



GUIDA TECNICA · METODO CHECKVENDITA™

Il Decreto **Salva Casa** nella Regione Campania

Inquadramento normativo e **applicazione pratica** del **D.L. 29/05/2024 n. 69**,
convertito con **L. 24/07/2024 n. 105**, alla luce della **Circolare Regione Campania**
n. CI/2025/3 del 28/01/2025.

Con **12 casi concreti** di regolarizzazione sul territorio campano.

Arch. Aniello Sicignano

Architetto · Ordine degli Architetti P.P.C. di Salerno n. 3270
architettosicignano.it · Pagani (SA) · Versione 1.0 — Luglio 2026

«Prima della banca, prima del notaio... e non corri rischi!»

1. Che cos'è il Salva Casa (e che cosa non è)

Il “Salva Casa” non è un condono edilizio. È una riforma **strutturale e permanente** del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) che ridisegna il confine tra “difformità rilevante” e “irregolarità tollerata”, semplificando la regolarizzazione delle **lievi difformità** e delle piccole trasformazioni interne eseguite negli anni sul patrimonio esistente.

Il decreto interviene su un dato di realtà: una quota amplissima degli immobili italiani presenta **micro-difformità** rispetto al progetto depositato (tramezzi spostati, aperture modificate, superfici leggermente diverse) che, prima della riforma, potevano bloccare una compravendita, un mutuo o una successione. La legge n. 105/2024 non sana l'abuso “pesante”, ma restituisce commerciabilità a ciò che è sostanzialmente conforme.

Regola d'oro CheckVendita™

Il Salva Casa **non trasforma un abuso sostanziale in immobile regolare**. Restano fuori gli abusi in assenza di titolo con aumento di volume/superficie non conformi, gli interventi su immobili vincolati privi di compatibilità paesaggistica, e le difformità non conformi né ieri né oggi. La verifica caso per caso resta indispensabile.

2. Le sei leve operative della riforma

2.1 — Tolleranze costruttive (art. 34-bis)

Le difformità dimensionali entro soglia **non costituiscono illecito** e rientrano nello stato legittimo, senza alcuna pratica di sanatoria. Per gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024** la soglia è **inversamente proporzionale** alla superficie utile dell'unità:

Superficie utile dell'unità immobiliare	Soglia di tolleranza
≥ 500 mq	2%
da 300 a < 500 mq	3%
da 100 a < 300 mq	4%
da 60 a < 100 mq	5%
< 60 mq	6%

Sono inoltre “tolleranze esecutive” le irregolarità di finitura, il diverso posizionamento di impianti e opere interne, la minore consistenza, purché regolarmente attestate da un tecnico.

2.2 — Stato legittimo semplificato (art. 9-bis, co. 1-bis)

Lo stato legittimo si desume dal **titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento** sull'immobile (non più l'intera catena dei titoli), integrato dagli eventuali titoli successivi e dalle tolleranze. È il cardine documentale di ogni compravendita: senza stato legittimo certo non c'è commerciabilità sicura.

2.3 — Accertamento di conformità semplificato / “doppia conformità attenuata” (art. 36-bis)

Per le **parziali difformità** e le variazioni essenziali (artt. 34 e 37) si supera la rigida doppia conformità dell'art. 36: ora basta la conformità alla disciplina **edilizia vigente al momento della realizzazione** e alla disciplina **urbanistica vigente al momento della domanda**. La regolarizzazione avviene con **SCIA in sanatoria** e sanzione pecuniaria proporzionata, senza demolizione.

2.4 — Cambio di destinazione d'uso (art. 23-ter)

È sempre ammesso il mutamento d'uso all'interno della **stessa categoria funzionale**. Tra categorie diverse (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva/direzionale, commerciale, rurale) l'ammissibilità dipende dalla disciplina urbanistica e dall'eventuale incremento del carico urbanistico/standard.

2.5 — Requisiti igienico-sanitari e agibilità (art. 24)

Ai fini della SCA (agibilità) sono ammesse **deroghe**: altezza interna minima fino a **2,40 m** (in luogo di 2,70 m) e superfici minime ridotte (monocale una persona fino a **20 mq**; due persone fino a 28 mq), a condizioni definite dal tecnico. Leva decisiva per il recupero abitativo di locali esistenti.

2.6 — Edilizia libera e recupero sottotetti (artt. 6 e 2-bis, co. 1-quater)

Entrano stabilmente in edilizia libera le **VEPA** (vetrate panoramiche amovibili) in logge/porticati e le **tende/ pergole bioclimatiche**. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è agevolato, nel rispetto della legge regionale, con altezza media utile ridotta.

3. La dimensione campana: la Circolare CI/2025/3

Con la **Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025**, la Regione Campania ha fornito le indicazioni operative per calare il Salva Casa nel proprio ordinamento, coordinandolo con le leggi regionali. La circolare chiarisce quali articoli del D.P.R. 380/2001 novellato sono **direttamente applicabili** e come si integrano con la normativa regionale preesistente.

