

LO STATO LEGITTIMO

*** ***

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

*** * ***

LA DICHIARAZIONE ASSEVERATA

Collegio Geometri Torino - 27.11.2020 – geom. Marco Sciandra

Il **Decreto Legge 76/2020** ha introdotto il concetto di “STATO LEGITTIMO” che viene indicato come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un titolo edilizio.

Per TITOLO EDILIZIO si intende quello abilitante i lavori originari di costruzione, e quello/i in base al quale siano stati effettuati interventi edilizi successivi rispetto all'intervento originario.

Così in forza dell'Art.10 del citato D.L. n.76/2020 del 16 luglio 2020 (Decreto semplificazioni), convertito nella Legge 120/2020, **si sono apportate modifiche all'art. 9 bis del D.P.R. n.380/2001 (documentazione amministrativa)** così che risulta possibile, ma non obbligatorio, allegare ai contratti di compravendita l'inedito **«certificato di stato legittimo»**.

REGOLARITA' EDILIZIA

La necessità della regolarità edilizia degli immobili trasferiti, con la previsione della nullità degli atti relativi a costruzioni abusive, venne introdotta nell'ordinamento dalla legge n. 10/1977 (c.d. legge Bucalossi).

La norma, all'art. 15, comma 7, (poi abrogato dall'art. 2 della l. 47/85) così recitava: "gli atti giuridici aventi per oggetto **unità edilizie** costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione";

Precedentemente la sanzione della nullità era stata prevista dalla legge n. **765/1967 (cd. "legge ponte")**, all'articolo 10, per gli atti di compravendita **di terreni abusivamente lottizzati**.

Con la successiva **legge n. 47 del 1985 (c.d. legge sul condono edilizio)** il legislatore ha previsto, **all'art. 40 della stessa legge 47/85** che:

“Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, ...omissis... Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967”.

Va anche detto che con l'articolo 29, comma 1 bis, della L. 52/1985 (modificato dall'art. 19, comma 14, del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in **L. 30 luglio 2010, n. 122**), prescrive che

“Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, *devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie*, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.”

Tutti elementi procedurali che il legislatore nel tempo, in modi diversi, ha inserito per rendere edotte le Parti di un contratto sulla **“regolarità”** ai fini URBANISTICI e FISCALI degli immobili oggetto di trasferimento fino alla nuova norma introdotta nel TUE dal citato D.L. 76/2020 (Decreto Semplificazioni)

TUE – Art.9bis - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

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 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, 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.

STATO LEGITTIMO

REGOLA GENERALE (*primo capoverso*)

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello che risulta

- dal **titolo abilitativo** che **ne ha previsto la costruzione** o che **ne ha legittimato** (*n.d.r.: SANATORIA – CONDONO EDILIZIO*) la stessa;
- dal **titolo abilitativo** che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato **l'intero immobile o unità immobiliare**;
- eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;

TITOLI ABILITATIVI in vigore (Titolo III del DPR 380/01)

- edilizia libera (senza necessità di alcun titolo)
- CILA (comunicazione inizio attività asseverata)
- SCIA (segnalazione certificata di inizio attività)
- SCIA2 (segnalazione certificata di inizio attività alternativa al PdC)
- PdC (permesso di costruire)

TITOLI ABILITATIVI pregressi

In epoca precedente al Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001) erano presenti

- Denuncia di Inizio attività (DIA);
- Comunicazioni modifiche interne articolo 26;
- Autorizzazioni Edilizie;
- Concessioni Edilizie;
- Licenze Edilizie;

Quanto ai titoli abilitativi pregressi si intendono le normative urbanistico edilizie promulgate nel periodo compreso tra il 6 agosto 1967 (**legge 765/67 - detta anche Legge Ponte**) e l'emanazione del Testo Unico Edilizia (**D.P.R. 380/2001**), anche in relazione a normative che possono a vario titolo interagire in caso di alcuni fabbricati, in ordine a normative parallele alle procedure edilizie, ma che limitano e/o condizionano l'attività edificatoria dei lotti ed aree edificabili.

