



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del Consiglio regionale della Lombardia

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 NOVEMBRE 2022

Disposizioni per l’ampliamento delle tolleranze costruttive.
Modifiche all’articolo 34-*bis* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

ONOREVOLI SENATORI. – La presente proposta di legge al Parlamento tende, anzitutto, a far fronte alle difficoltà incontrate dai cittadini lombardi nell'applicazione delle procedure relative all'accesso ai numerosi incentivi fiscali, rivolti al settore delle costruzioni, con riferimento particolare ai contenuti del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che prevede una detrazione fiscale fino al 110 per cento degli importi investiti per interventi volti al miglioramento dell'efficienza energetica e alla diminuzione del rischio sismico degli edifici, nonché per far fronte, in questo modo, alle ricadute economiche negative a seguito delle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria globale del COVID-19.

Tali ricadute, economiche ma anche sociali, hanno portato il legislatore, nazionale e regionale, a varare provvedimenti di portata straordinaria, quali per esempio le deroghe in materia di appalti, ma anche di natura fiscale, come i benefici accordati in campo edilizio, ad un gran numero di categorie e di soggetti, oltre ad una varietà di tipologie di interventi, che rischiano in molti casi di essere vanificati o limitati, proprio per la necessità di verifica della conformità urbanistica degli immobili e dei tempi lunghi per attivare le regolarizzazioni, anche per piccole difformità non riconducibili a « variazioni essenziali » ai sensi dell'articolo 32 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito e disciplinato in Lombardia dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Il legislatore nazionale è intervenuto estendendo il campo di applicazione dell'articolo 34 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, introducendo l'articolo 34-*bis*, in ordine alla disciplina delle tolleranze costruttive. La proposta di modifica tende ad estendere ulteriormente il campo di applicazione di queste norme a tutte quelle piccole irregolarità, non soggette a vincolo paesaggistico, che non sono riconducibili alle variazioni essenziali, come già definite in modo dettagliato dalle norme vigenti, sia nazionali che regionali.

Il concetto di « conformità urbanistica » è spesso utilizzato erroneamente come sinonimo di conformità catastale. La conformità urbanistica attesta, invece, che lo stato di fatto dell'edificio oggetto della riqualificazione o degli interventi corrisponde a quanto contenuto nei titoli abilitativi che sono stati rilasciati per la costruzione dell'edificio stesso. Essi sono depositati presso l'ufficio tecnico del comune ove è stato realizzato il fabbricato e, convenzionalmente, si ritengono necessari a partire dal 1° settembre 1967. La conformità urbanistica la può attestare un tecnico abilitato, quando i titoli abilitativi depositati in comune sono coerenti con il reale stato di fatto dell'immobile. Gli interventi del legislatore volti a superare questa problematica tendono ad intervenire unicamente sulla possibilità di promuovere, anche senza una preventiva regolarizzazione, gli interventi edilizi compresi dai benefici fiscali, ma di fatto non risolvono il problema della regolarizzazione delle difformità, che viene solo differito nel tempo.

Paradossalmente, si rischia di aderire ad una procedura di miglioramento dei fabbri-

cati, mediante l'utilizzo di forme di incentivazione fiscale, senza preventivamente avere elementi di certezza in ordine alla possibile regolarizzazione delle piccole difformità.

Si deve distinguere pertanto la tipologia di difformità, per non andare incontro ad equivoci. La procedura che si intende semplificare è riferita alle sole « variazioni non essenziali », cioè quelle piccole variazioni rispetto ai progetti autorizzati già precisamente descritte dal legislatore sia nazionale che regionale.

Le varianti edilizie, cosiddette essenziali, sono infatti disciplinate dall'articolo 32 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con espresso rimando, al comma 1, al legislatore regionale: « Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni ».

Si intende introdurre, con la presente proposta di legge al Parlamento, un'estensione del campo di applicazione dell'articolo 34-*bis*, introducendo un comma 2-*bis* e una leggera modifica al comma 3, tali da comprendere, come evidenziato e per le motivazioni articolate, nelle procedure di regolarizzazione tutte le difformità che non rientrano tra le variazioni essenziali.

Le nuove norme non interferiscono in alcun modo con gli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa in relazione ai vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore.

Si tratta di uno strumento semplice, ma di forte impatto su una serie di piccole e modeste irregolarità edilizie che, spesso, sono state realizzate inconsapevolmente e che rischiano di limitare la portata di altri provvedimenti di recupero e miglioramento del patrimonio edilizio esistente. Tale proposta è legata ad un momento storico straordinario e mira a estendere il perimetro di applicazione della disciplina, già presente, dell'articolo 34-*bis* alle variazioni non essenziali, che risultano, come già rappresentato, ben definite sia dal citato articolo 54 della legge regionale n. 12 del 2005 sia dall'articolo 32 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Un semplice riferimento normativo che consente di definire in modo preciso quali siano le irregolarità alle quali ci si riferisce, senza introdurre, pertanto, alcun elemento di novità nel quadro normativo, ma fornendo nel contempo uno strumento efficace e immediato ai cittadini per regolarizzare una serie di variazioni che spesso impediscono il rapido accesso agli strumenti straordinari varati per sostenere il tessuto economico.

RELAZIONE TECNICA

(Articolo 17, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196)

La presente proposta non comporta nuovi oneri a carico della finanza pubblica trattandosi di un intervento normativo di natura procedimentale che fornisce uno strumento efficace ed immediato ai cittadini per regolarizzare una serie di piccole e modeste irregolarità edilizie.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 34-*bis* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 2 è inserito il seguente:

« 2-*bis*. Costituiscono, altresì, tolleranze costruttive, ai sensi del presente articolo, le opere e gli interventi che non si configurano come variazione essenziale ai sensi dell'articolo 32, nonché le difformità che non si configurano come parziali difformità dal titolo abilitativo originario in quanto influenti sugli elementi sostanziali dell'unità immobiliare o comunque dell'organismo edilizio oggetto dell'intervento, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano realizzate nel rispetto della normativa in materia di vincoli paesaggistici, idrogeologici, sismici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico »;

b) al comma 3, le parole: « Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 » sono sostituite dalle seguenti: « Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 2-*bis* ».

€ 1,00