fattispecie sussisterebbero i presupposti per l'accoglimento della sanatoria ex art. n. 36 DPR n. 380/01 in combinato disposto con la L.R. n. 22/09 in quanto, come illustrato nella relazione a corredo dell'istanza di sanatoria, la **maggiore volumetria realizzata sarebbe inferiore al 20% del volume esistente disponibile**.

Per questo motivo, la conformità urbanistico-edilizia sarebbe stata presente al momento della realizzazione del manufatto di cui si controverte e pertanto sussisterebbe il primo presupposto richiesto dall'art. n. 36 citato.

Inoltre, si invoca la sanatoria giurisprudenziale.

La doppia conformità mancante (sanatoria ordinaria classica)

Secondo il TAR competente, qualificandosi come abusive e non conformi alla normativa al tempo della loro realizzazione, viene a mancare il primo presupposto per l'applicazione dell'art. 36 del dpr 380/01 (sanatoria ordinaria).

Ai fini dell'applicabilità dell'art. 36 dpr 380/2001 (secondo cui entro determinati limiti temporali «*il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*»), la **conformità deve essere doppia, dovendosi necessariamente sussistere tanto avuto riguardo alle norme vigenti all'epoca della realizzazione dell'abuso quanto a quelle vigenti al momento di presentazione della domanda** di permesso di costruire in sanatoria.

La sanatoria di cui al citato art. 36 attiene infatti espressamente **soltanto gli abusi formali**, ovvero sia a quelli relativi a interventi doppiamente conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data della realizzazione e alla data di presentazione dell'istanza.

Questo tipo di sanatoria è ancora oggi applicata - per quel concerne le disposizioni del Decreto Salva Casa - alle difformità totali dal titolo abilitativo o alle opere realizzate in assenza dello stesso.

PER APPROFONDIRE LEGGI ANCHE

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

Sanatoria giurisprudenziale: non si può applicare. Ma il Salva Casa ha introdotto la sanatoria condizionata!

La **sanatoria giurisprudenziale** - continua il Consiglio di Stato - **va invece esclusa**, siccome sprovvista di copertura normativa.

Si tratta di «*una sorta di **conformità ex post, condizionata all'esecuzione delle prescrizioni** e, quindi, non esistente né al momento della realizzazione delle opere, né al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, bensì eventualmente solo alla data futura e incerta in cui il ricorrente abbia ottemperato a tali prescrizioni*».

Insomma: la sanatoria 'classica', non ammettendo termini o condizioni, **deve riguardare l'intervento edilizio nel suo complesso e può essere conseguita solo qualora ricorrano tutte le condizioni espressamente indicate dall'art.36** del Testo Unico Edilizia, precisamente, la doppia conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto, che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, **escludendosi la possibilità di una legittimazione postuma** di opere originariamente abusive che, solo successivamente, in applicazione della cosiddetta sanatoria "giurisprudenziale" o "impropria", siano divenute conformi alle norme edilizie ovvero agli strumenti di pianificazione urbanistica.

In virtù di una norma inserita nel DL Salva Casa, però, **nei casi di difformità parziali è stata introdotta la cd. sanatoria condizionata**, in base alla quale 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.

Insomma: non è una sanatoria giurisprudenziale, ma ci va vicino, anche se dedicata alle sole difformità parziali.

La sanatoria semplificata del Decreto Salva Casa

E' normata dal nuovo articolo 36-bis del Testo Unico Edilizia: riguarda le parziali difformità dal titolo (permesso o SCIA alternativa), l'assenza di SCIA ex art.22 e le variazioni essenziali ex art.32 del TUE.

Questa nuova doppia conformità prevede che un intervento possa ottenere il permesso 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**.



Sanatoria impossibile se manca una singola conformità

Nel caso della sentenza in commento, **non soltanto non è stata dimostrata la doppia conformità, ma non si riscontra neanche una singola conformità**, né all'epoca di presentazione della domanda, né all'epoca di realizzazione dell'abuso.

Pertanto, anche traslando il caso ai 'giorni nostri', e ammesso che rientrasse nel perimetro dell'art.36-bis, la sanatoria non potrebbe essere concessa perché manca il primo presupposto di 'qualsiasi' conformità.



Leggi anche

[Salva Casa: come funziona la nuova sanatoria degli abusi edilizi a pagamento](#)

[Decreto Salva Casa: i segreti della sanatoria condizionata](#)

[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](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*