



DL SALVA CASA: DAL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI LE LINEE DI INDIRIZZO

Posted on 3 Febbraio 2025



Category: [Urbanistica e territorio](#)

Pubbligate sul [sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti](#) le linee di indirizzo e i criteri interpretativi del cosiddetto decreto salva-casa (decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69), che è stato recepito in Sicilia con la L.R. 27/2024.

Vedi nostre news del 5 giugno 2024 – [“Decreto Legge 69/2024 cd. Decreto “Salva casa”](#) , del 30 luglio 2024 – [“Decreto Legge n. 69/2024 cd. Decreto “Salva casa” convertito in Legge n.105/2024”](#)), del 27 agosto 2024 – [“ARTA circolare 3/2024: Decreto Legge 69/2024 – Applicazione nella Regione siciliana”](#) e del 21 novembre 2024 – [“Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27 – Modifiche alla L.R. 19/2020 e recepimento del cd. Decreto Salva Casa”](#).

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) (**Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016**): 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) (**Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016**): 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) (**Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016**) 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) (**Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016**): 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) (**Recepito dall'art. 16 L.R. 27/2024**): 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) (**Recepito dall'art. 16 L.R. 27/2024**): 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) (**applicabile direttamente nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 37 Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016**): 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.

