



2025

Decreto Salva Casa con semplificazione delle sanatorie: aggiornamenti dal MIT con le Faq



Può essere trasmesso via mail o nell'area riservata del sito esclusivamente agli iscritti al Collegio. È vietata la divulgazione a terzi, sui social o altre forme non autorizzate. La violazione comporta la trasgressione del copyright. Tutti i diritti riservati (All rights reserved) ©

Tecnici&Professione
Associazione Nazionale "Donne Geometra"

Decreto Salva Casa con semplificazione delle sanatorie: aggiornamenti dal MIT

Il Decreto Salva Casa rende più agevole la regolarizzazione edilizia: sanatorie accelerate, sanzioni trasparenti e nuove disposizioni per sottotetti e destinazioni d'uso.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha presentato le linee guida, che mirano a semplificare le procedure di regolarizzazione degli immobili. Tra le novità, l'introduzione del silenzio-assenso per le pratiche edilizie entro 45 giorni, sportelli unici comunali e nuove regole per sanare le difformità anche su immobili vincolati.

Semplificazione della verifica dei titoli edilizi. Una delle innovazioni significative del Decreto Salva Casa è la semplificazione della verifica dei titoli edilizi degli immobili. In passato, per presentare una pratica, era necessario ricostruire l'intera storia costruttiva dell'immobile. Grazie al nuovo decreto, il processo è stato notevolmente semplificato. Sarà ora sufficiente attestare la regolarità dell'immobile a partire dall'ultimo intervento eseguito, purché il Comune verifichi i titoli edilizi precedenti.

Sanatoria per richieste multiple. Il decreto introduce anche una semplificazione per chi deve compiere interventi edilizi: **i cittadini potranno presentare un'unica istanza per più interventi**, come il *cambio di destinazione d'uso* e le *opere necessarie per adeguarlo alla nuova funzione*.

Ad esempio, per trasformare un deposito in residenza, si potrà richiedere contemporaneamente sia il cambio d'uso sia i lavori di adeguamento.

Il Comune esaminerà entrambe le richieste in un unico procedimento, rilasciando un solo titolo abilitativo.

Cosa cambia per le piccole difformità?

Viene introdotta una novità anche per chi deve regolarizzare piccoli interventi edilizi su immobili soggetti a **vincoli paesaggistici**. Prima del decreto, ottenere una sanatoria era quasi impossibile se comportava aumenti di volumi o superfici.

Con il DL Salva Casa, è ora possibile sanare aumenti di volumi o superfici su immobili vincolati, purché venga attivato un *sub*-procedimento per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, gestito dallo sportello unico edilizia del Comune e con tempi certi stabiliti dalla legge. Inoltre, è introdotta la clausola del **silenzio-assenso** in caso di mancata risposta nei termini previsti.

Nuove sanzioni in arrivo. Sono state aggiornate le regole riguardanti le sanzioni per la regolarizzazione delle difformità edilizie. Le sanzioni variano in base al tipo di conformità e all'incremento del valore venale dell'immobile, misurato dall'Agenzia delle Entrate.

Per gli interventi che rientrano nella "**doppia conformità attenuata**", la sanzione oscillerà tra i 1.032 e i 10.328 euro, e sarà pari al doppio dell'incremento del valore venale dell'immobile. Se si tratta di **conformità "tradizionale"**, la multa sarà compresa tra 516 e 5.164 euro, sempre proporzionata all'aumento del valore venale.

Le norme attuali permettono al Comune di applicare direttamente la sanzione minima legale se ritiene che l'intervento non abbia aumentato il valore dell'immobile, senza necessità di coinvolgere l'Agenzia delle Entrate.

I sottotetti. Ci sono nuove disposizioni per il loro recupero a fini abitativi, al fine di ampliare l'offerta abitativa e limitare il consumo di nuovo territorio. Ora, grazie a una deroga sulle distanze minime, è possibile intervenire anche in contesti urbanizzati, dove normalmente i requisiti di distanza non sarebbero rispettati.

L'interessato deve mantenere le distanze esistenti senza alterare la forma o la superficie del sottotetto o effettuare sopraelevazioni, salvo autorizzazioni regionali specifiche.

