

# Sanatoria semplificata e vincolo paesaggistico: il Salva Casa ha cambiato tutto

*Il Salva Casa prevede la possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria per interventi realizzati in parziale difformità o la SCIA in sanatoria per opere in assenza di SCIA o in parziale difformità da essa, o per variazioni essenziali, purché risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti edilizi vigenti al momento della realizzazione. Il tutto vale anche in area vincolata paesaggisticamente.*

di [Matteo Peppucci](#) – 22.07.2025

Il Salva Casa ha stravolto il concetto di **doppia conformità** con il nuovo **articolo 36-bis del Testo Unico Edilizia** che rappresenta una nuova ancora di salvataggio per gli abusi cd. parziali, ma molte amministrazioni pubbliche faticano a comprendere la portata di queste novità.

Con la sentenza n. 2191/2025, il TAR Catania quindi chiarisce l'operatività della nuova sanatoria edilizia semplificata di cui all'art. 36-bis sopracitato anche in presenza di vincoli paesaggistici.

La decisione evidenzia l'illegittimità di un diniego fondato sulla vecchia disciplina e richiama la Pubblica Amministrazione all'**obbligo di istruire le istanze secondo la normativa vigente al momento della domanda**.

## Salva Casa: cos'è la nuova sanatoria semplificata? Vale anche in area vincolata?

Una delle innovazioni più significative introdotte dal Decreto Salva Casa è certamente rappresentata dal nuovo art.36-bis, che istituisce **l'accertamento di conformità semplificato**, modificando profondamente il tradizionale concetto di "doppia conformità" applicato fino all'entrata in vigore del DL 69/2024.

In base alla nuova disciplina, per sanare determinate irregolarità edilizie – come **difformità parziali rispetto al permesso di costruire o alla SCIA, assenza o irregolarità della SCIA, e le variazioni essenziali** previste dall'**art. 32** del Testo Unico Edilizia – è sufficiente che:

- l'opera sia **conforme alla normativa edilizia** (norme tecniche, regolamenti edilizi, norme antisismiche) **in vigore al momento della realizzazione**, e
- **coerente con la disciplina urbanistica comunale** vigente **alla data della richiesta di sanatoria**.

Rispetto alla procedura ordinaria di sanatoria ex **art. 36**, che continua comunque ad applicarsi per gli abusi edilizi più gravi (come quelli totalmente difformi o realizzati senza alcun titolo abilitativo), la novità è netta: nel caso "classico" serve che l'intervento rispetti sia la normativa urbanistica che quella edilizia **sia al momento della realizzazione che al momento della domanda**.

L'iter semplificato viene avviato dallo **Sportello unico per l'edilizia**, che può subordinare il rilascio della sanatoria all'esecuzione di specifici interventi richiesti come condizione per la regolarizzazione: si parla in tal caso di **sanatoria condizionata**.

Importante: anche per interventi che **necessitano di altre autorizzazioni (ad es. in aree tutelate)**, nel caso in cui siano **richiesti atti di assenso da parte di altre amministrazioni** per gli interventi edilizi prescritti, trattandosi di interventi condizionanti il rilascio del titolo o la formazione dello stesso, **gli stessi dovranno essere acquisiti dallo Sportello unico edilizia prima del formale rilascio del permesso di costruire in sanatoria**; in caso di SCIA in sanatoria la realizzazione è presupposto per la formazione del titolo.

In ogni caso, **l'istanza relativo al titolo in sanatoria** - anche per la parte che presuppone il rilascio di autorizzazioni o atti di assenso di altre amministrazioni - **potrà essere presentata direttamente allo Sportello unico edilizia**, che ai sensi dell'articolo 36-bis procederà poi a trasmettere la documentazione alle competenti amministrazioni.

Sarà quindi il comune a inviare la documentazione rispettivamente all'ufficio regionale alla Soprintendenza territorialmente competenti.

## **Il caso: interventi in parziale difformità**

La vicenda giudiziaria trae origine da un immobile sito a Taormina, acquisito nel 2018 tramite asta giudiziaria, sul quale i precedenti proprietari avevano realizzato negli anni '90 piccole modifiche senza concessione edilizia.

Si trattava di interventi apparentemente modesti ma significativi dal punto di vista amministrativo: **la chiusura a vetri di un vano scala, la realizzazione di locali caldaia, sgombero e lavanderia ai piani sottostrada, oltre a un portico sul terreno di pertinenza.**

Dopo il fallimento di una prima istanza di sanatoria secondo la legge 326/2003 (terzo condono), rigettata dalla Soprintendenza nel 2023 e confermata dal TAR, **il proprietario ha presentato nel 2025 una nuova SCIA in sanatoria basandosi sulla disciplina innovativa dell'art. 36-bis**, introdotta come visto sopra dal DL Salva Casa. Anche questa seconda istanza è stata rigettata, dando origine al ricorso poi accolto dal Tribunale.

