Decreto salva casa, modifiche al Testo Unico dell'Edilizia e nuova modulistica

31 Marzo 2025

Una guida alle modifiche al Testo Unico dell'Edilizia (Dpr 380/2001) nell'ultimo Quaderno pubblicato dall'Anci (n.56), uno strumento di analisi delle nuove disposizioni introdotte dal salva-casa (Dl 69/2024). Il documento affronta, infatti, sia le modifiche che hanno un impatto diretto sulle procedure amministrative di competenza comunale.

In particolare, l'Accordo raggiunto in sede di Conferenza Unificata il 27 marzo scorso – evidenzia la pubblicazione dell'Associazione dei Comuni italiani – ha sancito l'approvazione dell'adeguamento **della modulistica edilizia unificata e standardizzata**. I nuovi riquadri della modulistica completano il percorso avviato con il Decreto "salva casa" e recepiscono anche le indicazioni contenute nelle Linee Guida del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Essi dovranno essere **recepiti dalle Regioni entro il 9 maggio 2025** e pubblicati sui siti dei Comuni, che potranno specificare ulteriori dati come, ad esempio, gli oneri e i diritti, entro il **23 maggio 2025**.

Il Quaderno si articola in diversi capitoli tematici, ciascuno corredato da osservazioni dell'Anci, indicazioni operative e Faq tratte dalle Linee Guida del Mit:

- Stato legittimo degli immobili.
- Cambi di destinazione d'uso.
- Procedure per la sanatoria o la regolarizzazione di difformità edilizie.
- Edilizia libera, certificato di agibilità e recupero dei sottotetti.

In allegato al Quaderno Anci, sono riportati anche gli schemi aggiornati della modulistica approvata in Conferenza Unificata. Su questi, l'Associazione dei Comuni italiani ha ottenuto dal Governo un impegno al monitoraggio costante, anche per intervenire prontamente in caso di criticità applicative.

In particolare, tra i punti su cui la Guida dell'Anci pone l'attenzione, si segnalano:

- **Stato legittimo**: rispetto alle indicazioni fornite nelle Linee Guida del Mit viene rafforzato il principio della piena validità ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'ultimo titolo edilizio rilasciato o assentito purché abbiano interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare. "Il provvedimento – si legge – sostanzialmente rende legittimo l'affidamento del privato, nei casi in cui non gli siano mai state contestate le parziali difformità sull'immobile rispetto al titolo". L'onere di verificare la legittimità dell'ultimo titolo abilitativo, questione che aveva suscitato fin dall'inizio alcune perplessità spetta agli uffici tecnici comunali e discende direttamente dalla modulistica con cui è stato presentato l'ultimo titolo edilizio. L'Anci richiama l'attenzione, infine, sulla recente sentenza del Tar Lombardia secondo la quale non sarebbe sufficiente una regolarità urbanistica dedotta in modo implicito ponendosi, pertanto, questa pronuncia in contrasto con le indicazioni del Mit.
- **Cambi d'uso:** vengono confermate le indicazioni già contenute nelle linee di indirizzo Mit (vedi news dell'Ance del 31 gennaio 2025) e ribadito che le disposizioni in tema di cambi d'uso

trovano applicazione diretta in attesa che le Regioni adeguino la propria normativa; viene inoltre allegato un quadro sinottico relativo ai profili procedurali;
- **Varianti ante ’77**: in linea con quanto sostenuto dalle linee di indirizzo del Mit, il Quaderno dell’Anci specifica che la disciplina dell’art. 34 ter Dpr 380/2001 si applica ad interventi in parziale difformità dai titoli rilasciati prima dell’entrata in vigore della legge 10/1977 e che ai fini del perfezionamento della Scia in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità.

In merito alle nuove disposizioni in tema di **deroga ai requisiti igienico-sanitari** (art.24, commi da 5-bis a 5-quater) si segnala che, grazie all’azione dell’Ance, nella modulistica non è stata prevista l’ulteriore allegazione di un progetto di recupero/ ristrutturazione; per usufruire della deroga prevista sarà sufficiente, infatti, che negli elaborati grafici il progetto evidenzi soluzioni alternative finalizzate a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie dell’alloggio.

In allegato il Quaderno operativo n. 56 redatto dall’Anci.

Allegati

Quaderno_56_salva_casa-ANCI
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Edilizia e Territorio
Tel. 06 84567.277
E-Mail:
ediliziaeterritorio@ance.it