

# COME CAMBIA IL PANORAMA NORMATIVO CON LA LEGGE “SALVA CASA”



L'articolo illustra e analizza le numerose novità, introdotte dalla legge 105/2024, che modificano e integrano il Testo Unico dell'Edilizia. In sintesi, alle variazioni apportate alla definizione dello stato legittimo degli immobili al mutamento, urbanisticamente rilevante, della destinazione d'uso, ai nuovi requisiti minimi di agibilità e ai casi di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo nonché dal permesso di costruire. E, ancora, dalla differenziazione, sia per le

tolleranze costruttive, sia per le tolleranze esecutive, in base alla data di realizzazione degli interventi. Il Salva Casa è una modifica molto attesa dagli operatori nell'ambito immobiliare che trova, ancora, una limitata applicazione nella Regione Lazio. La speranza è in un tempestivo intervento normativo regionale che attualizzi le necessità odierne per la regolarizzazione degli immobili.

FABIO DE CASTRO – MARTA NARDINI

Gli articoli della legge 105/2024 presi in esame nell'articolo sono consultabili al seguente link:

NORMATTIVA - <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:presidente.repubblica:decreto:2001-06-06;380>

## PREMESSA

In data 27 luglio 2024 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la Legge n. 105 del 24 luglio 2024 recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”, legge di conversione con modificazioni del D.L. n. 69 del

29 maggio 2024 cosiddetto “Salva Casa” che ha introdotto importanti novità modificando e integrando il Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01. Questo articolo si pone l'obiettivo di riportare e analizzare i principali cambiamenti apportati al panorama normativo.

## STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

### Art. 9-bis comma 1-bis

La definizione dello stato legittimo è stata introdotta con la L. 120/2020, di conversione del D.L. 76/2020 recante “Misure urgenti per la sem-



Figura 1 - Stato legittimo

plificazione e l'innovazione digitale" cd. Decreto Semplificazioni.

Lo stato legittimo, alla base di ogni intervento edilizio urbanistico, è la piena consequenzialità dal titolo abilitativo della costruzione agli interventi successivi, fino ad arrivare allo stato attuale. Inoltre, la citata legge disciplinava la legittimazione urbanistica nei territori in cui, al momento della costruzione, non vi era obbligo di licenza edilizia stabilendo i principi di prova qualora il titolo edilizio, verificata l'effettiva esistenza, non fosse disponibile alla consultazione.

Le modifiche apportate al testo originario, con la L. 105/2024, riguardano la possibilità di utilizzare l'ultimo titolo edilizio a condizione che questo ricomprenda l'intera unità immobiliare (o edificio) e che l'amministrazione comunale abbia verificato la regolarità del preesistente.

L'attuazione di questa modifica, a parere degli scriventi, porterà a un'applicazione limitata di questa semplificazione. Sono pochi i casi in cui gli interventi parziali ricomprendano l'intera unità immobiliare. La circostanza non deve essere ridotta all'unità immobiliare, perché ogni pratica è riferita all'intervento eseguito che deve essere esteso a tutto l'immobile (o edificio).

Il caso specifico è quello di fabbricati riconvertiti, negli anni, sui quali l'amministrazione ha rilasciato concessioni totalitarie; situazione tale da poter permettere al professionista di usare l'ultimo titolo edilizio per l'attestazione dello stato legittimo, a condizione che venga dimostrata la verifica del preesistente da parte del Comune, nell'istruttoria del nuovo titolo edilizio.

**Disclaimer: la CILA (art. 6-bis DPR 380/2001) non è un titolo edilizio!**

Con il Salva Casa anche le fiscalizzazioni concorrono allo stato legittimo, oltre i titoli edilizi consolidati, previa dimostrazione dell'avvenuto pagamento della sanzione (altra novità della norma).

Questa è stata forse l'innovazione più discussa: quel "concorre" ha suscitato molte interpretazioni. Per quanto se ne voglia parlare, oggi le fiscalizzazioni finiscono nello stato legittimo e abbandonano quello stato ibrido, come negli anni passati, dove non si riusciva a giustificarle nel panorama urbanistico.

