

Salva Casa: dopo le linee guida, la modulistica aggiornata

Attuazione Testo Unico Edilizia: dopo le anticipazioni, le linee guida del MIT e infine l'aggiornamento della modulistica edilizia unificata

di [Redazione tecnica](#) – 30.01.2025

A distanza di 6 mesi dalla **Legge n. 105/2024** di conversione del **D.L. n. 69/2024** (Decreto **Salva Casa**), nonostante il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) abbia più volte parlato di una norma già **pienamente operativa** e che “*deve essere attuata da tutte le Amministrazioni territoriali competenti*”, resta più di un aspetto da chiarire (e completare) per dare piena operatività alle nuove procedure previste dalla versione aggiornata del **d.P.R. n. 380/2001** (Testo Unico Edilizia o TUE).

Salva Casa e modulistica edilizia: il comunicato del MIT

Aspetti che, tra le righe, sono stati confermati nel recente [comunicato del MIT](#) che ha anticipato la pubblicazione delle **linee guida interpretative** di “*ausilio all’attuazione del DL Salva Casa, come supporto agli enti territoriali*”.

Già dalla loro presentazione (“*ausilio all’attuazione*”), il MIT sottintende la necessità di fornire delle indicazioni di supporto per “**attuare**” le nuove disposizioni previste dal Salva Casa.

L’aspetto più interessante è contenuto nella [sezione 7 della nota di anticipazione del MIT](#) relativa alle **sanzioni applicabili** alle nuove procedure in sanatoria.

In questa sezione, definendo le fasi del pagamento delle sanzioni relative all’art. 36-bis del TUE, il MIT afferma “*secondo quanto previsto dalla nuova modulistica in corso di adozione*”, anticipando di fatto il **ruolo interlocutorio** di queste linee guida a cui seguirà l’**adozione** della **nuova modulistica edilizia**.

Modulistica che dovrà necessariamente essere adottata passando da una **nuova intesa tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali**. Fino a quel momento, benché apprezzabile il tentativo di chiarire alcuni aspetti oscuri della normativa, sarà molto difficile che la P.A. possa **accettare** l’invio e il ricevimento di una **modulistica approntata dai liberi professionisti** incaricati dai committenti.

La nuova modulistica e l’aggiornamento delle piattaforme

La nuova intesa dovrà certamente (o auspicabilmente) definire i **moduli** relativi:

- alla definizione dello **stato legittimo**;
- al **cambio di destinazione d’uso**;
- alle nuove possibilità di **agibilità** per le **piccole unità immobiliari**;
- alle nuove **tolleranze costruttive**;
- alla gestione delle **varianti in corso d’opera** che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e che non sono riconducibili alle tolleranze;
- alla cosiddetta **agibilità/abitabilità sanante**;
- all’accertamento di conformità ai sensi dell’**art. 36** (da cui si dovranno escludere le variazioni essenziali);
- alla nuova **sanatoria semplificata** di cui all’art. 36-bis.

Dopo aver definito questa nuova modulistica (se non servirà un ulteriore e probabile recepimento regionale), gli **Sportelli Unici Edilizia** potranno attivare le procedure per l’aggiornamento delle **piattaforme digitali**.

Certamente, linee guida a parte, serviranno delle indicazioni precise, puntuali e conformi alla normativa vigente, per la **definizione delle sanzioni** ai sensi dell’art. 36-bis.

A questo punto, nonostante molte criticità saranno rimaste in mano ai tecnici (della P.A. e liberi professionisti), sarà possibile parlare di **attuazione** di un provvedimento normativo che (ricordiamolo) doveva essere **urgente** ma che a distanza di 6 mesi è ancora fermo al palo della burocrazia.