

SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA

IL RESPONSABILE

**GIOVANNI SANTANGELO**

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	<b>PG</b>	<b>201411</b>	<b>254756</b>
DEL	<b>7 LUGLIO 2014</b>		

Al sindaco Del Comune di Santa Sofia

Ing. Flavio Foietta

**OGGETTO: Richiesta di parere in merito alla riattivazione di complesso edilizio, originariamente destinato a stalla, e successivamente accatastato come deposito e ricovero attrezzi.**

1. I fatti esposti nella richiesta di parere in oggetto necessitano, a parere di questo Servizio, di una diversa qualificazione giuridica, che per altro consente agevolmente, ed anzi richiede, il ripristino della destinazione originaria.

Gli elementi rilevanti del caso rappresentato dall'amministrazione comunale si possono così sintetizzare:

- il fabbricato rurale è stato realizzato prima del 1 settembre 1967 e dunque senza titolo abilitativo edilizio, ma legittimamente;
- dalle caratteristiche strutturali e da altri elementi probanti, gli uffici tecnici comunali non hanno dubbi nel riconoscere che la destinazione originaria (e dunque legittima) del fabbricato sia a stalla;
- che nel 2008, in occasione della prima classazione catastale del fabbricato, esso pur conservando la destinazione agricola è stato classificato come "deposito e ricovero attrezzi", ciò in assenza di un apposito titolo abilitativo edilizio;
- adesso, i privati intenderebbero svolgere dei lavori di rifacimento delle coperture e con ciò ripristinare l'uso originario del fabbricato.

2. Dal momento che fino ad oggi il fabbricato non è stato oggetto di alcun titolo edilizio, per la definizione dello stato legittimo dell'edificio esistente occorre solo considerare se esso è stato realizzato nel territorio agricolo legittimamente in vigore dell'articolo 31 (originario) della legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, che prevedeva l'obbligo della licenza edilizia solo all'interno dei centri abitati e negli ambiti di espansione, e cioè prima del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della così detta legge ponte, che ha reso obbligatorio il titolo edilizio su tutto il territorio comunale (L. 6 agosto 1967, n. 765).

Una volta appurata tale circostanza, per accertare quale sia la destinazione d'uso "in atto" di un immobile, realizzato legittimamente in assenza di titolo edilizio, occorre riferirsi a quanto disposto dall'articolo 28, comma 3, della L.R. n. 15 del 2013, che richiede all'amministrazione comunale una verifica in via di fatto di quale fosse la destinazione originaria del fabbricato. A tal fine la disposizione suggerisce di utilizzare la "classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento", **ma anche** di verificare che non vi siano "altri documenti probanti" utili allo scopo. Occorre dunque ricostruire quale fosse la destinazione conferita originariamente al fabbricato, al momento della sua legittima realizzazione, considerando prevalenti gli elementi probanti che risultano più attendibili ai fini di detto accertamento.

Pertanto se, come dichiarato nella richiesta di parere, è pacifica la destinazione funzionale originaria dell'edificio (a stalla), non vi sono dubbi sul fatto che questa destinazione d'uso fa parte dello stato legittimo che deve essere posto a fondamento di ogni titolo edilizio che venisse presentato oggi, per la sostituzione delle coperture del fabbricato o per qualunque altro intervento edilizio.

Al contrario, si evidenzia l'irrilevanza ai fini urbanistici ed edilizi del diverso classamento di primo accatastamento che, come ogni modifica catastale operata in carenza di idonei titoli abilitativi edilizi, non è idonea a mutare la destinazione d'uso degli immobili, secondo il pacifico orientamento giurisprudenziale.

**3. In conclusione, si ritiene che:**

- per dimostrare lo stato legittimo dell'edificio, ai fini della presentazione della CIL asseverata, richiesta per una manutenzione straordinaria (quale la sostituzione della copertura del tetto) di cui all'art. 7, comma 4, lettera a), della L.R. n. 15 del 2013, il tecnico abilitato dovrà fornire adeguata documentazione tecnica, atta a dimostrare in modo univoco la destinazione originaria del fabbricato;

- a fine lavori dovrà essere presentata modifica alla classazione catastale del manufatto per farla coincidere alla destinazione urbanistica che (in assenza di un titolo edilizio a ciò finalizzato) non è mai mutata rispetto a quella originaria.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

GS