

CAMERA DEI DEPUTATI – XIX Legislatura

Interrogazione a risposta immediata in Commissione n. 5-05261

Art. 36-bis d.P.R. 380/2001 e compatibilità paesaggistica – titoli rilasciati dagli enti locali entro l'11 maggio 2006 senza previo accertamento – estensione della sanatoria ex art. 3, comma 4-bis, d.l. 69/2024 («Salva Casa»)

Primo firmatario: on. Marco Simiani (Partito Democratico) · VIII Commissione (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici) · Seduta di annuncio n. 643 del 14 aprile 2026 · Risposta del Governo – Sottosegretario di Stato al MIT Tullio Ferrante, acquisiti gli elementi del Ministero della Cultura – pubblicata il 15 aprile 2026 nell'allegato al bollettino della Commissione VIII · Stato iter: concluso il 15 aprile 2026

TESTO DELL'INTERROGAZIONE

SIMIANI. — *Al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.* — Per sapere – premesso che:

il comma 4-bis dell'articolo 3 del decreto-legge n. 69 del 2024 stabilisce che le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'articolo 36-bis del Testo unico edilizia si applichino anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Sono comunque esclusi gli interventi che hanno conseguito un titolo abilitativo – a qualsiasi titolo rilasciato o assentito – in sanatoria;

alla luce dell'articolo 3, comma 4-bis del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, e delle linee di indirizzo del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (in particolare punto 3.5.5), sembrerebbe quindi che le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 trovino applicazione anche nei casi in cui:

a) l'intervento edilizio sia stato realizzato entro l'11 maggio 2006;

b) l'opera sia conforme al titolo edilizio rilasciato;

c) il titolo edilizio sia stato rilasciato dagli enti locali in assenza del previo accertamento di compatibilità paesaggistica;

d) non sia stato rilasciato alcun titolo abilitativo in sanatoria;

permangono tuttavia dubbi interpretativi in merito alla disciplina sopra esposta –:

se, per quanto di competenza, intenda assumere iniziative di competenza al fine di chiarire se, nelle ipotesi elencate in premessa, sia possibile attivare la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica ex articolo 36-bis del Testo unico edilizia, pur in assenza di un abuso edilizio in senso stretto, sulla base dell'estensione sostanziale della sanatoria paesaggistica operata dal comma 4-bis dell'articolo 3 del decreto-legge n. 69 del 2024, con riferimento al regime antecedente al divieto introdotto dal decreto legislativo n. 157 del 2006 (articolo 167 del codice dei beni culturali).

(5-05261)

RISPOSTA DEL GOVERNO

Risposta scritta pubblicata mercoledì 15 aprile 2026 nell'allegato al bollettino in Commissione VIII (Ambiente).

In riferimento al quesito posto, rappresento quanto segue.

Per quanto di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e acquisiti gli elementi di valutazione di spettanza del Ministero della cultura, si forniscono le seguenti coordinate interpretative in merito alla portata applicativa della disposizione in oggetto, con particolare riferimento al raccordo tra i titoli edilizi rilasciati in assenza di accertamento di compatibilità paesaggistica e la nuova procedura di sanatoria semplificata.

Per rispondere correttamente al quesito, appare opportuno muovere dalla ragione ispiratrice del legislatore. Il comma 4-bis dell'articolo 3 del decreto-legge n. 69 del 2024 (cosiddetto «Salva Casa») nasce per risolvere una situazione di stallo che ha interessato migliaia di immobili per decenni.

Storicamente, molti comuni hanno rilasciato titoli abilitativi (licenze, concessioni o permessi) in zone vincolate senza aver preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza, omettendo dunque l'accertamento di compatibilità paesaggistica. Questo errore, pur essendo imputabile esclusivamente alla Pubblica Amministrazione, ricadeva sul cittadino: il titolo edilizio risultava infatti «viziato» e l'opera, seppur conforme al progetto approvato, era formalmente priva di legittimità paesaggistica, risultando di fatto incommerciabile o soggetta a rischio di annullamento.

La norma mira, dunque, a tutelare l'affidamento del privato che ha agito sulla base di un provvedimento espresso del Comune, sanando non necessariamente un «abuso edilizio» materiale (l'opera è conforme al titolo), ma un «vizio procedurale» dell'amministrazione.

Alla luce del quadro normativo e delle linee di indirizzo del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (punto 3.5.5), si può affermare che la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica prevista dall'articolo 36-bis TUE sia pienamente attivabile nelle ipotesi prospettate dall'onorevole interrogante.

La risposta ai dubbi interpretativi sollevati è affermativa: è possibile attivare la procedura di sanatoria anche in assenza di un abuso edilizio «in senso stretto». Ciò in quanto, il comma 4-bis opera una vera e propria estensione sostanziale della disciplina della sanatoria.

Essa permette di superare il rigido divieto contenuto nell'articolo 167 del Codice dei Beni Culturali, che impedirebbe di sanare «ora per allora» opere che abbiano creato volume o superficie. Poiché l'intervento è antecedente all'11 maggio 2006, il legislatore consente di recuperare quel parere mancante, sanante il titolo originario.

È corretto rilevare che non vi sia un abuso edilizio materiale (poiché l'opera rispecchia il titolo), ma esiste un abuso paesaggistico formale. La norma del Salva Casa utilizza lo strumento procedurale dell'articolo 36-bis (l'accertamento di conformità semplificato) come veicolo per regolarizzare questa specifica anomalia.

Nel caso sopra descritto, pertanto, troverà applicazione quanto disposto dall'articolo 36-bis TUE e, conseguentemente, potrà essere emesso il parere vincolante anche in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 del TUE ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 del TUE.

Al di fuori, pertanto, dalle ipotesi tassativamente previste dal suddetto comma 1 dell'articolo 36-bis del TUE, l'articolo 167 del Codice trova piena applicazione.

Nota: la presente riproduzione è tratta dall'atto pubblicato sulla banca dati degli atti di sindacato ispettivo della Camera dei Deputati (www.camera.it). Il resoconto stenografico dello svolgimento in Commissione del 15 aprile 2026 (illustrazione, risposta del Governo e replica del presentatore) è consultabile sul sito della Camera. Per l'uso professionale fa fede il testo ufficiale.