

OAVC NEWS

Ordine Architetti PPC di Vercelli

PERIODICO DI INFORMAZIONE PROFESSIONALE PER GLI ISCRITTI
a cura del Consiglio Direttivo 2017-2021



Chiesa Dives in Misericordia - Richard Maier - Roma 1998 -2003



ordine degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori della
provincia di
VERCELLI

TOLLERANZE, NON DEROGHE

CERTIFICATO DI STATO LEGITTIMO

Il D.L. Semplificazioni 2020, aggiornando l'articolo 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia, ha introdotto, per gli immobili o per le singole unità immobiliari, un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di "stato legittimo", da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un titolo edilizio, e che comporta la verifica di assenza:

- di violazioni urbanistiche ed edilizie,
- di variazione di destinazioni d'uso (comma 2, articolo 23 ter del D.P.R.380/01) rispetto a quelle assentite.

Lo "stato legittimo" deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con:

- l'originario titolo abilitativo;
 - il titolo relativo all'ultimo intervento edilizio;
- integrati, eventualmente, con successivi titoli che hanno abilitato ulteriori interventi.

Per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, per poterne dichiarare la legittimità, ci si potrà riferire (art. 9 bis, comma 1 bis del D.P.R.380/01) a:

- informazioni catastali di primo impianto (anni 1938/1941),
 - riprese fotografiche (che abbiano una data dimostrabile),
 - estratti cartografici,
 - documenti d'archivio (es. contratti di somministrazione di acqua, energia elettrica, gas, contratti di locazione, ecc.).
- atti pubblici o privati di cui sia dimostrata la provenienza.
- eventuale titolo abilitativo conseguito posteriormente al primo intervento edilizio,

integrati con eventuali successivi titoli che hanno abilitato interventi parziali.



Richard Meier
Architetto
Nebraska (USA)1934

Il più giovane architetto a vincere
il Premio Pritzker nel 1984,
a soli 49 anni.

Indice

- 1 - STATO LEGITTIMO
- 2 - TOLLERANZE E AGIBILITA'



Tali ultimi riferimenti si adottano anche nel caso in cui “sussista un principio di prova del titolo abilitativo”, cioè un indizio, una traccia della sua esistenza, ma non il relativo documento.

L'elenco del legislatore non è quindi esaustivo e non risulta tassativo, anche se definisce una gerarchia inserendo come norma primaria le informazioni catastali di primo impianto e, in alternativa a queste, altri documenti probanti che vengono elencati in forma esemplificativa.

La dichiarazione di “stato legittimo” non è in alcun modo obbligatoria, ma viene introdotta al fine di riconoscere ufficialmente la legittimità urbanistica dell'opera: quando allegata a pratica edilizia, è supportata dagli elaborati rappresentativi delle difformità stesse e che sono trasmessi in allegato alla pratica.

Tale attestazione, redatta e asseverata da tecnico abilitato all'esercizio della professione, può diventare la base per attività immobiliari in genere, tutelando le parti da controversie, addebiti, contestazioni e garantisce sicurezza nella gestione di pratiche finalizzate all'ottenimento di detrazioni fiscali (Ecobonus, Sismabonus, Superbonus 110%, Bonus Casa, ecc.).

L'articolo 9 bis può essere letto e applicato in combinazione con l'art. 34 bis, commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001 e con l'articolo 6 bis della L.R. 19/1999: in pratica, le tolleranze costruttive potranno essere valutate e applicate nell'accertamento di “stato legittimo” degli immobili o delle unità immobiliari, facendo, ovviamente, riferimento al titolo di costruzione e/o agli atti che ne hanno legittimato la costruzione, tenendo presente che le cosiddette “tolleranze costruttive” sono tali solo se si limitano alla difformità dal titolo, senza generare contrasto con la norma urbanistico-edilizia.

Nel caso in cui gli immobili siano stati realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante legge 765/1967), oppure non era obbligatorio il ricorso alla variante in corso d'opera (ante legge 10/1977), la dichiarazione di “stato legittimo” appare più problematica e certamente non si potrà fare riferimento a tolleranze costruttive se non note, con certezza, le misure dell'originario progetto.

L'articolo 34 bis del D.P.R. 380/2001 specifica poi, che, in caso di atti aventi per oggetto trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, sarà possibile documentare la regolarità dello stato di fatto allegando dichiarazione asseverata di “stato legittimo”.

Pur trattandosi di un'attestazione facoltativa (non è obbligatorio allegarla dell'atto), riveste particolare interesse nell'ambito della circolazione immobiliare e, in quanto asseverata, assume valenza pubblicistica e funzione di certificazione ufficiale, e potrebbe essere pretesa dall'acquirente potendola forse comprendere tra i documenti previsti dal comma 3 dell'art. 1477 del Codice Civile (“il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta”).

Al momento la Regione Piemonte, nonostante i disposti dei commi 1, 2 e 3 del già citato articolo 6 bis della L.R. 19/1999, non ha ancora provveduto alla emanazione della deliberazione della Giunta che porterà ulteriori elementi di dettaglio nella definizione ed applicazione del principio delle tolleranze esecutive.

