

# DECRETO SALVA CASA

Guida Completa alle Nuove Norme Edilizie 2026

MANUALE TECNICO-NORMATIVO

Sanatorie · Tolleranze Costruttive · Cambio Destinazione d'Uso  
Verande e Volumi Tecnici · Procedure Passo-Passo · FAQ

A cura di

**Salvatore Patti**

Ingegnere | [salvatorepatti.it](http://salvatorepatti.it)

*Documento a distribuzione gratuita. Vietata la riproduzione commerciale non autorizzata.*

© 2026 Salvatore Patti – Tutti i diritti riservati.



# Sommario

---

- 1. Cos'è il Decreto Salva Casa**
- 2. Novità principali**
  - Tolleranze costruttive ampliate
  - Cambio destinazione d'uso
  - Verande, porticati e volumi tecnici
- 3. Come fare per usufruire del decreto**
  - Step 1 – Verifica la situazione
  - Step 2 – Affidati a un tecnico abilitato
  - Step 3 – Presenta la pratica corretta
- 4. Sanatorie previste**
  - Difformità parziali
  - Varianti in corso d'opera
  - Doppia conformità
- 5. Tavola delle tolleranze costruttive**
- 6. Tabella: quale pratica scegliere?**
- 7. Domande frequenti (FAQ)**
- 8. Riferimenti normativi**
- 9. Conclusioni**

# 1. Cos'è il Decreto Salva Casa

Il **Decreto Salva Casa**, convertito con la **Legge 105/2024**, modifica in modo sostanziale il Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001) e altre norme urbanistiche. L'obiettivo è duplice: semplificare la burocrazia per interventi di manutenzione e ristrutturazione, e offrire strumenti efficaci per sanare piccole difformità che riguardano milioni di immobili.

■ Secondo stime ufficiali, oltre il **60% delle unità immobiliari italiane** presenta almeno una difformità rispetto al progetto originale. Nella maggior parte dei casi si tratta di differenze minime — variazioni di pochi centimetri nelle metrature — che però bloccavano compravendite e successioni.

Il decreto affronta inoltre temi come la destinazione d'uso degli immobili, la disciplina delle verande e dei porticati, e il regime delle varianti in corso d'opera. Si tratta di una riforma trasversale che coinvolge proprietari di case, professionisti tecnici, amministratori di condominio e acquirenti.

Grazie alle novità introdotte, molte situazioni che fino al 2024 richiedevano costose e lunghe procedure di sanatoria possono ora essere risolte con autocertificazione o pratiche semplificate, abbattendo tempi e costi per privati e professionisti.

## 2. Novità Principali del Decreto Salva Casa

### 2.1 Tolleranze Costruttive Ampliate

L'innovazione più importante riguarda le **tolleranze costruttive**. Il vecchio limite era fissato al 2%; il nuovo sistema le calibra in funzione della superficie dell'immobile, con valori significativamente più alti:

Superficie immobile	Tolleranza ammessa
Fino a 100 m <sup>2</sup>	7%
Da 100 a 300 m <sup>2</sup>	6%
Da 300 a 500 m <sup>2</sup>	5%
Oltre 500 m <sup>2</sup>	4%

Le nuove tolleranze si applicano anche ad **altezze e superficie dei locali**. Molte difformità riscontrabili durante un rogito notarile possono essere regolarizzate con una semplice **autocertificazione**, senza SCIA in sanatoria o permessi straordinari.

■ **Effetto retroattivo:** le nuove tolleranze si applicano anche agli immobili realizzati prima del 2024, consentendo di regolarizzare situazioni pregresse con le regole più favorevoli.

### 2.2 Cambio di Destinazione d'Uso Semplificato

Il decreto estende la possibilità di effettuare **cambi di destinazione d'uso senza opere** tra categorie funzionali diverse con semplice **SCIA**, anche per singole unità immobiliari all'interno di edifici a destinazione mista. I tempi si riducono da mesi a poche settimane.

Occorre comunque rispettare le **dotazioni territoriali** e gli **standard urbanistici** previsti dai piani comunali. Il cambio non è automatico: il tecnico deve verificare la compatibilità con la normativa locale prima di procedere.

