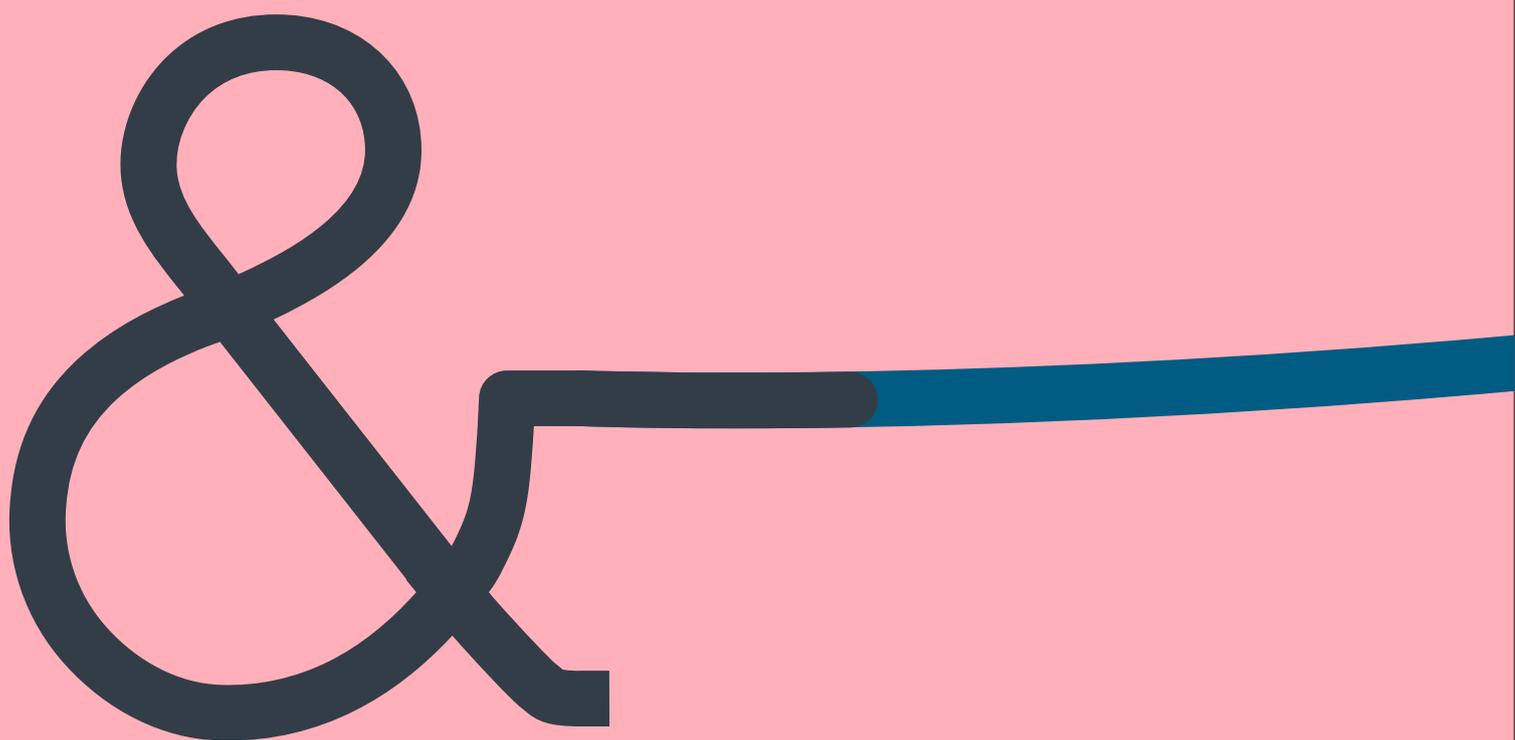


Bird & Bird

Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del DL Salva Casa

18 febbraio 2025



Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)

Criteri interpretativi DL Salva Casa

Introduzione

Il **D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024** (il “**DL Salva Casa**”) introduce significative modifiche alla normativa edilizia, con l'obiettivo di semplificare e rendere più agevoli le procedure per la regolarizzazione di difformità edilizie, il mutamento di destinazione d'uso e l'adeguamento degli standard urbanistici. Questa normativa risponde all'esigenza di semplificazione e certezza giuridica per cittadini, tecnici e imprese, fornendo qualche nuovo chiarimento per la gestione degli interventi sugli immobili.

