

## 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 ALLEGATAREG PG/2024/771899  
DEL 16/07/2024

Al Sig. XXXX

**OGGETTO: Parere in merito al titolo edilizio necessario per il frazionamento (catastale), senza opere.**

È richiesto parere in merito alla qualificazione di un frazionamento catastale, in assenza di opere, richiedendo se sia necessariamente richiesto un titolo edilizio legittimante, posto che ai sensi della lettera b) dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013 (in conformità all'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001), è da ricondurre alla categoria di intervento della Manutenzione Straordinaria, soggetta a CILA (o a SCIA se accompagnata da opere di rilevanza strutturale) il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari con l'esecuzione di opere. Viene richiesta quindi conferma del fatto che per l'intervento sia sufficiente la sola pratica catastale, senza titolo edilizio.

A riscontro del quesito, si ricorda anzitutto che per consolidata giurisprudenza ***“i dati catastali non possono ritenersi, neppure dal punto di vista topografico, fonte di prova certa della situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale-tributario che fa stato ad altri fini, senza assurgere a strumento idoneo, al di là di un mero valore indiziario, ad evidenziare la reale consistenza degli immobili interessati e la relativa conformità alla disciplina urbanistico-edilizia”*** (cfr. Cons. Stato, sez. VI, n. 631/2013; TAR Toscana, Firenze, sez. III, n. 1149/2019; TAR Campania, Napoli, sez. VII, n. 1901/2021).

Posta quindi l'irrilevanza ai fini edilizi del dato catastale, considerato che **dal frazionamento di U.I., anche senza opere, conseguono comunque talune trasformazioni rilevanti dal punto di vista edilizio** – la riduzione di superficie complessiva dell'originaria unità immobiliare; la contestuale creazione di una nuova, con una propria superficie ed un proprio volume, per quanto la stessa non comporti aumento del carico urbanistico (art. 30, comma 1, lettera c), L.R. n. 15/2013) ed è esonerato dal contributo ( ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. g), L.R. n. 15/2013) – si ritiene che **per dare legittimazione dal punto di vista edilizio alla nuova consistenza dell'immobile frazionato è comunque sempre necessario un titolo, da individuare nella CILA**, che per l'art. 7, comma 5, è infatti il titolo prescritto:

- lett. a): per gli interventi di manutenzione straordinaria e per le opere interne alle costruzioni prive di rilevanza strutturale;
- lett. m): in via residuale, per ogni intervento edilizio non riconducibile ad altro titolo, con la precisazione che, ai fini della disciplina edilizia, il termine “*interventi*” è senz’altro comprensivo anche di quelle modifiche nella consistenza materiale e/o nell’uso di un bene senza opere edilizie.

Si osserva inoltre che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo ex art. 10bis L.R. n. 15/2013, la presenza di una pluralità di U.I. a seguito di detto frazionamento potrà essere fatta valere solo se ed in quanto abilitata con un apposito titolo edilizio di legittimazione, da individuare nella CILA per le considerazioni di cui sopra, non assumendo alcuna rilevanza la sola pratica catastale.

Come infatti precisato dal Consiglio di Stato “la regolarità urbanistico-edilizia dell’immobile non può essere provata dalla corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati risultanti al tavolare e al catasto, bensì unicamente dalla corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo edilizio abilitativo”. (Consiglio di Stato, Sezione VI, n. 06695 del 07/10/2021).

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo  
*firmato digitalmente*

SaGa