

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 TTULO 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 TTULO 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 TTULO 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 TTULO 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**