#### Art. 9-bis comma 1-ter

Finalmente, vengono divise ufficialmente le competenze tra parti private e comuni nella determinazione dello stato legittimo. Una modifica che avrebbe sicuramente fatto molto più comodo in epoca superbonus, ma che comunque al momento non deve essere considerata minoritaria.

Basti pensare alle difformità dei pilastri ricadenti nella singola unità immobiliare che molte volte hanno creato problemi nelle varie regolazioni, ingestibili proprio per essere competenza condominiale. Ora tutti gli aspetti edilizi, legati alle parti comuni - definite dall'art. 1117 del C.C. - vengono gestiti autonomamente senza entrare nell'ambito privato, e viceversa per le difformità private nell'ambito condominiale.

### MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

#### Art. 23-ter commi 1-bis - 1-ter, 1-quater, 1-quinquies

Tutte le modifiche introdotte dal Salva Casa, relativamente ai mutamenti di destinazione d'uso, richiamano la possibilità degli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni per l'attuazione dei mutamenti di destinazione d'uso.

L'applicazione diretta della norma nazionale, senza intervento dei Comuni, porterebbe a degli importati squilibri nella pianificazione territoriale, soprattutto nei grandi capoluoghi italiani. A parere degli scriventi, le eventuali condizioni previste dagli attuali strumenti urbani-

stici, soprattutto se approvati in epoca recente, resteranno valide.

La situazione è diversa in quei casi dove la pianificazione territoriale non prevede l'osservanza della specifica condizione come, ad esempio, la mancata previsione della destinazione residenziale in una specifica zona di PRG, che comunque rientra tra le zone A), B) e C) del DM 1444/68, che di fatto verrebbe permessa in virtù della nuova normativa qualora il mutamento di destinazione d'uso rientri tra le categorie funzionali dell'art. 23-ter comma 1 lett. a), a-bis), c) e d); ovvero residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale.

Questa interpretazione resta salva da eventuali condizioni e limitazioni imposte, o che verranno imposte, dai singoli Comuni.

### AGIBILITÀ

#### Art. 24 commi 5-bis, 5-ter, 5-quater

I nuovi requisiti minimi introdotti dal Salva Casa permettono di attestare l'agibilità con deroghe ai requisiti igienico-sanitari previsti nel DM Sanità del 05.07.1975 (che modificava le istruzioni ministeriali del 20.06.1896).

Le deroghe hanno riguardato l'art. 1 e 3 del DM Sanità portando, nel rispetto delle condizioni ordinarie, ad un'altezza non inferiore a 2,40 m in luogo dei 2,70 m, una superficie minima per alloggio monostanza per una persona a 20 mq, dai 28 mq previsti, mentre in caso di alloggio monostanza per due persone a 28 mq, dai 38 mq previsti.

Le condizioni sono due, di cui una sempre fissa, ovvero sia soddisfatto il requisito di adattabilità previsto nel DM LL.PP. n. 236/89 all'art. 2 lett. l); questo è uno, dei tre, livelli di qualità dello spazio costruito, insieme all'accessibilità e la visitabilità (art. 3 DM 236/89).

*Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a **costi limitati**, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.*

Il requisito deve essere garantito non solo per la parte privata, ma anche per la parte relativa all'accesso, anche se di competenza condominiale.

La seconda condizione è variabile e ricomprende interventi che abbiano a oggetto sia l'intero edificio, piuttosto



Figura 2 - Parziale difformità

che la singola unità immobiliare, con oggetto primario il miglioramento delle caratteristiche e dei requisiti igienico-sanitari, anche in relazione al numero degli occupanti.

Relativamente alle superfici minime, trattandosi appunto di deroghe che devono sottostare alle due condizioni, non possono diventare ordinarie e permettere frazionamenti, salvo prescrizioni particolari, previste nello strumento urbanistico, per determinare la superficie minima delle unità immobiliari oggetto di frazionamento.

