

Sanatoria dinamica e art. 36-bis: modello di attestazione del tecnico per la doppia conformità

Come funziona la sanatoria dinamica per difformità parziali e variazioni essenziali? Requisiti, doppia conformità e responsabilità del tecnico con modello editabile dell'attestazione.

di [Donatella Salamita](#) – 01.04.2026

Il Testo Unico per l'Edilizia, con l'art. 36-bis rubricato "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali", disciplina le condizioni per la regolarizzazione di specifiche tipologie di abusi edilizi.

In particolare, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 34, comma 1, ovvero entro il termine stabilito nell'ordinanza di demolizione, o comunque sino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire o presentare la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria.

La regolarizzazione riguarda gli interventi edilizi realizzati:

- in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, nelle ipotesi di cui all'art. 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire";
- in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, nelle ipotesi di cui all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività";
- variazioni essenziali di cui all'art. 32 "Determinazione delle variazioni essenziali".

Restano, pertanto, escluse le opere di maggiore rilevanza realizzate in assenza del permesso di costruire.

Doppia conformità leggera

La sanatoria è subordinata alla presenza della c.d. **doppia conformità leggera** delle opere da regolarizzare, che deve sussistere congiuntamente:

- l'intervento deve essere conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione dell'istanza finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o alla trasmissione della segnalazione certificata di inizio attività, entrambe in sanatoria. Tali atti devono essere accompagnati dagli allegati progettuali e dall'attestazione del tecnico prevista dal comma 3 dell'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001;
- l'intervento deve essere conforme ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione.

Attestazione del tecnico abilitato

La presentazione dell'istanza deve essere corredata dall'attestazione del professionista progettista, i cui contenuti riguardano l'asseverazione delle "necessarie conformità". In particolare:

- la conformità edilizia inerente alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento da sanare;
- l'epoca di realizzazione delle opere, da comprovare mediante la documentazione di cui al comma 1-bis, quarto e quinto periodo, dell'art. 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili". Nei casi in cui tale epoca non sia documentabile, il tecnico provvede mediante attestazione resa sotto la propria responsabilità.

L'attestazione del professionista è resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445/2000 ed è, pertanto, assoggettata alle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false o mendaci, comprese quelle previste dal Capo VI del medesimo decreto.

La dichiarazione deve inoltre contenere un'espressa presa d'atto, nei seguenti termini:

"Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del d.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara che quanto sopra dichiarato corrisponde a verità".

In allegato un modello editabile di questa asseverazione.