

Salva casa, per i Comuni tolleranze ammesse se compatibili con il Prg

Edilizia

Anci pubblica un Quaderno operativo per illustrare gli istituti del decreto 69

Previsto il monitoraggio sui nuovi modelli e sulle questioni aperte

Giuseppe Latour

Una materia ancora, per diversi aspetti, disomogenea e incerta. L'approvazione dei nuovi modelli unici, licenziati giovedì dalla Conferenza unificata, è il tassello più importante del percorso avviato quasi un anno fa con il Salva casa. Restano, però, diver-

si dubbi interpretativi su alcuni temi fondamentali, come il nuovo assetto dello stato legittimo.

Per tirare una riga su quanto è stato fatto finora, l'associazione dei Comuni (Anci) pubblica il suo 56esimo Quaderno operativo, sempre con l'obiettivo di fornire una guida pratica a supporto di Comuni e Città Metropolitane. In poco meno di cento pagine sono raggruppate le norme, le linee guida del ministero delle Infrastrutture e la modulistica, oltre a tutte le problematiche ancora aperte. Per tenere il polso delle questioni applicative che si presenteranno nei prossimi mesi, sulla modulistica il Governo avvierà un'attività di monitoraggio costante, su sollecitazione dei Comuni. Proprio i Comuni saranno chiamati a pubblicare i nuovi moduli entro il 23 maggio, dopo il recepimento delle Regioni.

Il Quaderno parte dallo stato legittimo

e indica questo istituto come uno di quelli maggiormente controversi. Il Salva casa - va ricordato - consente di dimostrare lo stato legittimo dell'immobile solo sulla base dell'ultimo titolo rilasciato o assentito. Resta - spiega il documento - «da valutare se ci potranno rientrare anche alcuni casi di Cila», oltre a titoli come la Scia.

L'onere di verificare la legittimità dell'ultimo titolo ricade sugli uffici tecnici. Per dare maggiore chiarezza, però, le linee guida del ministero hanno spiegato che è sufficiente che nella modulistica con la quale è stato presentato l'ultimo titolo siano stati richiamati i titoli precedenti. Una soluzione ripresa anche dai modelli. Il problema è che, quasi contemporaneamente, il Tar Lombardia (sentenza n. 227/2025) ha dato «un'indicazione molto diversa», ricorda il documento. Il tribunale considera «non sufficiente una regolarità dedotta in

modo implicito da quanto riportato nei documenti». Serve, cioè, un esame di merito. C'è, insomma, discrasia tra la giurisprudenza e le indicazioni del ministero delle Infrastrutture. In questo contesto, la modulistica dà per adesso una certezza gestionale agli uffici. Non è escluso, però, che servano altri interventi; proprio per casi del genere nasce il monitoraggio.

Nel Quaderno vengono analizzati anche gli altri istituti del Salva casa, come i cambi di destinazione, le sanatorie e le tolleranze. In tema di tolleranze esecutive chiarisce che, per un gioco di richiami normativi, sono ammesse solo quelle che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Allo stesso modo, queste tolleranze «non potranno riguardare immobili soggetti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004».