Dl Salva Casa: dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti le linee di indirizzo

31 Gennaio 2025

Dallo Stato legittimo degli immobili ai cambi d'uso, dalle tolleranze alle varianti ante 1977: sono alcuni delle questioni principali delle linee di indirizzo e i criteri interpretativi del cosiddetto decreto salva-casa (del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69) pubblicate dal ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Un documento che, tra l'altro, viene incontro ad alcune delle interpretazioni che l'Ance aveva già presentato in una precedente nota di approfondimento (vedi news del 31 luglio 2024). L'obiettivo del ministero è quello di facilitare l'attuazione del provvedimento da parte delle amministrazioni competenti e di fornire ai cittadini linee di orientamento e di indirizzo. Nel documento viene specificato che **le disposizioni del decreto-legge sono di per sé auto-applicative** e non richiedono ulteriori interventi attuativi da parte dello Stato e che **rimane ferma la possibilità per la legislazione regionale di adottare norme di dettaglio.** Viene inoltre sottolineato che **le linee di indirizzo contenute nel documento sono fornite**

a titolo informativo e non hanno valore vincolante, in quanto **forniscono orientamenti applicativi che possono essere soggetti a integrazioni o aggiornamenti**.

Da una prima lettura delle linee di indirizzo del MIT, tra le questioni di maggiore interesse, si segnala:

- **Stato legittimo degli immobili** (art.9 bis): con riferimento alla semplificazione finalizzata a dimostrare lo stato legittimo attraverso la presentazione del titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o sull'intera unità immobiliare, viene specificato che la **verifica richiesta dalla norma del Decreto legge in merito alla legittimità dei titoli pregressi** da parte dell'amministrazione competente **può essere presunta qualora nella modulistica** siano stati **indicati gli estremi dei titoli pregressi**; inoltre**, le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate pienamente sanate** anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione del pagamento della sanzione o la dichiarazione del tecnico asseveratore;
- **Cambi d'uso** (Art. 23 ter): sono state date **indicazioni sia sull'ambito di applicazione** (singola unità immobiliare/intero immobile) sia su come si applicano le semplificazioni previste in rapporto al **potere delle Amministrazioni comunali di prevedere specifiche condizioni**. In particolare, è stato specificato che le condizioni dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e che dovranno essere individuate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa dai competenti enti territoriali con apposite determinazioni. In tema di **oneri urbanistici**, è' stato confermato che Il mutamento di destinazione d'uso cd. verticale relativo ad una singola unità immobiliare (Art. 23 ter, comma 1-ter) non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, né al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento di quelli di urbanizzazione secondaria. Al riguardo, al contrario rispetto a quanto sostenuto da alcune realtà territoriali, viene evidenziato che **l'esonero del reperimento delle aree opera non solo**

in carenza, ma anche in presenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica dettate, per esempio, nell'ambito delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dei P.R.G. vigenti, rispetto alle quali la disposizione del comma 1-ter prevale. Infine, si ribadisce nel **rapporto con le normative regionali** la possibilità per quest'ultime di prevedere **ulteriori livelli di semplificazione anche con riferimento ai titoli richiesti** per il mutamento di destinazione d'uso;

- **Tolleranze** (art. 34-bis): in relazione alle **misure minime** individuate dalle disposizioni **in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari**, viene specificato che la soglia di tolleranza applicabile sarà sempre quella del 2 per cento, sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si stato realizzato successivamente;
- **Varianti Ante '77** (art.34-ter): si chiarisce che ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità;
- **Compatibilità paesaggistica** (art.36 bis, comma 4): viene specificato che quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 4, e quella prevista dall'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio sono due procedure distinte;
- **Deroga requisiti igienico-sanitari** (art. 24): non sono state fornite indicazioni particolari sull'applicazione della disposizione eccetto l'enunciazione della ratio della che è quella di **semplificare il recupero di spazi e locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo**. Le linee guida specificano tuttavia che fino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo Unico rimangono fermi gli effetti delle SCIA presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore delle semplificazioni (28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento.

Per l'analisi e l'approfondimento degli indirizzi contenuti nelle linee guida seguirà una successiva nota tecnica.

Nel frattempo, **sale a otto il numero delle Regioni che hanno fornito indirizzi per chiarire l'applicabilità delle nuove norme del decreto "Salva-casa".** In particolare, si tratta della Campania, dell'Emilia-Romagna, Lazio, Liguria,

Lombardia, Umbria, Veneto e Sicilia.

L’Ance ha aggiornato il dossier messo a punto qualche settimana fa con le indicazioni dettate dalla Regione Campania. Con la Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025, l’amministrazione campana ha sostenuto l’applicazione diretta di molte delle semplificazioni introdotte dal legislatore nazionale e dall’altro ha fornito delle specifiche indicazioni in tema di mutamenti d’uso, recupero dei sottotetti e attività edilizia libera.

Va rilevato, però, che molte di alcune delle indicazioni già fornite dagli enti territoriali sono divergenti con quanto previsto dalle linee di indirizzo diramate dal MIT. Sarà per questo necessario valutare attentamente e attendere successive integrazioni al fine di poter arrivare all’obiettivo auspicato dal Ministero di **promuovere prassi interpretative e attuative coordinate rispetto alle scelte operate dal legislatore statale nell’esercizio delle competenze al medesimo costituzionalmente attribuite**.

Allegati

Linee_Guida_DL_Salva_Casa_MIT
Apri
DL_Salva_casa_attuazione_regionale_e_locale_-31gennaio2025
Apri