

Relazione illustrativa alla proposta di legge n. 252  
a iniziativa dei Consiglieri Biancani, Vitri, Mangialardi, Carancini, Cesetti, Mastrovincenzo

## MODIFICA ALLA LEGGE REGIONALE 20 APRILE 2015, N. 17 (RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE DELLA NORMATIVA REGIONALE IN MATERIA EDILIZIA)

Signori Consiglieri,

come è noto, il comma 1 bis dell'articolo 9 bis del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 10, comma 1, lettera d), del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale), convertito, con modificazioni, nella legge 11 settembre 2020, n. 120, ha codificato nel Testo Unico dell'edilizia (d.p.r. 380/2001) la nozione di "stato legittimo degli immobili", articolandola in tre regole fondamentali:

- a) lo stato legittimo è costituito dalla catena dei titoli abilitanti, o sananti, l'edificio o unità immobiliare;
- b) solo per gli edifici fabbricati in epoca per la quale non vigeva l'obbligo del titolo abilitativo, è ammessa la prova tramite altra documentazione probante (in primis il catastale di primo impianto);
- c) la documentazione "alternativa" di cui sub b) può essere adoperata anche in caso di irreperibilità del titolo abilitativo, di cui però vi sia ragionevole prova della esistenza.

L'applicazione della disposizione normativa statale in esame condiziona anche la realizzazione di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione di edifici qualora, pur avendo essi ad esempio sagoma, volumetria e sedime conformi ai relativi titoli abilitativi, presentino difformità non rientranti nelle tolleranze costruttive e che pertanto necessitano di una preventiva regolarizzazione (si pensi, ad esempio ai prospetti, in caso di forometrie nuove, spostate e modificate, alle tramezzature interne non conformi...), costringendo quindi spesso il proprietario ad eseguire, a sue spese, opere di ripristino finalizzate a ricondurre l'immobile in situazione di conformità e sanabilità ma destinate ad essere poi distrutte entro un breve lasso di tempo.

Per evitare queste "regolarizzazioni edilizie da incubo", la proposta di legge in oggetto, seguendo l'esempio di altre regioni, quali l'Emilia Romagna (articolo 10 bis della l.r. 30 luglio 2013, n. 15) e la Toscana (legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) le quali, nel periodo successivo all'entrata in vigore della citata legge 120/2020, hanno approvato apposite normative, peraltro non censurate sotto tale profilo dal Governo ai sensi dell'articolo 127 della Costituzione, dispone che, nella sola ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione di immobili, la verifica dello stato legittimo sia effettuata con esclusivo riguardo alla volumetria complessiva e alla superficie totale che costituiscono il riferimento necessario per la fase ricostruttiva ed agli altri parametri urbanistici ed edilizi rilevanti per calcolare, in conformità alla normativa ed alla pianificazione vigente, la nuova edificazione ammissibile. Non sono invece da considerare, ai medesimi fini, le difformità relative ai restanti parametri in ragione della demolizione integrale dell'edificio.

L'intervento normativo precisa infine che tale modalità "semplificata" di verifica dello stato legittimo non opera per gli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ovvero interessati da interventi edilizi realizzati in assenza del titolo abilitativo richiesto ovvero in totale difformità dal medesimo, nonché da variazioni essenziali previste dalla normativa vigente in materia.

La proposta di legge in esame si compone di 2 articoli.

Il primo introduce la modalità semplificata di verifica di stato legittimo per interventi di demolizione e ricostruzione nel senso sopra precisato; il secondo contiene la clausola di invarianza finanziaria.