Applicazione diretta in Campania

Trovano diretta applicazione, per le fattispecie non già disciplinate dalla legislazione regionale, gli **artt. 9-bis, 24, 31, 34, 34-bis, 34-ter, 36, 36-bis e 37** del D.P.R. 380/2001 come modificati.

Tema	Disciplina regionale di raccordo
Edilizia libera / VEPA	Art. 6 D.P.R. 380/2001 + L.R. Campania 13/2022 , art. 2, co. 2
Cambio destinazione d'uso	Art. 23-ter D.P.R. 380/2001 + L.R. 19/2001 , L.R. 13/2022 , L.R. 31/2021
Recupero sottotetti	Art. 2-bis co. 1-quater + L.R. 16/2004 (art. 43-quater) e L.R. 15/2000
Accertamento di conformità	Artt. 36 e 36-bis: applicazione diretta sul territorio campano
Modulistica unificata	DD 217/2025 (SCIA, PdC, CILA), DD 14/2025 (SCA agibilità), DD 55/2025 (PdC)

Nota operativa Campania

Per il **cambio d'uso di singole unità** senza opere (o con sola edilizia libera) è sufficiente la **SCIA**; per interi immobili nella stessa categoria funzionale si usa la **SCIA alternativa al permesso di costruire** (L.R. 13/2022). I mutamenti “non urbanisticamente rilevanti” sono liberamente attuabili se non incrementano il fabbisogno di standard. Per i **sottotetti** le destinazioni ammesse dipendono dalla presenza del Piano Urbanistico Comunale.

4. Dodici casi concreti di applicazione in Campania

Casistiche tipiche affrontate nella pratica professionale sul territorio campano. Ogni scheda indica la situazione, la norma applicabile, il titolo/procedura e l'esito atteso. I casi sono **esemplificativi**: l'esito reale dipende sempre dalla verifica di conformità urbanistica e paesaggistica del singolo immobile.

1 Superficie reale leggermente diversa dal progetto — Salerno

Situazione	Appartamento di 85 mq: il rilievo evidenzia una superficie utile del +4% rispetto al progetto assentito.
Norma	Art. 34-bis — soglia 5% per unità da 60 a <100 mq.
Procedura	Nessuna sanatoria: sufficiente attestazione tecnica di tolleranza allegata allo stato legittimo.
Esito	Immobile regolare e commerciabile senza pratica edilizia.

2 Tramezzi spostati e bagno in posizione diversa — Cava de' Tirreni

Situazione	Distribuzione interna difforme dal progetto (tramezzi riposizionati, bagno diverso), senza variazione di volume o sagoma.
Norma	Art. 36-bis — parziale difformità, doppia conformità attenuata.
Procedura	SCIA in sanatoria con sanzione pecuniaria proporzionata.
Esito	Regolarizzazione senza demolizione; stato legittimo aggiornato.

3 Loggia chiusa con vetrate panoramiche (VEPA) — Napoli

Situazione	Loggia rientrante chiusa con vetrate panoramiche amovibili per protezione dagli agenti atmosferici.
Norma	Art. 6 (novellato) + L.R. 13/2022 — edilizia libera.
Procedura	Nessun titolo se ricorrono i requisiti (amovibilità, non climatizzazione, no nuovo volume utile).
Esito	Intervento libero; verifica preliminare di regolamento edilizio e vincoli.

4 Ufficio trasformato in abitazione senza opere — Nocera Inferiore

Situazione	Locale a uso direzionale (ufficio) al piano terra, in zona che ammette il residenziale, riconvertito ad abitazione senza opere .
Norma	Art. 23-ter + L.R. 19/2001 — mutamento tra categorie funzionali.
Procedura	SCIA per il cambio d'uso, con verifica standard/dotazioni.
Esito	Cambio d'uso legittimato se compatibile con lo strumento urbanistico.

5 Recupero abitativo di un sottotetto — Pagani

Situazione	Sottotetto con altezza media interna di 2,20 m da destinare a uso abitativo.
Norma	Art. 2-bis co. 1-quater + L.R. 16/2004 (art. 43-quater) / L.R. 15/2000.
Procedura	SCIA (o SCIA alternativa) con oneri commisurati alla volumetria recuperata.
Esito	Superficie residenziale in più; destinazioni ammesse secondo il PUC.

6 Monolocale di 22 mq da mettere a reddito — Salerno centro

Situazione	Piccolo alloggio di 22 mq con altezza 2,45 m, destinato a locazione (studente/lavoratore).
Norma	Art. 24, co. 5-bis/5-ter — deroga superfici e altezze minime.
Procedura	SCA (agibilità) con attestazione dei requisiti derogati.
Esito	Alloggio agibile (min. 20 mq per una persona, h ≥ 2,40 m).

