

Sentenza: 25 marzo 2026, n. 86

Materia: Governo del territorio, tutela della salute

Parametri invocati: art. 117 comma terzo, della Costituzione per la materia “*governo del territorio*”. Articolo 32 Costituzione. Articolo 3 dello statuto speciale della Regione Sardegna

Giudizio: Giudizio di legittimità costituzionale in via principale

Ricorrente: Presidente del Consiglio dei ministri

Oggetto: Articoli 2, 4, 6, 7, c. 1°, lett. d), 12, 14, 15, 18, c. 1°, lett. a), e 19 della legge della Regione Sardegna 17/06/2025, n. 18.

Esito:

- illegittimità costituzionale dell’art. 2 della legge della Regione Sardegna 17 giugno 2025, n. 18 (Riordino e coordinamento della normativa edilizia e urbanistica regionale con le disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105), nella parte in cui introduce l’art. 2-bis, comma 3, nella legge della Regione Sardegna 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme regionali di controllo dell’attività urbanistico edilizia);
- illegittimità costituzionale dell’art. 4 della l.r. Sardegna 18/2025, nella parte in cui introduce l’art. 3-bis, comma 3-bis, nella legge reg. Sardegna n. 23 del 1985, limitatamente alle parole “*e ferroviario*”;
- illegittimità costituzionale dell’art. 6 della l.r. Sardegna 18/2025, nella parte in cui introduce l’art. 4, comma 2, nella legge reg. Sardegna n. 23 del 1985;
- illegittimità costituzionale dell’art. 7, comma 1, lettera d), della l.r. Sardegna n. 18 del 2025;
- illegittimità costituzionale dell’art. 12 della l.r. Sardegna n. 18/2025, nella parte in cui, introducendo l’art. 7-quater, commi 3, lettere d) ed e), e 6, nella legge reg. Sardegna n. 23 del 1985, consente di derogare ai parametri di aeroilluminazione di cui al decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d’abitazione);
- illegittimità costituzionale dell’art. 18, comma 1, lettera a), della l.r. Sardegna 18/2025;
- illegittimità costituzionale dell’art. 19 della l.r. Sardegna 18/2025, nella parte in cui introduce l’art. 16, comma 3, nella legge reg. Sardegna n. 23 del 1985;
- inammissibili o non fondate le altre questioni di legittimità costituzionale sollevate

Estensore nota: Ferraro Domenico

Sintesi:

Il Presidente del Consiglio dei ministri ha promosso questioni di legittimità costituzionale degli articoli 2, 4, 6, 7, comma 1, lettera d), 12, 14, 15, 18, comma 1, lettera a), e 19 della l.r. Sardegna n. 18 del 2025, denunciando la violazione di plurimi parametri costituzionali e interposti. La Corte ricorda, in via preliminare, che l’art. 3 dello statuto speciale, nell’assegnare alla Regione autonoma della Sardegna la potestà legislativa primaria in alcune materie, vi include, alla lettera f), “*edilizia ed urbanistica*”. Lo stesso art. 3 precisa, però, che tale potestà è soggetta, fra l’altro, al rispetto delle norme fondamentali di riforma economico-sociale stabilite dal legislatore statale. Con riferimento a tale categoria di norme, costantemente la giurisprudenza costituzionale ha preteso “*dalle regioni speciali (e dalle due province autonome) il rispetto di prescrizioni legislative statali di carattere generale incidenti su materie assoggettate dagli statuti al regime della competenza legislativa piena o primaria*”, a tal proposito ricorda la sentenza 229/2017 in senso analogo, più di recente, le sentenze

