



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,  
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ  
IL RESPONSABILE  
**DOTT. GIOVANNI SANTANGELO**

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNAURA ALLEGATA  
REG PG/2020/780342  
DEL 25/11/2020

Al Comune di XXX

Al Sig. XXX

**Oggetto: Risposta a quesito in merito alle modalità di dimostrazione dello stato legittimo di edificio collocato in un centro abitato.**

1. Il Comune di XXX e il professionista in indirizzo, interessato della regolarità edilizia di un immobile oggetto di trasferimento, hanno chiesto a questo Servizio un parere in ordine alla legittimità di un fabbricato adibito a servizi e garage per uso accessorio ad una abitazione.

L'immobile (cosiddetto bassocomodo o proservizio) staccato dall'edificio principale è ubicato nel centro abitato di Codigoro e la sua legittimità non è comprovata in alcun titolo edilizio, sebbene all'epoca della costruzione (primi anni '60) fosse obbligatoria per le costruzioni nei centri abitati l'acquisizione preventiva della licenza edilizia<sup>1</sup>.

Il professionista ha evidenziato che:

- il titolo del 1962 relativo alla costruzione dell'immobile principale non reca traccia dell'esistenza o della realizzazione del proservizio;
- lo stesso proservizio è stato oggetto, unitamente all'edificio principale, di due atti di trasferimento, il primo del 2002 con decreto del tribunale e l'altro successivo con atto di compravendita;

---

<sup>1</sup> L'obbligo risale infatti alla legge 1150 del 1942.

- l'immobile in questione risulta accatastato nel 1962/63 insieme all'abitazione principale.

2. Lo stato legittimo degli immobili è stato disciplinato di recente dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380 del 2001, come di seguito riportato:

*"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 e da quello 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. 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 secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*

La disposizione ha operato una netta distinzione tra:

- a) immobili costruiti in epoca in cui era obbligatorio acquisire un titolo<sup>2</sup> ;
- b) immobili costruiti in epoca precedente in cui non era obbligatoria la preventiva acquisizione di un titolo.

In relazione all'obbligatorietà o meno del titolo è stabilita una differente documentazione per verificare lo stato legittimo degli immobili. Infatti per gli immobili del primo tipo (sub a), lo stato legittimo si desume dal titolo edilizio che ne ha autorizzato la costruzione, eventualmente integrato da ulteriori titoli per interventi successivi.

Invece, lo stato legittimo degli immobili del secondo tipo (sub b) si può desumere (in assenza di un titolo edilizio comunque rilasciato sulla base dei regolamenti comunali) da svariati documenti, quali il catasto di impianto, le riprese fotografiche, le cartografie, i documenti di archivio, gli atti pubblici o privati di cui sia dimostrata la provenienza, eventualmente integrato dagli titoli edilizi per interventi successivi.

---

<sup>2</sup> Per gli immobili ubicati nei centri abitati l'obbligatorietà è fissata dall'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, mentre per quelli ubicati fuori dai centri abitati l'obbligatorietà è fissata dall'entrata in vigore della legge Ponte n. 765 del 1967.

L'ultimo periodo del comma 1-bis sopra riportato stabilisce che le modalità (facilitate) per dimostrare la legittimità degli immobili ante 1942 o ante 1967 (di tipo b) trova applicazione anche per fornire la prova della legittimità dello stato di fatto di immobili di cui non sia reperibile, né presso il privato, né presso gli archivi comunali, una copia del titolo edilizio di cui si abbia un principio di prova scritta dell'avvenuto rilascio. Si tratta dunque di tutti i casi in cui si ha una indicazione scritta dell'avvenuto rilascio di detto titolo, perché citato in modo puntuale in altri atti pubblici, in rogiti notarili, ecc. (tipicamente, con l'indicazione della data e protocollo di rilascio), e tuttavia non si disponga di una sua copia.

3. E' indubbio che, nel caso in questione, lo stato legittimo del fabbricato, in quanto ubicato nel centro abitato, e presumibilmente realizzato assieme all'edificio principale del 1962, sia da dimostrare attraverso il titolo edilizio che ne ha autorizzato la costruzione. Qualora il titolo non sia disponibile, ma la sua esistenza possa essere desunta da un riferimento contenuto in un atto pubblico o in atti di alienazione della proprietà dell'immobile, ecc., lo stato legittimo potrà essere verificato avendo riguardo alle risultanze catastali del 1962/63 citate nella richiesta di parere; mentre in assenza di tale principio di prova scritta dell'avvenuto rilascio di un titolo edilizio, la sola documentazione catastale non è sufficiente a provare lo stato di legittimità del fabbricato ad uso accessorio.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo  
*Firmato digitalmente*

RV