Nell'attuazione degli interventi edilizi nel tempo, si sono affiancate alla procedura puramente urbanistica, il rispetto di norme afferenti altri ambiti

- ✓ **antisismica**
- ✓ **sicurezza**
- ✓ **antincendio**
- ✓ **questioni igienico-sanitarie**
- ✓ **efficienza energetica**
- ✓ **tutela dal rischio idrogeologico**
- ✓ **codice dei beni culturali e del paesaggio**

EDIFICAZIONE ANTE 1967

Bisogna ricordare che a fronte della normativa introdotta dalla Legge 765/67, che prevedeva in sintesi:

- obbligo a dotarsi di Piano Regolatore da parte di tutti i Comuni;
- obbligo di dotarsi della Licenza Edilizia per l'edificazione esteso all'intero territorio nazionale

l'avvenuta edificazione prima di tale legge non costituisce una prova di assoluta legittimità dell'opera.

La **Pianificazione territoriale del Paese**, intesa come elementi volti a disciplinare l'edificazione del territorio, **trova normative anche pregresse al 1967.**

La pianificazione comunale sul territorio del *Regno Italiano* inizia con la legge **25 giugno 1865 - n.2359**, essa prevedeva per i Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, un **piano regolatore comunale** con cui si doveva definire:

- la perimetrazione dell'abitato che definiva la città esistente;
- un piano d'ampliamento, il cui ambito era esterno alla città esistente.

Esso aveva durata di 25 anni, era **esteso al solo territorio urbano** mentre nella campagna non si prevedeva pianificazione alcuna.

In quello stesso anno, nello Statuto Unitario, con la legge 2248/1865 veniva definito il concetto di **"regolamento d'edilità"**, poi trasformato, con la legge **n.297 del 12/2/1911**, **in regolamento edilizio** indicandone i contenuti minimi.

La successiva legge 17 agosto 1942 n.1150, definita anche **“legge urbanistica fondamentale”**, estendeva la facoltà, a tutti i Comuni senza piano regolatore, di allegare il **piano di fabbricazione** al **regolamento edilizio** per garantire il livello minimo di programmazione urbanistica.

“..... Art. 8 – Formazione del piano regolatore generale

Ogni Comune del Regno ha facoltà di formare il piano regolatore del proprio territorio.

La formazione del piano è obbligatoria per tutti i Comuni compresi in appositi elenchi da approvarsi con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per le finanze, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici..... (....omissis....)

Art. 31 – Licenza edilizia – Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al Podestà del Comune.....”

La Giurisprudenza amministrativa aveva in un PRIMO TEMPO ritenuto che fosse da escludere radicalmente la possibilità di contestare l'assenza del titolo edilizio per opere realizzate al di fuori del centro abitato per edificazioni intervenute tra il 1942 ed il 1967,

PER POI DEFINIRE **“legittime ed applicabili”** le disposizioni dei regolamenti comunali, laddove prescrittive del rilascio di un titolo abilitativo per le **edificazioni esterne al perimetro urbano del centro abitato** in conseguenza della liberalizzazione apportata dall'articolo 31 della legge 1150/1942.

Tale orientamento giungeva avuto riguardo al fatto che **l'articolo 31 della legge 1150/42 si è limitato a disciplinare la richiesta della licenza edilizia** al Podestà senza che ciò abbia determinato l'abrogazione di disposizioni per costruzioni al di fuori del centro abitato, laddove previste con disposizioni precedenti ed adottate dal Comune (*Consiglio di Stato 14/3/1980 n. 287*).

A **livello operativo** pertanto anche per le opere ante 1967

in ossequio a prevalente orientamento giurisprudenziale

non sarà sufficiente, **in zone agricole, definite tali in considerazione della perimetrazione del centro abitato dell'epoca**, affermare che l'opera sia stata eseguita in epoca antecedente alla legge 765/1967



MA

sarà doveroso verificare e dimostrare che l'area oggetto di VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO non era interessata da regolamentazioni comunali per le quale sul territorio Comunale considerato sussistesse **l'obbligo di richiedere il titolo edilizio** per realizzare l'intervento.

TITOLI DI LEGITTIMAZIONE

SANATORIA

Si ottiene **permesso di costruire in sanatoria**, cioè provvedimento postumo alla realizzazione delle opere laddove, in virtù dell'accoglimento di una richiesta di sanatoria, effettuata ad opere eseguite, **disciplinata nello specifico dall'articolo 36 del D.P.R. n.380/2001**, che prevede un procedimento a domanda di parte, con provvedimenti da parte di alcune Regioni che hanno esteso l'istituto della SCIA anche alla sanatoria edilizia, o accertamento di conformità, come strumento di semplificazione.