#### DETERMINAZIONE VARIAZIONI ESSENZIALI

##### Art. 32 commi 1, 2, 3

Le variazioni essenziali, come previsto dalla legislazione nazionale, vengono demandate alle Regioni secondo i principi elencati nell'art. 32

comma 1 che, nella Regione Lazio, vengono ripresi nell'art. 17 della L.R. 15/2008 che determina per il suo territorio il perimetro delle variazioni essenziali.

#### CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO

##### Art. 34-ter commi 1, 2, 3, 4

La parziale difformità oggi viene ammessa alla regolarizzazione, purché soddisfatti i requisiti imposti dalla normativa, ovvero che l'opera sia riconducibile all'epoca di costruzione dell'edificio (e quindi non sia realizzata successivamente a questa) e che sia eseguita anteriormente all'entrata in vigore della L. 10/1977.

La parziale difformità è quell'ambito tra il fabbricato legittimo, quindi comprese

tolleranze, e la variazione essenziale richiamata dall'art. 32 TUE e definita a livello regionale (Lazio) dall'art. 17 della L.R. 15/2008, prima di approdare nella totale difformità dell'art. 31 TUE.

La parziale difformità è stata "identificata" con la Sentenza del Consiglio di Stato n. 3666/2021 che, di fatto, ha sciolto la precedente interpretazione restrittiva che dopo lo stato legittimo ci fosse automaticamente la difformità essenziale.

Quindi, la parziale difformità è prima della definizione dell'art. 17 della L.R. 15/08 che, all'art. 1, individua le variazioni essenziali:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal DM LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza

opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della L.R. 36/1987, il permesso di costruire;

- c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
- d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
- e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 10 per cento della sagoma stessa;
- f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
- g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche;

h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

In quei casi in cui, oltre ad essere realizzata durante la costruzione del fabbricato, antecedente alla L. 10/1977, queste difformità parziali siano state accertate all'esito di un sopralluogo o ispezione di funzionari per le verifiche della conformità edilizia, per le quali non sia seguita la procedura di repressione dell'abuso (ordine di demolizione) e sia rilasciata l'abitabilità sono soggette – in deroga – alla disciplina delle tolleranze costruttive dell'art. 34-bis.

Questo non vuol dire che ogni immobile con parziale difformità, ante '77 e con abitabilità, sia automaticamente tollerato. Occorre verificare l'esistenza o meno di una relazione che dimostri la conoscenza all'epoca della difformità e che la stessa sia stata tollerata nel corso degli anni.

#### **INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE**

##### **Art. 34 commi 1, 2, 2-bis,**

È stato inasprito il regime sanzionatorio dell'art. 34, che prevede la fiscalizzazione come sanzione alternativa

alla demolizione, in quei casi dove non sia possibile ripristinare senza pregiudizio della parte legittima.

Per il residenziale si è passati dal doppio del costo di produzione, al triplo; mentre per tutte le destinazioni differenti si è passati dal doppio dell'aumento del valore venale, al triplo.

Oggi la fiscalizzazione rientra nello stato legittimo (art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001).

#### **TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

##### **Art. 34-bis commi 1, 1-bis, 1-ter**

##### **Art. 34-bis commi 2, 2-bis**

##### **Art. 34-bis commi 3, 3-bis, 3-ter**

La modifica introdotta al preesistente articolo circa le tolleranze ha previsto la differenziazione, sia per le tolleranze costruttive, sia per quelle esecutive, in base alla data di realizzazione degli interventi identificata nel 24 maggio 2024.

Per le unità immobiliari antecedenti è previsto un regime di "vantaggio" rispetto alle unità immobiliari completate successivamente.