Un chiarimento del MIT ha confermato che, per ricostituire lo stato legittimo, è permesso il "*silenzio-assenso*" sulla SCIA.

Nonostante diverse presentazioni e comunicati, l'applicazione delle nuove procedure della **Legge n. 105/2024**, che converte il D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), mostra ancora forti incertezze.

Sebbene il Ministro delle Infrastrutture abbia dichiarato che queste modifiche faciliterebbero il mercato immobiliare, la realtà risulta più aggrovigliata.

Il 28 gennaio 2025, il Ministero delle Infrastrutture ha presentato un'anteprima delle "**Linee Guida**" per l'attuazione del Decreto Salva Casa, descritte come prossime alla pubblicazione. **Queste linee guida, pur rispondendo a diverse domande, non hanno ancora il valore normativo necessario, e rappresentano una tappa intermedia verso strumenti legislativi completi.**

In attesa del testo finale delle Linee Guida da parte del MIT, esaminiamo alcuni aspetti della nota diffusa dopo il Tavolo tecnico sul Salva-Casa.

La recente modifica dell'*articolo 1-bis, art. 9-bis, del Testo Unico Edilizia (TUE)* consente l'uso del titolo edilizio per ricostruire lo "stato legittimo" di un immobile. Questo titolo deve essere quello emesso o approvato per l'ultimo intervento edilizio sull'intera proprietà o unità immobiliare, purché l'amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli precedenti al momento del suo rilascio. Secondo quanto riportato dal MIT, le linee guida chiariranno che la verifica dei titoli preesistenti da parte degli uffici comunali potrà essere presunta se, nella documentazione per l'ultimo intervento, il cittadino ha fornito correttamente i dettagli dei titoli precedenti. Questo rafforza la fiducia del cittadino nell'operato della Pubblica Amministrazione, che nelle verifiche precedenti non ha riscontrato motivi ostativi al conseguimento dei titoli. Tale meccanismo è valido sia per titoli concessi dall'amministrazione (come il permesso di costruire) sia per titoli ottenuti tramite silenzio-assenso (come nel caso della SCIA). Tuttavia, **nella SCIA edilizia non si applica il silenzio-assenso.**

La SCIA si inserisce nel progetto di liberalizzazione e ha effetti solo se corredata dalla documentazione richiesta, che deve essere veritiera.

L'*articolo 19 della Legge n. 241/1990* dispone che l'amministrazione possa intervenire entro trenta giorni dalla ricezione della SCIA. Dopo questo termine, l'amministrazione può annullare d'ufficio l'atto (art. 21-nonies):

- entro 12 mesi per motivi di interesse pubblico;
- oltre i 12 mesi in caso di false dichiarazioni accertate con sentenza definitiva.

Non è chiaro quindi come si possa formare un titolo per silenzio nel caso della SCIA edilizia, ma è previsto che le Linee guida chiariscano meglio le indicazioni del comunicato del MIT.

Sanatoria e immobili vincolati. Per quanto riguarda la nuova procedura di sanatoria semplificata prevista dall'art. 36-bis del TUE, il MIT ha evidenziato i dettagli del comma 4 relativi agli interventi effettuati senza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

Il MIT comunica che la nuova procedura permette ai proprietari di immobili vincolati di presentare una sola domanda di sanatoria all'ufficio edilizia unico del Comune, che si occuperà di inoltrarla alle amministrazioni competenti per l'accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria. La procedura prevede tempi definiti per legge e segue la regola del silenzio-assenso.

Il MIT non fornisce, tuttavia, una disamina dettagliata della difficoltà generatosi a causa di due norme che si sovrappongono.

- *Il comma 4 dell'articolo 36-bis permette di richiedere un "parere vincolante specifico sull'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, incluso nei casi di lavori che abbiano generato nuove superfici o volumi o un aumento di quelli già esistenti";*
- *Il comma 4, articolo 167, del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) autorizza l'accertamento di compatibilità paesaggistica solo in determinate circostanze, tra cui "i lavori eseguiti senza o in difformità rispetto all'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano generato nuove superfici o volumi o incrementato quelli legittimamente realizzati".*

Se l'intento normativo è quello di permettere l'accertamento della compatibilità paesaggistica anche in presenza di aumenti di superfici o volumi, sarebbe opportuno rivedere il comma 4 dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/2004 per superare l'eccessiva rigidità evidenziata dal MIT nel comunicato.