Per le **opere eseguite senza permesso di costruire, in difformità totale o con varianti essenziali**, in virtù di quanto previsto dal TUE, si può inoltrare richiesta di sanatoria entro il termine dell'ordinanza di rimozione per demolizione volte ad ottenere il mantenimento di :

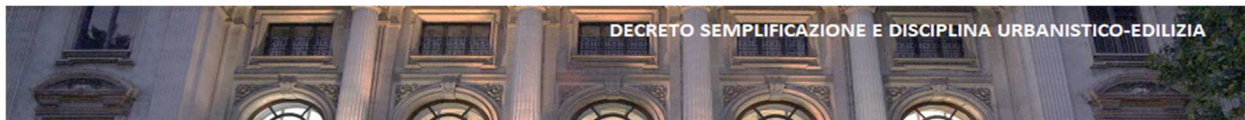
- **opere eseguite in difformità**, se la domanda sia stata presentata prima che sia esecutivo l'ordine della PA di rimozione ossia prima della scadenza del termine di efficacia dell'ordinanza emessa nei confronti del privato proprietario;
- **opere eseguite in assenza di SCIA** nel caso non riguardi lavori previsti all'articolo 22 o nel caso in cui gli stessi possano essere sanati;
- **opere di ristrutturazione senza titolo**. La condizione per ottenere l'accertamento di conformità è che questo requisito del bene sia presente e verificabile sia al momento in cui lo stesso fu realizzato sia al momento della presentazione della richiesta alla pubblica amministrazione.

• CONDONO EDILIZIO

Il condono edilizio è un provvedimento **che origina da una legge statale**, in deroga ad un insieme di normative edilizie e/o urbanistiche indicate puntualmente nella Legge stessa, in forza del quale il titolare di un diritto su un immobile puo' ottenere l'annullamento di una certa pena con il versamento di una sanzione a titolo di oblazione, sottraendosi alle pene previste per l'illecito edilizio .

Di volta in volta il legislatore ha definito la tipologia ed i limiti di applicabilità delle deroghe alle quali i richiedenti potevano utilizzare per accedere alla richiesta di condono. Hanno avuto una durata temporale limitata, poiché l'atto prevede un termine di inizio e fine per poterne usufruire, pertanto allo stato attuale, NON è in vigore alcun condono edilizio, mentre in passato vi sono stati:

- il primo condono edilizio di cui alla legge 47/1985;
- il secondo condono edilizio in forza della legge 724/1994;
- il terzo condono edilizio di cui alla legge 326/2003:



Quindi, c'è una differenza importante tra CONDONO e SANATORIA.

il **CONDONO** permette di **derogare alle norme urbanistiche** , previste nella Legge che lo ha istituito, **violate dalla avvenuta realizzazione dell'opera edificata.**

la **SANATORIA** è invece un **provvedimento amministrativo**, che necessita inevitabilmente della doppia conformità urbanistica, così che le opere essendo essere conformi tanto alle norme vigenti al momento dell'abuso, quanto alle norme vigenti al momento in cui la sanatoria viene richiesta, **postumo rispetto al momento dell'avvenuta realizzazione dell'opera che non violano le norme urbanistiche.**

Nel prosieguo applicativo della odierna procedura di verifica dello STATO LEGITTIMO, facendo riferimento alla formulazione “... **che ne ha legittimato lo stesso**” si dovranno acquisire informazioni comportamentali con riferimento a pronunce di parte della giurisprudenza che dichiaravano i “*titoli autorizzativi in sanatoria rilasciati ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 31 della legge 47/85*” generanti esclusivamente “*effetto di impedire che all’opera abusiva vengano applicate le varie sanzioni previste dalla legge, tra cui la demolizione e la nullità degli atti di vendita*” senza che il manufatto possa essere considerato “conforme alla normativa urbanistica vigente” e pertanto senza acquisire “*il diritto di disporre liberamente della volumetria oggetto di condono*”, prevedendo “*pertanto come ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria*”, onde focalizzare se potersi ritenere superate dalla nuova norma potendo assumere a STATO LEGITTIMO anche gli eventuali titoli di legittimazione originati dal CONDONO EDILIZIO.

