

# LE SANATORIE EDILIZIE “A REGIME”

L'accertamento di conformità (o “sanatoria “a regime”) ovvero la sanatoria di eventuali opere eseguite abusivamente è disciplinato dagli artt. 36 e 36-*bis*, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (TU in materia edilizia) (l'art. 36 modificato e l'art. 36-*bis* introdotto *ex novo* dall'art. 1, comma 1, lett. g) e lett. h) del D.L. 29/05/2024, n. 69, convertito con L. 24/07/2024, n. 105).

La caratteristica dell'accertamento di conformità, così come disciplinato dal Testo Unico in materia edilizia sino all'entrata in vigore del D.L. n. 69/2024, consisteva nel fatto che la relativa sanatoria poteva essere chiesta e ottenuta soltanto qualora sussistesse il requisito della c.d. “doppia conformità” ossia della conformità dell'opera sia alla normativa edilizia che alla normativa urbanistica vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza. Si rammenta che:

- nella normativa edilizia rientrano le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi e le altre regole aventi incidenza sull'attività edilizia compresa la normativa antisismica;<sup>1</sup>
- nella normativa urbanistica rientrano tutte le norme di carattere urbanistico compresi gli strumenti urbanistici comunali.

Il D.L. n. 69/2024 è intervenuto sul punto modificando l'art. 36 ed introducendo nel corpo del Testo Unico in materia edilizia il nuovo art. 36-*bis*, disposizioni che prevedono **due distinte fattispecie** di “accertamento di conformità”, con diversa disciplina in ordine alla necessità della “doppia conformità”.

*(i) L'accertamento di conformità in caso di assenza del titolo o di totale difformità*

la **prima**, disciplinata dall'art. 36, riguarda le ipotesi di:

- assenza del permesso di costruire o totale difformità dallo stesso;
- assenza della Super-S.C.I.A. (ex art. 23, comma 01, TU D.P.R. n. 380/2001) o totale difformità dalla stessa;

In questi casi la sanatoria rimane subordinata alla “doppia conformità” **piena**: necessità della conformità alla normativa sia **urbanistica** che **edilizia** vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza.

*(ii) L'accertamento di conformità in caso di parziale difformità o variazioni essenziali*

la **seconda**, disciplinata dall'art. 36-*bis*, riguarda le ipotesi:

- di parziali difformità dal permesso di costruire di cui all'art. 34 del T.U. D.P.R. n. 380/2001;
- di parziali difformità dalla cd. “Super-SCIA” di cui all'art. 34 del T.U. D.P.R. n. 380/2001;
- di assenza o difformità dalla SCIA “ordinaria” di cui all'art. 37 del T.U. D.P.R. n. 380/2001;
- di variazioni essenziali di cui all'art. 32, T.U. D.P.R. n. 380/2001.

In questi casi non è più necessaria la “doppia conformità” alla disciplina urbanistico-edilizia; il suddetto art. 36-*bis* prevede, in particolare, che in caso di esecuzione degli interventi di cui sopra, fino alla scadenza del termine di cui all'art. 34, comma 1, T.U. (di rimozione e/o

---

<sup>1</sup> Vedasi le “Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 (DL Salva Casa)” emanate a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (M.I.T.) e pubblicate in data 29 gennaio 2025

demolizione degli abusi fissato nell'ordinanza del Dirigente o del responsabile dell'ufficio) e comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria e/o presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme:

- alla **disciplina urbanistica** vigente al momento della presentazione della domanda;
- ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia** vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Per gli abusi di cui all'art. 36-*bis* del T.U., pertanto, è prescritta una doppia conformità "**attenuata**", distinguendosi tra conformità alla disciplina urbanistica e conformità alla disciplina edilizia. Per ottenere la sanatoria, infatti, necessita:

- la conformità alla disciplina urbanistica in vigore al momento in cui viene fatta la richiesta di sanatoria (a prescindere invece dalla conformità alla disciplina edilizia vigente in questo momento);
- la conformità alla disciplina edilizia in vigore al momento della realizzazione dell'intervento (a prescindere invece dalla conformità alla disciplina urbanistica vigente in quel momento).