22/2025, punto 4 del Considerato in diritto, 147/2023, punto 7.1.3. del Considerato in diritto, e 90/2023, punto 6.2.2. del Considerato in diritto. Il legislatore statale conserva, pertanto, il potere di vincolare la potestà legislativa primaria dei suddetti enti ad autonomia speciale. Il ricorrente denuncia, in primo luogo, la violazione degli articoli 3 dello statuto speciale e 117, secondo comma, lettera s), Cost., in relazione agli articoli 3, comma 1, lettera d), e 10, comma 1, lettera a), (Testo unico edilizia) TUE (d.p.r. 380/2001) in quanto, incidendo sull'individuazione delle categorie di interventi edilizi e, in particolare, qualificando l'ampliamento di volume *“entro sagoma”* come *“ristrutturazione edilizia”*, si porrebbe in contrasto con le richiamate disposizioni statali, che costituiscono norme fondamentali di riforma economico-sociale. Il legislatore sardo, infatti, non solo avrebbe definito diversamente l'intervento di ristrutturazione edilizia, ma avrebbe altresì inciso sul suo regime abilitativo, potendo gli interventi di ristrutturazione con aumento di volume essere eseguiti mediante SCIA e non soltanto con il permesso di costruire. Viene altresì denunciata la violazione dell'art. 117, secondo comma, lettera m), Cost., in quanto *“la potenziale individuazione, da parte della norma regionale, di un titolo edilizio differente rispetto a quello previsto dal TUE potrebbe implicare trasformazioni del territorio così significative da incidere, in maniera sproporzionata e irragionevole, sui livelli essenziali delle prestazioni dei diritti civili e sociali che devono essere garantiti in modo uniforme su tutto il territorio nazionale”*. Secondo la Corte la questione promossa in riferimento all'art. 3 dello statuto speciale è fondata. E si rinvia, per i dettagli, al considerato in diritto punto 9.1.1. della sentenza, alla conseguente ricostruzione che la Corte fa in merito alla disciplina statale della *“ristrutturazione edilizia”* disciplinata dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del Testo unico edilizia (d.p.r. 380/2001). Da questo ne consegue che la Corte rileva l'illegittimità della norma regionale e che, come correttamente rilevato dal Presidente del Consiglio dei ministri, la disposizione impugnata contrasta anche con la disciplina dei titoli abilitativi. Dalla qualificazione dell'intervento come *“ristrutturazione edilizia”* o come *“nuova costruzione”* dipende, infatti, l'individuazione del titolo edilizio necessario per legittimarlo, che, di norma, per la ristrutturazione è la SCIA (art. 22, comma 1, lettera c), TUE) e per la *“nuova costruzione”* è il permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera a) dello stesso testo unico). A prescindere dalla delimitazione della nozione di ristrutturazione di cui al richiamato ultimo periodo dell'art. 3, comma 1, lettera d), il TU edilizia individua, infatti, all'art. 10, comma 1, lettera c), alcune ipotesi di *“ristrutturazione”*, cosiddetta *“pesante”*, che assoggetta al permesso di costruire (e delle quali, all'art. 23, consente *“in alternativa”* a quest'ultimo la realizzazione mediante SCIA e vi riconduce *“gli interventi [...] che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria”*. Tanto premesso, la disposizione regionale impugnata incide illegittimamente sul regime dei titoli abilitativi, in quanto gli interventi di ristrutturazione che determinano aumenti di volume, ma non mutamento di sagoma, nell'ordinamento regionale sardo sono assoggettati a semplice SCIA e non al permesso di costruire o alla SCIA alternativa secondo le condizioni e i limiti stabiliti dal TU edilizia. In conclusione, la Corte ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 2 della l.r. Sardegna 18/2025, nella parte in cui introduce l'art. 2-bis, comma 3, nella l.r. Sardegna 23/1985, per violazione dell'art. 3 dello statuto speciale. Lo Stato impugna poi una serie di disposizioni regionali riguardanti le nozioni di totale e di parziale difformità e la disciplina dei relativi titoli di legittimazione (originari e *“in sanatoria”*). All'esame delle relative questioni la Corte premette un breve