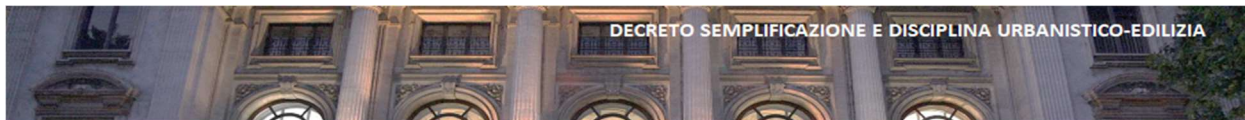
REGOLA per situazioni RASALENTI e DUBBIE (capoversi successivi al primo)

La seconda parte dell'articolo 9 bis - comma 1 bis - formula indicazioni operative relativamente agli ***“...immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio...”***.

Per tali immobili “... lo stato legittimo è 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, 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.

In assenza del titolo abilitativo e/o di legittimazione, non si ha una soluzione a priori tale che sia sufficiente dichiarare in forma generica la natura “ante ‘67” così che in analogia a procedure messe in atto in occasione di circostanze volte alla repressione di abusi ed atti illeciti in campo edilizio, 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.

In ordine al concetto centrale della PROVA la giurisprudenza amministrativa ha raggiunto un punto di equilibrio, **rimandando di fatto al privato, l’onere di fornire la prova della datazione dell’opera**, ove si intenda affermare la natura ante 1967 della stessa; conseguentemente ha confermando che **qualora tale onere**, in capo al privato, **sia stato assolto, e dimostrato, con opportuna diligenza** incombe poi all’Amministrazione, che voglia disconoscere tale risultato, lo sforzo contro probatorio concreto volto a dimostrare l’infondatezza di tali risultati.



In assenza titoli abilitativi certi anche il Consiglio di Stato (13 gennaio 2018) ha riconosciuto che laddove **il privato porti a sostegno dalla propria tesi, sulle realizzazioni dell'intervento ante '67, elementi non implausibili, quali ad esempio aerofotogrammetrie, divisioni, passaggi di proprietà, depositi di pratiche strutturali ed altri documenti attendibili, potrà ritenersi raggiunta la prova della natura antecedente al 1967.**

Ne consegue che, qualora il privato dimostri di avere posto in essere quanto in suo potere, secondo un criterio di ragionevolezza, per dimostrare la consistenza e la datazione degli immobili posseduti, l'onere probatorio contrario non possa che ricadere sulla Pubblica Amministrazione che, per contro, non potrà limitarsi ad affermare in modo generico e senza idonei supporti probatori che l'attività edificatoria sia stata eseguita successivamente al 1967.

Ne consegue anche che:

in assenza di ragionevoli e concreti elementi forniti dal privato a sostegno della sua condizione di legittimità l'Amministrazione comunale non è tenuta a fornire prova certa dell'epoca di realizzazione alla base delle contestazioni conseguenti orientate a identificare un'eventuale ipotesi di abuso.

Riprendendo allora l'esame della nuova disposizione si noterà che essa assimila, in assenza di titoli edilizi propri, **la possibilità di desumere la consistenza immobiliare legittimatasi nel tempo, attraverso la PROVA**, ed assumere a “STATO LEGITTIMO” quello riconducibile a:

- informazioni catastali di primo impianto

ovvero da altri documenti definiti probanti probanti:

- riprese fotografiche;
- gli estratti cartografici;
- documenti d'archivio;
- altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza;

La norma utilizza il termine DESUMIBILE il cui significato lessicale (*diz. Treccani*) lo definisce come l'azione del **trarre** e **ricavare** pertanto anche il **rintracciare e derivare come conseguenza logica, pur con il rigore del caso, da documenti attendibili lo stato storicizzato di una realtà edilizia.**

L'elenco del legislatore non risulta tassativa, anche se definisce una *gerarchia*, inserendo come norma primaria le **informazioni catastali di primo impianto** ed in alternativa a queste sarà possibile ricorrere ad altri documenti probanti che vengono elencati in forma esemplificativa, lasciando in ultimo una apertura su "altra documentazione" intendendo tale elenco non esaustivo.

