

Edilizia, sanatorie più semplici per gli abusi precedenti al 1967: cosa cambia con la riforma

La nuova sanatoria sugli abusi precedenti al 1967. Si punta anche sul silenzio assenso per velocizzare le richieste. Entra in gioco il Commissario ad acta che potrà sostituirsi agli altri enti e autorizzare la sanatoria. Il rischio condono (Fonte: <https://www.corriere.it/> 13 febbraio 2026)



Il governo ha dato il via libera alla riforma del Testo Unico dell'edilizia. Lo scopo è rendere commerciali con una sanatoria, **di costo proporzionale agli abusi**, abitazioni con difformità **non gravi** rispetto agli standard attuali ([ne abbiamo scritto qui](#)). In termini tecnici si chiede di affidare una delega al governo per riscrivere le norme sull'edilizia dando vita a un nuovo codice che innovi le regole del Tue che risale al 2001. Il governo avrà un anno di tempo per farlo. Una svolta attesa che però si porta con sé una serie di incognite, come il rischio che vengano sanati abusi edilizi. **Come dimenticare l'alluvione di Ischia di novembre 2022 in cui erano stati sanati abusi storici** che avevano contribuito allo smottamento e alla frana che travolse la frazione di Casamicciola ([ne abbiamo scritto qui](#)).

Le irregolarità prima del 1967

La data spartiacque per le irregolarità è il 1° settembre 1967. Quel giorno è entrata in vigore la cosiddetta "Legge Ponte". Che **ha introdotto l'obbligo di licenza edilizia per qualsiasi edificio ubicato nel territorio nazionale**, mentre in precedenza la licenza bisognava chiederla solo nei Comuni già dotati di un piano regolatore. **Per eccepire che un immobile sia stato costruito senza**

il rispetto delle regole è necessario che vi fossero all'epoca anche delle regole, senza contare che reperire una documentazione risalente nel migliore dei casi a quasi 60 anni fa è piuttosto problematico.

Il silenzio-assenso

Viene rafforzato lo strumento del silenzio-assenso per velocizzare l'iter dei permessi procedendo anche al riordino dei titoli edilizi. **Il Salvacasa già prevede sulla carta tempi piuttosto rapidi: ci sono 30 giorni per le domande di sanatoria presentate mediante Scia** e 45 giorni per quelle con il permesso di costruire. Trascorsi questi tempi senza risposta, l'istanza si intende accolta grazie appunto alla formazione del cosiddetto «silenzio assenso». Fanno però eccezione le domande di sanatoria riguardanti immobili con vincoli storici, artistici, architettonici per i quali è previsto anche il nulla osta della sovrintendenza competente.

Il Commissario ad Acta

Con il nuovo codice in caso di non rispetto dei tempi previsti **dovrebbe entrare in gioco un'autorità terza** (quelle che nel linguaggio burocratico si definisce “commissario ad acta”) che potrà sostituirsi agli altri enti e autorizzare la sanatoria. **Con una nota il Mit sostiene che «non si interviene in alcun modo sugli abusi del passato».** Bisognerà vedere nel concreto però se rispetto al decreto Salvacasa saranno allentate ulteriormente le regole della cosiddetta doppia conformità.

La doppia conformità

Si punta infatti al superamento del principio della «doppia conformità». **Il principio secondo il quale la sanatoria può essere rilasciata solo se vengono rispettate le normative urbanistiche ed edilizie di due periodi differenti e distanti negli anni: sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della richiesta.**

Il rilascio dei titoli

I futuri decreti legislativi dovrebbero anche individuare le categorie di intervento soggette alla comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), o alla segnalazione certificata di inizio di attività (Scia). **La volontà è quella di riscrivere le condizioni e i termini per il rilascio del titolo,** promuovendo «la certezza dei tempi di conclusione di ciascun procedimento anche in riferimento alle competenze di una pluralità di amministrazioni. **La classica distinzione tra manutenzione straordinaria, risanamento conservativo/restauro e ristrutturazione edilizia sarà superata.** Gli interventi che non ricadono tra quelli considerati di edilizia libera (anche a seguito del Salvacasa) verranno classificati in base alla loro rilevanza, la loro natura e l'impatto sul territorio e per ogni

tipologia di intervento sarà associata per tutto il territorio nazionale una tipologia autorizzativa (Cila, Scia o permesso di costruire).

Immobili

Edilizia: sanatorie più semplici, riviste le sanzioni, la data del 1967. Cosa c'è nella bozza di riforma