

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA
REG PG/2025/354086
DEL 08/04/2025

Al Sig.

OGGETTO: Parere in merito al rapporto tra l'agibilità e lo stato legittimo di un immobile, nel caso in cui il Comune dichiari l'impossibilità di reperire il titolo edilizio.

I. Vengono richiesti chiarimenti sullo stato legittimo di un fabbricato composto da due distinte abitazioni costruite in due momenti diversi: la prima nel 1959, la seconda nel 1972.

In merito alla costruzione originaria dell'edificio, "abbinato (e simmetrico) ad altra proprietà" nella richiesta di parere si precisa che:

- negli archivi storici del Comune **non è stata trovata alcuna pratica edilizia, con il relativo titolo abilitativo**, ma solo un riferimento istruttorio "sul retro della domanda del confinante" da cui si desumerebbe – sempre secondo il richiedente parere – il non accoglimento della istanza che sarebbe stata presentata il XX/XX/1956;
- agli atti dell'Amministrazione vi è tuttavia la **licenza di abitabilità n. XXXX del 1959**, con timbro e firma del funzionario del Comune di XXXX attestante l'esecuzione del **sopralluogo il XX XXXX 1959** e che **dichiara l'edificio abitabile**;
- **in data XX/XX/1964 il Sindaco, su richiesta del proprietario, ha rilasciato un'attestazione "in cui certifica la data di inizio (XX/XX/1958) e di fine lavori (XX/XX/1959) e che la casa è stata dichiarata abitabile con Licenza di Abitabilità n. XXXX in seguito alla visita Tecnico-Sanitaria del XX/XX/1959"**. Sulla stessa certificazione viene trascritta la dimensione della superficie ricoperta dal fabbricato di circa mq 85, "verosimilmente corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale successivamente presentata (1972) e a quanto rilevato attualmente sul posto";
- si è reperita **foto area del 1969**, che rileva la sagoma del fabbricato che corrisponde alla planimetria catastale successivamente presentata;
- "In data XX/XX/1972 è stato ... presentato il **primo accatastamento del fabbricato** costruito nel 1958 ... con dimensioni complessive di circa mq 85 come era stato riportato dal Sindaco nella certificazione rilasciata in data XX/XX/1964".

Quanto alla seconda unità immobiliare nella richiesta di parere si attesta che è stata realizzata nel 1972 sul retro dell'edificio originario, con la presentazione di una pratica edilizia (la n. XXXX/1972 del

XX/XX/1972). *“Nel progetto [della seconda unità immobiliare] si rappresenta il lotto con la sagoma (non gli interni) del fabbricato del 1958 dimensionato come da planimetria del 1972”.*

Infine, nella richiesta di parere si evidenzia che nel **1986 è stato richiesto un condono, rilasciato nel 2015**, riferito a **difformità nel secondo corpo di fabbrica del 1972 e nei servizi interposti tra il fabbricato del 1958 e quello del 1972**: l'elaborato grafico allegato al **condono rappresenta gli interni di tutti i fabbricati**.

Premesso quanto sopra, si chiede se l'abitabilità del 1959 possa risultare sufficiente a costituire la prova dello stato legittimo del bene.

II. Occorre preliminarmente ricordare che questa Struttura, nel fornire chiarimenti in ordine all'interpretazione ed applicazione della disciplina regionale sul governo del territorio, non è abilitata ad entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico all'origine del quesito avanzato, limitandosi ad esprimere considerazioni di ordine generale, circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

Si concorda sul fatto che l'avvenuto rilascio dell'abitabilità, così come l'attestazione comunale del 1964, costituiscano un principio di prova scritto che consente di accertare la consistenza dell'edificio originario attraverso altre prove documentali, a partire dal primo accatastamento dell'unità immobiliare avvenuto nel 1972.

In attuazione dell'articolo 10-bis, comma 4, della L.R. n. 15 del 2013 si può ritenere dunque utilizzabile come rappresentazione della effettiva consistenza dell'edificio realizzato, in assenza della relativa pratica edilizia, l'iscrizione catastale del 1972. Ciò ancor più dal momento che la stessa corrisponde – secondo quanto dichiarato nella richiesta di parere - alla sagoma desumibile dalla foto aerea del 1969, alla rappresentazione dello stato di fatto presente nella pratica del 1972, alla distribuzione interna raffigurata nella richiesta di condono presentata nel 1986 e *“a quanto rilevato attualmente sul posto”.*

III Non si condividono invece gli argomenti deduttivi portati nella richiesta di parere, che si possono così sintetizzare:

1. Se è stata rilasciata l'agibilità si deve presumere che l'amministrazione comunale abbia verificato la legittimità dell'immobile realizzato;
2. Dal momento che sono trascorsi così tanti anni dalla costruzione dell'unità immobiliare originaria (avvenuta nel 1959) opera il principio di tutela dell'affidamento dei privati *“nel momento in cui la Pubblica Amministrazione ha rilasciato un provvedimento favorevole al privato nel 1959 (l'Abitabilità n.XXXX) senza mai contestare nel tempo”.*

Entrambe queste argomentazioni porterebbero, infatti, all'applicazione estensiva di due principi che non hanno portata generale nell'ordinamento giuridico ma che, al contrario, sono sottesi a specifiche

disposizioni della legge regionale, derogatorie della ordinaria disciplina edilizia, che per la loro carattere di “specialità” possono trovare applicazione unicamente nei casi espressamente previsti dalla legge, senza alcuna possibilità di applicazione estensiva per analogia. In altre parole, si ricorda che **le norme speciali in materia di ricostruzione dello stato legittimo, di tolleranze costruttive e di sanatoria edilizia sono di stretta applicazione e trovano pertanto applicazione nei soli casi in cui ricorrano i requisiti, le condizioni ed i limiti stabiliti dalla legge.**

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
documento firmato digitalmente

MM/SaGa