## **1. La procedura per l'accertamento di conformità ex art. 36, TU D.P.R. n. 380/2001**

### **A) INTERVENTI INTERESSATI:**

- assenza del permesso di costruire o totale difformità dallo stesso;
- assenza della Super-S.C.I.A. (ex art. 23, comma 01, TU D.P.R. n. 380/2001) o totale difformità dalla stessa;

**B) RICHIESTA:** fino al momento della scadenza dei termini previsti dalla vigente normativa per la demolizione e per il ripristino dello stato dei luoghi nei casi di interventi eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire o dalla Super-S.C.I.A. ovvero per la rimozione o la demolizione di interventi di ristrutturazione edilizia "maggiore" (ossia conservativa "pesante", ricostruttiva "pesante", ricostruttiva su aree tutelate) eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire o dalla Super-S.C.I.A., e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica e alla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento abusivo che al momento della presentazione della domanda di sanatoria (comma 1, art. 36);

**C) SANZIONE:** il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di gratuità, a norma di legge, in misura pari a quella prevista dell'art. 16, T.U. D.P.R. n. 380/2001 (comma 2, art. 36);

**D) SILENZIO RIFIUTO:** sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro 60 giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata (comma 3, art. 36). Pertanto, per l'accertamento di conformità di cui all'art. 36, T.U. D.P.R. n. 380/2001 è previsto il meccanismo del silenzio-rifiuto (al contrario di quanto disposto dall'art. 36-*bis*, T.U. D.P.R. n. 380/2001 nel quale è, invece, previsto il meccanismo del silenzio-assenso).

## **2. La procedura per l'accertamento di conformità ex art. 36-bis, TU D.P.R. n. 380/2001**

### **A) INTERVENTI INTERESSATI:**

- parziali difformità dal permesso di costruire di cui all'art. 34, T.U. D.P.R. n. 380/2001,

- parziali difformità dalla cd. "Super-SCIA" di cui all'art. 34, T.U. D.P.R. n. 380/2001
- assenza o difformità dalla SCIA "ordinaria" di cui all'art. 37, T.U. D.P.R. n. 380/2001
- variazioni essenziali di cui all'art. 32, T.U. D.P.R. n. 380/2001.

B) RICHIESTA: la sanatoria può essere richiesta dal responsabile dell'abuso o dall'attuale proprietario sino a che non siano scaduti i termini previsti dalle norme vigenti per la rimozione o la demolizione delle opere irregolari e comunque sino all'irrogazione delle sanzioni amministrative se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (comma 1, art. 36-bis).

La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria debbono essere accompagnate dalla dichiarazione del tecnico abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione prevista per la determinazione dello stato legittimo ex art. 9-bis, comma 1-bis, TU D.P.R. 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante detta documentazione, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità (comma 3, art. 36-bis).

C) CONDIZIONI: si prevede, inoltre, che lo Sportello unico del Comune possa condizionare il rilascio del provvedimento di sanatoria o l'efficacia della S.C.I.A. in sanatoria:

- a) alla realizzazione, da parte del richiedente, entro il termine assegnato, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza
- b) alla rimozione delle opere che non possono essere sanate (comma 2, art. 36-bis).

Al riguardo si è osservato<sup>2</sup>:

a) che nel primo caso, si è, in sostanza, dinanzi a difformità che non consentono di accertare la conformità dell'opera sotto il profilo edilizio, avendo, quindi, riguardo all'epoca di realizzazione del manufatto. Si tratta di una situazione che non viene considerata ex se preclusiva all'ottenimento del titolo, essendo, quindi, possibile eseguire interventi che consentano di allineare la costruzione a tale normativa.

b) che la seconda ipotesi consente, invece, di scindere gli interventi, richiedendo la sanatoria per le opere rientranti nei presupposti di legge e rimuovendo opere non sanabili. Tale regola opera sia per le difformità edilizie che per quelle urbanistiche. Pertanto, la rimozione potrà interessare sia opere non conformi alla normativa tecnica che opere non conformi alla disciplina urbanistica, consentendo di sanare i rimanenti interventi rientranti invece nella sanatoria.