Le tolleranze costruttive consistono in variazioni nelle mi-

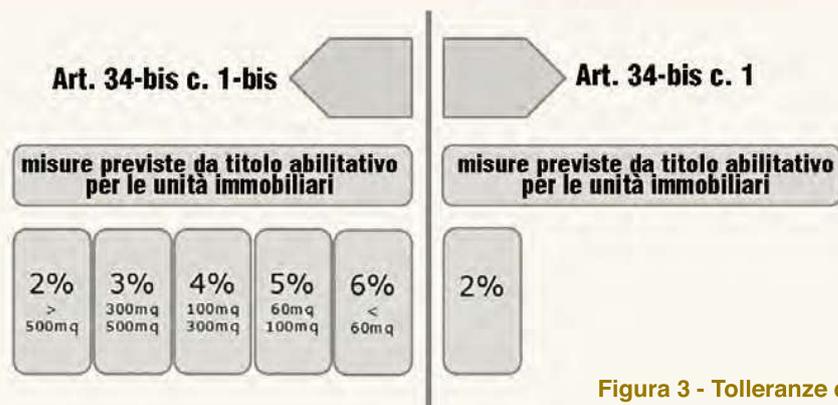


Figura 3 - Tolleranze costruttive

sure e nelle posizioni della costruzione rispetto al progetto approvato, permettono di gestire le imprecisioni che si sono verificate durante la costruzione del fabbricato.

Parliamo di variazioni dimensionali del costruito rispetto il titolo edilizio; quindi, non è possibile ricomprenderci aumenti di superficie o volumetria eseguiti in un secondo momento.

Costituiscono tolleranza costruttiva e – conseguentemente – non costituiscono violazione edilizia il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari nella percentuale indicata nei vari scaglioni divisi per superficie.

La superficie per determinare lo scaglione di tolleranza

costruttiva è quella utile da desumere nel titolo edilizio, al netto di eventuali frazionamenti. Nella Regione Lazio la definizione di superficie utile è quella contenuta nel Regolamento Edilizio Tipo, approvato con la DGR n. 243 del 19 maggio 2017, che ricomprende superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie accessoria, da non considerare nella superficie utile, è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio (portici, ballatoi, logge, balconi, terrazze, tettoie, cantine, sottotetti, garage, etc.) rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto

di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Le tolleranze previste dall'art. 34-bis comma 1, ovvero il 2% della misura riportata sul titolo edilizio, valgono d'ora in poi per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari. Parliamo dei distacchi tra superfici finestate, rapporti areoilluminanti e dimensione minima degli ambienti.

Le **tolleranze esecutive** (vedi figura nella pagina a fianco) consistono in irregolarità eseguite durante i lavori, legittimate da idoneo titolo edilizio, che non comportano violazione della disciplina edilizia e urbanistica e non pregiudicano i requisiti di agibilità. Per quest'ultime sono esclusi gli immobili gravati da vincolo D.Lgs 42/04.

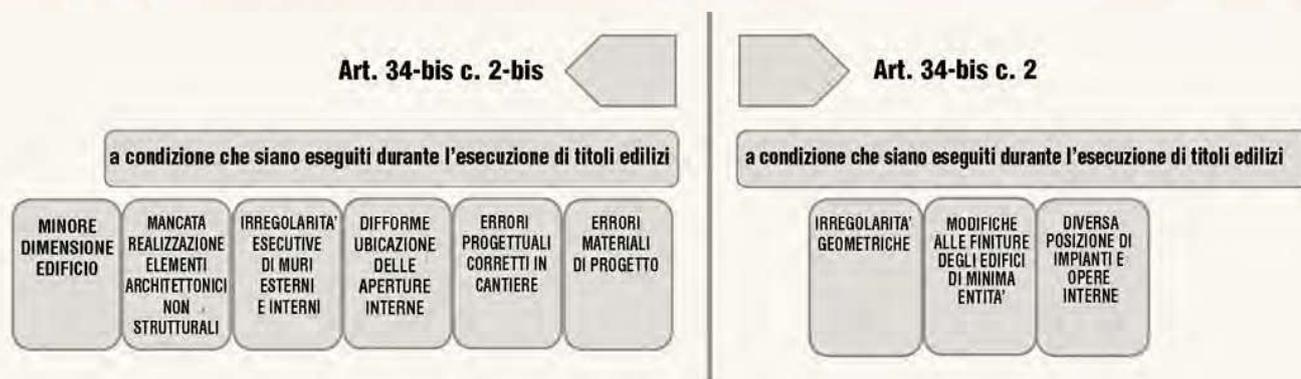


Figura 4 - Tolleranze esecutive

Minore dimensionamento edificio:

edificio realizzato più piccolo rispetto al titolo edilizio, senza che questo si possa configurare come totale difformità (art. 31 comma 1 DPR 380/2001).

