



REGIONE CALABRIA  
Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici  
Il Dirigente Generale

**Ai Comuni e Province calabresi  
Alla Città Metropolitana di Reggio Calabria**

**Agli Ordini e Collegi professionali della Calabria**

**e p.c.,  
Direzione Generale,  
Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
Servizio V- Tutela del Paesaggio**  
*[mbac-dg-abap.servizio5@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-dg-abap.servizio5@mailcert.beniculturali.it)*

**Ministero della Cultura  
Segretariato Regionale per la Calabria**  
*[mbac-sr-cal@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-cal@mailcert.beniculturali.it)*

**Soprintendente Archeologia, Belle Arti e  
Paesaggio per la Città Metropolitana  
di Reggio Calabria e la Provincia di Vibo Valentia**  
*[mbac-sabap-re@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-re@mailcert.beniculturali.it)*

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e  
Paesaggio per le Province di Cosenza**  
*[mbac-sabap-cs@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-cs@mailcert.beniculturali.it)*

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e  
Paesaggio per le Province di Catanzaro e Crotona**  
*[mbac-sabap-cz-kr@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-cz-kr@mailcert.beniculturali.it)*

**Oggetto:** Sentenza della Corte costituzionale n. 219 del 2021 su applicazione Piano Casa - Effetti -  
Richiesta parere (prot. n. 515961 del 29.11.2021) – Parere (prot. n. 19941 del 01.12.2021)-  
Circolare

La Corte costituzionale, con la sentenza n.219/2021, ha dichiarato la illegittimità costituzionale degli articoli 2, 3, commi 1 e 3, e 4, commi 1 e 2, lettera b) della legge regionale 2 luglio 2020, n. 10, recante “Modifiche e integrazioni al Piano Casa (Legge regionale 21/2010)”.

Nel caso di specie, la declaratoria di incostituzionalità ha riguardato alcune modifiche, nella maggior parte di tipo sostitutivo, apportate dalla l.r. 10/2020 agli articoli 4 (comma 1), 5 (commi 1 e 3-bis) e 6 (comma 1) della l.r. 21/2010 (cosiddetta Piano Casa).

In merito, al Settore Assistenza Giuridica del Consiglio Regionale della Calabria (di seguito Settore) venivano posti, dallo scrivente, due quesiti:

- a) con riferimento agli articoli 2 e 3 della l.r. 10/2020, se, con riguardo alle parti dichiarate costituzionalmente illegittime, in mancanza di un’espressa indicazione in tal senso della Consulta nella sentenza n. 219/2021, possa applicarsi automaticamente l’istituto della reviviscenza delle disposizioni previgenti;

- b) con riguardo alla dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'articolo 4, nella parte in cui proroga fino al 31 dicembre 2021 la possibilità di presentare istanze per l'esecuzione dei citati interventi edilizi straordinari, se la censura della Corte costituzionale possa ripercuotersi, direttamente o indirettamente, sull'efficacia della l.r. 23/2021 che, prima della declaratoria di illegittimità costituzionale, ha disposto una nuova proroga del termine ivi previsto fino al 31 dicembre 2022, è stata oggetto di autonoma impugnativa governativa ed è attualmente vigente.

Il Settore, con il parere rilasciato ha evidenziato quanto di seguito riportato, racchiuso in una Circolare che ha la pretesa di fornire chiarimenti in ordine agli effetti della recentissima sentenza cui si fa riferimento.