D) VINCOLO PAESAGGISTICO: qualora gli interventi da regolarizzare siano stati eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale richiede all'autorità preposta alla tutela del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla

---

<sup>2</sup> Così le "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 (DL Salva Casa)" emanate a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (M.I.T.) e pubblicate in data 29 gennaio 2025.

domanda entro il termine perentorio di 180 giorni previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro 90 giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini suddetti si intende formato il silenzio-assenso ed il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale provvede autonomamente. Tale disciplina si applica anche nei casi in cui gli interventi da regolarizzare risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione (comma 4, art. 36-bis).

E) SILENZIO ASSENSO: con particolare riferimento ai profili procedurali, per il caso di richiesta di rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'art. 36-bis in commento introduce il meccanismo del "silenzio assenso" prevedendo che sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale debba pronunciarsi con provvedimento motivato entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Per le S.C.I.A., si applica, invece, il termine di 30 giorni di cui all'art. 19, comma 6-bis, L. 07/08/1990, n. 241, per cui, in questo caso, la richiesta di sanatoria deve intendersi accolta decorso il termine suddetto. In caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i predetti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica sopra descritto sub D). Decorsi i predetti termini, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Tali termini sono interrotti qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. L'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, **un'attestazione** circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (comma 6, art. 36-bis).

Con riguardo al meccanismo del silenzio assenso si è precisato<sup>3</sup> che una volta intervenuto il silenzio assenso il titolo è valido ma, in assenza del pagamento integrale della sanzione a titolo di oblazione, non è idoneo a produrre i suoi effetti. Ad esempio, il titolo non potrà essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo in occasione di una successiva pratica edilizia ovvero in occasione di trasferimento della proprietà dell'immobile. Ne consegue che il privato otterrà, con il decorso dei termini e in presenza degli altri presupposti previsti, un titolo certamente valido che, tuttavia, diverrà efficace con l'integrale adempimento dell'obbligazione pecuniaria connessa.

F) LA SANZIONE: il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e la S.C.I.A. in sanatoria sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione di un importo:

- pari al doppio del contributo di costruzione ovvero in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'art. 16, T.U. D.P.R. n. 380/2001, incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire nelle ipotesi di cui all'art. 34, T.U. D.P.R. n. 380/2001 ed in caso di variazioni essenziali ex art. 32, T.U. D.P.R. n. 380/2001. Non si applica l'incremento del 20% nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non

---

<sup>3</sup> Così le "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 (DL Salva Casa)" emanate a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (M.I.T.) e pubblicate in data 29 gennaio 2025.



inferiore ad €. 1.032,00 e non superiore ad €. 10.328,00 ove l'intervento sia eseguito in assenza della S.C.I.A. o in difformità da essa nei casi di cui all'art. 37, T.U. D.P.R. n. 380/2001 ed in misura non inferiore ad €. 516,00 e non superiore ad €. 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Nelle ipotesi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica con la procedura sopra descritta sub D) si applica anche una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, D.lgs. 22/01/2004, n. 42 (comma 5-bis, art. 36-bis).<sup>4</sup>

G) ZONE SISMICHE: la disposizione in commento prevede poi specifici ed articolati adempimenti per il caso di parziali difformità e variazioni essenziali riguardanti unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche ad eccezione di quelle a bassa sismicità, richiamando la disciplina dettata dall'art. 34-bis, comma 3-bis, T.U. D.P.R. n. 380/2001. In particolare per dette unità immobiliari il tecnico deve attestare il rispetto della normativa antisismica vigente al momento di realizzazione dell'intervento; detta attestazione, corredata dalla documentazione tecnica a tal fine prescritta deve essere trasmessa allo sportello unico del Comune ai fini dell'acquisizione del parere dell'ufficio tecnico regionale ovvero per consentire alla regione di eseguire i necessari controlli in ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 94 e 94-bis del Testo Unico in materia Edilizia.

---

<sup>4</sup> Per le modalità di calcolo in concreto della sanzione applicabile si rinvia a quanto specificato nelle "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 (DL Salva Casa)" emanate a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (M.I.T.) e pubblicate in data 29 gennaio 2025.