



CITTA' DI CAVA DE' TIRRENI
PROVINCIA DI SALERNO

DETERMINAZIONE
Sett. 2 Urbanistica e Attività Produttive

OGGETTO: Accertamento dello stato legittimo degli immobili ex art. 9 - bis D.P.R. 380/2001 -
Approvazione linee guida e direttive operative agli Uffici Comunali.

DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Sett. 2 Urbanistica e Attività Produttive

Oggetto: Accertamento dello stato legittimo degli immobili ex art. 9 - bis D.P.R. 380/2001 - Approvazione linee guida e direttive operative agli Uffici Comunali.

Oggetto: accertamento dello stato legittimo degli immobili ex art. 9-bis D.P.R. 380/2001 -Approvazione linee guida e direttive operative agli Uffici Comunali-.

Il Dirigente II Settore

Premesso che

la regolarità urbanistica delle preesistenze costituisce il presupposto necessario per la realizzazione di interventi edilizi e generalmente per l'utilizzo e la circolazione degli immobili.

Il rilascio delle autorizzazioni, il trasferimento della proprietà, l'ottenimento delle agevolazioni fiscali legate agli interventi che interessano l'immobile (c.d. bonus fiscali) sono infatti subordinati, di regola, alla sua conformità alle norme urbanistiche, edilizie e alle altre ulteriori norme finalizzate alla tutela di specifici vincoli dell'area o dell'immobile.

Per dare certezza giuridica alla situazione di conformità, il D.L. 76/2020 ha fissato delle regole specifiche, inserendo il comma 1-*bis* dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001 che per la prima volta ha definito lo "stato legittimo dell'immobile".

Tale comma prevede testualmente quanto segue.

<<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.>>

Dal primo periodo del predetto comma 1-*bis*, si evince la regola generale secondo cui lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo. Nello

specifico si tratta:

- del titolo che ha abilitato o legittimato la costruzione o l'ultimo intervento effettuato sull'immobile o sull'unità immobiliare;
- dei titoli successivi relativi ad interventi parziali.

L'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001, comma 1-*bis*, secondo periodo contiene le regole da applicare per l'individuazione dello stato legittimo per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

In tal senso è essenziale definire, anche in base alla disciplina urbanistica comunale, "l'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio" con particolare riferimento all'arco temporale intercorrente tra il '42 ed il '67.

Una volta definiti gli ambiti ed i periodi temporali entro i quali *"non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio"* l'art. 9-bis comma 1-*bis*, secondo periodo individua lo stato legittimo come *"quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero 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"*.

L'espressione adoperata *"desumibile"* lascia intendere che in tali casi l'individuazione dello stato legittimo, pur nel rigore necessario, potrebbe non richiedere lo stesso livello di oggettività e certezza che si ha in presenza di un incontrovertibile titolo edilizio.

Quanto ai mezzi per desumere lo stato legittimo, si può osservare che la documentazione indicata dalla norma non è tassativa, benché vi sia una sorta di gerarchia. Infatti, il primo dato da considerare sono le informazioni catastali di primo impianto. Solo in alternativa (o a completamento, in una prospettiva più elastica) è possibile ricorrere agli *"altri documenti probanti"* che vengono indicati dalla disposizione in maniera esemplificativa, non tassativa e senza preferenze a priori.

Ci si riferisce, così, a riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato.

Data la clausola particolarmente aperta, fra tali documenti non si può escludere la rilevanza di informazioni catastali *"non di primo impianto"*.

Essenziale, in ogni caso, è che della documentazione invocata sia *"dimostrata la provenienza"*.

Tali documenti sono poi accompagnati 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.

Infine, il terzo periodo del comma 1-*bis* in discorso prevede la possibilità di ricorrere ai mezzi di prova alternativi laddove via sia la prova dell'esistenza del titolo ma non vi sia copia dello stesso.

Per quanto fin qui argomentato si è rilevata la necessità, in un'ottica di chiarezza dei rapporti con l'utenza, di definire:

- l'evoluzione delle norme urbanistiche e a livello locale, con particolare riferimento al periodo intercorrente tra il '42 ed il '67;
- le procedure edilizie attuate tra il '42 ed il '67 in ragione anche di quanto previsto dal regolamento edilizio del 1926;
- la perimetrazione dei centri abitati in applicazione dell'art. 31 della legge n. 1150 del 17.08.1942;
- la disciplina urbanistica successiva all'adozione del PRG del 1957;
- le norme di salvaguardia introdotte dalla legge ponte;

Al termine di un lungo lavoro di ricerca storico-documentale si è pervenuti, con attività

congiunta del SUE, dell'Ufficio Pianificazione e dell'Ufficio Repressione Abusi Edilizi, sotto la supervisione dell'Avvocatura Comunale, alla stesura delle allegate linee guida (cfr allegato) corredate da n. 9 allegati (dalla lettera A alla lettera I).

Dette linee guida, nella riunione di coordinamento del 20.12.2021 sono state formalmente condivise ed approvate dalle P.O. del II Settore competenti per materia.

Ciò premesso, ritenuto di dover provvedere alla formale approvazione delle predette linee guida e di fornire, contestualmente, le indicazioni operative per gli uffici e per l'utenza per l'accertamento dello stato legittimo degli immobili.

Determina

La premessa è parte integrante e sostanziale della presente determinazione e per l'effetto è qui si intende integralmente richiamata e trascritta

- 1. di approvare** le allegate "linee guida per l'accertamento dello stato legittimo degli immobili" (cfr. allegato);
- 2. di dare atto** che le predette linee guida costituiscono ricognizione ed accertamento di atti e procedure d'ufficio svolte nel passato (a partire dal 1926) e, in relazione al lungo lasso di tempo preso in esame, possono essere suscettibili di aggiornamento e approfondimento per effetto di nuovi elementi non valutati o conosciuti in sede di prima stesura delle linee guida;
- 3. di stabilire** che tutte le pratiche edilizie presentate al SUE e al SUAP, a far data dal 1° gennaio 2022, siano corredate, per la parte relativa all'accertamento dello stato legittimo dell'immobile, di dichiarazione ex art. 9 bis DPR 380/01 redatta in conformità ai contenuti delle presenti linee guida;
- 4. di trasmettere** copia della presente determinazione ai funzionari in P.O. del II Settore Urbanistica ed Attività Produttive per uniformare la propria attività d'ufficio a quanto in essa riportato;
- 5. di dare atto** che la presente determinazione non comporta oneri finanziari né, conseguentemente, impegno di spesa per l'Ente.

Il Dirigente II Settore
Arch. Luigi Collazzo

