

Genova, 03 maggio
2022

Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia
di Genova

LO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI (ART. 9 BIS TUE) ED I PROCEDIMENTI EDILIZI ED AMBIENTALI SANANTI



STUDIO LEGALE
DAMONTE

SD's Lawyers

Avv. Giovanni Ranzani

**LE NOVITA'
INTRODOTTE DALLA
LEGGE FINANZIARIA
PER IL 2022 (SINTESI) E
QUELLE *IN ITINERE***

**NUOVO ART. 9-BIS (INTRODOTTO DAL
D.L. «SEMPLIFICAZIONI») SULLO STATO
LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI**

NUOVO ART. 9-BIS (INTRODOTTO DAL D.L. 'SEMPLIFICAZIONI') SULLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

ART. 9-BIS DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

1. AI FINI DELLA PRESENTAZIONE, DEL RILASCIO O DELLA FORMAZIONE DEI TTOLI ABILITATIVI PREVISTI DAL PRESENTE TESTO UNICO, LE AMMINISTRAZIONI SONO TENUTE AD ACQUISIRE D'UFFICIO I DOCUMENTI, LE INFORMAZIONI E I DATI, COMPRESI QUELLI CATASTALI, CHE SIANO IN POSSESSO DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI E NON POSSONO RICHIEDERE ATTESTAZIONI, COMUNQUE DENOMINATE, O PERIZIE SULLA VERIDICITÀ E SULL'AUTENTICITÀ DI TALI DOCUMENTI, INFORMAZIONI E DATI.

1-BIS. LO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE È QUELLO STABILITO DAL TTOLO 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 TTOLI SUCCESSIVI CHE HANNO ABILITATO INTERVENTI PARZIALI. PER GLI IMMOBILI REALIZZATI IN UN'EPOCA NELLA QUALE NON ERA OBBLIGATORIO ACQUISIRE IL TTOLO ABILITATIVO EDILIZIO, LO STATO LEGITTIMO È QUELLO DESUMIBILE 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 TTOLO ABILITATIVO CHE HA DISCIPLINATO L'ULTIMO INTERVENTO EDILIZIO CHE HA INTERESSATO L'INTERO IMMOBILE O UNITÀ IMMOBILIARE, INTEGRATI CON GLI EVENTUALI TTOLI 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 TTOLO ABILITATIVO DEL QUALE, TUTTAVIA, NON SIA DISPONIBILE COPIA.

ART. 2, COMMA 7, L. N. 241/1990 E S.M.I.
**7. FATTO SALVO QUANTO PREVISTO DALL' *ARTICOLO 17*, I
TERMINI DI CUI AI COMMI 2, 3, 4 E 5 DEL PRESENTE
ARTICOLO POSSONO ESSERE SOSPESI, PER UNA SOLA
VOLTA E PER UN PERIODO NON SUPERIORE A TRENTA
GIORNI, PER L'ACQUISIZIONE DI INFORMAZIONI O DI
CERTIFICAZIONI RELATIVE A FATTI, STATI O QUALITÀ NON
ATTESTATI IN DOCUMENTI GIÀ IN POSSESSO
DELL'AMMINISTRAZIONE STESSA O NON DIRETTAMENTE
ACQUISIBILI PRESSO ALTRE PUBBLICHE
AMMINISTRAZIONI. SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI
DELL' *ARTICOLO 14*, COMMA 2.**

**INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE EX ART. 3, COMMA 1,
LETT. D) DEL T.U. EDILIZIA DOPO IL
DECRETO SEMPLIFICAZIONI, IN
RELAZIONE AL SUPERBONUS 110%**

**IL PERMESSO DI
COSTRUIRE IN
SANATORIA
(ART. 36 TUE)**

LA SCIA IN SANATORIA

(ART. 37 TUE)

L'ANNULLAMENTO DEL P.D.C.

(ART. 38 TUE)

**L'ANNULLAMENTO DEL P.D.C. DA
PARTE DELLA REGIONE
(ART. 39 TUE)**

**SANZIONE PECUNIARIA SOSTITUTIVA
PER RISTRUTTURAZIONE IN ASSENZA
DI TITOLO O IN TOTALE DIFFORMITÀ
(ART. 33 TUE)**

**SANZIONE PECUNIARIA SOSTITUTIVA
PER PARZIALE DIFFORMITÀ DAL P.D.C.
(ART. 34 TUE)**

**TAR TOSCANA, SEZ. II, 19 SETTEMBRE 2006, N. 3984
«LA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA IN MATERIA
URBANISTICA ... PUR ASSUMENDO UN CARATTERE
SANZIONATORIO, SVOLGE UNA FUNZIONE DI RIEQUILIBRIO
PATRIMONIALE PONENDOSI COME STRUMENTO RISARCITORIO PER
L'ABUSO COMMESSO DALL'AGENTE NEI CONFRONTI DELLA
COLLETTIVITÀ. IL RELATIVO PAGAMENTO DA PARTE DI COSTUI È
PERTANTO FINE A SÉ STESSO. ESSO IMPEDISCE LA PROSECUZIONE
DI ULTERIORI ATTI GIUDIZIARI COATTIVI MINACCIATI, MA NON
COMPORTE ALCUNA SANATORIA DELL'OPERA ABUSIVA. COMPORTE,
È VERO, LA CONSERVAZIONE DELL'OPERA MEDESIMA, ESSENDO
ESCLUSA LA MISURA RIPRISTINATORIA, TUTTAVIA NON CONSENTE
GLI EVENTUALI BENEFICI CONSENTITI DAGLI STRUMENTI
URBANISTICI PER LE OPERE REGOLARI»**

ART. 117 COSTITUZIONE
«SONO MATERIE DI LEGISLAZIONE
CONCORRENTE QUELLE RELATIVE A: ...
GOVERNO DEL TERRITORIO...NELLE MATERIE DI
LEGISLAZIONE CONCORRENTE SPETTA ALLE
REGIONI LA POTESTÀ LEGISLATIVA, SALVO CHE
PER LA DETERMINAZIONE DEI PRINCIPI
FONDAMENTALI, RISERVATA ALLA LEGISLAZIONE
DELLO STATO»

**VARIANTI IN CORSO D'OPERA O DI FINE
LAVORI
(ART. 25 L.R. 16/2008)**

**SANATORIA «SPECIALE» EX ART. 48
DELLA L.R. N. 16/2008**

**SANATORIA PAESAGGISTICA EX ART.
167 D.LGS. N. 42/2004 E S.M.I.**

**PRIMO CONDONO EDILIZIO (L. N.
47/1985):
IN PARTICOLARE I PRESUPPOSTI PER
IL SILENZIO ASSENSO**

**SECONDO CONDONO EDILIZIO (L. N.
724/1994): IN PARTICOLARE I
PRESUPPOSTI PER IL SILENZIO
ASSENSO**

**IL TERZO CONDONO EDILIZIO (L. N.
326/2003): IN PARTICOLARE I
PRESUPPOSTI PER IL SILENZIO
ASSENSO**