

# Sanatoria edilizia dopo la L. 105/2024 (c.d. Salva Casa)

Aggiornamento con le linee di indirizzo e criteri interpretativi del  
M.I.T. pubblicate il 30/01/2025

## PROGRAMMA DETTAGLIATO 24/03/2025:

### Principi generali che regolano il rapporto dinamico fra la legge statale (d.P.R. 380/2001) e la legge regionale (L.R. 65/2014)

I principi che regolano il rapporto dinamico fra le leggi statali che modificano il d.P.R. 380/2001 e la L.R.T. n. 65/2014.

### Sanatoria edilizia: limiti temporali di ammissibilità

Le disposizioni del TUE e L.R. 65/2014 – Sentenza CdS A.P. n. 16/2023

### Abusi edilizi 'formali' e 'sostanziali'

Le differenze fra abuso edilizio sostanziale e formale

### Sanatoria edilizia: la giurisprudenza amministrativa prima del Salva Casa

Il disconoscimento della sanatoria giurisprudenziale – La giurisprudenza amministrativa e Costituzionale – La doppia conformità sismica – La non ammissibilità della sanatoria condizionata – la SCIA in sanatoria

### Le novità della L. 105/2024 c.d. "Salva Casa" in materia di accertamento di conformità

Le linee guida del 29/1/2025 - I criteri generali e la ratio della Legge "Salva Casa" – Le diverse tipologie di abuso edilizio relativo ad interventi sottoposti a P.d.C. o SCIA alternativa e quelli relativi alla SCIA ordinaria – Interventi in assenza del P.d.C. o SCIA alternativa – Totale difformità dal P.d.C. o SCIA alternativa – L'esecuzione solo parziale delle opere assentite costituente totale difformità – giurisprudenza - Variazioni essenziali al P.d.C. ai sensi dell'art. 32 del TUE e dell'art. 197 della L.R. 65/2014 – L'incidenza delle variazioni essenziali nel regime sanzionatorio penale – Le parziali difformità dal P.d.C. o SCIA alternativa ai sensi dell'art. 34 del TUE, degli articoli 206 e 206-bis della L.R. 65/2014 – la differenza fra totale difformità e variazione essenziale – la giurisprudenza amministrativa – La qualificazione in forma giuridica residuale Interventi sottoposti alla CILA o costituenti attività edilizia libera se non conformi o conformi, i diversi effetti – Le diverse tipologie di abuso edilizio relativo ad interventi sottoposti a P.d.C. o SCIA alternativa e quelli relativi alla SCIA ordinaria – Interventi in assenza del P.d.C. o SCIA alternativa – Totale difformità dal P.d.C. o SCIA alternativa – L'esecuzione solo parziale delle opere assentite costituente totale difformità – giurisprudenza - Variazioni essenziali al P.d.C. ai sensi dell'art. 32 del TUE e dell'art. 197 della L.R. 65/2014 – L'incidenza delle variazioni essenziali nel regime sanzionatorio penale – Le parziali difformità dal P.d.C. o SCIA alternativa ai sensi dell'art. 34 del TUE, degli articoli 206 e 206-bis della L.R. 65/2014 – la differenza fra totale difformità e variazione essenziale – la giurisprudenza amministrativa – La qualificazione in forma giuridica residuale. I contenuti delle linee di indirizzo e criteri applicativi.

### La sanatoria 'ordinaria con doppia conformità

La sanatoria edilizia 'ordinaria' dopo l'entrata in vigore della Legge 105/2024) - Il presupposto della c.d. 'doppia conformità' urbanistico-edilizia - L'art. 37 del TUE – Fattispecie di abusi edilizi a cui è applicabile - Il permesso di costruire in sanatoria: titolarità dell'istanza, termini temporali di presentazione - La formazione del silenzio-rigetto in caso di mancata definizione dell'istanza nei termini prescritti - Gli effetti della sanatoria 'ordinaria' sui procedimenti sanzionatori (penali e amministrativi) - L'introduzione della nuova sanatoria 'semplificata' per le ipotesi di parziale difformità o variazioni essenziali al Permesso di Costruire e per gli interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA.