Assume invece carattere di essenzialità, in merito ai documenti da esibirsi a sostegno della legittimità della consistenza immobiliare, dell'edificio o della singola porzione immobiliare, la **provenienza**, che sarà maggiormente qualificata e fondante, nel concetto della PROVA, quanto più appartenente alla sfera pubblicistica della fonte da cui deriva (quindi *DESUMERE*).



In questo contesto tali documenti di prova, originato da una delle predette fonti, uniti ad un titolo edilizio che abbia abilitato successivi interventi parziali contribuisce a costituire elemento utile alla definizione dello STATO LEGITTIMO immobiliare.

La normativa appena sopra enunciata può anche essere intesa, anche se in forma parziale ed eccezionale, come “recepimento” della posizione giurisprudenziale assunta con la decisione in **Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato 9/2017** volta alla possibile TUTELABILITA' DEL LEGITTIMO AFFIDAMENTO, peraltro presente in alcune legislazioni regionali, e che sarà oggetto di menzione in altro intervento odierno a cura del delegato del Notariato.

La modulistica, in ossequio alla normativa sopra discussa, **dovrà recepire tali indicazioni legislative** allo scopo di mettere il tecnico incaricato nelle condizioni di **asseverare alla Pubblica Amministrazione lo STATO LEGITTIMO**.

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Il **Decreto Legge 76/2020** ha modificato l'articolo 34 che recava un comma 2 ter (introdotto con la legge 106 del 12 luglio 2011) **reformulando un nuovo articolo il 34 bis** dove ha subito alcune modifiche nel contenuto anche se marginali.

Il D.L. non ha modificato l'impianto di sanatoria sanzionatoria prevista nel D.P.R. 380/2001 con la normativa prevista negli articoli dal 31 al 38 ma ha aperto una finestra laddove la *ratio* della norma rimane confermata nella scelta generale, del precedente comma 2ter dell'art.34, oggi abrogato, di rendere irrilevanti le variazioni minimali rispetto ad un titolo senza che la pubblica amministrazione possa irrogare sanzioni ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Articolo 34 bis - Tolleranze costruttive -.

1 Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2 Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre **tolleranze esecutive** le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché' la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3 Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, **non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili**, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie (ovvero con apposita dichiarazione) asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Il comma 1

La tolleranza così come definita può essere assimilata ad una sorta *di franchigia*, laddove la legge automaticamente considera regolarizzata tale scostamento dimensionale.

Rispetto al vecchio enunciato viene confermata la soglia del 2%, limite entro il quale il progetto deve ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio

La norma indica espressamente la verifica alla singola unità immobiliare limitando la tolleranza rapportata alle grandezze dimensionali ad essa riconducibili, ed all'interno di detto limite deve essere soddisfatto il requisito del 2% - come rilevato da sentenza Consiglio di Stato del 22/1/2018 n.408 – “... la percentuale su cui misurare lo scostamento o, se si vuole, la abusività dell'intervento, va posto in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, e non con la superficie dell'intero palazzo...”

Al contrario le disposizioni indicate **all'articolo 32 dello stesso D.P.R.**, volte ad identificare le variazioni essenziali costituenti difformità, si riferiscono anche all'edificio considerato nella sua interezza. Tale situazione evidenzia che **le disposizioni sulle tolleranze non può essere assunta quale strumento elusivo della verifica unitaria dell'edificato e della sua regolarità urbanistico edilizia.**

Tolleranza che **è circoscritta al solo campo edilizio** essendo la norma senza effetto ai fini paesaggistici ed igienico-sanitario.