### 2.3 Verande, Porticati e Volumi Tecnici

Il decreto chiarisce la disciplina di elementi spesso fonte di controversie:

- **Non costituiscono volumetria** manufatti come pensiline, pergolati, gazebo e tende, quando non creano uno spazio stabilmente chiuso.
- **Volumi tecnici** (cavedi, vani impianti, extracorsa ascensori) **non computabili** per il calcolo della superficie o del volume.

# 3. Come Fare per Usufruire del Decreto Salva Casa

## STE P 1 Verifica la Situazione del Tuo Immobile

Analizza la documentazione dell'immobile confrontando lo **stato di fatto** con il titolo abilitativo originale (permesso di costruire, DIA, SCIA) e la **planimetria catastale**. Identifica le difformità e valutarne l'entità rispetto alle nuove tolleranze. Se le differenze rientrano nei nuovi limiti, puoi procedere con autocertificazione.

## STE P 2 Affidati a un Tecnico Abilitato

È fondamentale consultare un **professionista tecnico** (architetto, ingegnere, geometra) che conosca le nuove disposizioni. Il tecnico verificherà la conformità urbanistica e catastale, redigerà la documentazione e la presenterà allo **Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)** del comune competente.

## STE P 3 Presenta la Pratica Corretta

A seconda del tipo di difformità, occorre presentare la pratica appropriata (vedi sezione 4). Il tecnico individuerà la procedura corretta e assevererà la conformità alle norme vigenti.

### Quale Pratica Scegliere?

Tipo di difformità	Pratica da presentare
Interventi difformi dalla SCIA, conformi alle norme	<b>SCIA in sanatoria</b>
Opere difformi dal permesso di costruire	<b>Permesso di costruire in sanatoria</b>
Opere non conformi ma sanabili con modifiche minime	<b>Accertamento di conformità</b>
Manutenzione straordinaria senza variazioni volumetriche	<b>CILA semplificata</b>
Difformità entro i nuovi limiti di tolleranza	<b>Comunicazione asseverata (tecnico)</b>

## 4. Sanatorie Previste dal Decreto Salva Casa

### 4.1 Sanatoria per Difficoltà Parziali

Per difficoltà che non superano le nuove tolleranze è prevista una procedura semplificata: basta una **comunicazione asseverata** da un tecnico che attesti la conformità alle soglie. Il costo è limitato ai diritti di segreteria e alla parcella del professionista, senza oneri aggiuntivi per sanatoria.

■ **Stima costi:** per difficoltà rientranti nelle tolleranze si paga solo il tecnico (indicativamente **500–1.500 €**). Per SCIA o permesso di costruire in sanatoria si aggiungono oneri concessori e sanzioni, da poche centinaia a diverse migliaia di euro.

### 4.2 Sanatoria per Varianti in Corso d'Opera

Il decreto amplia le varianti realizzabili senza nuovo titolo abilitativo, purché:

- non incidano sul **carico urbanistico**
- non modifichino la **sagoma** dell'edificio
- non aumentino la **superficie utile**

Rientrano in questa casistica: modifiche alla distribuzione interna, variazioni delle aperture, spostamenti di pareti divisorie.

### 4.3 Doppia Conformità

Per interventi eseguiti senza titolo o in totale difficoltà resta il principio della **doppia conformità**: l'opera deve essere conforme sia alle norme vigenti al momento della realizzazione sia a quelle attuali. Questo presidio evita condoni mascherati e tutela il principio di legalità urbanistica.

## 5. Tavola Riepilogativa delle Tolleranze Costruttive

Dimensione immobile	Tolleranza %	Esempio pratico (app. 80 m <sup>2</sup> )
Fino a 100 m <sup>2</sup>	7%	Fino a 5,6 m <sup>2</sup> in più/meno
Da 100 a 300 m <sup>2</sup>	6%	Es. 200 m <sup>2</sup> : fino a 12 m <sup>2</sup>
Da 300 a 500 m <sup>2</sup>	5%	Es. 400 m <sup>2</sup> : fino a 20 m <sup>2</sup>
Oltre 500 m <sup>2</sup>	4%	Es. 600 m <sup>2</sup> : fino a 24 m <sup>2</sup>

■ ■ **Attenzione:** le tolleranze non si applicano ad abusi in zone vincolate paesaggisticamente, ad interventi strutturali non autorizzati, né a violazioni della normativa antisismica. Il Decreto Salva Casa NON è un condono edilizio.

