

Il decreto-legge “Salva Casa”: prime valutazioni e proposte. Come semplificare senza nuovi condoni

Silvia Paparo, Alessandra Miraglia e Franco Bassanini

1. Oltre gli interventi di urgenza, la necessità di una riforma del Testo unico dell’edilizia privata

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 recante *Disposizioni urgenti in materia edilizia e urbanistica* (decreto “Salva Casa”) apporta al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) alcune modificazioni urgenti. La finalità enunciata nella relazione illustrativa al provvedimento è quella di «adottare in particolare, misure specifiche finalizzate a rimuovere quegli ostacoli – ricorrenti nella prassi – che determinano lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali. Si tratta di misure finalizzate, dunque, a tutelare anche il legittimo affidamento dei proprietari che, avendo legittimamente acquistato immobili in assenza di irregolarità risultanti da atti pubblici, si trovano nell’impossibilità di alienare i propri immobili, in forza della normativa sopravvenuta».

Si tratta di una finalità di indiscutibile importanza. Occorre, tuttavia, evidenziare che essa non potrà essere pienamente conseguita mediante le disposizioni urgenti contenute in questo decreto-legge, neppure nel caso in cui fossero, in sede di conversione, introdotte ulteriori misure, dati i limiti propri della decretazione d’urgenza.

Occorre, dunque, – come lo stesso Ministro delle infrastrutture e dei trasporti aveva peraltro annunciato di voler fare – por mano, preferibilmente mediante una legge delega, a una più ampia riforma della legislazione edilizia in vigore.

Il Testo unico dell’edilizia privata, infatti, che recava le firme di Giuliano Amato e Franco Bassanini, fu elaborato nel 2001, in un contesto profondamente diverso da quello attuale; e ne rispecchiava le esigenze. Ventitré anni non sono molti per un Testo unico. Ma da allora molte cose sono cambiate. Allora la disciplina edilizia era ancora prevalentemente orientata all’espansione, più che al recupero del patrimonio esistente, ferma restando la salvaguarda del paesaggio e dell’ambiente. Oggi, invece, gli obiettivi principali sono la riduzione del consumo del suolo, la rigenerazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio esistente, l’efficientamento energetico degli edifici, la riduzione delle emissioni climalteranti, nonché la sicurezza antisismica. Si tratta, come noto, di obiettivi di interesse

Testo rivisto e ampliato dell’intervento introduttivo di Franco Bassanini e Silvia Paparo al Seminario Astrid del 17 giugno 2024.

pubblico primario, cruciali per la transizione ecologica ed energetica e per la crescita e il futuro del Paese. Peraltro, gli stessi obiettivi sono promossi, se non sostanzialmente imposti, dal nuovo quadro di principi definito a livello internazionale (Agenda ONU 2030) ed europeo (azzeramento del consumo di suolo al 2050, riduzione delle emissioni di gas effetto serra degli edifici entro il 2030 e, da ultima, la nuova direttiva europea “casa green”).

Oltre alla predisposizione di un quadro normativo che favorisca e incentivi il raggiungimento di questi obiettivi, l’attività di riordino dell’intera disciplina edilizia dovrebbe essere orientata al fine generale di garantire la certezza delle regole e il rispetto dei principi di semplificazione dell’attività amministrativa, con particolare riguardo alla riduzione degli adempimenti gravanti sui cittadini e sulle imprese, all’efficienza dell’azione amministrativa e alla semplificazione del linguaggio.

È vero che, in particolare nell’ultimo decennio, sono state apportate numerose modifiche al testo unico del 2001 mediante novelle legislative, per lo più finalizzate a semplificazioni delle procedure. Si pensi, solo per fare qualche esempio, all’introduzione della SCIA e della CILA, agli ampliamenti delle fattispecie di attività edilizia libera, alle semplificazioni in materia di demolizione e ricostruzione di edifici e di edilizia sismica, alla SCIA di agibilità, alle norme attuative della disciplina della Conferenza di servizi, all’adozione di una modulistica unificata e di modelli procedimentali omogenei¹. Si tratta, tuttavia, di disposizioni di carattere puntuale, che non hanno dato luogo ad una riforma organica in grado di rispondere efficacemente alle nuove esigenze; né lo potevano fare, dato il loro carattere estemporaneo.