Rimane pertanto pendente nel primo caso la limitazione della sanabilità per gli immobili assoggettati ai vincoli ex art. 167 del D.Lgs. 42/04 e nel secondo caso il puntuale rispetto dei requisiti di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Il riconoscimento delle TOLLERANZE risulta applicabile **in forma retroattiva** e pertanto in presenza di difformità, accertate realizzate in epoca antecedente alla emanazione della norma stessa, e l'applicazione ad illeciti pregressi non necessita della verifica alla norma vigente al momento di esecuzione dell'opera ma si **limita all'applicabilità della normativa vigente al momento dell'esercizio della verifica**, *escludendo perciò il principio sanzionatorio e ripristinatorio della doppia verifica urbanistico -edilizia.*



Il comma 2

Tolleranza esecutive

Le cosiddette tolleranze costruttive **non devono generare contrasto con la norma urbanistico edilizia ma devono limitarsi alla difformità dal titolo.**

Ecco allora che tali difformità

- non dovranno interferire con i parametri dimensionali e localizzativi dell'edificato;
- potranno essere ricercate nella diversa realizzazione di elementi architettonici e/o di finitura non strutturali;
- difformità esecutive sui muri perimetrali esterni ed interni, ivi comprese diversa ubicazione di porte interne;
- errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;
- opere rientranti nei limiti della manutenzione ordinaria;
- eventuali minori dimensionamenti dell'immobile.

Pare doveroso sottolineare come dette **tolleranze costruttive debbono essere ricondotte ad opere eseguite al periodo di validità del titolo abilitativo** e non piuttosto ad opere poste in essere in epoche successive e pertanto in assenza del titolo, quanto dal momento che nell'elenco sopra esposto possono a ben vedere rientrare opere assoggettate a CILA che rimangono assoggettate alla normativa di **CILA tardiva** o **CILA in sanatoria** se riferite ad opere realizzate in tempi successivi al titolo edilizio.

Anche in questo caso **non sussiste la tolleranza in riferimento ad immobili assoggettati al D.Lgs. 42/04**, ancorché l'allegato A del citato decreto identifica **interventi minori**, liberalizzati, per i quali non sussiste comunque obbligo di **autorizzazione** per la realizzazione degli stessi e che in alcuni casi sono sovrapponibili alle tolleranze esecutive sopra indicate.

Il comma 3

Lo stesso detta **norma procedimentale attestante**, alla luce dei due precedenti commi, **che le variazioni rientranti nei limiti di tolleranza non costituiscono violazione edilizia**, non dando origine a sanatorie e sanzioni e rimanendo pertanto entro i limiti del titolo abilitante.

Entro tali limiti sarà pertanto rilasciabile, da parte del Tecnico incaricato, asseverazione attestante lo STATO LEGITTIMO attraverso **modulistica relativa a nuove istanze** edilizie ovvero attraverso apposita **dichiarazione asseverata per allegazione ad atti** aventi per oggetto il trasferimento di diritti reali tra vivi.

Variazioni al progetto eccedenti le TOLLERANZE ivi enunciate, ovvero opere realizzate senza il regolare titolo, sconteranno la verifica degli articoli 31-32-33-34-35-36-37-38 del TUE ove per casistica, se nei limiti di applicabilità delle norme in essi contenuti, il Committente potrà accedere alla SANATORIA ottenendo così la legittimazione delle opere.

LA DICHIARAZIONE ASSEVERATA

La nuova normativa prevede la possibilità in sede di compravendita e di dotare i progetti edilizi, di una RELAZIONE CONTENENTE LA CERTIFICAZIONE ASSEVERATA dello STATO LEGITTIMO per l'immobile considerato da predisporre a cura di un tecnico abilitato.

Nella relazione che supporterà l'autocertificazione ai fini della identificazione dello STATO LEGITTIMO dell'unità immobiliare o di un edificio ritroveremmo pertanto:

- riferimenti della Committenza;
- identificazione descrittiva del bene oggetto di verifica;
- identificazione catastale del bene;
- ricostruzione temporale dei titoli abilitativi presenti negli archivi comunali;
- ricostruzione e/o verifiche per immobili la cui edificazione sia avvenuta in epoca antecedente al 1967 o 1942 – laddove in assenza del titolo si dovrà dare **PROVA** di avere condotto indagini utili a dimostrare la liceità della dichiarata preesistenza dell'opera rispetto alle epoche in cui si andrà collocare l'edificato esistente.

**Il confronto documentale di dettaglio con lo stato di rilievo
costituirà la verifica utile ad
emettere la certificazione di STATO LEGITTIMO**

La constatazione della presenza di incongruenze, discordanze ed opere difformi, coinvolgerà il tecnico incaricato in una verifica della possibilità di riconduzione alla casistica di regolarizzazione ammessa dalla normativa vigente, in primis le tolleranze costruttive di cui sopra per poi, se non esaustive delle problematiche riscontrate, sconfinare nella possibilità di applicazione delle regolarizzazioni ammesse in applicazione degli articoli dal 31 fino al 38 del TUE.

