

## Salva Casa e revisione Testo Unico Edilizia: il contributo dei Geometri

LINK: <https://www.buildnews.it/articolo/salva-casa-revisione-testo-unico-edilizia-contributo-geometri>



Salva Casa e revisione Testo Unico Edilizia: il contributo dei Geometri. L'analisi del consigliere CNGeGL Marco Vignali che ha preso parte alla riunione al MIT: 'Le linee guida aiutano ad interpretare alcune semplificazioni, ma permangono alcune criticità' giovedì 13 febbraio 2025 - Alessandro Giraudi 'In sintesi, se da un lato le linee guida del MIT aiutano ad interpretare alcune semplificazioni in ambito edilizio introdotte dal Salva Casa, restano comunque ambiti che necessitano di ulteriori interventi per garantire una maggiore chiarezza e applicabilità delle normative; in tal senso l'avvio della revisione organica del Testo Unico non può che essere auspicata e valutata positivamente'. È il parere di Marco Vignali, consigliere del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, che ha partecipato alla riunione del tavolo sulla casa che si è svolta 28 gennaio 2025 al Ministero

delle Infrastrutture e dei Trasporti. Alla presenza degli esponenti del comparto delle costruzioni, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti Matteo Salvini ha presentato le linee di indirizzo e i criteri interpretativi per l'attuazione del DL Salva Casa. Nel corso dello stesso incontro, il MIT ha preannunciato l'avvio di una consultazione - che scadrà il 21 febbraio prossimo - per raccogliere contributi utili al riordino e alla semplificazione della normativa in materia di edilizia e costruzioni. 'I pareri raccolti saranno utilizzati come base per sviluppare un progetto più ampio in vista della riforma del Testo Unico dell'edilizia', spiega Vignali in un articolo a sua firma. 'Sono state individuate 20 priorità che costituiranno la base per l'elaborazione della delega. Ogni partecipante è invitato a selezionare un massimo di tre argomenti, indicando per ciascuno l'ordine di

importanza, le criticità riscontrate e le possibili soluzioni normative', aggiunge il consigliere del CNGeGL. 'Finalmente al centro dei lavori, e rappresentando la vera novità dell'incontro, l'importanza del superamento del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001) era da tempo auspicata dal comparto; dalla sua emanazione nel 2001, il decreto ha subito numerose modifiche che hanno determinato sovrapposizioni normative e disarmonie tra le varie disposizioni di legge: queste incongruenze hanno generato, e ancora oggi creano, incertezza per i liberi professionisti e i tecnici della PA, complicando l'asseverazione e la presentazione delle pratiche edilizie. Una corretta rielaborazione organica del Testo Unico eliminerebbe tali incongruenze, garantendo una maggiore chiarezza normativa che consentirebbe agli operatori

del settore di intervenire con maggiore serenità e c o g n i z i o n e nell'asseverazione delle pratiche e, più in generale, di poter fare affidamento su una normativa di settore chiara e coordinata. Una posizione condivisa dalla Rete Professioni Tecniche che, a più riprese, ha ribadito la necessità e l'urgenza di una revisione complessiva del Testo Unico delle Costruzioni, che oggi sembra trovare risposta nell'azione intrapresa dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti', scrive Vignali. Le principali novità delle Linee guida MIT Per quanto riguarda le Linee di indirizzo e i criteri interpretativi del MIT per l'attuazione del Dl Salva Casa, il consigliere del CNGeGL riassume così le principali novità: Doppia conformità "asimmetrica" - Come si sa, uno dei temi cardine della legge 105/2024 è il superamento della barriera della doppia conformità piena. Le linee guida del MIT aprono alla semplificazione nel caso di interventi plurimi (ad esempio, la regolarizzazione di difformità con contestuale modifica della destinazione d'uso), consentendo la presentazione di un'unica istanza; in merito all'asseverazione del tecnico riferita al periodo di realizzazione delle opere si

precisa che ci si potrà limitare ad attestare, più in generale, l'epoca di r e a l i z z a z i o n e dell'intervento. Per la sanatoria con opere viene data la possibilità al tecnico di proporre le opere necessarie al rispetto dei requisiti di sicurezza in sede di presentazione dell'istanza. Tolleranze costruttive - per quanto riguarda le misure minime relative a distanze e requisiti igienico-sanitari, viene specificato che la soglia di tolleranza applicabile è sempre del 2%, indipendentemente dal periodo in cui l'intervento è stato realizzato. Inaspettata l'interpretazione rigida nel coordinamento con l' a u t o r i z z a z i o n e paesaggistica delle tolleranze riferite agli interventi ante 24 maggio 2024 (comma 1-bis), che rimanda di fatto alla legislazione esistente senza alcuno 'sconto'. Lo stato legittimo degli immobili - le linee guida chiariscono che i titoli, anche formati implicitamente per silenzio assenso (tipo le SCIA), potranno essere assunti per dichiarare lo stato legittimo degli immobili, a condizione che sia stata fornita l'indicazione del titolo originario. Il mutamento della destinazione d'uso - viene ribadita la deroga al reperimento della dotazione minima di parcheggi e al

pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria per i mutamenti di destinazione d'uso 'verticale' di singole unità immobiliari, specificando che per la stessa tipologia, quello orizzontale, non sconta nemmeno gli oneri di urbanizzazione secondaria. Le regolarizzazioni ante 1977 - le linee guida offrono indicazioni per la regolarizzazione delle difformità edilizie relative a interventi eseguiti prima dell'entrata in vigore della Legge Bucalossi nel 1977, facilitando la sanatoria di tali situazioni: si specifica che per questa sanatoria non è richiesta la verifica di conformità, doppia o semplificata, e il regime sanzionatorio proprio della regolarizzazione è quello della scia ( da 1.032 a 10.328 euro). Agibilità 'sanante' - il nuovo contributo del MIT cerca di superare la rigida interpretazione letterale della norma, senza arrivare ad una chiara ed univoca i n t e r p r e t a z i o n e . Permangono alcune criticità 'Tuttavia', osserva Vignali, 'nonostante queste s e m p l i f i c a z i o n i rappresentino un passo avanti, permangono alcune criticità. In particolare, le linee guida non ampliano la possibilità di sanare le varianti essenziali in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, limitando

così le opportunità di regolarizzazione in tali aree. Non da meno, resta di difficile interpretazione e applicazione la disciplina dell'autorizzazione in zona sismica, per i territori classificati non a bassa sismicità, che rischia di determinare importanti disagi nell'ambito dei trasferimenti immobiliari e nella presentazione delle pratiche edilizie. In sintesi, se da un lato le linee guida del MIT aiutano ad interpretare alcune semplificazioni in ambito edilizio introdotte dal Salva Casa, restano comunque ambiti che necessitano di ulteriori interventi per garantire una maggiore chiarezza e applicabilità delle normative; in tal senso l'avvio della revisione organica del Testo Unico non può che essere auspicata e valutata positivamente', conclude il consigliere CNGeGL.