Resta, dunque, irrisolta una buona parte dei problemi e delle diffuse, gravi criticità applicative ripetutamente evidenziati in questi anni da tutti gli operatori del settore (Regioni, Comuni, associazioni del mondo imprenditoriale, ordini professionali): la grande difficoltà ad orientarsi in un quadro normativo intricato e talora contraddittorio, in particolare al fine di individuare la tipologia di intervento, la relativa qualificazione e il corrispondente titolo abilitativo; la scarsa chiarezza e la farraginosità delle procedure e in specie di quelle che ostacolano (o, quanto meno, scoraggiano) lo sviluppo dei processi di rigenerazione urbana e di efficientamento energetico degli edifici; la complessità delle procedure di attestazione dello stato legittimo di edifici risalenti, che rendono molto ardua quella riqualificazione degli immobili esistenti che, di fronte all’esigenza di contenere il consumo di suolo, rappresenta l’unica alternativa a nuove cementificazioni del territorio.

Per tutte queste ragioni appare, dunque, necessario accompagnare le nuove misure urgenti con l’approvazione di una legge delega alla revisione del Testo unico dell’edilizia.

¹ Tra i principali interventi di modifica, cfr. il decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126; il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222; il decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito in legge 14 giugno 2019, n. 55; decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito in legge 11 settembre 2020, n. 120.

2. La finalità di un intervento d'urgenza: agevolare la riqualificazione del patrimonio esistente, senza nuovi condoni

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 ha il merito di porre dinanzi al legislatore la rilevante questione delle regolarizzazioni delle numerosissime modeste difformità che caratterizzano il patrimonio edilizio esistente e in particolare quello più risalente (che ha più necessità di interventi, anche urgenti, di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, di efficientamento energetico, di consolidamento sismico, e che costituisce l'area prevalente degli interventi di rigenerazione urbana).

In Italia, secondo dati di fonte ENEA, oltre il 60% degli edifici risale a prima del 1972 (mentre il 18% è stato costruito tra il 1973 e il 1991, l'11% tra il 1992 e il 2005, il 6% tra il 2006 e il 2015 e il 3% tra il 2016 e il 2018): gli edifici più datati sono, naturalmente, quasi sempre quelli con caratteristiche peggiori dal punto di vista dell'efficienza energetica e delle condizioni di manutenzione.

Secondo il Rapporto CRESME del 2023 lo stock edilizio esistente è stato stimato in 12.539.173 edifici che ospitano 32.302.242 abitazioni. Inoltre, il 72% degli edifici ha più di 43 anni ed è stato costruito prima della legge sull'efficienza energetica ed il 68,5% delle abitazioni ha una classe energetica F o G.

Secondo un'indagine condotta dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri su circa 3.000 professionisti, dalle istruttorie preliminari all'applicazione del cosiddetto Superbonus è emerso che nel 76% degli edifici esaminati sono state individuate irregolarità e nel 30% dei casi si tratta di irregolarità insanabili sulla base della normativa vigente. Significativo pare anche il fatto che per la ricostruzione post sismica, dopo anni di ritardi, Governo e Parlamento abbiano dovuto far ricorso a numerose disposizioni derogatorie della normativa edilizia vigente, disposizioni poi confluite in un testo unico.

Semplificare e accelerare queste regolarizzazioni è dunque fondamentale al fine di agevolare gli interventi, non solo necessari ma talora anche urgenti e indifferibili, di rigenerazione urbana, di consolidamento antisismico, di efficientamento energetico e di manutenzione straordinaria o ristrutturazioni di edifici in condizioni precarie o prossimi al termine del loro ciclo di vita (si pensi agli immobili in cemento armato, costruiti fra le due guerre).

Semplificare e accelerare queste regolarizzazioni è anche indispensabile per ristabilire la fluidità del mercato immobiliare, necessaria per far fronte alle esigenze di mobilità territoriale e sociale.