7 Soppalco in un negozio realizzato senza titolo — Scafati

Situazione	Soppalco interno di un locale commerciale eseguito senza titolo, ma oggi conforme alle NTA vigenti.
Norma	Art. 36-bis — conformità urbanistica al momento della domanda.
Procedura	SCIA in sanatoria con verifica strutturale e sanzione.
Esito	Sanabile grazie alla doppia conformità attenuata.

8 Piccola difformità storica priva di titolo (ante 1977) — Nocera Superiore

Situazione	Parziale difformità realizzata prima dell'entrata in vigore della L. 10/1977, non documentata da titolo.
Norma	Art. 34-ter — casi particolari di parziale difformità.
Procedura	Regolarizzazione con documentazione dello stato legittimo (prove dell'epoca).
Esito	Legittimazione dell'esistente su base probatoria.

9 Pergola bioclimatica in giardino — Vietri sul Mare

Situazione	Installazione di una pergola bioclimatica amovibile a copertura di un'area esterna privata.
Norma	Art. 6 (novellato) — edilizia libera.
Procedura	Nessun titolo edilizio , salvo autorizzazione paesaggistica in zona vincolata.
Esito	Libera, ma in Costiera occorre prima l'ok paesaggistico.

10 Magazzino trasformato in negozio — Battipaglia

Situazione	Intero immobile a uso produttivo/deposito convertito a uso commerciale con opere.
Norma	Art. 23-ter + L.R. 13/2022 — mutamento tra categorie con carico urbanistico.
Procedura	SCIA alternativa al PdC con reperimento o monetizzazione degli standard.
Esito	Ammissibile con dotazione di standard adeguata.

11 Verifica stato legittimo per una compravendita — Pagani

Situazione	Immobile con licenza edilizia originaria e piccole tolleranze, in vendita. Il notaio chiede la prova dello stato legittimo.
Norma	Art. 9-bis, co. 1-bis — stato legittimo dall'ultimo titolo.
Procedura	Relazione tecnica di stato legittimo (titolo originario + tolleranze art. 34-bis).
Esito	Commerciabilità certa: rogito senza contestazioni.

12 Finestra spostata sul prospetto in zona vincolata — Amalfi

Situazione	Apertura di prospetto realizzata in posizione difforme dal progetto, su immobile in area paesaggisticamente tutelata .
Norma	Art. 36-bis + D.Lgs. 42/2004 — accertamento di compatibilità paesaggistica.
Procedura	SCIA in sanatoria subordinata al parere paesaggistico favorevole.
Esito	Il Salva Casa non basta da solo: prevale il vincolo.

5. Limiti e cautele: cosa il Salva Casa non risolve

Attenzione

Restano **esclusi** dalla semplificazione: gli abusi in assenza di titolo con incremento di volume o superficie **non conformi** allo strumento urbanistico; gli interventi su immobili vincolati privi di compatibilità paesaggistica; le difformità non conformi né alla disciplina dell'epoca né a quella attuale; le opere in zone sismiche prive dei necessari titoli strutturali. In questi casi la strada resta l'accertamento ordinario, con esiti non scontati.

La riforma sposta molte fattispecie dalla “terra di nessuno” alla regolarità, ma amplia anche la **responsabilità del tecnico asseverante**: ogni attestazione di tolleranza, stato legittimo o conformità richiede rilievo, confronto con i titoli e verifica urbanistica puntuale. È esattamente il perimetro del **Metodo CheckVendita™**: accertare prima, per vendere e comprare senza rischi.

Il valore CheckVendita™

Una due diligence tecnica preventiva — stato legittimo, tolleranze, conformità catastale e urbanistica — individua ciò che il Salva Casa sana e ciò che invece va gestito diversamente, **prima della banca e prima del notaio**. Così la trattativa parte da dati certi e il rischio di sorprese al rogito è azzerato.

Avvertenza. Il presente documento ha finalità informativa e divulgativa a supporto dell'attività professionale. I casi riportati sono **esemplificativi** e non sostituiscono la verifica tecnica del singolo immobile, l'atto notarile né il parere legale. L'esito di ogni pratica dipende dalla disciplina urbanistica ed edilizia comunale vigente, dai vincoli sovraordinati e dall'istruttoria dello Sportello Unico competente.

Fonti principali: D.L. 69/2024 conv. L. 105/2024; D.P.R. 380/2001 (artt. 6, 9-bis, 23-ter, 24, 34-bis, 34-ter, 36, 36-bis); Linee guida MIT sul D.L. Salva Casa; Circolare Regione Campania n. CI/2025/3 del 28/01/2025; L.R. Campania 19/2001, 16/2004, 13/2022, 31/2021 e L.R. 15/2000; DD Regione Campania 217/2025, 14/2025, 55/2025.

DOCUMENTO RISERVATO — TUTELA L. 633/1941 E D.LGS. 30/2005 ARTT. 98–99. Marchio CheckVendita™ in corso di registrazione UIBM — deposito n. 302026000033970 del 24/02/2026 (classi 36 e 42).