\*\*\*\*\*

Quanto alla prima *questio*, relativamente agli effetti della sentenza sull'applicazione del c.d. Piano Casa, giova premettere che *“La pronuncia di illegittimità costituzionale di una norma di legge comporta non già l'abrogazione, o la declaratoria di inesistenza o di nullità, o l'annullamento della norma dichiarata contraria alla costituzione, bensì la disapplicazione della stessa, dando luogo ad un fenomeno che si colloca, sul piano effettuale, in una posizione intermedia tra l'abrogazione, avente di regola efficacia ex nunc, e l'annullamento che, normalmente, produce effetti ex tunc. Pertanto, la norma dichiarata costituzionalmente illegittima deve essere disapplicata con effetti ex nunc o con efficacia ex tunc, a seconda che tale diversa efficacia nel tempo della dichiarazione di incostituzionalità discenda dalla natura o dal contenuto della norma illegittima, oppure dalla portata del precetto costituzionale violato o dal diverso grado di contrasto tra quest'ultimo e la norma di legge, ovvero, infine dalla natura del rapporto sorto nel vigore della norma successivamente dichiarata incostituzionale. Fuori delle ipotesi, aventi carattere di eccezionalità, in cui essa travolge tutti gli effetti degli atti compiuti in base alla norma illegittima, la dichiarazione di incostituzionalità (avuto riguardo al precetto costituzionale violato, alla disciplina dettata dalla norma riconosciuta costituzionalmente illegittima e alla natura del rapporto disciplinato da quest'ultima) comporta la caducazione dei soli effetti non definitivi e, nei rapporti ancora in corso di svolgimento, anche degli effetti successivi alla pubblicazione della sentenza della corte costituzionale, restando quindi fermi quegli effetti anteriori che, pur essendo riconducibili allo stesso rapporto non ancora esaurito, abbiano definitivamente conseguito, in tutto o in parte, la loro funzione costitutiva, estintiva, modificativa o traslativa di situazioni giuridicamente rilevanti (Cass. Civile, sez. III, 11-04-1975, 1384)”*.

Ne deriva che la disposizione dichiarata incostituzionale continua ad esplicare i suoi effetti per quei rapporti costituitisi prima della sentenza della Corte Costituzionale per un principio che può definirsi “di legalità”. La stessa legge dovrà comunque essere disapplicata per i rapporti non ancora costituiti o in corso di perfezionamento. Per cui non si può certo dire che la sentenza della Corte Costituzionale abroghi la legge.

Una norma, infatti, può essere abrogata solo da un'altra norma che sia di pari grado o di grado superiore e di emanazione legislativa. In ogni caso si avrà come risultato di ritenere, comunque, inapplicabile la norma incostituzionale nei confronti di eventuali nuovi rapporti o nei confronti di quelli in corso di costituzione e non ancora perfetti; sarà valida ed efficace per quelli perfezionatisi in momenti precedenti al giudizio della Corte Costituzionale.

La Corte costituzionale, nella sentenza n. 219/2021, non ha riconosciuto automaticamente la reviviscenza della previgente disciplina. Tuttavia, la giurisprudenza della Corte di Cassazione, pur riconoscendo che *“non opera in via generale e automatica”* la ammette, soprattutto nel caso in cui, al pari delle fattispecie attenzionate, la declaratoria di incostituzionalità di una disposizione comporti un vuoto normativo.

Al fine di rendere più agevole la lettura delle norme del Piano casa attualmente vigenti, il Settore ha evidenziato le seguenti formulazioni - degli articoli 4 (comma 1), 5 (commi 1 e 3-bis) e 6 (comma 1) della l.r. 21/2010 – risultanti dal coordinamento delle disposizioni non interessate dalla pronuncia della Corte con le norme immediatamente previgenti a quelle dichiarate costituzionalmente illegittime nella sentenza n. 219/2021.

Formulazioni che si condividono e che si riportano integralmente.

“ .....

#### Art. 4

##### (Interventi straordinari)

1. Gli interventi straordinari di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso e di variazioni del numero di unità immobiliari possono riguardare immobili residenziali e non residenziali, secondo le seguenti modalità:

a) in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, provinciali e regionali vigenti o adottati, nonché nei comuni sprovvisti, di tali strumenti, nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo, alle condizioni e con le modalità previste nella presente legge, sulle unità immobiliari residenziali che abbiano una volumetria già esistente, non superiore a 1000 metri cubi per unità abitativa di volumetria assentita, gli interventi edilizi di ampliamento sono consentiti entro il limite del **15 per cento** della superficie lorda, per unità abitativa già esistente degli edifici previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera a), fino ad un massimo di 70 metri quadrati di superficie interna netta per unità abitativa. Nel caso di edifici plurifamiliari l'ampliamento è ammesso se realizzato in modo da non modificare sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio, conformandolo ad un progetto dell'involucro che sviluppi ed evidenzi, in modo intellegibile e coerente, ogni aspetto inerente sia la situazione preesistente che quella futura per tutte le caratteristiche estetico-formali, ovvero, se si tratta di condominio, l'ampliamento è ammesso quando esso è realizzato con le stesse modalità precedentemente descritte e, comunque, in conformità agli articoli 1120, 1121 e 1122 del codice civile. Sono consentite, altresì, la variazione del numero delle unità immobiliari e la variazione della destinazione d'uso, tra le categorie residenziale, turistico ricettiva e direzionale attraverso i titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). ~~[L'ampliamento volumetrico ai fini abitativi fino al 20 per cento della superficie lorda che non ecceda comunque il valore massimo di incremento realizzabile di 70 metri quadrati, viene concesso anche nel caso di un'unica unità immobiliare qualora superi i 1000 metri cubi a patto che si effettuino contestualmente sull'intero fabbricato lavorazioni atte ad innalzare il livello di efficienza termica o strutturale (sismica) di almeno una classe.]~~

