

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

1-bis. 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 **o da quello, rilasciato o assentito**, che ha disciplinato **l'ultimo intervento** edilizio che ha interessato **l'intero** immobile o l'intera unità immobiliare, **a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi,** integrati con gli eventuali **titoli successivi** che hanno abilitato interventi **parziali**.

Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare **concorrono** altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6 e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo 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 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 quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi.**

TITOLI IDONEI A STABILIRE LO STATO LEGITTIMO

- SCIA per varianti ante Legge 10/77 (art. 34 -ter)
- PdC e SCIA in sanatoria (art. 36);
- SCIA in sanatoria per parziale difformità/variazione essenziale (art. 36-bis);
- sanzione pecuniaria conseguente ad annullamento del P.d.C. (art. 38)

SANZIONI CHE CONCORRONO ALLO STATO LEGITTIMO

- interventi di ristrutturazione in assenza di PdC o in totale difformità (art. 33);
- interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC (art. 34);
- interventi in assenza o in difformità dalla SCIA su immobili non sottoposti a vincolo (art. 37, commi 1, 3, 5, 6);
- interventi eseguiti in base a permesso annullato (art. 38);
- dichiarazioni relative a tolleranze costruttive (art. 34-bis).

1° settembre 1967, entra in vigore la Legge “ponte” 765/67 (c.d. “Ante ’67”);

31 ottobre 1942, entra in vigore la Legge “urbanistica” 1150/42 (c.d. “Ante ’42”);

Legge Regionale n.48/2017

Art. 4. Disposizioni in materia di mutamento della destinazione d’uso degli immobili

2. La destinazione d’uso di un immobile o di una singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, come risultante dal titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all’accatastamento.

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Art. 1117. Codice Civile. Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

DOPPIA CONFORMITÀ “SEMPLIFICATA”

Con l’inserimento dell’articolo 36-bis nel DPR 380/01, è stata introdotta una sanatoria specifica per gli illeciti edilizi di minore entità.

Questa nuova forma di sanatoria consente di regolarizzare tali illeciti, purché l’intervento sia conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti edilizi vigenti al momento della realizzazione.

In pratica, una doppia conformità “alleggerita”, che prevede:

- rispetto della **disciplina urbanistica** al momento della domanda di permesso in sanatoria o deposito SCIA;
- rispetto dei requisiti della **disciplina edilizia** al momento della realizzazione dell’abuso.
 - norme tecniche per le costruzioni
 - norme sicurezza
 - norme antincendio
 - norme superamento barriere architettoniche
 - norme igienico sanitarie
 - norme su acustica degli edifici
 - requisiti efficienza energetica
 - beni culturali e paesaggio
 - etc....