

Salva Casa: le variazioni essenziali di bagno e finestre prendono la sanatoria semplificata

Se le opere abusive rientrano fra le variazioni essenziali, possono beneficiare del regime di maggior favore ex art.36-bis del Testo Unico Edilizia, introdotto dal DL Salva Casa, che prevede la regolarizzazione con conformità ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia (NTC, regolamenti edilizi, normativa antisismica) vigente al momento della realizzazione e alla disciplina urbanistica (strumenti urbanistici comunali) vigente al momento della presentazione della domanda.

di [Matteo Peppucci](#) – 19.11.2025

In caso di difformità edilizie che rientrano nelle variazioni essenziali, il Decreto Salva Casa prende il sopravvento e consente la possibilità di una [sanatoria semplificata](#), molto più favorevole rispetto alla classica ex [art.36-bis del Testo Unico Edilizia](#), che il privato può far valere e il comune è obbligato a considerare.

La nuova sanatoria semplificata del Salva Casa

Così, nel caso di difformità edilizie nella realizzazione di un bagno e di due vetrine espositive, sarà possibile ottenere una valutazione di sanatoria con la doppia conformità 'leggera', che si distingue da quella 'pesante': infatti, grazie a quanto stabilito dall'art.36-bis del TU Edilizia (novellato, appunto, dal DL 69/2024), gli abusi edilizi corrispondenti a parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, assenza o difformità dalla SCIA e **variazioni essenziali** ex [art.32 TUE](#), per ottenere la regolarizzazione (cioè il permesso o la SCIA in sanatoria), devono essere conformi ai **requisiti prescritti dalla disciplina edilizia (NTC, regolamenti edilizi, normativa antisismica) vigente al momento della realizzazione** e alla **disciplina urbanistica (strumenti urbanistici comunali) vigente al momento della presentazione della domanda**.

Prima, invece, la conformità richiesta era totale (cioè urbanistica ed edilizia sia 'prima' che 'dopo'. La differenza è evidente, considerando che gli strumenti urbanistici di oggi potrebbero essere molto più permissivi dei 'vecchi'.

Il caso: bagno e vetrine espositive abusivi

Nel caso della sentenza 1861/2025 del Tar Salerno, la proprietaria di un locale commerciale a Positano aveva ricevuto nel 2019 un'ordinanza di demolizione per quattro tipologie di abusi: frazionamento dell'immobile, **realizzazione di un bagno di 3 mq**, apertura di **due vetrine espositive sul prospetto** e **costruzione di un pergolato**.

Una prima sentenza del 2020 aveva annullato parzialmente l'ordinanza solo per il frazionamento e il pergolato, lasciando confermate le contestazioni relative al bagno e alle vetrine.

Dopo alcune richieste di sanatorie negate dal comune, nel marzo del 2025 - in piena vigenza di Salva Casa - la proprietaria ha presentato un'istanza di sanatoria ex art.36-bis TU Edilizia (accessibile per le variazioni essenziali) con dimostrazione documentale che il bagno non costituiva un nuovo volume ma una riorganizzazione di spazi preesistenti.

I presupposti per la sanatoria erano quindi due:

1. il rilievo della sopravvenienza normativa che, dovendosi affermare la natura di variazione essenziale delle opere *de quibus*, ne avrebbe consentito la sanatoria in forza della nuova disciplina introdotta dal prefato articolo;
2. l'individuazione dell'opera costituente il piccolo bagno di mq 3,00 quale realizzazione eseguita nell'ambito del preesistente volume e cubatura dell'immobile.

Il no del comune: opere insanabili perché totalmente abusive

Il comune ha quindi respinto l'istanza di sanatoria sostenendo, in primis, che si trattasse di opere totalmente abusive (cioè in assenza di titolo abilitativo) e non in parziale difformità, come richiede l'art.36-bis del TU Edilizia per fare rientrare gli abusi nel novero della sanatoria semplificata ex Salva Casa.

Per il Tar, invece, entrambe le opere rientrano tra le variazioni essenziali e possono essere sanate. Vediamo perché.

Bagno: è riorganizzazione interna, non nuova costruzione

Nel riqualificare il bagno di 3 mq, la ricorrente ha rilevato che l'opera non sarebbe stata realizzata aggiungendo volume, bensì sfruttando una superficie preesistente, così come ampiamente dettagliato nella relazione tecnica allegata all'istanza.

