No alle sanatorie regionali diverse da quelle statali

6 Maggio 2021

Con la sentenza del 21 aprile 2021, n. 77 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle norme contenute nella legge regionale del Veneto del 23 dicembre 2019, n. 50 che contenevano una particolare procedura per la sanatoria di alcune difformità edilizie minori.
In particolare, le norme erano finalizzate a regolarizzare le opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e provvisti di certificato di abitabilità od agibilità.
Fino all'introduzione dei meccanismi sanzionatori con la legge 28 gennaio 1977 n. 10, infatti, le varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di licenza edilizia venivano realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzatori, ad eccezione di quelle che comportavano consistenti difformità in altezza od impianto, e venivano di fatto non considerate in sede di agibilità.
In conseguenza di tale situazione, oggi risulta molto difficile procedere all'accertamento dello stato legittimo sugli immobili di vecchia data per la frequente presenza di situazioni non esattamente rispondenti a quelle rappresentate negli elaborati tecnici.
Le norme contenute nella legge regionale del Veneto, in sostanza, disponevano per alcune di queste difformità (es. *un aumento fino a un quinto del volume dell'edificio e comunque in misura non superiore a 90 metri cubi ovvero un aumento fino a un quinto della superficie dell'edificio e comunque in misura non superiore a 30 metri quadrati*) di regolarizzarle mediante presentazione di una SCIA e previo pagamento delle sanzioni, facendo comunque salvi gli effetti civili e penali dell'illecito.
Per la Corte tali norme sono in contrasto con i principi statali ed, in particolare, con il principio della "doppia conformità" che in tema di sanatoria prevede che "il *responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*", condizione che è necessario rispettare anche in caso di SCIA (art. 36 e 37 del DPR 380/2001).
La Corte ha ribadito che le scelte di principio sul versante della sanatoria, in particolare quelle relative all'an, al quando e al quantum, spettino unicamente al legislatore statale, mentre al legislatore regionale spetta solo l'articolazione e la specificazione di tali disposizioni.
E' opportuno tuttavia evidenziare che la Corte interviene su un tema molto sentito in questo momento dato che molti sono gli immobili che presentano queste difformità che sono di ostacolo alla possibilità di accedere al Superbonus 110%, tema sul quale è auspicabile quanto prima una revisione della disciplina che introduca delle norme di semplificazione per le difformità minori al fine di agevolare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
Fonte: ANCE
Sentenza Corte Costituzionale 77-2021