

# Sanatoria ordinaria: serve la doppia conformità anche rispetto ai piani attuativi

*La doppia conformità richiesta dall'art. 36 DPR 380/2001 si applica anche agli atti di governo del territorio come i piani attuativi, senza distinzione tra variazioni essenziali e non essenziali.*

di [Matteo Peppucci](#) – 14.01.2026

Occhio quando si tratta di doppia conformità, perché prima di tutto bisogna capire se si può rientrare nell'[accertamento di conformità asincrono del Salva Casa \(art.36-bis dpr 380/2001\)](#) oppure [non si scappa dalla doppia conformità sincrona](#) dell'[art.36 TU Edilizia](#), previsto per gli abusi cd. pieni.

Il caso della mansarda abusiva della sentenza 9867/2025 del Consiglio di Stato è in tal senso interessante perché **spiega bene cosa si intende con doppia conformità** e quali regole urbanistiche vanno rispettate per ottenere il permesso di costruire in sanatoria.

Per Palazzo Spada, la doppia conformità richiesta dall'art. 36 DPR 380/2001 si applica anche agli atti di governo del territorio come i **piani attuativi**, senza distinzione tra variazioni essenziali e non essenziali. Qualsiasi difformità rispetto allo strumento urbanistico preclude l'accertamento di conformità.

## Differenza tra doppia conformità asincrona e sincrona

Il Salva Casa ha tracciato il confine, ma brevemente riepiloghiamo la differenza:

- in caso di **parziali difformità dal titolo abilitativo (permesso o SCIA), assenza di SCIA e variazioni essenziali**, infatti, il Testo Unico Edilizia modificato dal DL 69/2024 consente di regolarizzare l'abuso in caso di **opera conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione**. Quindi, per le **parziali difformità**, le opere realizzate in assenza di SCIA semplice e le **variazioni essenziali** scatta la **sanatoria semplificata**: basta cioè la **conformità urbanistica oggi** e la **conformità edilizia 'prima'** (cioè all'epoca della realizzazione dell'intervento),
- se invece ci troviamo di fronte a un abuso 'pieno', cioè in assenza del permesso di costruire o in totale difformità da esso, allora il riferimento resta [l'art.36 del dpr 380/2001](#), che tratta dell'accertamento di conformità con doppia conformità classica o 'sincrona'. In pratica, è richiesta la **conformità sia urbanistica che edilizia 'prima' e 'dopo'**.

## Il caso: realizzazione di volumetrie eccedenti e mansarda non prevista

Gli eredi del proprietario di un immobile hanno richiesto la sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001 per interventi consistiti nella **trasformazione del piano terra da volume tecnico ad abitazione e nella chiusura della scala esterna con creazione di nuova volumetria**.

Il piano di recupero approvato nel 1999 prevedeva un edificio su due livelli con scala esterna aperta e volumetria complessiva di mc 843,52.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha invece accertato la realizzazione di:

- piano terra trasformato da volume tecnico (altezza intradosso ml 1,95) in unità abitativa (altezza ml 2,90) per mc 449,50;
- mansarda al secondo piano con scala interna di collegamento per mc 264,02;
- vano scala interno in sostituzione della scala esterna prevista per mc 125,1.

La **volumetria complessiva realizzata ammontava a mc 1701,37, più del doppio rispetto a quanto consentito**.

## Niente Salva Casa: ma perché?

Il Collegio preliminarmente rigetta l'istanza di rinvio della trattazione del ricorso in appello, che i ricorrenti hanno proposto riferendo che è stata inoltrata al Comune una richiesta di permesso di costruire per l'accertamento di conformità ai sensi della legge n. 105 del 2024 (decreto Salva Casa), atteso che tale circostanza è ininfluyente ai fini del presente giudizio, tenuto conto che **si discute della legittimità dei provvedimenti impugnati con riferimento alle circostanze di fatto e di diritto *ratione temporis* valutabili**.

In questo caso, quindi, bisogna valutare l'abuso con le regole precedenti all'entrata in vigore del DL 69/2024.

### **L'inefficacia della DIA per interventi richiedenti permesso di costruire**

I ricorrenti sostenevano che le opere fossero legittime in quanto oggetto di DIA del 2004 mai revocata o annullata.

Palazzo Spada respinge al mittente: la DIA prevedeva, infatti, solamente il "*completamento con diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso e sistemazione esterna*" e non poteva quindi legittimare opere edilizie per le quali era richiesto il permesso di costruire.

La stessa presentazione della richiesta di accertamento di conformità dimostra che i ricorrenti non ritenevano la DIA un titolo abilitativo valido ed efficace per gli interventi realizzati.

### **La doppia conformità rispetto ai piani attuativi**

Per il Consiglio di Stato, **l'atto di sanatoria edilizia presuppone la doppia conformità rispetto agli atti di governo del territorio, tra i quali rientrano i piani attuativi, che a loro volta includono i piani di recupero**, rispetto ai quali rileva, come ostativa alla regolarizzazione dell'abuso, una qualsiasi difformità dell'opera, senza che sia dato distinguere tra variazioni essenziali e non essenziali, in quanto la **suddetta distinzione riguarda il giudizio di conformità rispetto al titolo edilizio rilasciato** e non anche rispetto allo strumento urbanistico (Consiglio di Stato, parere del 13 luglio 2022, n. 1219).

Nel caso specifico, le modifiche realizzate - trasformazione del volume tecnico in abitazione, realizzazione della mansarda e chiusura della scala esterna - hanno comportato **aumento di volumetria e modifiche della sagoma dell'edificio, richiedendo il permesso di costruire e risultando totalmente difformi dal piano di recupero approvato**.

Sanatoria negata, niente doppia conformità.

---

### **Leggi anche**

[Doppia conformità sincrona e asincrona: col Salva Casa sanatoria più facile](#)

[Sanatoria del sottotetto che diventa mansarda: quando serve la doppia conformità urbanistica](#)

[Sanatoria condizionata e doppia conformità: le regole](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*