Peraltro, queste semplificazioni e, ancor più, la riforma del testo unico dell'edilizia offrirebbero all'industria del settore una via di uscita rispetto alle difficoltà che essa può incontrare per effetto del ridimensionamento degli incentivi statali agli interventi di efficientamento energetico (superbonus) o di manutenzione straordinaria (c.d. bonus facciate). Consentirebbero, infatti, di rilanciare molti interventi di rigenerazione urbana,

di efficientamento energetico e di recupero del patrimonio edilizio esistente, attualmente bloccati o comunque ostacolati dalla difficoltà di porre rimedio alle modeste irregolarità frequentemente riscontrabili in immobili risalenti.

Si tratta, come è evidente, di misure che non costituiscono nuovi condoni, che riteniamo del tutto inopportuni. È anzi importante tracciare, nella configurazione delle misure urgenti in materia, un confine ben chiaro tra semplificazioni e regolarizzazioni, da un lato, e nuovi condoni, dall'altro. Sbaglierebbero, a nostro modesto avviso, i fautori di nuovi condoni a approfittare dell'obiettiva urgenza di queste misure per riproporne di nuovi; e sbaglierebbero gli avversari di nuovi condoni a ostacolare le semplificazioni e le regolarizzazioni necessarie.

3. Il decreto-legge Salva Casa: aspetti positivi e criticità

Come già evidenziato, il decreto-legge “Salva Casa” ha indubbiamente il merito di mettere al centro il tema chiave delle regolarizzazioni. Si tratta di un tema a cui Astrid ha dedicato da tempo attività di studio e approfondimento di qualche importanza, anche confrontandosi con le associazioni delle istituzioni territoriali e delle imprese del settore.

Occorre innanzitutto valutare se le soluzioni individuate dal decreto-legge sono adeguate. Due sono i rischi a cui fare attenzione: da una parte, evitare nuovi condoni; dall'altra evitare però che la preoccupazione condivisibile di non ridurre i livelli di tutela di interessi generali (a partire da paesaggio e ambiente) porti - come è spesso avvenuto in passato nella dialettica con le amministrazioni e le istituzioni interessate - ad introdurre esclusioni e complicazioni delle procedure tali da pregiudicare gli obiettivi di semplificazione e di agevolazione e accelerazione delle regolarizzazioni.

La bussola che ha sempre orientato il lavoro di ASTRID è quella di individuare le soluzioni in grado di coniugare la massima semplicità, con più elevati livelli di tutela di beni e interessi pubblici. In questa prospettiva è utile approfondire gli aspetti positivi da valorizzare e le criticità da affrontare per migliorare il provvedimento nel corso del suo iter parlamentare.

Tra gli aspetti positivi, si segnala, oltre l'obiettivo di affrontare il tema delle regolarizzazioni, il parziale superamento della cosiddetta doppia conformità. Sono trascorsi ventitré anni dal parere del Consiglio di Stato sulla proposta di testo unico edilizia oggi in vigore, che aveva messo in discussione la doppia conformità². Il Consiglio di Stato aveva allora sottolineato che, pur non potendosi in astratto contestare la necessità del duplice accertamento della conformità, è illogico ordinare la demolizione di un edificio che allo stato attuale risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente e che, pertanto, potrebbe legittimamente ottenere, a demolizione avvenuta, una nuova concessione.

² Consiglio di Stato, Adunanza Generale, Sez. Atti normativi, parere 29 marzo 2001 n. 52.

Al di là di una narrativa del provvedimento che ha enfatizzato l’obiettivo delle regolarizzazioni, da una lettura di insieme emerge che molte delle soluzioni finalizzate alla semplificazione sono accompagnate, in realtà, da previsioni e appesantimenti procedurali che rischiano di vanificarne la portata innovativa e/o di renderle troppo onerose sia in termini di adempimenti, sia di costi monetari.

Numerose delle complicazioni introdotte sono presumibilmente frutto di una malintesa volontà di controbilanciare le semplificazioni, nonché delle “resistenze” che spesso accompagnano o, meglio, “bloccano” le misure di snellimento dell’attività amministrativa. In altri casi, invece, si tratta di un approccio “bulimico” del legislatore che spesso tende a regolare nel dettaglio e in modo pervasivo aspetti mai disciplinati con legge in passato, con paradossali effetti di complicazione burocratica (si vedano, ad esempio, nel decreto-legge le modalità di attestazione dell’epoca di realizzazione di un abuso). Questi aspetti potrebbero più adeguatamente essere disciplinati, come già avviene, dalla modulistica standardizzata adottata previa intesa in conferenza unificata.