## **Il nuovo art. 36-bis e la sua applicabilità**

La norma introdotta dal Salva Casa consente, fino all'irrogazione della sanzione, **la sanatoria di interventi eseguiti in difformità dal permesso o in assenza e difformità dalla SCIA, purché sussista la doppia conformità semplificata/asimmetrica (urbanistica attuale ed edilizia al momento della realizzazione).**

L'aspetto più rivoluzionario riguarda il comma 4 dell'articolo, che estende espressamente la sanatoria agli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica, includendo esplicitamente *"lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati"*.

Questa previsione rappresenta un cambio di paradigma rispetto alla disciplina precedente, che generalmente escludeva dalla sanatoria paesaggistica gli incrementi volumetrici.

## **La procedura semplificata**

La nuova disciplina introduce una procedura caratterizzata da termini certi e dal principio del silenzio-assenso. L'autorità competente **deve pronunciarsi entro il termine perentorio di centottanta giorni**, previo **parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro novanta giorni**. In caso di mancata risposta entro questi termini, si forma il silenzio-assenso e il dirigente comunale può provvedere autonomamente.

Il TAR ha rilevato come **la Soprintendenza abbia del tutto ignorato tale disciplina**, valutando l'istanza esclusivamente alla luce dell'art. 36 e delle disposizioni previgenti, senza motivare sul perché il nuovo istituto non fosse ritenuto applicabile.

## **L'obbligo di esame secondo la legge vigente**

Il Collegio ha ribadito che, di fronte a un'**istanza fondata su una norma vigente** (nella specie, l'art. 36-bis), **l'amministrazione non può ignorarne l'esistenza né riformularla arbitrariamente secondo parametri superati.**

Al contrario, ha il dovere di **svolgere un'istruttoria conforme al paradigma normativo richiamato dall'istante** e, solo all'esito, negare eventualmente la sanatoria con una motivazione specifica.

Nel caso concreto, **la mancata istruttoria e il ricorso a precedenti dinieghi fondati su domande diverse** (come quella per il terzo condono) hanno indotto il TAR ad **annullare il provvedimento di diniego** per difetto di motivazione e carenza istruttoria.

Particolarmente significativo è il principio secondo cui il **rigetto di una precedente istanza di sanatoria non preclude l'esame di una nuova domanda basata su discipline normative diverse.**

Il TAR ha chiarito che, pur non applicandosi retroattivamente a procedimenti già conclusi, il **DL Salva Casa consente la presentazione di nuove istanze che devono essere valutate autonomamente** secondo i nuovi parametri normativi.

## Il rapporto con il Codice del Paesaggio

Una questione cruciale affrontata dalla sentenza riguarda l'apparente contrasto tra la nuova disciplina e l'art. 183, comma 6, del Codice dei Beni Culturali, secondo cui le leggi della Repubblica non possono introdurre deroghe ai principi del Codice se non mediante espressa modificazione delle sue disposizioni.

Il TAR ha accolto l'interpretazione fornita dalla [Circolare MIC n. 19/2025](#), secondo cui **tale contrasto va risolto applicando il criterio cronologico della successione delle leggi nel tempo**. In sostanza, la disciplina più recente del DL Salva Casa prevale sulle disposizioni anteriori, consentendo la sanatoria anche di interventi con incrementi volumetrici in aree vincolate.

### Conclusione: apertura alla sanatoria anche nei contesti vincolati

La sentenza rappresenta un importante chiarimento sull'operatività del nuovo strumento di sanatoria semplificata.

Il TAR Catania conferma che l'art. 36-bis TUE **trova applicazione anche in presenza di vincoli paesaggistici**, imponendo all'Amministrazione una **valutazione aderente alla disciplina vigente**, senza automatismi o esclusioni aprioristiche.

Anche in Sicilia, quindi, le richieste ex art. 36-bis devono essere trattate con pieno rispetto del principio di legalità, tenendo conto della ratio semplificatrice e sanante introdotta dal DL Salva Casa.

---

## Leggi anche

[Sanatoria semplificata: quando il Salva Casa prende il sopravvento](#)

[Salva Casa: le regole per sanatoria semplificata e SCIA in sanatoria](#)

[Salva Casa: le linee guida ufficiali sulla nuova sanatoria semplificata](#)

[Salva Casa: sanatoria semplificata possibile anche in zona vincolata](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*