inquadramento della disciplina del TU edilizia evocata dallo Stato quale parametro interposto. L'art. 31, comma 1, del "testo unico" definisce gli interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire come *"quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile"*. L'art. 32, comma 1, dello stesso testo unico, nel demandare alle regioni l'individuazione delle variazioni al progetto approvato che, pur non integrando una totale difformità, siano qualificabili come "essenziali", precisa che *"l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato; c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali"*. Viene altresì chiarito, al comma 2 dello stesso articolo, che *"non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative"* e, al comma 3, che gli interventi di cui all'elenco (ossia quelli considerati dal comma 1) se vengono *"effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44"*. Il TU edilizia non definisce invece la parziale difformità, che rappresenta una categoria residuale rispetto a quelle della totale difformità e della variazione essenziale. Sul punto la giurisprudenza amministrativa ha chiarito che *"la nozione di parziale difformità [...] presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera; mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione"* (Consiglio di Stato, sezione seconda, sentenza 29 gennaio 2024, n. 906). Pur se non offre una definizione della difformità parziale, il TUE ne disciplina gli effetti, stabilendo, per quanto qui rileva, che *"gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso"* (art. 34, comma 1) e che, se il ripristino non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, è applicata una sanzione pecuniaria (art. 34, comma 2). La disciplina della totale difformità, delle variazioni essenziali e della parziale difformità è connessa poi a quella delle relative sanatorie, dettata dagli articoli 36 e 36-bis TUE, come rispettivamente novellato e introdotto dal d.l. 69/2024, come convertito. L'art. 36 *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità"* stabilisce, infatti, al comma 1, che *"in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01 [SCIA alternativa al permesso], o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*. Si prevede, quindi, tale rigorosa modalità di regolarizzazione (che richiede la descritta "doppia conformità" alle norme urbanistiche e edilizie preesistenti e attuali) per gli abusi più radicali: interventi soggetti al permesso di costruire (o alla

SCIA alternativa allo stesso) totalmente privi del suddetto titolo. In questi casi, l'istituto dell'accertamento di conformità consente di sanare unicamente gli interventi solo formalmente illegittimi, in quanto conformi nella sostanza tanto alla normativa urbanistica quanto a quella edilizia, non solo al momento della relativa richiesta, ma anche al momento in cui erano stati eseguiti. La necessità della doppia conformità, come ha chiarito da ultimo la sentenza 125/2024 punto 3.1. del Considerato in diritto, non rappresenta solo un principio fondamentale della materia, ma costituisce anche una norma fondamentale di riforma economico-sociale. Il d.l. 69/2024, come convertito, nel circoscrivere l'ambito di applicazione dell'accertamento di *"doppia conformità"* ai suddetti abusi di maggiore gravità, ha delineato, nel nuovo art. 36-bis (*"Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"*), un regime di *"doppia conformità semplificata"* per gli abusi ritenuti meno rilevanti, disponendo, al suo comma 1, che *"in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 [SCIA alternativa al permesso] ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32"*. Pertanto, nei casi di interventi eseguiti in parziale difformità o variazione essenziale dal permesso di costruire (o dalla SCIA alternativa allo stesso) oppure in assenza o difformità dalla SCIA ordinaria, è possibile sanare anche le opere abusive che risultano conformi soltanto alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione. Ricostruita la disciplina statale rilevante, si può passare all'esame delle connesse questioni di legittimità costituzionale. La Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 6 della l.r. Sardegna n. 18/2025, che aveva introdotto una definizione di totale difformità dal titolo edilizio fondata su soglie quantitative (percentuali di aumento di volume, superficie, distanze e localizzazione dell'edificio). Secondo la Corte, la disciplina regionale si pone in contrasto con gli articoli 31 e 32 del d.p.r. 380/2001, che definiscono la totale difformità e le variazioni essenziali attraverso criteri qualitativi e non mediante limiti percentuali predeterminati. La previsione regionale non si limitava a integrare la disciplina statale, ma introduceva una nozione autonoma di totale difformità, alterando il sistema di qualificazione degli illeciti edilizi. Tale modifica produceva effetti rilevanti anche sul regime della sanatoria, poiché influenzava l'applicazione degli artt. 36 e 36-bis del Testo unico edilizia, che prevedono discipline differenti per gli interventi realizzati in totale difformità e per quelli qualificabili come variazioni essenziali o parziali difformità. La Corte ha ribadito che gli articoli 31, 32 e 36 del d.p.r. 380/2001 costituiscono norme fondamentali di riforma economico-sociale, vincolanti anche per la Regione Sardegna nell'esercizio della competenza legislativa primaria in materia urbanistica ed edilizia. Di conseguenza, la disciplina regionale ha violato il limite posto dall'art. 3 dello Statuto speciale della Sardegna, poiché ha introdotto una nozione di totale difformità da quella statale e idonea a compromettere l'uniforme applicazione della normativa edilizia sul territorio nazionale. Secondo la Corte, la Regione, non può ridefinire la nozione di totale difformità mediante soglie quantitative che incidano sulla qualificazione degli abusi edilizi e sul regime delle relative sanatorie, trattandosi di materia disciplinata da norme fondamentali di riforma economico-sociale riservate alla legislazione statale. La Corte, pertanto, dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 6 della l.r. Sardegna 18/2025, nella parte in cui modifica il citato art. 4, comma 2. La Corte costituzionale ha dichiarato illegittimo l'art. 7, comma 1, lettera d), della legge regionale Sardegna n. 18/2025, che qualificava come parziali difformità tutte le modifiche edilizie che non raggiungessero le soglie quantitative previste per le variazioni essenziali. La norma regionale introduceva un criterio quantitativo secondo cui le difformità inferiori alle soglie fissate per le variazioni essenziali dovevano