Le pagine che seguono sono dedicate all’analisi di alcune delle principali criticità e all’individuazione di possibili correttivi da apportare per rafforzare gli interventi di semplificazione e conseguire effettivamente gli obiettivi di regolarizzazione del patrimonio edilizio in funzione della sua riqualificazione.

4.1. Attestazione dello stato legittimo e criticità applicative

Il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, al fine di uniformare le prassi amministrative dei Comuni, ha introdotto nel Testo unico dell’edilizia la disciplina dello stato legittimo, tenendo conto della giurisprudenza consolidata in materia.

L’art. 9-*bis* prevede che lo stato legittimo sia attestato dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l’ha legittimata e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli interventi risalenti ad un’epoca in cui non era previsto un titolo abilitativo fa fede la planimetria di primo impianto.

Alla luce dell’esperienza applicativa sono emerse numerose problematiche. Il primo problema è rappresentato dal fatto che per moltissimi immobili costruiti prima del 1967 negli atti di compravendita non erano menzionati gli estremi dei titoli abilitativi che, generalmente, non erano nemmeno conosciuti dagli stessi proprietari. Né tantomeno in passato veniva verificata la conformità dell’immobile al progetto approvato e al titolo abilitativo. Maggiore attenzione veniva, invece, dedicata alla conformità della planimetria catastale allo stato di fatto, che da anni veniva allegata agli atti di compravendita, sottoscritta dal venditore e dall’acquirente. Ciò ha indotto molti proprietari in buona fede

a ritenere che l'immobile acquisito fosse del tutto legittimo e conforme. Solo di recente, alla luce della disciplina sopravvenuta, sono emerse difformità, anche di modesta entità, che spesso all'epoca della costruzione non erano considerate tali, e in ogni caso non erano note agli stessi proprietari.

Il secondo problema è rappresentato dalla grande difficoltà che i tecnici incontrano nel reperire dagli archivi comunali la documentazione relativa ai titoli relativi agli immobili risalenti. Ciò è dovuto al fatto che si tratta generalmente di archivi cartacei, organizzati per anno e titolare. Spesso la ricerca della documentazione richiede tempi molto lunghi e può accadere persino di non riuscire a reperirla.

Il decreto-legge Salva Casa, per semplificare l'attestazione dello stato legittimo, prevede che, in alternativa al titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o dell'unità immobiliare, sia possibile presentare il titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, «rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa». Tale formulazione, al di là degli intenti semplificatori enunciati nella relazione illustrativa, oltre a dare adito a notevoli difficoltà interpretative su come avere certezza che questa verifica sia effettivamente avvenuta, non sembra risolvere in modo efficace le criticità sopracitate. Per questa ragione, si suggerisce di eliminare tale formulazione e di sostituirla con la semplice indicazione degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile. In questo modo la verifica dell'esistenza del titolo viene realizzata con maggiore semplicità per i cittadini, per i tecnici incaricati e per le stesse amministrazioni (che possono sempre verificare la veridicità dell'attestazione resa).

4.2. Tolleranze costruttive e legittimo affidamento dei terzi

Tra gli interventi più rilevanti del decreto-legge si annoverano le modifiche introdotte all'art 34-*bis* del Testo unico dell'edilizia, rubricato "tolleranze costruttive". Le tolleranze, come noto, costituiscono i cosiddetti "errori di cantiere" e cioè le variazioni di superficie, altezze, distacchi o altri parametri che, se contenuti nel limite del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, non costituiscono violazione della disciplina edilizia. Tali tolleranze vengono attestate da un tecnico abilitato. La normativa previgente aveva esteso le tolleranze costruttive anche a irregolarità di minima entità, ad esclusione degli immobili ubicati in aree soggette a vincolo paesaggistico.

Occorre innanzitutto evidenziare che tra le modifiche apportate dal decreto-legge vi sono disposizioni che non sembrano in linea con l'obiettivo di evitare nuovi condoni (ancorché di limitate dimensioni).

