

# Possibile rimediare agli abusi minori solo nei casi di difformità parziale

## L'analisi delle norme

Sui cambi d'uso resta l'ostacolo delle norme varate a livello comunale

**Guido Inzaghi**

Il decreto Salva casa (Dl 69/2024) si muove nel quadro del sistema normativo per cui nella materia del governo del territorio allo Stato spetta la definizione dei principi fondamentali, alle regioni la loro traduzione in legge, agli enti locali la pianificazione territoriale mediante la formazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Ecco perché se da un lato le nuove misure nascono deboli in materia di opere libere, cambio d'uso e strutture amovibili realizzate durante il Covid, dall'altro il decreto non sfrutta a pieno le prerogative riservate allo Stato, che avrebbero consentito di incidere con maggiore vigore sulla sanatoria delle irregolarità formali, sulla definizione degli interventi edilizi, sulla certezza del diritto in materia di costruzioni.

Il decreto, nel favorire i cambiamenti di destinazione d'uso (solo senza opere), riconosce «la possibilità

per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni», così come rispetto al cambio d'uso di un intero immobile fa «salva diversa previsione delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali». Inoltre, nell'estendere a logge, porticati e tende da sole il regime delle attività edilizie libere, conferma la salvezza delle «prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali». E, infine, subordina alla conformità alle regole locali la possibilità di mantenere le strutture installate in via temporanea durante l'emergenza Covid.

La salvezza della disciplina locale – da intendersi riferita alle norme vigenti e non solo a quelle introdotte a valle del decreto – poteva essere gestita in modo più risoluto, specie in materia di indifferenza funzionale, dando un termine a Regioni e Comuni per applicare le nuove regole (anche limitandole), decorso il quale le previsioni del Salva casa trovano applicazione diretta.

Ma è nel campo delle norme riservate alla legge statale che il decreto perde più di una occasione (salvo correzioni durante l'iter di conversione in legge). Non c'è dubbio che la disciplina della sanatoria sia prerogativa dello Stato e il Salva casa prende posizione, togliendo il requisito della «duplice conforme» (vale a dire la conformità alla disciplina urbani-

stico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia a quello della presentazione della domanda di sanatoria) per la regolarizzazione onerosa dei cosiddetti abusi formali – opere cioè conformi alla disciplina applicabile, ma sprovviste di titolo – limitatamente alle «difformità parziali». Qui l'occasione è persa perché l'eliminazione della duplice conformità risponde a principi di buon senso ed economicità e non si vede ragione per sottrarre i grandi abusi, a condizione che le relative opere rispettino la disciplina oggi vigente: perché ordinare la demolizione di una casa abusiva che potrebbe essere ricostruita identica secondo le nuove regole? Certo l'abuso va punito, ma le sanzioni pecuniarie e quelle penali personali appaiono sufficienti (come del resto aveva riconosciuto un risalente filone della giurisprudenza amministrativa). Attenzione, però: la verifica di conformità alla disciplina dovrebbe essere svolta alla data di approvazione del decreto (il 24 maggio scorso). Altrimenti, facendo riferimento al momento di pre-

sentazione della domanda di sanatoria, si rischierebbe di innescare un improprio condono in via amministrativa: mediante successive varianti ai Prg, i Comuni potrebbero rendere sanabili gli abusi (esistenti e futuri). Questa cautela andrebbe imposta alla regolarizzazione già prevista dal decreto per le difformità minori.

L'occasione è persa anche rispetto alla necessità di dare certezza al mondo delle costruzioni rispetto a due temi che interessano tutto il Paese.

In primo luogo, come affermato nel preambolo del decreto, è evidente «la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva», necessità che impone un chiarimento della definizione – di sicura competenza statale – degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Infine, è da troppo tempo sentita l'urgenza di dare stabilità ai titoli edilizi, prevedendone per legge l'impugnabilità in 60 giorni dall'apposizione del cartello di cantiere, anziché dalla loro ultimazione al rustico.



**La verifica legata al Prg vigente al momento della domanda può innescare un improprio condono in via amministrativa**