essere considerate automaticamente parziali difformità. Lo Stato ha contestato tale disciplina sostenendo che essa restringeva indebitamente la nozione di abuso edilizio e incideva sul regime sanzionatorio, anche penale, in contrasto con i principi fondamentali fissati dall'art. 32 del d.p.r. 380/2001. Il principio affermato dalla Corte, richiamata la propria giurisprudenza (sent. 119/2024) ribadisce che le Regioni possono individuare criteri e soglie per le variazioni essenziali, tuttavia, non possono stabilire che tutte le modifiche sotto una determinata soglia siano automaticamente escluse dalla categoria delle variazioni essenziali. Anche un intervento quantitativamente limitato può, in concreto, rendere l'opera sostanzialmente diversa da quella autorizzata. Pertanto, il mancato superamento delle soglie quantitative non può impedire una valutazione concreta dell'intervento. La norma sarda è stata ritenuta incostituzionale perché escludeva ex lege la possibilità che interventi inferiori alle soglie quantitative potessero essere qualificati come variazioni essenziali, impediva l'accertamento in concreto della sostanziale diversità dell'opera rispetto al titolo edilizio e si poneva in contrasto con l'art. 32, comma 1, del TU dell'edilizia, qualificato come norma fondamentale di riforma economico-sociale, vincolante anche per la Regione Sardegna a statuto speciale. In concreto la qualificazione come variazione essenziale o come parziale difformità non è neutra, poiché comporta conseguenze diverse. Le variazioni essenziali richiedono un autonomo permesso di costruire, sono assoggettate al più rigoroso regime repressivo previsto dall'art. 31 del d.p.r. n. 380/2001 (demolizione e possibile acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale) e non beneficiano della cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, prevista invece per le parziali difformità. Pertanto la Corte dichiara che è costituzionalmente illegittima la norma regionale che qualifica automaticamente come parziali difformità tutte le modifiche edilizie inferiori a determinate soglie quantitative, poiché anche interventi sotto tali soglie possono integrare, in concreto, una variazione essenziale dell'opera ai sensi dell'art. 32 del d.p.r. 380/2001. Viene dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 7, comma 1, lettera d), della l.r. Sardegna 18/2025, per violazione dell'art. 3 dello statuto speciale, con assorbimento delle altre censure. La Corte costituzionale ha dichiarato illegittimo l'art. 19 della l.r. Sardegna 18/2025, che consentiva, nell'ambito dell'accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di titolo o in totale difformità, di presentare un progetto contenente opere finalizzate a rendere successivamente l'abuso conforme alla disciplina urbanistica vigente. La disposizione regionale prevedeva che l'istanza di sanatoria potesse essere accompagnata da interventi di adeguamento dell'opera esistente, purché non comportassero nuove costruzioni. Secondo lo Stato, tale disciplina contrastava con l'art. 36 del d.p.r. 380/2001, che richiede la cosiddetta doppia conformità, ovvero, l'intervento deve essere conforme sia alla normativa vigente al momento della realizzazione sia a quella vigente al momento della domanda di sanatoria. La Corte ha ritenuto fondata la censura, osservando che l'art. 36 TUE non consente di eseguire opere per conseguire successivamente la conformità urbanistico-edilizia. La conformità deve esistere già al momento della presentazione dell'istanza e la possibilità di effettuare opere di adeguamento è stata introdotta dal legislatore statale soltanto con l'art. 36-bis TUE, e solo per fattispecie di abuso meno gravi. La Corte ha affermato che la disciplina delle condizioni, dei limiti e dei presupposti della sanatoria edilizia costituisce materia riservata allo Stato, in quanto funzionale a garantire l'uniforme tutela dell'ordinamento urbanistico ed edilizio sull'intero territorio nazionale. La Regione Sardegna, introducendo una forma di sanatoria più ampia rispetto a quella consentita dall'art. 36 TUE, ha quindi ecceduto i limiti della propria competenza legislativa. Risulta pertanto costituzionalmente illegittima la norma regionale che consente di ottenere l'accertamento di conformità mediante l'esecuzione di opere destinate a rendere successivamente conforme un intervento realizzato in assenza di titolo o in totale difformità, poiché l'art. 36 del d.p.r. 380/2001 richiede la preesistenza della doppia conformità e costituisce norma fondamentale di riforma economico-sociale vincolante anche per le Regioni a statuto speciale. Viene dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art. 19 della l.r. Sardegna 18/2025, nella parte in cui modifica l'art. 16, comma 3, della l.r. Sardegna 23/1985, per violazione dell'art. 3 dello statuto speciale. La Corte costituzionale ha dichiarato illegittimo l'art. 12 della l.r. Sardegna n. 18/2025, nella parte in cui consentiva deroghe generalizzate ai requisiti di aeroilluminazione previsti dal d.m. 5 luglio 1975 per il rilascio dell'agibilità di edifici esistenti. La norma regionale permetteva

