APPROFONDIMENTO CIVILE

La riforma del Piano Casa: sanatoria edilizia e stop doppia conformità

Data pubblicazione: 06/03/2026

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

Riforma del Piano Casa: al via il Decreto Legge per la semplificazione edilizia

Il Governo imprime un'accelerazione significativa alla riforma del cosiddetto "***Piano Casa Italia***", intervenendo sul *Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001)* con un nuovo decreto legge che ha ottenuto il via libera dal Consiglio dei Ministri. L'obiettivo primario è ambizioso: **risolvere lo stato di paralisi amministrativa** che affligge una quota consistente del patrimonio immobiliare nazionale e, contemporaneamente, dare risposte concrete all'**emergenza abitativa** nell'edilizia residenziale pubblica e sociale. L'intervento punta a regolarizzare quelle che vengono definite "*lievi difformità*", garantendo così la certezza nella circolazione giuridica dei beni e allineando finalmente lo "*stato legittimo*" degli immobili con le risultanze catastali e urbanistiche.

Addio al principio della doppia conformità: la nuova via alle sanatorie

Uno degli aspetti giuridici più rivoluzionari del decreto riguarda il **superamento** o la **deroga** del principio della **doppia conformità**, sancito dall'articolo **36 del D.P.R. 380/2001**. La normativa vigente richiede che un intervento, per essere sanato, debba essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della sua realizzazione che al momento della presentazione della domanda di sanatoria. La riforma semplifica radicalmente questo iter per le difformità "*formali*" o interne, come lo spostamento di tramezzi, minime variazioni di cubatura o modifiche di prospetto non essenziali. Questo approccio configura una vera e propria '***sanatoria impropria***', volta a ricondurre alla legalità quelle situazioni che, pur non rispettando il progetto originario, non

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

confliggono con l'attuale pianificazione del territorio. Sul fronte civilistico, assume rilievo la **previsione di vincoli di destinazione d'uso a lungo termine,** spesso legati al canone concordato, che, pur limitando il diritto di proprietà, offrono in cambio benefici urbanistici come premi di cubatura.

Equilibrio costituzionale e l'orizzonte della rigenerazione urbana

Un potenziale punto di **criticità** del provvedimento attiene al riparto di competenze previsto dall' *Articolo 117* della *Costituzione*, che assegna alle **Regioni competenza concorrente** in materia di “ *governo del territorio*”. Il successo giuridico e l'effettiva applicabilità del Piano Casa dipenderanno dalla **capacità del decreto di non invadere le prerogative regionali**, limitandosi a definire standard semplificati di regolarizzazione che le amministrazioni locali dovranno poi recepire e applicare nelle loro normative. L'operazione si configura, in definitiva, come un ambizioso intervento di **semplificazione amministrativa**, mirato a colmare la discrasia tra la realtà effettiva degli immobili e le risultanze documentali. Sebbene alcuni settori lo abbiano criticato definendolo un "*mini-condono*", l'intento tecnico è quello di modernizzare il regime dei titoli abilitativi, allineandolo alle **moderne esigenze di una rigenerazione urbana** che privilegia il recupero dell'esistente rispetto al continuo consumo di nuovo suolo, favorendo così una **gestione più efficiente e sostenibile** del patrimonio edilizio italiano.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati