

La Rubrica dell'Architetto

Legge Regionale n. 1/2020: novità per le sanatorie edilizie nel Lazio

a cura del Dott. Arch. Luigi Cacciatore

Quando a oltre un decennio dall'approvazione della Legge Regionale Lazio n.15/2008 (*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*), in nome del Popolo Italiano la Corte Costituzionale, con Sentenza n.2/2019, ne dichiarava **illegittimo l'articolo 22, comma 2, lettera a)**, una serie di ricorsi al T.A.R. lastricavano parte del cammino al Consiglio Regionale per promuovere le nuove *"Misure di semplificazione e riduzione degli oneri amministrativi per cittadini, imprese ed enti locali"*. È il 27 febbraio 2020 quando vengono pubblicati sul B.U.R.L. i ventitré articoli della nuova **Legge Regionale n.1/2020**: quasi delle "conquiste" le modifiche introdotte **dall'articolo 2** [vd. nuova *lett. a bis*) e la modificata *lett. b*) dell'art.22, co. 2, L.R. 15/08], tanto per i cittadini quanto per i Professionisti coinvolti nei fitti procedimenti amministrativi, invocati per sanare le frequenti difformità tra gli atti documentali ed i luoghi del rispettivo patrimonio costruito. Pensieri divenuti ormai inaccettabili, soprattutto per noi Architetti; chiamati a relazionarci quotidianamente con le preesistenze storico urbane, i Beni Culturali, e con essi i relativi canoni compositivi e strutturali.

Un sospiro di sollievo sul fronte sanzionatorio, sembrerebbe, il tenore del citato disposto secondo cui, in ossequio alle vigenti norme statali del T.U.E. (art. 36 D.P.R. 380/01) ricorrendo all'istituto del c.d. *accertamento di conformità* per i casi previsti agli artt. 15,16,18 della modificata L.R. 15/08, potrebbe richiedersi il rilascio del permesso di costruire a sanatoria determinando il valore di oblazione secondo il principio moltiplicatore del **contributo di costruzione** (art. 16 TUE), **anziché** del **costo** stesso, come invece dettato dalla Regione quel dì del 2008; amara circostanza, quest'ultima, finora perseguita per regolarizzare alcune tipologie di *abusi* (spesso riferiti a lontani frangenti storici, se non addirittura presenti *ab origine* nell'organismo edilizio), che proiettava il cittadino nel liquidare ingenti somme di denaro a titolo sanzionatorio **in misura persino tripla**, talvolta superiori al valore di mercato assunto dalla porzione immobiliare oggetto di sanatoria; cit.: *"si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione."* [...] art. 22, co.2 lett. b), L.R. n. 15/08.

Prima della citata modifica introdotta alla L.R. Lazio n. 15/08, infatti, accertare la conformità di alcune tipologie di interventi eseguite *sine titulo* o in difformità da esso poteva comportare la *per-versa* triplicazione del **costo di costruzione** come misura di oblazione atta ad estinguere il reato contravvenzionale. Al contrario, oggi, ricorrendo alla sanatoria dell'abuso in forza dello stesso istituto di cui all'art. 22, si determinerebbe l'importo sanzionatorio in riferimento al valore del **contributo** di costruzione **anziché del costo** stesso; importo che, a seconda dei casi, risulterebbe in misura doppia o tripla rispetto proprio al "contributo di costruzione".

Sento dire: *"un'incentivazione alle condotte abusive, in barba alle norme repressive!"* Ma non è così che andrebbe intesa. Le modifiche dispositive introdotte potrebbero invero favorire un progressivo ripristino dei livelli di legalità nella sfera urbanistica locale, specie in un frangente storico caratterizzato da una considerevole depressione economica, dalla quale l'intero Paese dovrà necessariamente destarsi, si spera arricchito di nuove e robuste memorie immunitarie. Così, in attesa di ulteriori sviluppi normativi, cominceremo da qui. Dalle città e dai tessuti edilizi con maggiori criticità, ri-affermando norme statali esistenti, incentivando intelligentemente il ricorso a Professionisti e condannando al tempo stesso gli atteggiamenti perversi, squilibrati; o come sancì la Corte quel dì, *irragionevoli*, e, forse per questo, illegittimi!