Il decreto-legge, infatti, include (comma 1-*bis* dell' art. 34-*bis*) nell'ambito delle tolleranze una sorta di *sanatoria ex lege e una tantum*, che sembra discostarsi, per dimensioni e caratteristiche, dalla nozione consolidata di tolleranza di cantiere (e cioè errore di cantiere non intenzionale); e che, con limiti dimensionali inversamente

proporzionali alla superficie utile (5% fino a 100 metri quadri, 4 % da 100 a 200 metri quadri, 3% da 201 a 3 metri quadri e 2% al di sopra dei 300 metri quadri), copre difformità realizzate anche successivamente alla costruzione dell' immobile, con riferimento all'unità immobiliare, e persino in un'epoca molto recente. Tale disposizione si applicherebbe anche nelle aree soggette a vincolo paesaggistico.

A fronte di tale sanatoria, che non prevede quindi alcun nulla osta dell'autorità preposta alla tutela del paesaggio anche in caso di aumento di cubatura e superficie in aree vincolate, resterebbero, invece, esclusi “a priori” dall'ambito di applicazione delle tolleranze gli interventi e gli errori di cantiere di minima entità ubicati in aree soggette a vincolo (che coprono gran parte del territorio nazionale). Tali situazioni sono numerose, specialmente se risalenti nel tempo; spesso riguardano solo le parti interne degli edifici. Inoltre, in molti casi, hanno determinato un legittimo affidamento dei privati. Si pensi a immobili provvisti, al momento dell'acquisto, di titolo e di certificazione di abitabilità/agibilità che ne attestava la conformità al progetto rilasciata all'esito di un sopralluogo dell'ispettorato edilizio del Comune; molti di essi risultano oggi irregolari, per minime difformità che all'epoca erano invece tollerate. O ancora si consideri il caso delle varianti in corso d'opera ante '77, realizzate in un'epoca in cui le varianti, che oggi si possono realizzare con una semplice SCIA a fine lavori, non erano disciplinate. Insomma, molte irregolarità nascono dalla applicazione della disciplina attuale a edifici costruiti oltre cinquanta anni fa, con tecnologie e regole molto diverse da quelle di oggi.

In assenza di correttivi volti ad eliminare tali sproporzionate e irragionevoli limitazioni all'applicazione delle nuove disposizioni alla maggior parte delle irregolarità di minore entità, si potrebbe correre il rischio di non risolvere compiutamente il problema al quale il decreto-legge intende dare soluzione, come espressamente enunciato anche nella relazione illustrativa.

In particolare, è essenziale, per gli immobili ubicati in aree soggette a vincolo paesaggistico, eliminare l'esclusione “a priori” di tolleranze esecutive minori, quali ad esempio il minore dimensionamento dell'edificio, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne (eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi), le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Occorre, altresì, eliminare anche la previsione secondo cui alcune delle tolleranze sopracitate debbano essere antecedenti al maggio 2024, come se, ad esempio, un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere non possa presentarsi anche in futuro.

Inoltre, per tutelare il legittimo affidamento dei privati, è indispensabile estendere le tolleranze ai casi di irregolarità realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari

incaricati, l'attestazione di abitabilità/agibilità nelle forme previste dalla legge. Si potrebbe tutt'al più escludere che possano beneficiare di tale disciplina i proprietari dell'immobile all'epoca della realizzazione degli interventi. Si precisa che, attualmente, l'agibilità è soggetta a SCIA e che la prassi del sopralluogo da parte dei funzionari comunali non è più attuale ma risalente nel tempo, e riguarda molti edifici degli anni Cinquanta, Sessanta e Settanta.

Tra le nuove disposizioni relative alle tolleranze costruttive si segnala, inoltre, la verifica da parte del tecnico della sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi; lo stesso tecnico dovrebbe anche provvedere alle attività necessarie ad eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli abilitativi (i tecnici e non i titolari!). Una previsione di tale portata sembra di difficilissima se non impossibile applicazione. Del resto, il Testo unico dell'edilizia già prevede, in linea generale, che il rilascio dei titoli edilizi non possa limitare i diritti dei terzi: e questa disposizione resterebbe in vigore. Peraltro, tutta la modulistica edilizia oggi prevede che il proponente attesti di essere consapevole che il titolo abilitativo non può limitare i diritti dei terzi. Si suggerisce, di conseguenza, di eliminare il nuovo comma 3-ter dell'articolo 34-bis, inserendo al comma 3, relativo all'attestazione delle tolleranze, la medesima previsione del Testo unico relativa al permesso di costruire e cioè che «l'attestazione delle tolleranze non può limitare i diritti dei terzi».

