

Salva-casa e aggiornamento SUET
Criticità
Mutamenti d'uso art. 23-ter

Ordine Architetti p. p. c. Roma
09 giugno 2025

Innovazioni del Salva Casa:

- 1) Mutamento senza opere stessa categoria generale sempre ammesso
- 2) Se ci si trova in ZTO A, B o C il MdU è sempre ammesso anche tra categorie generali diverse
- 3) I casi specifici di cui sopra sono ammessi tramite SCIA
- 4) I casi specifici di cui sopra devono rispettare le **prescrizioni degli strumenti urbanistici**
- 5) Nel caso del punto 2, si opera senza necessità di reperire o monetizzare gli standard urbanistici
- 6) Commi 1 bis ed 1 ter si applicano **solo su singole unità immobiliari**
- 7) Introdotta definizione di “mutamento senza opere” prima assente
- 8) Specifica attenzione agli immobili posizionati ai piani terra o seminterrati – necessità di leggi regionali di coordinamento

Schema generale titoli edilizi dopo il salva-casa

CILA

MS leggera

RC leggera

SCIA

MS pesante

RC pesante

RE leggera

Variante postuma 34-ter

Se ante L 10/77

MdU non rilevante

MdU ril. Zone A B C

Su singole
Unità imm.ri

Sulle procedure edilizie

- Ancora non è del tutto chiaro il confine tra SCIA e PdC nell'art. 36-bis (ma almeno **entrambi godono del silenzio-assenso**):
 - SCIA sicuramente x opere eseguite in assenza di SCIA;
 - PdC sicuramente x opere in variazioni essenziali
 - PdC sicuramente x opere eseguite in assenza di PdC;
 - Rimane dubbio sulle **parziali difformità**.
- CILA tardiva ha ristretto il suo ambito di applicazione (sembra esclusa in caso di difformità risalenti alla originaria costruzione);
- In caso di vincolo, le **variazioni essenziali si interpretano difformità totali** (art. 32 DPR 380/01 e art. 17 L.R. 15/2008) e quindi escono dal campo applicativo dell'art. 36-bis approdando nel 36;

Criticità interpretative della nuova modulistica

Dall'impostazione della nuova modulistica si delineano le seguenti criticità:

- 1) La SCIA alternativa al PdC sembra non essere più applicabile in sanatoria, almeno non nell'alveo applicativo dell'art. 36-bis. Residualmente può rimanere applicabile in caso di art. 36 ma apparentemente non secondo i moduli aggiornati;
- 2) Art. 34 bis – le tolleranze costruttive di fatto obbligano a prendere posizione riguardo alla conformità dell'immobile, anche nelle CILA (vedi moduli integrativi SUET);

Attenzione: la verifica dello stato legittimo era comunque obbligatoria già prima anche per le CILA, solo che oggi prevede una asseverazione esplicita.

Nella applicazione pratica della norma:

- La CILA sembra ancora avere un ruolo residuale nel mutamento d'uso, ovvero nel risanamento conservativo che non può essere ricondotto al 23-ter comma 1-quater;
- Analogamente anche il PdC conserva casi residuali:
 - MdU rilevante in città storica (art. 10 c. 1 lett. c) dove non si applica comma 1-quater (ad esempio **locali piani terra e interrati** nelle more della legge regionale)
 - MdU nell'ambito di opere soggette a PdC
- Il SUET non “legge” il PdC in art. 36-bis come silenzio-assenso (non ancora);
- Art. 36-bis in caso di vincolo paesaggistico prevede che il comune trasmetta la documentazione alla regione (circolare regionale n° 1566357/2024) perché la legge sulla sub-delega ancora non contempla tale fattispecie