Quanto sopra è stato affermato corroborando l'asserzione con una documentazione fotografica risalente nella quale, a dire della ricorrente, **sarebbe stata ben visibile la parte dell'edificio nella quale sarebbe poi stato successivamente (soltanto) allocato il piccolo wc.**

In particolare nella relazione che ha accompagnato l'istanza in proposito è stato precisato che *“Tutte le opere risultano sanabili sotto il profilo paesaggistico e urbanistico in quanto consistono in modifiche e realizzazioni vetrate (vetrine espositive) e in un intervento di manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale per il wc, eseguito all'interno dell'unità immobiliare originaria, non modificando la destinazione d'uso e non comportando aumento del carico urbanistico”.*

Di qui, ad avviso della ricorrente, **l'opera si sarebbe ben potuta qualificare come variazione essenziale**, sanabile ai sensi dell'art. 36 bis TUE.

Il ragionamento, secondo il TAR, 'fila', in quanto questa documentazione non è stata contestata dal Comune e soprattutto non è stata adeguatamente valutata nell'istruttoria. **Se il vano era effettivamente preesistente, l'opera non può essere qualificata come "nuova costruzione" ma al massimo come "difformità" rispetto all'uso autorizzato degli spazi.** Anche **qualificandola come "variazione essenziale"**, l'intervento diventerebbe sanabile alla luce dell'art. 36-bis introdotto dal DL Salva Casa.

E' vero, infatti, che gli artt. **27** e **31** del Testo Unico Edilizia impongono la demolizione delle opere in variazione essenziale, ma ciò non esclude affatto la possibilità di sanatoria 'semplificata' ex art.36-bis TUE.

Vetrine espositive: modifiche di prospetto come variazioni essenziali

Alle stesse conclusioni si perviene con riguardo alla contestata **apertura/modifica di varchi (finestre)**, in quanto dette realizzazioni **non si sono sostanziate in un nuovo volume o superficie.** Bisogna infatti verificare se dette realizzazioni, ai fini della loro sanabilità, tenuto conto dello *ius superveniens* introdotto con l'art. 36 bis TUE, **si potessero considerare come nuova costruzione ovvero come variazione essenziale.**
E

Il TAR sottolinea che **la finestra e l'apertura rilevate sul medesimo prospetto costituiscono variazioni essenziali** rispetto a quanto previamente assentito, in quanto, com'è noto, la trasformazione dei prospetti del fabbricato anche mediante lo spostamento e l'apertura non autorizzata di porte e finestre assurge ad intervento di ristrutturazione edilizia ed è dunque assoggettato al regime del permesso di costruire.

Rispetto all'esercizio del potere sanzionatorio le stesse costituivano “variazioni essenziali” ed erano state legittimamente sottoposte a demolizione, trattandosi di *“...un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione”* (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 1 marzo 2021, n. 1743); d'altro canto *“nello stesso corpo dell'art. 31, d.P.R. n. 380 del 2001, al comma 6, vi è un esplicito e diretto riferimento alla replicabilità dello schema legale in rilievo anche rispetto agli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità”* (T.A.R. Campania, Napoli, sez. VI, n.3044/2014).

Ma, chiudono i giudici, l'art. 36-bis ha introdotto **una delle maggiori innovazioni proprio prevedendo la sanabilità delle variazioni essenziali.**

In definitiva, il Comune avrebbe dovuto qualificare correttamente le aperture come variazioni essenziali (o al limite parziali) e poi **esaminarne la sanabilità secondo i nuovi criteri normativi**, verificando la conformità urbanistica attuale, invece di liquidare sommariamente la questione ritenendole nuove costruzioni insanabili.

Il comune deve valutare la possibilità di sanatoria semplificata

In definitiva, l'Amministrazione, nel riesaminare l'istanza dovrà, se del caso previo un auspicabile supplemento istruttorio, **valutare la tipologia delle opere** e segnatamente:

- i) riqualificare l'attività correlata alla realizzazione correlata al **piccolo bagno di mq 3,00 valutando anche la documentazione fotografica** prodotta dalla ricorrente;

ii) riqualificare la natura dei “*due varchi, sul prospetto di viale OMISSIS (vetrine espositive), di circa mt. 2,30x1,15*”, considerandoli non come nuova costruzione bensì quale **variazione (valuterà il Comune se “essenziale” o “parziale”)** sottoponibile alla sanatoria ex art. 36 bis TUED.

Solo dopo questa corretta qualificazione giuridica delle opere, l'amministrazione potrà verificare se sussistano i requisiti per la sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis.

Leggi anche

[Salva Casa e tettoia abusiva: non si può sostituire il condono con la sanatoria semplificata](#)

[Decreto Salva Casa: la nuova istanza di sanatoria semplificata rimette in gioco tutto](#)

[Sanatoria semplificata col Salva Casa: necessaria la conformità urbanistica 'ad oggi'](#)

[Abusi edilizi e Decreto Salva Casa: quando il comune deve valutare la sanatoria semplificata](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*