Tolleranze costruttive. Il contenuto sulle nuove tolleranze costruttive dell'art. 34-bis del TUE è stringato.

Il MIT specifica che le tolleranze calcolate sulle nuove soglie (dal 2 al 6%, a seconda della grandezza dell'unità immobiliare), previste dal DL Salva Casa, sono applicabili anche agli immobili vincolati. Tuttavia, la nuova versione dell'art. 34-bis non dettaglia gli immobili vincolati, tema trattato solo nell'art. 3, comma 1, del D.L. n. 69/2024, che stabilisce che gli interventi menzionati nell'art. 34-bis, comma 1-bis, realizzati entro il 24 maggio 2024, sono soggetti alle disposizioni dell'art. 2, comma 1, del regolamento vigente.

Quest'ultimo determina che gli interventi elencati nell'Allegato A e nell'art. 4 del d.P.R. n. 31/2017 non necessitano di autorizzazione paesaggistica. Con questa disposizione, il legislatore estende le tolleranze anche agli immobili vincolati, ampliando le opere citate nell'Allegato A del d.P.R. n. 31/2017.

Sanatoria e sanzioni. Più controversa è la sezione in cui il MIT descrive i "*criteri metodologici guida per i Comuni nella corretta determinazione delle sanzioni in esame*", in riferimento alle sanzioni dell'art. 36-bis, comma 5, del TUE. "*Nell'eventualità in cui il Comune stabilisca che l'intervento non ha aumentato il valore venale dell'immobile – si legge nel comunicato del MIT – potrà essere direttamente applicata una sanzione pari alle soglie minime senza dover coinvolgere gli uffici dell'Agenzia delle entrate*". C'è incertezza su come un tecnico di un piccolo Comune possa valutare che "*l'intervento non abbia incrementato il valore venale dell'immobile*". Questo richiede competenze avanzate, solide basi teoriche e padronanza degli strumenti per le valutazioni immobiliari.

Le condizioni per i cambi di destinazione d'uso. Un altro punto riguarda la nuova versione dell'articolo 23-ter del TUE, che disciplina i cambi di destinazione d'uso. Secondo il MIT, prima del Salva Casa, *"il cittadino avrebbe dovuto muoversi attraverso le complesse normative urbanistico-edilizie che si sono stratificate nel tempo, prestando attenzione alle condizioni, alle limitazioni e ai divieti eventualmente previsti dalle normative regionali e dai piani urbanistici comunali"*. Grazie alla revisione dell'articolo 23-ter, la normativa è stata semplificata, rendendo sempre ammissibile il cambiamento di destinazione tra categorie funzionali affini, consentendo ai piani urbanistici comunali di stabilire condizioni specifiche. Le linee guida chiariranno che queste condizioni dovranno essere *"chiaramente individuate dai Comuni, tenendo conto anche di quanto già previsto nei piani urbanistici comunali, attraverso specifiche determinazioni adottate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa. L'obiettivo è evitare ambiguità riguardo alle condizioni richieste dai Comuni per i cambi di destinazione d'uso, prevenendo che tali condizioni possano essere implicitamente derivate da strumenti urbanistici approvati prima del DL Salva Casa, e dunque non coerenti con la semplificazione operata dalla riforma"*.

Vale la pena ricordare la recente circolare del Comune di Roma con le prime indicazioni per l'applicazione del Decreto Salva Casa. Riguardo all'articolo 23-ter del TUE, il Comune sottolinea che, nonostante l'ambigua formulazione dei commi 1 bis, 1 ter e 1 quarter, devono essere rispettate le disposizioni dei piani urbanistici comunali sui cambi di destinazione d'uso ammissibili. In particolare, per il comma 1 trimestre, la non obbligatorietà nel reperire nuove aree per servizi di interesse generale, prevista a livello nazionale, non si applica dove ci sono specifiche disposizioni nei Piani Regolatori Generali vigenti.