### Nuova sanatoria 'semplificata' o 'asimmetrica'

(Nuovo art. 36-bis TUE) - i requisiti 'semplificati' o 'asimmetrici' per conseguire la 'nuova' sanatoria: la conformità "urbanistica" al momento della presentazione dell'istanza, e la conformità "edilizia" al momento della realizzazione delle opere abusive – Rapporto con il regime penale e la coerenza con i titoli edilizi applicabili -- I titoli edilizi coerenti da applicare in materia di varianti in corso d'opera – Le variazioni essenziali di cui all'art. 32 del TUE nei vincoli - La sanatoria 'condizionata' all'esecuzione di interventi di conformazione – Le procedure – Le dichiarazioni del professionista – L'accertamento dell'epoca di realizzazione delle opere – Il rispetto della legge sismica - Il previo accertamento di compatibilità paesaggistica per gli interventi ricadenti in aree soggette a tutela: ambito di applicazione della nuova disciplina (art. 36-bis, comma 4) e possibili problematiche interpretative e applicative derivanti dal mancato coordinamento con gli artt. 167 e 181 del Codice – La differenza fra la procedura dell'art. 167 del Codice e l'art. 36-bis, co. 4 del TUE - Il silenzio assenso applicato alla procedura paesaggistica - Il pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione come presupposto per la formazione del titolo in sanatoria e la riduzione degli importi in presenza di doppia conformità urbanistico-edilizia - La sanzione nel vincolo paesaggistico – Modalità di calcolo – Il D.M. 26/9/1997 – La sentenza della Corte Costituzionale n. 75/2022 - La formazione del silenzio-assenso sull'istanza di permesso in sanatoria – I termini sospensivi e interruttivi del procedimento - sintesi di fattispecie di opere rientranti nell'art. 36-bis - I dubbi relativi agli effetti della nuova sanatoria sui procedimenti penali. I contenuti delle linee di indirizzo e criteri applicativi.

### La controversa natura della CILA ai fini della legittimità dello stato di fatto dell'immobile

La natura giuridica dell'attività edilizia libera – La controversa giurisprudenza sulla natura giuridica della CILA – Considerazioni - Gli elementi che caratterizzano la diversità della CILA dalla SCIA – conclusioni - Gli effetti

dell'attività edilizia libera relativamente allo stato legittimo dell'immobile – Considerazione sulla regolarizzazione mediante CILA postuma in relazione al nuovo regime di sanatoria edilizia del "Salva Casa".

**La regolarizzazione di casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio: le varianti in corso d'opera costituenti parziale difformità dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977 (nuovo art. 34-ter, commi 1-3, TUE)** Presupposti applicativi – Le conformità da rispettare – La procedura nelle aree a vincolo – La determinazione dell'epoca di realizzazione delle opere – Il conteggio dell'oblazione – La procedura nei vincoli e il silenzio assenso. I contenuti delle linee di indirizzo e criteri applicativi.

**L'ammissibilità dell'A.C.P. per gli interventi realizzati entro la data del 11/05/2006**

L'ammissibilità dell'A.C.P. per gli interventi realizzati entro la data del 11/05/2006 - Condizioni – procedure – sanzioni. I contenuti delle linee di indirizzo e criteri applicativi.

**L'adozione di nuovo strumento urbanistico fra la presentazione dell'istanza di sanatoria e il rilascio del titolo edilizio in sanatoria**

La legge e la giurisprudenza amministrativa nei i casi di contrasto in itinere per sopravvenute previsioni urbanistiche - - la giurisprudenza.

**Sintesi organica, sistematica e cronologica di valutazione degli istituti di sanatoria/regolarizzazione dopo il Salva Casa**

Raffronto fra la procedura del TUE art. 36-36-bis e 34-ter – Gli adempimenti cronologici di verifica delle possibilità di regolarizzazione di un immobile.

**Abusi edilizi e sanatorie: quadri sinottici**

Quadro riepilogativo di sintesi degli abusi edilizi e delle sanatorie e dell'ambito di applicazione del nuovo A.C.P.

La parte finale sarà dedicata all'analisi dei quesiti dei partecipanti.