Mancata realizzazione elementi architettonici non strutturali:

in architettura, un elemento architettonico è una delle strutture che contribuiscono a formare un edificio. Gli elementi «non strutturali» possono essere, ad esempio, la facciata, la parete, etc.

Irregolarità esecutive di muri esterni e interni:

mancato rispetto del progetto durante l'esecuzione dell'opera prevista nel titolo edilizio, parete dritta in luogo di quella inclinata prevista nel titolo edilizio.

Difforme ubicazione delle aperture interne:

diversa collocazione delle porte negli ambienti interni dell'unità immobiliare.

Errori progettuali corretti in cantiere:

quando si viene a creare interferenza con l'opera muraria, non valutata correttamente nel progetto, necessitando la modifica in corso d'opera. Esempio: la creazione di un cavedio impianti non previsto nel titolo edilizio ha generato lo spostamento della finestra.

Errori materiali di progetto:

l'errore materiale rappresenta una svista o una disattenzione del progettista, si potrebbe riassumere – anche se paradossale - nel classico balcone senza finestra di accesso allo stesso, piuttosto che nella mancata valutazio-

ne della struttura rispetto al progetto architettonico che ha generato lo spostamento di una finestra.

L'applicazione delle tolleranze per quelle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche comporta che il tecnico attenti che gli interventi rientranti nelle tolleranze rispettino le prescrizioni relative alle norme per le costruzioni in zona sismica. L'attestazione è riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'opera, salvo la possibilità da parte del Comune – prevista dall'art. 36-bis comma 2 – di condizionare la sanatoria a interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza. L'attestazione sarà depositata sul

portale regionale, salvo che per le zone a bassa sismicità che la vedranno allegata alla pratica edilizia.

L'applicazione delle tolleranze non dovrà comportare limitazione del diritto di terzi, saranno dichiarate dal professionista, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

#### **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E DI VARIAZIONI ESSENZIALI**

##### **Art. 36-bis commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 5, 5-bis, 6**

Il nuovo 36-bis raggruppa diverse categorie d'intervento, ricomprende gli interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 34, ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37.

Abbandona, a differenza dell'art. 36 dove resta, la doppia conformità, per avere una

doppia conformità asincrona, ovvero conforme alla normativa urbanistica vigente al momento della presentazione e conforme alla normativa edilizia in vigore all'epoca di realizzazione, salvo la possibilità dei Comuni di poter condizionare gli interventi oggetto di regolarizzazione a ulteriori interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate perché in contrasto con la norma.

L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata con la documentazione per l'attestazione dello stato legittimo (art. 9-bis comma 1-bis TUE), qualora questo non sia possibile il tecnico attesta la data di realizzazione con una sua dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000.

Sempre parlando di conformità edilizia, per gli immobili ricadenti in zona sismica, si applicano le previsioni dell'art. 34-bis comma 3-bis con il deposito della dichiarazione del professionista sul portale regionale.

Permettendo – anche – gli aumenti di superficie, entro i limiti della variazione essenziale, è stato istituito un nuo-

vo ordinamento per procedere alla richiesta di parere per il vincolo, recepito dalla Regione Lazio con DGR n. 742 del 3 ottobre 2024. Una disposizione che, di fatto, supera l'incompatibilità con l'accertamento di compatibilità paesaggistica previsto dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 che nel suo impianto attuale non contempla la creazione di superficie utile o volumi.

La sanzione, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, è determinata con una perizia di stima del maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si procede alla demolizione dell'abuso.

Rivisto anche il regime sanzionatorio, che comunque "premia" gli interventi che – anche se non richiesto esplicitamente dalla norma – hanno la doppia conformità. Si divide in due macrogruppi, il primo relativo alle parziali difformità con una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione (art. 16 TUE – urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione) incrementato del 20%. L'incremento non è dovuto nei casi di doppia conformità.