Alla normativa sono tuttavia succedute da un lato implementazioni regionali, dall'altro chiarimenti a carattere nazionale.

Il 30 gennaio 2025 sono state infatti pubblicate le linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del DL Salva Casa ad opera del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Il documento fornisce un riepilogo dettagliato delle principali novità, con riferimenti diretti alle **FAQ delle Linee Guida ufficiali**, al fine di garantire un'applicazione chiara ed efficace delle nuove disposizioni nonché chiarire eventuali dubbi interpretativi.

Il documento si articola in quattro sezioni:

- una prima sezione dedicata alle questioni afferenti allo **stato legittimo degli immobili**;
- una seconda sezione dedicata alle modifiche in tema di **mutamento della destinazione d'uso**;
- una terza sezione dedicata alle nuove **procedure di regolarizzazione delle difformità edilizie**;
- una quarta sezione dedicata alle disposizioni afferenti all'**adeguamento degli standard edilizi**.

Le principali novità delle FAQ

1. Semplificazione dello stato legittimo dell'immobile

Prima dell'introduzione del DL Salva Casa, dimostrare lo stato legittimo di un immobile richiedeva una lunga e complessa ricostruzione dell'intera catena dei titoli edilizi, spesso con difficoltà nel reperimento della documentazione più risalente.

Le FAQ hanno chiarito che con l'introduzione del DL Salva Casa è ora sufficiente far riferimento all'ultimo titolo edilizio rilasciato per attestare lo stato legittimo, purché il Comune abbia già verificato i titoli precedenti. Infatti, nel caso in cui il privato indichi gli estremi dei titoli pregressi nella modulistica edilizia relativa all'ultimo intervento, la verifica eventualmente risultante come positiva da parte dell'amministrazione viene presunta, semplificando notevolmente l'iter e la durata dello stesso. Questo meccanismo rafforza il legittimo affidamento dei privati rispetto alle verifiche già effettuate dall'ufficio tecnico comunale. Il principio si applica sia ai titoli edilizi rilasciati sia a quelli formati per silenzio assenso.

2. Procedimenti edilizi a finalità multipla

Il DL Salva Casa ha introdotto la possibilità di presentare un'unica istanza per richiedere sia il cambio di destinazione d'uso, sia l'esecuzione delle opere edilizie necessarie alla nuova destinazione dell'immobile. Le linee guida estendono questa possibilità a tutti gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal DL Salva Casa, semplificando ulteriormente l'iter burocratico.

3. Sanatoria per immobili vincolati

Uno degli aspetti più controversi che le FAQ hanno chiarito riguarda gli interventi su immobili soggetti a vincoli paesaggistici. Alcune Soprintendenze, attenendosi rigidamente al Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), avevano di fatto bloccato la sanatoria prevista dal nuovo articolo 36-bis, comma 4, del DPR 380/2001. Le linee guida ribadiscono che la sanatoria per questi immobili è pienamente operativa e che il proprietario può presentare un'unica istanza al Comune, che a sua volta inoltrerà la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica agli enti preposti. La procedura è soggetta a tempi certi e alla regola del silenzio-assenso.

4. Regolarizzazione delle varianti edilizie ante 1977

Prima del 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della Legge Bucalossi, non esistevano procedure per approvare le varianti in corso d'opera. Il DL Salva Casa introduce una sanatoria semplificata per le difformità edilizie antecedenti a tale data, a condizione che le opere siano state realizzate su immobili con un titolo edilizio rilasciato prima del 30 gennaio 1977, anche se eseguite successivamente. In particolare, le FAQ hanno chiarito che:

- gli uffici comunali non dovranno verificare la conformità edilizia e urbanistica delle opere (un trattamento simile ad un condono edilizio).
- le sanzioni applicabili vanno da 1.032 a 10.328 euro, con un regime agevolato simile a quello per l'accertamento di conformità di opere eseguite in assenza di SCIA.

5. Estensione delle tolleranze edilizie

Il DL Salva Casa ha ampliato le soglie di tolleranza costruttiva, consentendo scostamenti fino al 6% per interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. Le FAQ hanno confermato che tali margini di scostamento possono essere applicati anche agli immobili vincolati.