In questo caso l'autocertificazione sullo STATO LEGITTIMO avrà una duplice evoluzione

ambito di SVILUPPO EDILIZIO

in sede di deposito di progetto edilizio si dovrà prevedere una pratica di regolarizzazione delle porzioni NON dotate di TITOLO EDILIZIO in modo da LEGITTIMARE la consistenza presente sullo stato dei luoghi, laddove possibile.

ambito di SVILUPPO TECNICO AMMINISTRATIVO

SOLO a verifica, o legittimazione, avvenuta si potrà addivenire al rilascio della effettiva certificazione dello STATO LEGITTIMO per le finalità EDILIZIE o TRASLATIVE previste dalla normativa.

Ai fini esemplificativi avendo alcune Regioni italiane già adottato sui propri territori normative per le tolleranze costruttive orientate alla rappresentazione dello STATO LEGITTIMO, si porta ad esempio, estratto di quanto adottato dal Comune di FIRENZE in merito a detta procedura:



COMUNE DI FIRENZE
 direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it

AL DIRETTORE DELLA
 DIREZIONE URBANISTICA
 Piazza San Martino, 2
 50122 - Firenze

DEPOSITO DELLA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO dell'immobile sito in Firenze:

Elenco titoli/atti edilizi

Permesso di Costruire	Pratica n.	e provvedimento n.	del
Permesso a Costruire in Sanatoria	Pratica n.	e provvedimento n.	del
Licenza Edilizia	Pratica n.	e provvedimento n.	del
Concessione Edilizia	Pratica n.	e provvedimento n.	del
Autorizzazione Edilizia	Pratica n.	e provvedimento n.	del
Attestazione di conformità	Pratica n.	e provvedimento n.	del
Sanatoria Giurisdizionale	Pratica n.	e provvedimento n.	del
D.I.A./S.C.I.A. Edilizia/PAS	Pratica n.	del	
Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85	Pratica n.	del	
Comunicazione ex art. 19 Legge 241/90	Pratica n.	del	
Condono Edilizio	Posizione	e provvedimento n.	del
Comunicazione inizio lavori art. 6, DPR 380/01 e s.m.l.	Pratica n.	del	
Altro	n.	del	

consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e la decadenza dei benefici eventualmente conseguiti sulla base della dichiarazione non veritiera.

Verificato che le rappresentazioni unite ai titoli edilizi non corrispondono con esattezza allo stato attuale pur non configurando significativa modifica della consistenza legittimata dai titoli edilizi di cui sopra e non incidendo sui presupposti e sulla legittimità dei titoli edilizi medesimi;

DEPOSITA LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEI LUOGHI

Della Unità Immobiliare suddetta come da visita e rilievo effettuati in data da elaborati che si allegano per:

- ☐ omissioni, imprecisioni ed errori di grafificazione, che non alterano la consistenza edilizia legittima, non configurano difformità dalla disciplina urbanistico-edilizia, e non sono frutto di opere diverse da quelle legittimamente autorizzate
- ☐ modifiche rientranti nelle fattispecie non soggette a sanatoria per legge come esplicitate all'art. 12 comma 3 del Regolamento Edilizio, in quanto consistenti in (barrare la lettera/i ricorrente/i):
 - a. opere realizzate in corso di edificazione in variante della Licenza o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità ed uso, rilasciato ai sensi del R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvo gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;
 - b. modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in situazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, nr. 3466/25;
 - c. modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, per le quali sia accertata la realizzazione entro i termini di validità del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 10 gennaio 1997), ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;
 - d. lievi modifiche contenute entro i limiti previsti dall'art. 198 della L.R. 65/2015;

- e. varianti in corso d'opera oggi definite all'art. 211 della L.R. 65/2015, in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse.

ALLEGATI I seguenti elaborati (obbligatori)

1. Relazione Tecnica;
2. Elaborati grafici descrittivi dello stato attuale rilevato, dello stato già presente presso gli archivi, e dello stato sovrapposto (piante/sezioni/prospetti) con indicazione, dei momenti di realizzazione delle opere;
3. Documentazione fotografica dello stato attuale.

