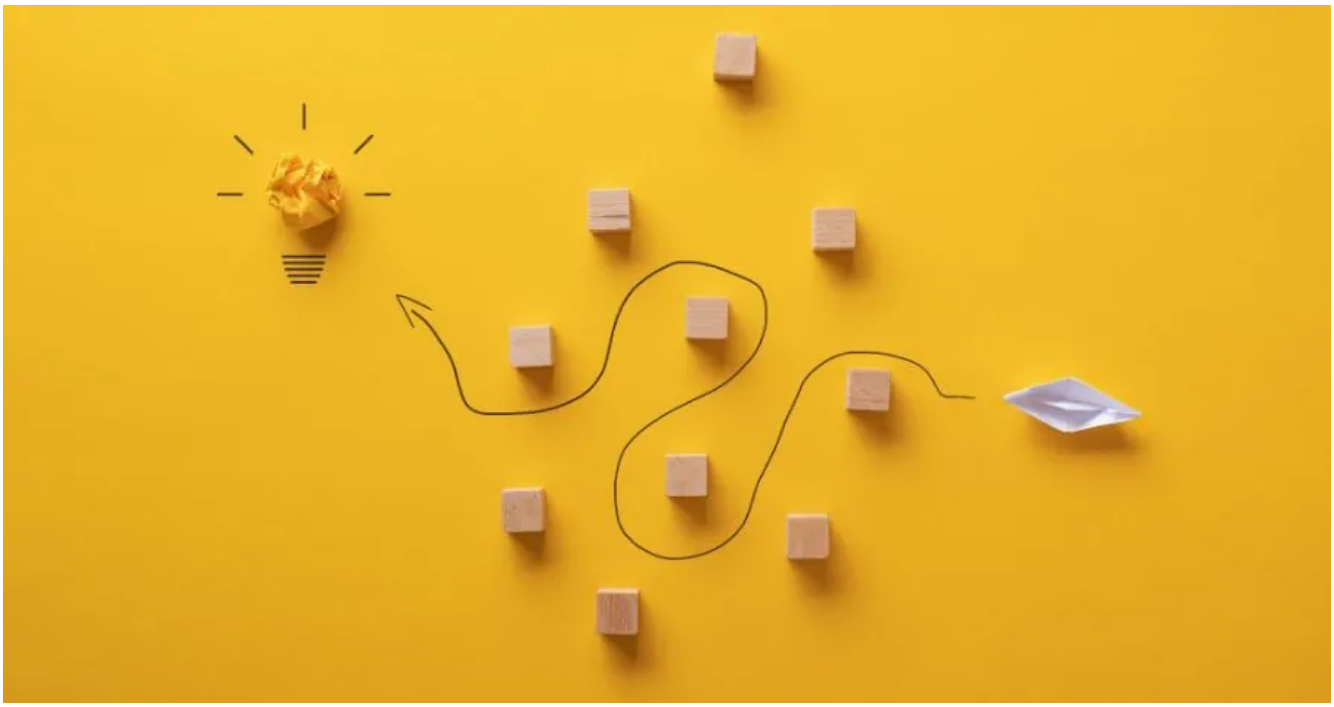


Pubblicate le “Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del DL Salva Casa”

di Cristian Angeli | 3 Febbraio 2025 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Edifici plurifamiliari, Superbonus, Villette

Le linee guida di recente pubblicazione chiariscono gli aspetti applicativi del DL 69/2024, ad esempio in materia di “stato legittimo” degli immobili.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha recentemente reso disponibili le ***Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del DL Salva Casa***. Queste linee guida si pongono come obiettivo principale quello di orientare le amministrazioni pubbliche e gli operatori del settore edile nella corretta applicazione delle disposizioni contenute nel Decreto Legge Salva Casa (DL 69/2024, convertito in Legge 105/2024) su tutto il territorio nazionale.

Il documento esplicita che le disposizioni previste dal DL Salva Casa **sono di natura auto-applicativa**, ovvero non necessitano di ulteriori interventi normativi da parte dello Stato per entrare in vigore. In altre parole, le regole delineate dal Decreto possono essere direttamente applicate senza l’adozione di ulteriori atti legislativi.

Tuttavia, le amministrazioni regionali sono comunque autorizzate a introdurre norme di dettaglio, purché siano compatibili con l’impianto normativo del Decreto e rispettino i limiti definiti dalla relazione tra la

legislazione statale e quella regionale.

