

Sanatoria edilizia post Salva Casa: novità, sanzioni e interrogativi aperti

L'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia aggiunto dal Salva Casa ha previsto una sanatoria semplificata delle parziali difformità e variazioni essenziali. Come si calcola la sanzione?

di [Gianluca Oreto](#) – 30.01.2025

Tra le novità più rilevanti introdotte dalla **Legge n. 105/2024** di conversione del **D.L. n. 69/2024** (Decreto **Salva Casa**), spicca la nuova **sanatoria edilizia “semplificata”** di cui all'**art. 36-bis** del **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia - TUE)**.

Si tratta di una procedura semplificata per regolarizzare **parziali difformità e variazioni essenziali**, che si affianca all'accertamento di conformità già disciplinato dall'**art. 36 del TUE**, ma con criteri differenti.

La sanatoria semplificata: un cambio di prospettiva

A differenza della sanatoria prevista dall'**art. 36**, basata sul principio della **doppia conformità “simmetrica”** (l'intervento deve essere conforme sia alla normativa vigente al momento della realizzazione, sia a quella in vigore al momento della richiesta), la **sanatoria dell'art. 36-bis** introduce un criterio di **doppia conformità “asimmetrica”**:

- conformità alla disciplina **urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda**;
- conformità ai **requisiti edilizi vigenti al momento della realizzazione dell'intervento**.

Criterio applicabile agli interventi realizzati:

- in **parziale difformità dal permesso di costruire** (art. 10, TUE) o dalla **segnalazione certificata di inizio “pesante”** (art. 23, TUE);
- in **assenza** o in **difformità** dalla **segnalazione certificata di inizio attività “leggera”** (art. 37);
- in **variazione essenziale**.

Questo nuovo approccio **semplifica** (o almeno ci prova) le **procedure**, ma al tempo stesso rischia di **complicare la vita ai tecnici** chiamati a distinguere tra disciplina edilizia e disciplina urbanistica, due ambiti che nella pratica spesso si sovrappongono (basti pensare ai regolamenti edilizi che disciplinano aspetti urbanistici o ai piani regolatori che contengono dettagli edilizi).

Cosa cambia rispetto alla sanatoria ordinaria?

Oltre al diverso criterio di conformità, la sanatoria dell'**art. 36-bis** si distingue per altri aspetti chiave:

1. **sanatoria condizionata**: è possibile ottenere la regolarizzazione a patto di eseguire **interventi edilizi, anche strutturali**, necessari per garantire il rispetto della normativa tecnica di settore e per rimuovere le opere non sanabili;
2. **applicabilità in zona sismica**: gli interventi realizzati in aree sismiche possono essere sanati secondo le procedure previste dall'**art. 34-bis, comma 3-bis** del TUE, che disciplina le **tolleranze costruttive**;
3. **sanatoria per immobili vincolati**: è consentita la sanatoria **anche per interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica**, inclusi quelli che hanno comportato la creazione di **superfici utili o volumi aggiuntivi**;
4. **silenzio-assenso**: se il Comune non si pronuncia entro **45 giorni**, la richiesta di sanatoria si considera **accettata**, a differenza del silenzio-rigetto previsto dall'**art. 36**.

Le sanzioni per la sanatoria edilizia

Uno degli aspetti più critici riguarda la **determinazione dell'oblazione** da versare per ottenere il **permesso di costruire in sanatoria** o la **SCIA in sanatoria**. L'**art. 36-bis, comma 5**, individua tre casistiche, più una, per gli immobili vincolati.

1. Interventi in parziale difformità dal permesso di costruire o variazioni essenziali

- l'oblazione è pari al **doppio del contributo di costruzione**;
- se l'intervento è gratuito per legge, la sanzione è calcolata secondo l'**art. 16 del TUE**, con un incremento del **20%**.

2. Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA:

- l'oblazione è pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** determinato dall'**Agenzia delle Entrate**, con un minimo di **1.032 euro** e un massimo di **10.328 euro**.

3. Interventi con doppia conformità "simmetrica":

- la sanzione varia tra **516 euro e 5.164 euro**, sempre calcolata sulla base dell'aumento di valore dell'immobile.

4. Sanzioni per immobili vincolati - se l'intervento è stato eseguito senza autorizzazione paesaggistica, la sanzione è pari al maggiore importo tra:

- il **danno arrecato**.
- il **profitto conseguito**.

Le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate

La norma appare chiarissima nel **rendere partecipe l'Agenzia delle Entrate** per la **quantificazione dell'oblazione** in caso di interventi eseguiti in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa e di interventi con doppia conformità "simmetrica".

In questo caso, la **forbice della sanzione** è abbastanza ampia variando da 516 euro a 10.328.