di derogare ai requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale per gli immobili realizzati prima dell'entrata in vigore del d.m. 5 luglio 1975, per gli immobili realizzati successivamente e comunque antecedenti al 24 maggio 2024 e nei casi in cui non fosse possibile modificare o realizzare nuove aperture. Lo Stato ha impugnato la disposizione ritenendola lesiva del diritto alla salute tutelato dall'art. 32 Costituzione. La Corte ha ricordato che i requisiti di aeroilluminazione stabiliti dal d.m. 5 luglio 1975 costituiscono norme tecniche strettamente collegate alla disciplina sanitaria statale e sono finalizzati a garantire la salubrità degli ambienti abitativi, l'abitabilità degli edifici, la tutela della salute delle persone. Tali prescrizioni, in quanto attuative dell'art. 32 Cost., devono trovare applicazione uniforme su tutto il territorio nazionale. La Corte ha evidenziato che l'ordinamento statale ammette deroghe solo in casi specifici e rigorosamente delimitati. In particolare, l'art. 10, comma 2, del d.l. n. 76/2020 esclude l'applicazione dei requisiti del d.m. 1975 soltanto per immobili realizzati prima dell'entrata in vigore del decreto, o situati nelle zone A o B (o assimilate) dei piani urbanistici. La Regione Sardegna, invece, aveva esteso la deroga a categorie molto più ampie di edifici. La Corte ha inoltre chiarito che la precedente sentenza 119/2024, che aveva ammesso deroghe per i sottotetti, riguardava una disciplina speciale e non può essere utilizzata per giustificare deroghe generalizzate a tutti gli immobili esistenti. Le Regioni, anche a statuto speciale, non possono introdurre deroghe generali ai requisiti igienico-sanitari di aeroilluminazione fissati dallo Stato, poiché tali prescrizioni costituiscono strumenti essenziali di tutela del diritto fondamentale alla salute. È costituzionalmente illegittima la normativa regionale che consente deroghe generalizzate ai requisiti di aeroilluminazione previsti dal d.m. 5 luglio 1975, poiché tali prescrizioni, finalizzate alla tutela della salute e della salubrità delle abitazioni, devono trovare uniforme applicazione sull'intero territorio nazionale ai sensi dell'art. 32 Costituzione. Viene dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 12 della l.r. Sardegna 18/2025, nella parte in cui, modificando l'art. 7-quater, commi 3, lettere e) e d), e 6, della legge reg. Sardegna n. 23 del 1985, consente di derogare alle prescrizioni sui requisiti di aeroilluminazione di cui al d.m. 5 luglio 1975, per violazione dell'art. 32 Costituzione. La Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 4 della l.r. Sardegna 18/2025, limitatamente alla possibilità di derogare alle distanze minime di protezione del nastro ferroviario nell'ambito degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti. La norma regionale consentiva che l'incremento dello spessore delle murature necessario per il miglioramento energetico degli edifici (fino a 30 cm) potesse avvenire in deroga, tra l'altro, anche alle distanze minime dal nastro ferroviario, purché fossero rispettate le distanze previste dal codice civile. Lo Stato ha contestato tale previsione poiché contrastante con gli artt. 49 e 60 del d.p.r. 753/1980, che fissano una distanza minima di 30 metri dalla più vicina rotaia e subordinano ogni eventuale deroga ad una specifica autorizzazione dell'autorità ferroviaria competente. La Corte ha rilevato che la disciplina statale non vieta in assoluto le deroghe, ma le consente solo previa valutazione caso per caso da parte dell'amministrazione competente. Tale valutazione è diretta soprattutto a verificare che non siano compromesse le esigenze di sicurezza ferroviaria, comprese le possibilità di soccorso e di manutenzione della linea. La deroga introdotta direttamente dalla legge regionale elimina di fatto questo controllo preventivo, incidendo su un settore che richiede uniformità di disciplina a livello nazionale. Le distanze di protezione ferroviaria previste dal d.p.r. 753/1980 costituiscono espressione di esigenze unitarie di sicurezza del trasporto ferroviario e integrano norme fondamentali di riforma economico-sociale, vincolanti anche per le Regioni a statuto speciale. Di conseguenza, una Regione non può introdurre deroghe automatiche e generalizzate a tali distanze, sostituendosi alla valutazione tecnica che la normativa statale riserva agli organi competenti. La Corte ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 4 della l.r. Sardegna 18/2025, nella parte in cui introduce il comma 3-bis nell'art. 3-bis della l.r. Sardegna 23/1985, limitatamente alle parole "*e ferroviario*", per violazione dell'art. 3 dello statuto speciale. La Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 18, comma 1, lettera a), della legge regionale Sardegna n. 18/2025, che manteneva l'obbligo di reperire spazi per parcheggi nei casi di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente irrilevante (c.d. "orizzontale"). La norma regionale prevedeva che, nei cambi di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, gli strumenti urbanistici comunali potessero imporre la

