



Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile
Ufficio Legislativo

Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri
- Dipartimento per gli affari regionali

OGGETTO: Legge regionale del Veneto 30 giugno 2021, n. 19, recante *“Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – “Veneto cantiere veloce”*, pubblicata sul B.U.R n. 88 del 2 luglio 2021.

In relazione alla legge regionale in oggetto, per i profili di competenza, si rappresenta l'esistenza di un possibile contrasto tra la disposizione di cui all'articolo 7 della legge regionale e la previsione di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 20021, n. 380¹, nella definizione dello *“stato legittimo”* dell'immobile a fini edilizi.

Al fine di evidenziare il diverso regime giuridico dello *“stato legittimo”* definito dalle norme citate, appare opportuno riportare il contenuto delle disposizioni medesime.

L'articolo 7 della legge regionale in esame apporta modifica alla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 prevedendo che *“1. Dopo l'articolo 93 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, è inserito il seguente: “Art. 93-bis Stato legittimo dell'immobile - Tolleranze. 1. In attuazione dell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, lo stato legittimo di immobili in proprietà o in disponibilità di soggetti non autori di variazioni non essenziali risalenti ad epoca anteriore al 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della legge 10/1977 e dotati di certificato di abitabilità/agibilità, coincide con l'assetto dell'immobile al quale si riferiscono i predetti certificati, fatta salva l'efficacia di eventuali interventi successivi attestati da validi titoli abilitativi.*

2. Lo stato legittimo di immobili realizzati in zone esterne ai centri abitati e alle zone di espansione previste da eventuali piani regolatori in epoca anteriore al 1° settembre 1967 è attestata dall'assetto dell'edificio realizzato entro quella data e adeguatamente documentato, non assumendo efficacia l'eventuale titolo abilitativo rilasciato anche in attuazione di piani, regolamenti o provvedimenti di carattere generale comunque denominati, di epoca precedente.”.

L'articolo 9 bis, comma 1 bis, del citato d.P.R. n. 380 del 20021 al primo periodo detta la regola generale, secondo cui lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello che risulta:

¹ La disposizione, introdotta dall'articolo 10, comma 1, lettera d), n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 recita *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in edilizia nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello deducibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altro atto pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”*

- dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa;
- dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare;
- eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;

Il secondo periodo del comma 1 bis, dell'articolo 9 bis formula indicazioni operative relativamente agli "(...) immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizi (...)" prevedendo, in assenza di titoli edilizi, la possibilità di desumere lo "stato legittimo" da: - informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti definiti probanti: - riprese fotografiche; - gli estratti cartografici; - documenti d'archivio; - altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza;

L'elenco del legislatore non risulta tassativo, anche se definisce una gerarchia, inserendo come norma primaria le informazioni catastali di primo impianto ed in alternativa a queste altri documenti probanti elencati in forma esemplificativa, lasciando in ultimo una apertura su "altra documentazione" intendendo tale elenco non esaustivo.

Al riguardo, la giurisprudenza ha evidenziato come "*l'art. 9-bis, comma 1-bis TU edilizia non può interpretarsi se non nel senso che lo «stato legittimo dell'immobile» è quello riveniente dal «titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa», nonché, se a questo siano susseguiti ulteriori titoli abilitativi, dal titolo «che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali». Con l'innovazione introdotta dall'art. 10, comma 1, lett. d, n. 2, del d.l. n. 76/2020 (c.d. decreto semplificazioni), conv. in l. n. 120/2020, il legislatore ha inteso semplicemente chiarire che lo «stato legittimo dell'immobile» è quello corrispondente ai contenuti dei sotesi titoli abilitativi, relativi non solo alla sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative. Non altro, perché, se altro il legislatore avesse inteso stabilire, e cioè se avesse ricollegato portata totalmente abilitante al titolo «che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare», a prescindere dal relativo oggetto, avrebbe abbandonato il principio ordinamentale basilico di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, operante nel campo processuale, ma ragionevolmente esportabile anche nel campo dei procedimenti ampliativi della sfera giuridica dei privati e, soprattutto, avrebbe surrettiziamente introdotto una sorta di sanatoria implicita per tutti i manufatti assistiti da (qualsivoglia) titolo abilitativo, seppure non riferibile alla loro integrale consistenza e conformazione" (TAR Campania, Sez. II n. 1358 del 31 maggio 2021).*

Tanto premesso, va evidenziato che dallo "stato legittimo" dell'edificio dipende, anche ai fini del rilascio di nuovi titoli edilizi, la qualificazione dell'immobile preesistente in termini di regolarità o abusività. Ed è del tutto evidente che i parametri per stabilire se un edificio è regolare o abusivo non possono essere variabili nelle diverse parti del territorio nazionale.

Alla luce delle suesposte considerazioni, deve ritenersi che la disposizione di cui all'articolo 7 della legge regionale in esame, definendo un diverso regime giuridico dello "stato legittimo" dell'immobile rispetto a quello delineato dal legislatore nazionale, si pone in contrasto con la disciplina di principio costituente il parametro interposto di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con conseguente violazione dell'articolo 117, terzo comma, Cost., "governo del territorio".

IL CAPO DELL'UFFICIO
(M. Mario Capolupo)

—Allegati:—

IMG-20210802-WA0007.jpg

271 kB