Infine, come già evidenziato, le tolleranze anche di maggiori dimensioni, incluse nei limiti percentuali del comma 1-bis dell'art. 34-bis, sono considerate "libere" dal punto di vista paesaggistico ai sensi dell'articolo 3 dello stesso decreto-legge, mentre sono escluse "a priori" "quelle di minima entità, comprese quelle che riguardano modifiche interne e non possono alterare lo stato dei luoghi. Sul punto si può suggerire di individuare gli interventi, in area soggetta a vincolo paesaggistico, da sottoporre al relativo accertamento di compatibilità, in ragione del fatto che hanno comportato la realizzazione significativa di nuovi volumi o superfici. Ad esempio, si potrebbe ipotizzare tale accertamento per interventi che comportino un aumento di cubatura o di superficie superiori al 2% e che alterino lo stato dei luoghi.

4.3. Varianti in corso d'opera ante 1977

Al fine di completare il quadro della disciplina delle difformità prive di una effettiva rilevanza, si ritiene particolarmente importante prevedere la possibilità di regolarizzare le opere edilizie realizzate in parziale difformità durante i lavori per l'esecuzione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977 (quarantasette anni fa e oltre), quando ciò non contrasti con un interesse pubblico, concreto e attuale alla loro rimozione, accertato dall'amministrazione competente con provvedimento adeguatamente motivato. Alla regolarizzazione si dovrebbe procedere mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di sanzione pecuniaria, del doppio del contributo di costruzione.

4.4. Accertamento di conformità

Come si è già evidenziato, il parziale superamento della doppia conformità è sicuramente apprezzabile ma, ad una analisi più attenta, la disciplina del nuovo regime rischia, forse per un effetto non voluto, di determinare una procedura più complessa e onerosa per le parziali difformità rispetto a quella prevista per gli abusi totali. Inoltre, sono stati introdotti alcuni ulteriori appesantimenti procedurali che rischiano di vanificare la portata delle innovazioni introdotte.

Al fine di scongiurare l’“effetto paradossale” citato sopra, si suggerisce di adottare una disciplina più agile e snella, apportando al testo alcuni correttivi. In primo luogo, è opportuno prevedere, in tutti i casi, la conformità alla sola disciplina edilizia vigente all’epoca della costruzione, dato che è irrealistico richiedere che immobili realizzati nei decenni scorsi possano essere conformi ai requisiti stabiliti dalle discipline di settore oggi vigenti.

In secondo luogo, si suggerisce, per i titoli in sanatoria, lo stesso regime amministrativo previsto per la presentazione (in caso di interventi soggetti a SCIA) o per il rilascio (in caso di interventi soggetti a permesso di costruire) dei titoli edilizi ordinari, compresa la relativa tempistica e – come previsto dal decreto-legge – il formarsi del silenzio assenso: una oblazione più onerosa dovrebbe essere prevista per i casi in cui non si abbia la doppia conformità urbanistica (si abbia cioè solo la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda e non anche al momento della realizzazione). In alternativa, si potrebbe mantenere il superamento della doppia conformità solo per i casi di parziale difformità, ma comunque occorre superare la previsione del decreto che subordina in tutti i casi le parziali difformità al pagamento di una oblazione più elevata, anche qualora l’immobile presenti il requisito della doppia conformità urbanistica.

Inoltre, si suggerisce di riconoscere in capo all’interessato la facoltà di richiedere che l’autorizzazione sia subordinata alla preventiva attuazione degli interventi edilizi necessari per assicurare l’osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti e al superamento delle barriere architettoniche, al fine di ottenere l’agibilità.

Infine, sono rilevanti le previsioni del decreto-legge in materia di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell’articolo 167 del decreto legislativo n. 42, e le relative sanzioni, nonché l’adozione di una disciplina che consente la regolarizzazione anche per gli immobili ubicati in aree sismiche, previa effettuazione dei lavori di messa in sicurezza, laddove l’immobile non risulti conforme alla normativa tecnica delle costruzioni vigente all’epoca di realizzazione degli interventi.