6. Sanzioni per le nuove sanatorie edilizie

Per la SCIA in sanatoria, il DL Salva Casa prevede il pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia delle Entrate, con i seguenti limiti:

- tra 1.032 e 10.328 euro per la doppia conformità semplificata;
- tra 516 e 5.164 euro per la doppia conformità tradizionale.

Di seguito le modalità di pagamento:

- se il Comune ritiene che l'intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile, si applica la sanzione minima senza coinvolgere l'Agenzia delle Entrate;
- negli altri casi, la sanzione sarà versata in due fasi: un primo pagamento alla presentazione della SCIA in sanatoria e il saldo finale dopo la determinazione dell'aumento di valore.

7. Mutamento della destinazione d'uso e oneri urbanistici

Il DL Salva Casa semplifica il cambio di destinazione d'uso tra categorie affini, lasciando ai Comuni la possibilità di fissare condizioni specifiche.

Le FAQ hanno chiarito che tali condizioni devono essere stabilite solo attraverso disposizioni adottate dopo l'entrata in vigore del decreto, evitando l'uso di normative pregresse non coerenti con la riforma.

Di conseguenza:

- è stato eliminato l'obbligo di reperire nuove aree per servizi pubblici;
- non sono dovuti oneri di urbanizzazione primaria, poiché in un contesto già urbanizzato sarebbero una duplicazione di costi;
- restano dovuti, ove previsti dalla normativa regionale, gli oneri di urbanizzazione secondaria.

8. Recupero dei sottotetti

Le FAQ hanno infine chiarito che le semplificazioni introdotte per il recupero abitativo dei sottotetti si applicano anche nelle Regioni che hanno già regolamentato la materia o che interverranno in futuro. Ciò significa che, anche se la disciplina regionale prevede una regolamentazione solamente parziale, il DL Salva Casa ne potenzia l'applicabilità.

Di seguito le condizioni da rispettare:

- Non devono essere alterate la forma e la superficie del sottotetto;
- La distanza preesistente tra gli edifici deve rimanere invariata;
- Non è consentita la sopraelevazione, salvo specifiche autorizzazioni previste dalla legge regionale.

Conclusioni

Le FAQ pubblicate dal MIT tentano di fornire risposte chiare e dettagliate sui diversi aspetti del DL Salva Casa, rappresentando un importante strumento operativo per Comuni, tecnici e cittadini. L'intento delle semplificazioni è di pervenire a procedure edilizie più snelle e trasparenti, favorendo la regolarizzazione di numerose situazioni irregolari e garantendo maggiore certezza giuridica.

Il documento ufficiale pubblicato sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con le Linee Guida e le FAQ del MIT è disponibile al presente [link](#) per il download.



Contatti



Antonella Ceschi

Partner

+390669667000
antonella.ceschi@twobirds.com



Antonio Castorina

Associate

+390230356000
antonio.castorina@twobirds.com



Ludovica Giaccone

Associate

+390669667000
ludovica.giaccone@twobirds.com



Andrea Reali

Associate

+390669667000
andrea.reali@twobirds.com



Giuseppe Gennari

Paralegal

+390669667000
giuseppe.gennari@twobirds.com

twobirds.com

Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Casablanca • Copenhagen • Dubai
• Dublin • Dusseldorf • Frankfurt • The Hague • Hamburg • Helsinki • Hong Kong • London • Lyon
• Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Rome • San Francisco • Shanghai • Shenzhen • Singapore
• Stockholm • Sydney • Tokyo • Warsaw

The information given in this document concerning technical legal or professional subject matter is for guidance only and does not constitute legal or professional advice. Always consult a suitably qualified lawyer on any specific legal problem or matter. Bird & Bird assumes no responsibility for such information contained in this document and disclaims all liability in respect of such information.

This document is confidential. Bird & Bird is, unless otherwise stated, the owner of copyright of this document and its contents. No part of this document may be published, distributed, extracted, re-utilised, or reproduced in any material form.

Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses.

Bird & Bird LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC340318 and is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority (SRA) with SRA ID497264. Its registered office and principal place of business is at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. A list of members of Bird & Bird LLP and of any non-members who are designated as partners, and of their respective professional qualifications, is open to inspection at that address.