Il secondo, che ricomprende gli interventi di cui all'art.

37 (comma 4 abrogato dalla L. 105/2024), con un regime sanzionatorio – determinato dal responsabile del procedimento – con importo minimo di 1.032 € fino ad un massimo di 10.328 €, la sanzione è ridotta ad un minimo di 516 € ed un massimo di 5.160 € nei casi di doppia conformità.

Certezza nei tempi di gestione delle istanze edilizie, variabili in funzione della tipologia di intervento:

#### PdC in sanatoria

45 giorni, silenzio accoglimento;

#### SCIA in sanatoria

30 giorni, silenzio accoglimento.

Per gli interventi oggetto di compatibilità paesaggistica i termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento in questione.

Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

L'amministrazione è tenuta a rilasciare, su richiesta, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Trascorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può eserci-

tare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo.

In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

### **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI ASSENZA DI TITOLO O TOTALE DIFFORMITÀ**

#### **Art. 36 commi 1, 2, 3**

L'art. 36, rispetto al preesistente, viene scaricato della parziale difformità che rientra nell'art. 36-bis, resta quindi valido per gli interventi in assenza di PdC o in difformità da questo, anche nei casi di cui all'art. 23 comma 1 per la SCIA alternativa al PdC.

Resta la doppia conformità – edilizia e urbanistica – sia al momento della presentazione che della realizzazione e restano invariate le sanzioni, così come il silenzio diniego oltre i 60 giorni dalla presentazione.

### **ULTERIORI MODIFICHE**

Tra le ulteriori modifiche apportate al Testo Unico per

l'Edilizia troviamo le VePA (vetrate panoramiche amovibili) che oggi rientrano in edilizia libera senza distinzione di destinazione d'uso, ferme restando le condizioni tecniche e costruttive che non consentano la creazione di nuovi volumi o il mutamento della destinazione originaria e legittima dell'ambiente. Queste, dovranno essere costruttivamente permeabili all'aria in modo da non impedire la microventilazione degli ambienti interni.

Anche gli interventi di protezione dal sole vengono inseriti nel TUE sotto la rubrica dell'edilizia libera. Parliamo di tutte quelle opere a protezione degli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, a condizione che non determinino la creazione di uno spazio stabilmente chiuso che porti alla creazione di nuovi volumi, fermo restando quanto previsto dal regolamento sismico della Regione Lazio.

Infine, abbiamo la possibilità di recuperare i sottotetti, norma a livello nazionale che lascia salve le condizioni più favorevoli previste dalla Leg-

ge Regionale Lazio 13/2009, che ad oggi permette di recuperare i sottotetti derogando i distacchi facendo salvi quelli legittimi indicati nel titolo edilizio.

#### COMMENTO DEGLI AUTORI

Il Salva Casa è una modifica molto attesa dagli operatori nell'ambito immobiliare che, sempre più spesso, si trovano davanti a situazioni che non possono essere regola-

rizzate andando, di fatto, a limitare la circolazione degli immobili.

Purtroppo, però, questa modifica al TUE trova, ancora per il momento, una limitata applicazione nella Regione Lazio sia per quanto riguarda le parziali difformità, sia per il regime dei cambi d'uso in un territorio complesso come quello di Roma Capitale.

L'innovazione di ammettere allo stato legittimo anche le fiscalizzazioni è sicuramente

un passo in avanti e permette di gestire appieno gli immobili che fino ad ora creavano qualche incertezza agli operatori.

La speranza è quella che la Regione Lazio intervenga nel più breve tempo possibile, con la modifica della L.R. 15/2008, con la revisione dell'attuale art. 17 adeguandolo alla normativa nazionale, atualizzando in tal modo le necessità odierne per la regolarizzazione degli immobili.

---

**P.S.** - Informiamo i lettori che sul prossimo numero gli autori torneranno sull'argomento per dare notizia di eventuali modifiche, contenute in circolari e ordinanze a livello regionale e comunale, legate al recepimento della legge Salva Casa.