ATTESTA

Ritornando nelle fattispecie lett. b, o, d ed e (da compilare solo per tali casistiche)

- ☐ Che le modifiche oggetto del presente deposito e descritte negli elaborati allegati sono conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della loro realizzazione;
- ☐ Che per quanto attiene gli aspetti di natura vincolistica, ai sensi del Titolo I - Capo II - Parte III del DLgs 42/04, (vincolo paesaggistico), l'immobile:
 - ☐ non ricade in zona sottoposta a tutela;
 - ☐ ricade in zona tutelata, ma le opere eseguite in variante non hanno comportato alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

ALLEGATI, in relazione alle somme dovute:

- ☐ Attestazione di pagamento dei diritti di segreteria dovuti per gli analoghi depositi di attestazioni, pari ad € 103,00 (sempre dovuti);
- ☐ Ricevuta di versamento degli oneri dovuti, nei soli casi definiti all'art. 12 comma 3 lettera e del Regolamento edilizio, quando le modifiche per quanto rientranti nelle fattispecie non assoggettabili a sanatoria, comportino la corresponsione del contributo ex art. 16 del DPR 380/01 e art. 183 L.R. 65/2014 (solo qualora ricorra la casistica);
- ☐ Ricevuta di versamento di € 1.000,00 a titolo di sanzione per omesso deposito di SCIA, nei soli casi di opere in variante del tipo soggetto a semplice deposito (casistica art. 12 comma 3 lettera e del R.E.) realizzate su immobili con limite di intervento fissato al Risanamento Conservativo (art. 211 comma 2 L.R. 65/2015) in riferimento ai titoli edilizi divenuti efficaci a far data dal 5 Agosto 2011 (data di entrata in vigore della L.R. 40/2011, modificativa dell'art. 142 della L.R. 1/2005) (solo qualora ricorra la casistica).

Con la presente li/si sottoscrive/la accetta che:

- tutte le informazioni rese e relative a stati, fatti e qualità personali, saranno trattate e utilizzate dall'Amministrazione Comunale, per quanto strettamente necessario, ai fini del procedimento cui si riferisce e comunque, nei termini con le modalità previste alle vigenti disposizioni del decreto legislativo del 30 giugno 2003 n. 196 in materia di "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali" e successive modifiche ed integrazioni;
- in linea con le finalità di contenimento della spesa e di sviluppo della modalità telematica nella Pubblica Amministrazione accetta che ogni comunicazione o atto inerente la procedura in oggetto, sarà inoltrato, da parte dell'Amministrazione Comunale di Firenze attraverso i recapiti telematici personali forniti e, in assenza di propria casella PEC, attraverso la casella PEC del tecnico incaricato, al quale fornisce la presente ulteriore delega eleggendo presso il recapito telematico dello stesso il proprio domicilio telematico, esonerando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità e onere di ricerca di ulteriori recapiti postali, telematici o di altro genere.

Si dichiara che il modello è conforme all'originale predisposto dal Comune di Firenze Servizio Edilizia Privata.

Data

In ultimo si è predisposta tabella in merito alla valenza nel rapporto contrattuale tra le Parti in conseguenza alla allegazione dell'autocertificazione dello STATO LEGITTIMO al rogito:

1. *Relazione tecnico **illustrativa** di progetto*
2. *Relazione Asseverazione di Inizio Lavori od Attività sulla **conformità** delle opere in progetto **alle norme urbanistiche** (CILA o SCIA)*
3. *Relazione tecnico - estimativa per mutuo (esito)*
4. *Relazione di "Due Diligence" (di Parte)*
5. *Perizia Asseverata avanti Cancelleria T.O. (di Parte)*
6. Relazione Asseverata di **STATO LEGITTIMO** (inserita in atto traslativo)
7. Perizia di ATP o CTU

Quanto sopra invita ad una diligenza nella ricognizione dello stato dei luoghi oltre ad attenta ed approfondita analisi tecnica nella redazione della certificazione sullo STATO LEGITTIMO esponendo il Tecnico a indubbie responsabilità professionali nella redazione dello stesso.

grazie per l'attenzione

e buon lavoro !