È quindi necessario procedere con cautela allorché sia necessario affrontare l'argomento, sia attraverso elaborati progettuali o asseverazioni, poiché con la nuova normativa, anche nella fase di redazione di una attestazione di legittimità delle preesistenze in relazione a pratiche edilizie o compravendite immobiliari, in fase operativa emergerà la necessità della prova di avere condotto indagini utili a dimostrarne la liceità.

Indice

- 1 - STATO LEGITTIMO
- 2 - TOLLERANZE E AGIBILITA'



Lo stato legittimo dell'immobile, inteso come ricostruzione della sua legittimazione urbanistica, è composto da una sequenza di documenti correlati tra loro in maniera conforme ed è pertanto evidente che la redazione della sua certificazione espone il Tecnico a indubbie responsabilità professionali.

È indispensabile poi ricordare che l'intervento progettuale è rappresentato dall'insieme delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo o si assevera la sua conformità. Pertanto, lo stato attuale rappresentato in una pratica edilizia non equivale alla sua automatica legittimazione, anzi: "qualsiasi intervento effettuato su un immobile preesistente realizzato abusivamente costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria, integrante un nuovo reato edilizio" (Cassazione Penale n. 20766/2017).

TOLLERANZE E AGIBILITÀ

La presentazione di segnalazione certificata al fine del conseguimento dell'agibilità deve attestare, fra l'altro, la conformità di quanto eseguito al progetto presentato e approvato. Nel caso in cui quanto eseguito si discosti dal titolo abilitativo presentato, le tolleranze costruttive possono soccorrere e consentirci di asseverare la conformità dell'opera. Occorre ribadire che il possibile limite di variazione non si applica, però, a normative di settore quali, ad esempio i requisiti igienico sanitari che, non necessariamente, sono riportati sulle tavole del progetto assentito.

Sarà necessario attendere la apposita deliberazione della Giunta Regionale per valutare se il comma 1 dell'articolo 6 bis della L.R. 19/1999 fa riferimento alla sola disciplina urbanistico-edilizia, oppure anche a requisiti, ad esempio, di natura igienico-sanitaria. Leggendo il comma 3 dell'articolo 34 bis in combinato disposto con il comma 1-bis dell'articolo 9-bis del DPR 380/01, attraverso la certificazione dello "stato legittimo" si ricava la possibilità anche per gli immobili legittimamente realizzati in assenza di titolo, di conseguire l'agibilità.

Inoltre, secondo i disposti dell'art.24, comma 7-bis del DPR 380/01 (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera n), della legge n. 120 del 2020), "la segnalazione certificata [di agibilità] può essere presentata, in assenza di lavori, purché gli edifici presentino i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione"

Il termine (13 dicembre 2020) per l'emanazione del decreto è ormai trascorso, per cui al momento i requisiti utilizzabili sono quelli definiti dalla normativa attualmente in vigore. A oggi sorgono però alcuni problemi non da poco nella asseverazione dei quadri che compongono il modello unificato della SCA, in particolare per quanto riguarda:

- disposizioni igienico-sanitarie,
- impianti,
- sicurezza statica e sismica,
- efficienza energetica,
- barriere architettoniche,
- antincendio.



Indice

- 1 - STATO LEGITTIMO
- 2 - TOLLERANZE E AGIBILITÀ



Considerando che la possibilità prevista dall'articolo 10 della legge n. 120/2020, che ha integrato l'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 introducendo il comma 7-bis, si riferisce probabilmente a edifici di vecchio e vecchissimo impianto (realizzati quando erano assenti norme in materia energetica, di sicurezza statica, di tipo impiantistico), c'è da chiedersi come sarà possibile operare.

In conclusione e in attesa dei decreti attuativi, che vedono coinvolti quattro ministeri e la conferenza unificata Stato, Regioni e Autonomie Locali, si sottolinea come l'applicazione della norma attuale sulla definizione di tolleranza chiarisca circa la necessità o meno di sanatoria, e offra possibilità di regolarizzare situazioni sostanzialmente contigue e coerenti con le norme.

Ma, non appena si fuoriesce dall'ambito delle "tolleranze", che sono scostamenti dal titolo non costituenti illeciti, si entra, diritti e filati, nel campo delle "violazioni", ovvero della "parziale difformità" e delle conseguenti azioni ripristinative o sanzionatorie, in applicazione dei disposti normativi del Titolo IV del TUE.

Da ultimo ricordiamo che l'accertamento di stato legittimo può essere utile nel caso di interventi che prevedano la demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato con il mantenimento delle distanze preesistenti purché, queste ultime, siano legittimamente esistenti.



Indice

- 1 - STATO LEGITTIMO
- 2 - TOLLERANZE E AGIBILITA'



A cura della Commissione Territorio, Anna Ottone, Giampiero Gioria e Fabrizio Manfredi