b) in deroga agli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo, alle condizioni e con le modalità previste dalla presente legge, sulle unità immobiliari non residenziali gli interventi edilizi di ampliamento sono consentiti entro il limite del **15 per cento** della superficie lorda, per unità immobiliare già esistente degli edifici previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera b), fino ad un massimo di 200 metri quadrati di superficie interna netta per unità immobiliare. Tali limiti sono aumentati al **25 per cento**, per un incremento massimo di **500 metri quadrati interni netti**, in caso di **destinazioni d'uso produttive, industriali ed artigianali**. Nel caso di edifici a destinazione mista, residenziale e non, i suddetti incrementi percentuali si applicano alle superfici delle singole porzioni a differente destinazione e l'ampliamento è ammesso se realizzato in modo da non modificare sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio, conformandolo ad un progetto dell'involucro che sviluppi ed evidenzi, in modo intellegibile e coerente, ogni aspetto inerente sia la situazione preesistente che quella futura per tutte le caratteristiche estetico-formali, ovvero, se si tratta di condominio, l'ampliamento è ammesso quando esso è realizzato con le stesse modalità precedentemente descritte e, comunque, in conformità agli articoli 1120, 1121 e 1122 del codice civile. Sono consentite, altresì, la variazione del numero delle unità immobiliari e **la variazione della destinazione d'uso, tra le categorie residenziale, turistico ricettiva e direzionale** attraverso i titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del d.p.r. 380/01.”

Art. 5

**(Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione)**

1. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali e nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo, alle condizioni e con le modalità previste dalla legge, per migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali, previsti nell'articolo 3, comma 1 lettere a) e b), **con eventuale riposizionamento dell'edificio all'interno delle aree di pertinenza catastale dell'unità immobiliare interessata, anche confermata con atti successivi alla realizzazione dell'edificio stesso, con realizzazione di un aumento in volumetria entro un limite del 30 per cento di quello esistente alla data di entrata in vigore del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.**

3-bis. L'altezza della nuova edificazione potrà essere derogata per tutti gli edifici muniti di regolare permesso di costruire di un solo piano rispetto all'altezza massima prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione per le zone B, C, D, F ed E, e di un solo piano rispetto alla preesistenza per gli edifici la cui volumetria è stata legittimata a seguito definizione di condono edilizio.

Art. 6

**(Ulteriori interventi, condizioni generali, ammissibilità degli interventi e modalità di applicazione)**

1. **Gli interventi previsti negli articoli 4 e 5 nonché nel presente articolo possono essere realizzati su immobili esistenti alla data del 31 dicembre 2018, ivi comprese le unità collabenti regolarmente accatastati presso le rispettive agenzie del territorio oppure per i quali, al momento della richiesta dell'intervento, sia in corso la procedura di accatastamento.”**

Con particolare riferimento alla dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'articolo 4, nella parte in cui modifica il comma 12 dell'art. 6 del Piano Casa, prorogando fino al 31 dicembre 2021 la possibilità di presentare istanze per l'esecuzione dei citati interventi edilizi straordinari, il Settore ha evidenziato che *“.....per come attenzionato nella richiesta di parere, durante la vigenza della l.r. 10/2020 e prima della declaratoria di incostituzionalità della stessa, la legge regionale 23/2021 ha provveduto a disporre una nuova proroga del termine ivi previsto fino al 31 dicembre 2022.*

Occorre quindi precisare che la predetta l.r.23/2021, impugnata con delibera del Consiglio dei Ministri del 5 agosto 2021, è tutt'ora vigente e pienamente efficace.

**Il Dirigente Generale**  
*Ing. Domenico Maria Pallaria*

