

Salva casa: Finalmente le attese linee guida

31 Gennaio 2025

Il [MIT ha diffuso le attese Linee Guida](#) per l'applicazione delle disposizioni di cui al DL n. 69/2024.

Si tratta di uno strumento elaborato come supporto agli enti territoriali e che il MIT ha preferito ad una Circolare esplicativa sulla base asserendo che le norme del DL Salva casa sono auto-applicative.

I punti salienti che lo stesso MIT mette in evidenza sono:

STATO LEGITTIMO - VERIFICA TITOLI PREGRESSI

Chiarito che la verifica dei titoli pregressi da parte degli uffici comunali potrà essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo intervento il cittadino abbia debitamente indicato gli estremi dei titoli pregressi. Tale meccanismo potrà essere applicato sia ai titoli rilasciati dalla PA (come nel caso di un permesso di costruire), sia ai titoli formati in virtù di un silenzio assenso (come nel caso della SCIA).

UTILIZZO DELLE NUOVE PROCEDURE IN SANATORIA PER FINALITÀ MULTIPLE

Il DL Salva Casa consiste nella possibilità di avviare procedimenti "a finalità multipla". Infatti, la riforma, come noto, consente al cittadino di risparmiare tempo ed energie presentando al Comune un'unica istanza sia per effettuare il cambio d'uso, sia per effettuare le opere edilizie funzionali alla nuova destinazione dell'immobile. In tal caso, gli uffici comunali avvieranno, appunto, un procedimento a "finalità multipla", all'interno del quale, per ragioni di economia procedurale, verrà contestualmente vagliata sia la legittimità dell'intervento da eseguire che del cambio d'uso richiesto. All'esito, verrà rilasciato un unico titolo abilitativo.

Le linee guida MIT chiariscono che è possibile attivare un procedimento "a finalità multipla" per tutti gli obiettivi di trasformazione edilizia previsti dal DL Salva Casa.

SANATORIA DELLE PICCOLE DIFFORMITÀ/VARIAZIONI ESSENZIALI SUGLI IMMOBILI VINCOLATI

Le linee guida MIT specificano la piena operatività del meccanismo in sanatoria disciplinato nel nuovo articolo 36-bis, comma 4 del testo unico edilizia. La nuova procedura prevede che, per gli immobili vincolati, il proprietario o l'avente titolo presenti una unica istanza di sanatoria allo sportello unico edilizia del Comune, che provvederà ad inoltrare la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria alle amministrazioni preposte anche nel caso in cui la difformità abbia determinato aumenti di volumi e superfici.

REGOLARIZZAZIONE VARIANTI ANTE '77

Le linee guida del MIT specificano l'ambito applicativo della procedura di regolarizzazione delle parziali difformità compiute nel corso dei lavori attinenti a un titolo rilasciato prima del 30 gennaio 1977. Viene specificato che è sufficiente che le varianti da regolarizzare siano state eseguite nell'ambito dei lavori riconducibili ad un titolo rilasciato prima del 30 gennaio 1977, anche se le stesse siano state realizzate in data successiva.

Le linee guida intervengono poi sugli aspetti di maggiore semplificazione (controlli e sanzioni).

In relazione ai controlli viene chiarito che gli uffici comunali, diversamente da quanto accade nelle ordinarie pratiche di sanatoria, non sono chiamati ad effettuare alcuna verifica in ordine alla conformità della variante rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia.

In relazione alle sanzioni viene chiarito che il cittadino sarà soggetto a una sanzione compresa tra i 1.032 e i 10.328 euro e, quindi, al trattamento sanzionatorio di maggior favore già previsto per l'accertamento di conformità degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA edilizia.

TOLLERANZE E IMMOBILI ANCHE SU BENI TUTELATI

Le linee guida MIT precisano che le tolleranze calcolate sulle nuove soglie (dal 2 al 6%, a seconda della superficie dell'unità immobiliare) possono essere fatte valere anche su immobili vincolati.

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Le linee guida chiariscono che i cambi di destinazione d'uso orizzontali (nell'ambito della stessa categoria funzionale) pur essendo sempre possibili devono rispettare specifiche condizioni fissate negli strumenti urbanistici comunali, che però ora i Comuni sono chiamati a definire attraverso apposite determinazioni adottate **dopo** l'entrata in vigore del DL Salva Casa.

Il MIT evidenzia che *"l'obiettivo è evitare qualsiasi margine di ambiguità in merito alle condizioni richieste dai Comuni per i mutamenti di destinazione d'uso, evitando che tali condizioni possano essere derivate implicitamente da strumenti urbanistici approvati prima del DL Salva Casa, come tali non coerenti con la semplificazione operata dalla riforma."*

Si allega il testo delle Linee Guida auspicando che presto venga diffusa la nuova modulistica unificata che potrà contribuire ad una uniforme applicazione della norma.

Allegati

Linee_Guida_DL_Casa

[Apri](#)