ALLEGATE LE FAQ DEL MINISTERO

Le novità interpretative-applicative del DL Casa (n.69/2024) anticipate dal MIT nell'incontro del 28 gennaio con gli operatori interessati e che saranno trasfuse in Linee guida di prossima pubblicazione

1. STATO LEGITTIMO – VERIFICA TITOLI PREGRESSI

Problematica

Prima del DL Salva Casa, chiunque avesse voluto presentare una pratica edilizia al Comune, relativa, per esempio, a una ristrutturazione o persino al semplice rinnovo degli impianti esistenti, avrebbe dovuto ricostruire lo “stato legittimo” dell’immobile, ovverosia la sua storia costruttiva, a partire dal momento della sua costruzione sino all’ultimo intervento eseguito, con notevole dispendio di tempo ed energie dovuto alla necessità di controllare, e, prima ancora, di reperire, l’intera catena dei titoli.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa ha notevolmente semplificato l’iter, in quanto consente al cittadino di poter dimostrare lo stato legittimo dell’immobile ricostruendo la sua storia a partire dall’ultimo intervento eseguito, sempreché risulti che il Comune abbia già verificato la regolarità della catena di titoli precedenti.

CHIARIMENTI LINEE GUIDA

Per chiarire come leggere questa previsione normativa, il MIT sta definendo apposite linee interpretative di ausilio all’attuazione del DL Salva Casa, di imminente pubblicazione. Nelle linee guida sarà 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. Viene così pienamente valorizzato il legittimo affidamento del cittadino rispetto all’operato della Pubblica amministrazione che, in occasione delle verifiche pregresse, non abbia mai rilevato motivi ostativi all’ottenimento dei titoli. 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).

2. UTILIZZO DELLE NUOVE PROCEDURE IN SANATORIA PER FINALITÀ MULTIPLE

Novità DL Salva Casa

Una delle novità più significative introdotte con 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.

CHIARIMENTI LINEE GUIDA

Sebbene questa innovazione sia stata prevista espressamente soltanto nel quadro delle agevolazioni ai cambi di destinazione d’uso, 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. A titolo esemplificativo, un cittadino potrà presentare un’unica

istanza in cui, contestualmente, chiede la sanatoria di una difformità del passato e il cambio d'uso dell'immobile condizionato alla sanatoria.

3. SANATORIA DELLE PICCOLE DIFFORMITÀ/VARIAZIONI ESSENZIALI SUGLI IMMOBILI VINCOLATI

Problematica

Prima del DL Salva Casa, in moltissimi casi non sarebbe stato possibile ottenere la sanatoria di interventi realizzati su immobili sottoposti a vincolo, in ragione dei rigidi presupposti richiesti per l'accertamento della compatibilità paesaggistica regolata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio. In particolare, non sarebbe stato possibile in nessun caso sanare difformità, anche di lieve o minima entità, nel caso in cui queste avessero comportato un aumento di volumi o di superfici.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa ha posto rimedio a questa eccessiva rigidità del sistema, consentendo ai cittadini di presentare agli uffici comunali un'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica anche nell'ipotesi di aumento di volumi o superfici. In tal caso, senza che operi alcuna preclusione, verrà infatti attivato un sub-procedimento volto ad acquisire entro tempi certi (con clausola del silenzio-assenso) apposito parere sia da parte della Regione (o dall'ente delegato) che della Soprintendenza ai fini della positiva conclusione del procedimento principale di sanatoria ordinaria.

CHIARIMENTI LINEE GUIDA

A fronte delle segnalazioni raccolte da numerose amministrazioni comunali, che segnalano la resistenza di alcune Soprintendenze nell'attuazione delle novità del DL Salva Casa, 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 un'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. Ogni fase procedimentale è scandita da tempi chiaramente individuati dalla legge e dalla regola del silenzio-assenso.