dotazione di parcheggi. Secondo lo Stato, tale disciplina contrastava con l'art. 23-ter del d.p.r. 380/2001, come modificato dal d.l. n. 69/2024 ("Salva Casa"), che ha introdotto una disciplina nazionale volta a favorire e semplificare i cambi di destinazione d'uso. La Corte ha ricordato che il legislatore statale distingue tra mutamenti verticali (tra diverse categorie funzionali), che incidono sul carico urbanistico e i mutamenti orizzontali (all'interno della stessa categoria funzionale), per i quali si presume l'assenza di un significativo aggravio del carico urbanistico. Proprio perché i cambi di destinazione d'uso orizzontali non comportano normalmente un aumento del fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali, la disciplina statale deve essere interpretata nel senso di escludere l'obbligo di reperire ulteriori parcheggi, al pari di quanto previsto espressamente per alcuni mutamenti verticali. La norma regionale è stata ritenuta incompatibile con il quadro statale poiché reintroduceva un obbligo, di dotazione minima di parcheggi, che la disciplina nazionale intende superare per favorire la semplificazione dei mutamenti di destinazione d'uso. Inoltre, contraddiceva il principio secondo cui i cambi all'interno della stessa categoria funzionale non determinano un aggravio apprezzabile del carico urbanistico e infine, determinava una disciplina difforme rispetto a quella che deve essere applicata uniformemente sul territorio nazionale. La Corte evidenzia inoltre l'irragionevolezza di una soluzione che finirebbe per imporre il reperimento di parcheggi ai cambi d'uso "*orizzontali*", pur escludendolo in fattispecie di cambi "*verticali*", potenzialmente più gravose sotto il profilo urbanistico. L'art. 23-ter del Testo unico dell'edilizia, come modificato dal d.l. n. 69/2024, costituisce una norma fondamentale di riforma economico-sociale, finalizzata alla semplificazione dei mutamenti di destinazione d'uso e pertanto vincolante anche per le Regioni a statuto speciale. È costituzionalmente illegittima la norma regionale che mantiene l'obbligo di reperire dotazioni di parcheggio nei mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente irrilevanti (orizzontali), poiché contrasta con l'art. 23-ter del d.p.r. 380/2001, il quale, in un'ottica di semplificazione, presume l'assenza di aggravio del carico urbanistico e non richiede ulteriori standard di parcheggio. Viene dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 18, comma 1, lettera a), dell'impugnata legge regionale, per violazione dell'art. 3 dello statuto speciale.