Le *Linee Guida Salva Casa* si concentrano sulle principali modifiche apportate al Testo Unico dell'Edilizia dal DL Salva Casa, suddividendole in quattro macro-aree principali, che comprendono:

1. **Ridefinizione dei titoli che comprovano lo stato legittimo degli immobili** (art. 9-bis del Testo Unico);
2. **Nuove disposizioni sui cambiamenti di destinazione d'uso** (art. 10, comma 2 e 23-ter del Testo Unico);
3. **Regolamentazione delle tolleranze e semplificazione delle procedure per sanare difformità edilizie**, che include:
    - tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-bis del Testo Unico);
    - interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio (nuovo art. 34-ter del Testo Unico);
    - ridefinizione della "doppia conformità" (nuovo art. 36-bis del Testo Unico);
4. **Adeguamento degli standard edilizi alle trasformazioni del contesto sociale e urbano**, come ad esempio:
    - il recupero dei sottotetti (art. 2-bis);
    - **la gestione dell'edilizia libera** (art. 6);
    - l'aggiornamento delle procedure per il certificato di agibilità (art. 24 del Testo Unico).

Stato legittimo degli immobili: le novità introdotte dal Salva Casa

Un punto cruciale delle modifiche riguarda **lo stato legittimo degli immobili**, ovvero la possibilità di provare la regolarità edilizia degli edifici, compresi quelli condominiali.

L'articolo 9-bis del Testo Unico stabilisce che lo stato legittimo di un immobile è determinato dai titoli edilizi che ne hanno disciplinato la costruzione o dagli ultimi interventi edilizi autorizzati dall'amministrazione competente.

In particolare, gli immobili costruiti prima dell'introduzione dell'obbligo di titolo edilizio possono dimostrare la loro legittimità attraverso documenti catastali storici, fotografie, mappe e altri atti ufficiali che possano attestare la conformità dell'edificio alle normative vigenti al momento della sua realizzazione.

Questa novità ha l'obiettivo di semplificare i processi di verifica per i proprietari degli immobili, riducendo al minimo gli oneri documentali necessari e rendendo i procedimenti più rapidi ed efficienti. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti sottolinea che la semplificazione riguarda sia gli aspetti formali che sostanziali.

Con il DL Salva Casa, si riducono quindi gli adempimenti burocratici, semplificando le modalità con cui un proprietario può dimostrare la regolarità urbanistica e edilizia di un immobile.

Titoli edilizi: novità sulla prova di legittimità degli immobili

Una delle principali semplificazioni introdotte riguarda la formalizzazione dei titoli necessari per comprovare lo stato legittimo degli immobili. L'articolo 9-bis stabilisce che, per gli immobili che hanno subito interventi edilizi successivi al rilascio del titolo abilitativo iniziale, l'ultimo titolo edilizio può essere sufficiente a comprovare la regolarità dell'intero immobile.

Ciò avviene a condizione che il titolo edilizio più recente sia stato rilasciato dopo una verifica dei titoli precedenti da parte dell'amministrazione competente.

In sostanza, per gli immobili che hanno visto più interventi nel tempo, il titolo edilizio più recente è sufficiente, se l'amministrazione ha verificato la legittimità degli interventi precedenti.

Inoltre, l'amministrazione non può contestare eventuali difformità che non sono state sollevate durante i procedimenti precedenti. Ciò garantisce una maggiore certezza per i proprietari, che possono fare affidamento sul fatto che, se non sono state riscontrate irregolarità in precedenza, non saranno oggetto di contestazione in futuro.

Regolarizzazione edilizia: semplificazioni introdotte dal DL Salva Casa

In aggiunta alla semplificazione formale, il Decreto Salva Casa introduce una semplificazione sostanziale dei titoli edilizi. In particolare, vengono inclusi tra i titoli validi per attestare la legittimità degli immobili anche quelli relativi a interventi di regolarizzazione, come le varianti in corso d'opera o gli accertamenti di conformità.

Inoltre, il pagamento delle sanzioni relative a interventi eseguiti in assenza di permessi o in difformità da essi costituisce una forma di regolarizzazione che consente di considerare legittimo l'intervento.

Applicazione pratica delle nuove regole per la legittimità edilizia

Un esempio pratico fornito dal MIT aiuta a chiarire meglio l'interconnessione tra semplificazioni formali e sostanziali. Immaginiamo un immobile che ha subito diversi interventi edilizi nel tempo:

1. Costruzione con permesso regolare;
2. Manutenzione straordinaria eseguita con SCIA;
3. Difformità edilizie sanate tramite pagamento delle sanzioni.

In questo caso, lo stato legittimo dell'immobile sarà determinato dalla SCIA (punto 2), ma per garantire la piena conformità dell'immobile dovrà essere affiancato dal pagamento delle sanzioni (punto 3). Questo esempio dimostra come la combinazione di atti formali e il pagamento delle sanzioni possa confermare la

regolarità dell’immobile.

https://www.cristianangeli.it/pubblicate-le-linee-di-indirizzo-e-criteri-interpretativi-sullattuazione-del-dl-salva-casa/