Dopo aver valutato le **possibilità tecniche**, dunque, il tecnico comunale dovrà inviare la pratica ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per la quantificazione delle somme da pagare per ottenere la sanatoria.

Questo è quanto scritto nella norma.

I chiarimenti del MIT

Nell'attesa della pubblicazione *urbi et orbi* delle **linee guida** ufficiali che sostituiranno l'annunciata **circolare "attuativa-esplicativa"**, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha diffuso un comunicato stampa in cui si è soffermato su alcuni punti significativi tra i quali:

1. la **verifica dei titoli pregressi** per la definizione dello **stato legittimo**;
2. l'utilizzo della **sanatoria per finalità multiple** (a proposito, non era già presente nel nostro ordinamento?);
3. la sanatoria semplificata per gli **immobili vincolati**;
4. la regolarizzazione degli immobili **ante '77**;
5. l'applicazione delle nuove **tolleranze costruttive** per gli immobili vincolati;
6. le **sanzioni applicabili** alle nuove procedure di sanatoria;
7. le **condizioni** per l'applicazione della nuova disciplina dei cambi d'uso;
8. gli **oneri urbanistici** previsti per i cambi d'uso;
9. la nuova disciplina per il **recupero dei sottotetti** e il suo rapporto con le normative regionali.

Relativamente alla determinazione delle sanzioni in caso di interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA, il MIT ha chiarito che le linee guida di prossima pubblicazione forniranno i *"criteri metodologici orientativi a favore dei Comuni per la corretta determinazione delle sanzioni in esame, invitandoli a fare riferimento alle prassi applicative già in uso prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa. Nel caso in cui il Comune ritenga che l'intervento non abbia determinato un aumento del valore venale dell'immobile, potrà*

essere applicata direttamente una sanzione pari alle soglie minime edittali, senza la necessità di coinvolgere gli uffici dell'Agenzia delle entrate".

"Negli altri casi – continua il MIT - si specifica che le sanzioni – secondo quanto previsto dalla nuova modulistica in corso di adozione – saranno corrisposte in due fasi: una prima parte della sanzione al momento della presentazione dell'istanza di SCIA in sanatoria; il conguaglio all'esito della quantificazione dell'incremento del valore venale da parte dell'Agenzia delle entrate".

Secondo il MIT, dunque, il tecnico comunale dovrà valutare se *"l'intervento non abbia determinato un aumento del valore venale dell'immobile"*. In questo caso applicherà la **sanzione minima** senza necessità di coinvolgere l'Agenzia delle Entrate.

Volendo **riassumere**:

1. i tecnici comunali dovranno verificare **se l'intervento ha comportato un aumento del valore venale dell'immobile**;
2. se **non si rileva alcun incremento di valore**, si potrà applicare direttamente la **sanzione minima**, senza il coinvolgimento dell'**Agenzia delle Entrate**;
3. nei casi in cui sia necessario valutare l'incremento di valore, la sanzione sarà versata in **due fasi**:
 - a. **Acconto** al momento della presentazione della SCIA in sanatoria.
 - b. **Conguaglio** dopo la quantificazione definitiva da parte dell'**Agenzia delle Entrate**.

Le problematiche

Qui sorge un problema non da poco. Il MIT affida ai tecnici comunali il compito di stabilire se un immobile ha subito un aumento di valore a seguito dell'intervento edilizio. Sorgono spontanee le seguenti **domande**:

- con quali strumenti?
- quali competenze dovrà possedere un tecnico comunale per effettuare questa valutazione?
- dovrà applicare criteri estimativi? e con quale metodo?

Soprattutto nei **piccoli Comuni**, dove un unico tecnico deve occuparsi di tutto, dall'urbanistica alla viabilità, appare irrealistico pensare che possa assumersi la responsabilità di valutare variazioni di valore immobiliare senza il supporto dell'**Agenzia delle Entrate**.

Conclusioni: la sanatoria è davvero "semplificata"?

La nuova sanatoria edilizia del **Salva Casa** introduce indubbiamente **maggiore flessibilità**, ma allo stesso tempo genera **nuove complessità procedurali**:

- il principio della doppia conformità "asimmetrica" solleva **interrogativi** sulla distinzione tra **disciplina urbanistica ed edilizia**;
- l'affidamento ai tecnici comunali della **valutazione del valore venale degli immobili** rischia di generare **contenziosi e disparità di trattamento**.

L'attesa Linea guida del MIT chiarirà questi punti o creerà nuovi dubbi?

Noi tecnici restiamo in attesa, fiduciosi che almeno questa volta le risposte non siano più vaghe delle domande.

Tu cosa ne pensi? La sanatoria del Salva Casa è davvero una semplificazione o complica ancora di più il lavoro dei professionisti? Scrivimi a redazione@lavoripubblici.it per farmi sapere cosa ne pensi.