## 6. Tabella: Quale Pratica Scegliere?

Caso	Titolo richiesto	Tempi medi	Costo indicativo
Difficoltà entro tolleranze	Comunicazione asseverata	2-4 settimane	500-1.500 €
Difficoltà SCIA	SCIA in sanatoria	30-60 giorni	1.000-5.000 €
Difficoltà permesso	Permesso sanatoria	60-120 giorni	2.000-15.000+ €
Variante in corso d'opera ammesse	Nessun titolo aggiuntivo	-	Solo parcella tecnica
Manutenzione straordinaria	CILA semplificata	Entro 30 gg	300-800 €

*I costi e i tempi sono indicativi e possono variare significativamente in base alla complessità del caso, al comune competente e alle tariffe del professionista.*

## 7. Domande Frequenti (FAQ)

### ■ Il Decreto Salva Casa sana anche abusi edilizi gravi?

No. Il decreto non è un condono. Non sana abusi strutturali, violazioni antisismiche o opere in zone paesaggistiche vincolate senza autorizzazione. Le nuove norme riguardano difformità parziali e irregolarità formali, non l'abusivismo grave.

### ■ Quali sono i costi di regolarizzazione?

Per difformità rientranti nelle tolleranze si paga solo il tecnico (500–1.500 €). Per sanatorie con SCIA o permesso di costruire si aggiungono oneri concessori e sanzioni, da poche centinaia a diverse migliaia di euro.

### ■ Le nuove norme valgono per le case già costruite?

Sì. Le nuove tolleranze e le semplificazioni si applicano anche agli immobili realizzati prima del 2024. Puoi regolarizzare situazioni pregresse con le nuove regole più favorevoli, sfruttando l'effetto retroattivo espressamente previsto dal legislatore.

### ■ È obbligatorio il tecnico per la regolarizzazione?

Per la maggior parte delle procedure serve un tecnico per la relazione asseverata. Solo per difformità minime che rientrano chiaramente nelle tolleranze puoi procedere con autocertificazione, ma il supporto professionale è sempre consigliabile.

### ■ Come faccio a capire se la mia difformità rientra nelle tolleranze?

Il modo più semplice è misurare la differenza tra la planimetria catastale e lo stato reale dell'immobile, calcolare la percentuale sulla superficie totale e confrontarla con la soglia della fascia corrispondente. Un tecnico abilitato può farlo in poche ore.

### ■ Il cambio di destinazione d'uso è sempre possibile con SCIA?

No. La SCIA è sufficiente per cambi senza opere tra categorie funzionali compatibili, ma occorre sempre verificare la conformità con gli strumenti urbanistici comunali (PRG, PUC) e le dotazioni di standard previste dalle NTA locali.

## 8. Riferimenti Normativi

Per approfondire il quadro normativo di riferimento, si rimanda ai seguenti testi:

- Legge 105/2024 – Conversione del Decreto Legge Salva Casa
- DPR 380/2001 – Testo Unico per l'Edilizia (Normattiva.it)
- D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
- Decreto Legislativo 127/2016 – Fatturazione elettronica e documenti fiscali correlati
- Circolari MIT e MIT-ME attuative del Decreto Salva Casa 2024–2026
- DM 37/2008 – Impianti all'interno degli edifici (riferimento incrociato per CTP)

■ Per il testo integrale aggiornato della normativa edilizia italiana visita: [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it) | Per approfondimenti tecnici: [www.mit.gov.it](http://www.mit.gov.it)

## 9. Conclusioni

Il **Decreto Salva Casa** rappresenta un passo importante nella semplificazione normativa edilizia italiana. Grazie a tolleranze più ampie, procedure di cambio destinazione d'uso semplificate e strumenti agili per la regolarizzazione, milioni di proprietari potranno risolvere situazioni di irregolarità formale che bloccavano compravendite e successioni.

Come per ogni normativa tecnica, è fondamentale affidarsi a professionisti qualificati per evitare errori e sfruttare appieno le opportunità offerte dalla legge.

■ Per consulenze tecniche su pratiche edilizie, sanatorie e progettazione impiantistica visita [salvatorepatti.it](http://salvatorepatti.it) o scrivi a [info@salvatorepatti.it](mailto:info@salvatorepatti.it)

---

*Questo documento è fornito a titolo informativo e non costituisce consulenza legale o tecnica. Per situazioni specifiche è sempre necessario rivolgersi a un professionista abilitato. © 2026 Salvatore Patti – Distribuzione gratuita consentita con citazione della fonte.*