4. REGOLARIZZAZIONE VARIANTI ANTE '77

Problematica

Prima del DL Salva Casa era difficile, se non impossibile, sanare le difformità, realizzate nella costruzione degli immobili realizzati prima del 30 gennaio 1977, anche se di modesta entità. La disciplina applicabile prima del 30 gennaio 1977 - data di entrata in vigore della cd. legge Bucalossi, che ha subordinato il diritto a costruire ad un titolo edilizio rilasciato dall'amministrazione comunale a fronte del pagamento di un corrispettivo - non prevedeva, infatti, alcuna procedura per l'approvazione delle varianti in corso d'opera. Si ricorda che gli immobili ante '77 coprono una percentuale significativa del patrimonio edilizio nazionale.

Novità DL Salva Casa

Il DL Salva Casa consente al cittadino di accedere a una speciale procedura di regolarizzazione delle parziali difformità compiute nel corso dei lavori attinenti a un titolo rilasciato prima del 30 gennaio 1977. Il cittadino viene così posto nelle condizioni di riportare in maniera agevole nell'alveo della legalità interventi risalenti, per i quali era prassi non presentare varianti in corso d'opera, non essendo prevista una procedura per effettuarle. Basterà, infatti, presentare una SCIA in sanatoria e provvedere al pagamento della relativa sanzione.

CHIARIMENTI LINEE GUIDA

Per chiarire quali sono i casi per i quali è possibile accedere a questa procedura, le linee guida del MIT specificano 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 citate linee guida intervengono poi sugli aspetti di maggiore semplificazione, ravvisabili sia dal lato dei controlli, sia dal lato del trattamento sanzionatorio: per quanto riguarda il primo aspetto, viene definitivamente 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; per quanto riguarda, invece, il secondo aspetto, 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.

5. TOLLERANZE E IMMOBILI

Novità DL Salva Casa

Il DL Salva Casa, con l'intento di ricondurre nell'alveo della legalità irregolarità di minima entità esclusivamente dovute ai limiti insiti nelle tecniche costruttive utilizzate in passato, ha ampliato il perimetro delle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024, stabilendo che, a determinate condizioni, scostamenti superiori al 2% rispetto alle misure progettuali non costituiscono violazione edilizia né, in caso di immobile sottoposto a vincolo, necessitano di autorizzazione paesaggistica.

CHIARIMENTI LINEE GUIDA

Le linee guida MIT precisano – come esplicitamente previsto dal DL Salva casa - 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.

6. SANZIONI APPLICABILI ALLE NUOVE PROCEDURE IN SANATORIA

Novità DL Salva Casa

Il DL Salva Casa subordina l'efficacia della SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle parziali difformità e delle variazioni essenziali al pagamento di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate e comunque compreso tra i 1.032 e i 10.328 euro se l'intervento risponde alla doppia conformità "attenuata" e tra i 516 e i 5.164 euro se l'intervento risponde invece alla doppia conformità "tradizionale".

CHIARIMENTI LINEE GUIDA

Le linee guida MIT forniscono criteri metodologici orientativi a favore dei Comuni per la corretta determinazione delle sanzioni in esame, invitandoli a fare riferimento alle prassi applicative già in uso prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa. Nel caso in cui il Comune ritenga che l'intervento non abbia determinato un aumento del valore venale dell'immobile, potrà essere applicata direttamente una sanzione pari alle soglie minime edittali, senza la necessità di coinvolgere gli uffici dell'Agenzia delle entrate. Negli altri casi, viceversa, si specifica che le sanzioni – secondo quanto previsto dalla nuova modulistica in corso di adozione – saranno corrisposte in due fasi: una prima parte della sanzione al momento della presentazione

dell'istanza di SCIA in sanatoria; il conguaglio all'esito della quantificazione dell'incremento del valore venale da parte dell'Agenzia delle entrate.

7. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO - SPECIFICHE CONDIZIONI

Problematica

Prima del DL Salva Casa, chiunque avesse voluto usare, per qualsiasi ragione, il proprio immobile per scopi diversi da quelli fino ad allora prescelti, per esempio passando da una destinazione residenziale a una turistico-ricettiva, avrebbe dovuto fronteggiare tutte le difficoltà che, come noto, contraddistinguono un contesto normativo frammentato. Il cittadino avrebbe dovuto orientarsi, quindi, nei meandri di una disciplina urbanistico-edilizia stratificatasi nel tempo, attenzionando con la dovuta cautela le condizioni, le limitazioni e i divieti di volta in volta eventualmente previsti dalle normative regionali e dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa ha notevolmente semplificato queste verifiche, introducendo disposizioni di principio volte a ritenere sempre ammissibile il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali più affini (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale), ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

CHIARIMENTI LINEE GUIDA

Per chiarire come dare attuazione a questa previsione, le linee interpretative di ausilio all'attuazione del DL Salva Casa predisposte dal MIT chiariscono che queste condizioni devono essere specificamente individuate dai Comuni, tenuto conto anche di quanto già previsto negli strumenti urbanistici comunali, mediante apposite determinazioni adottate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa. 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.

8. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO – ONERI URBANISTICI

Problematica

Prima del DL Salva Casa, il cittadino che avesse voluto modificare in maniera incisiva l'uso fatto del proprio immobile, passando, per esempio, da una destinazione residenziale a una commerciale, avrebbe dovuto pagare un importo, anche rilevante, a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Non solo. Il Comune avrebbe anche potuto chiedere di cedere o di reperire, acquistandole a prezzo di mercato, aree per la realizzazione di opere pubbliche, da destinare per esempio a parcheggi, o, in alternativa, di pagare un'ulteriore somma di denaro (cd. "monetizzazione"), sempreché tale ultima possibilità fosse prevista dalla legge regionale.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa, venendo incontro a coloro i quali intendano usare il proprio immobile in modo diverso rispetto al passato nell'ambito delle categorie funzionali più affini (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale), ha escluso l'obbligo di reperire aree da cedere al Comune per la realizzazione di servizi di interesse generale o di parcheggi, confermando invece l'obbligo di corrispondere, se previsto, il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

CHIARIMENTI LINEE GUIDA

Per chiarire ulteriormente cosa al cittadino spetti o non spetti pagare, le linee guida di prossima

pubblicazione specificano che nemmeno è dovuto il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, il cui pagamento, in un contesto già urbanizzato e quindi già dotato, per esempio, di strade residenziali, illuminazione e fognature, si risolverebbe in una mera duplicazione di costi a carico del richiedente, senza alcun vantaggio correlato. Come ulteriore ausilio, il cittadino viene informato che l'esonero dal reperimento delle aree e dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria opera anche in presenza di disposizioni comunali contrarie.

9. SOTTOTETTI

Problematica

Già prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa, molte regioni si sono dotate di normative finalizzate a consentire il recupero dei sottotetti a fini abitativi. Tenuto conto degli effetti positivi registratisi in termini di ampliamento dell'offerta abitativa e di contrasto al consumo di nuovo suolo, si è ritenuto opportuno incentivare il ricorso allo strumento, mediante misure di semplificazione.

Soluzione DL Salva Casa

Sul punto, il DL Salva Casa ha introdotto una deroga in materia di distanze, consentendo l'intervento di recupero del sottotetto anche in quei casi in cui non sia possibile rispettare le distanze minime tra gli edifici e dai confini, come accade, ad esempio, all'interno di contesti già totalmente urbanizzati. Il cittadino, per avvalersi di questa semplificazione, dovrà tuttavia mantenere inalterata la distanza preesistente e non potrà né alterare la forma e la superficie del sottotetto, né sopraelevare, fatto salvo il caso in cui sia autorizzato ad apportare tali modifiche dalla legge regionale. Pertanto, a titolo esemplificativo, ci si potrà avvalere della deroga in materia di distanze nel caso in cui l'intervento di recupero consista in un mero cambio d'uso con opere interne al sottotetto ovvero in una ristrutturazione della copertura comportante esclusivamente una rotazione delle falde, ma non nel caso in cui l'intervento comporti anche la sopraelevazione della gronda.

CHIARIMENTI LINEE GUIDA

Le linee guida MIT rimarcano come le semplificazioni introdotte dalla riforma potranno operare in tutte quelle regioni che sono già intervenute o interverranno in futuro con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti, anche se la disciplina regionale prevede solo una regolazione parziale degli interventi in esame.