



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Il Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione
nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016

Oggetto: certificazione dello stato legittimo dell'immobile e della conformità urbanistica da parte del professionista - Risccontro a nota della Studio XXX per il Comune di XXX con nota del 2.10.2020.

Il problema sollevato dallo Studio XXX per il Comune di XXX con nota del 2.10.2020, relativo alla documentazione dello “stato legittimo” dell'immobile, è diffuso e fondato. Tuttavia le modalità di formulazione del quesito non risultano del tutto coerenti con le novità normative recentemente intervenute sul tema oggetto di esame.

Infatti, la questione da indagare non risulta tanto quella di individuare un percorso attraverso il quale il professionista possa ottenere, da parte del Comune, una conferma circa la legittimità dei documenti (più o meno correttamente tenuti) in possesso dell'Amministrazione locale, relativi alla “storia” dell'immobile.

Il punto è invece quello di chiarire, e ove necessario ulteriormente confermare, che l'attestazione di legittimità dell'immobile da parte del professionista, ai fini dell'erogazione del contributo per la ricostruzione privata, può basarsi su elementi e atti di diversa natura, secondo quanto ora previsto dall'art. 9 bis, comma 1 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico dell'edilizia).

Detta norma prevede che: *“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*

Sede istituzionale Palazzo Valentini, via IV Novembre, 119/a - 00187 Roma tel. **06 67662783**

Sede operativa Roma Via della Ferratella in Laterano, 51 - 00184 Roma tel. **06 67795118**

Sede operativa Rieti Via Giuseppe Pitoni, 2 - 02100 Rieti tel. **0746 1741925**

comm.ricostruzionesisma2016@pec.governo.it - commissario.sisma2016@governo.it



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Il Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione
nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016

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".

A ciò si aggiunga che ai sensi dell'art. 4 dell'ordinanza del Commissario Straordinario n. 100/2020, rubricato "Compiti del professionista": "1. In relazione ai procedimenti di cui al comma 1 dell'art. 12-bis del decreto legge, il professionista, che assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art. 29 comma 3, del DPR 380 del 2001, assevera e attesta sotto la propria responsabilità, ad ogni effetto di legge:

a) *la conformità edilizia del progetto attraverso la presentazione della SCIA, ai sensi del Capo III, Titolo II, Parte I del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 o, ove occorrente, della domanda di rilascio del permesso di costruire, ai sensi del Titolo II, Parte I del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 o del titolo unico ai sensi dell'articolo 7 del DPR 160 del 2010;*

b) *la conformità urbanistica dell'intervento proposto, attraverso:*

1. *copia dell'ultimo titolo edilizio del fabbricato oggetto dell'intervento, comunque risultante per atto pubblico ovvero un'attestazione, sulla base del modello indicato all'art. 15 della presente Ordinanza, che la costruzione dell'edificio è anteriore alla data del 1^o settembre 1967 o del 17 agosto 1942 per gli immobili edificati nei centri abitati ove all'epoca prescritto un titolo edilizio;*



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Il Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione
nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016

2. *nulla osta, autorizzazioni e atti di assenso, comunque denominati, rilasciati direttamente al professionista o al titolare dell'intervento che ne fa richiesta alle Autorità competenti in presenza di vincoli di ogni natura, anche idrogeologici, relativi all'esecuzione dei lavori sull'edificio danneggiato dal sisma, o richiesta di convocazione della Conferenza regionale, ai sensi dell'art.12- bis, comma 1, del decreto legge;*
3. *attestazione, secondo quanto previsto dall'art. 15 della presente Ordinanza, dell'Ufficio comunale competente da cui risulti che il fabbricato non è soggetto a procedimenti sanzionatori o a domande di sanatoria o condono edilizio. L'attestazione deve essere rilasciata da parte dell'Ufficio comunale competente nel termine di trenta giorni dalla presentazione della domanda, decorso il quale la domanda si intende assentita;*
4. *scheda di conformità urbanistica attestante la legittima preesistenza dell'edificio danneggiato, ai sensi dei precedenti punti 1. e 3., e l'assenza di vincoli urbanistici di inedificabilità assoluta dell'area [...]”.*

Ciò richiamato e premesso, lo stato legittimo dell'immobile su cui si interviene ai fini della riparazione/ricostruzione può essere attestato ai sensi del citato art. 9 bis, attraverso:

1) la presentazione del titolo abilitativo che ha previsto o legittimato l'originaria costruzione dell'immobile (unitamente, ove necessario, a quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato "l'intero immobile"); si precisa che, per titolo abilitativo, si intende il documento, pubblico o privato, da cui risulti comunque una citazione di esso (ad es.: atti catastali, rogiti notarili, intestazione di bollette nei contratti di somministrazione di acqua, gas, luce ecc.), fermo il principio che il titolo abilitativo è un documento amministrativo in possesso delle pubbliche



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Il Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione
nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016

amministrazioni (in primo luogo, del comune) e che pertanto non può essere ulteriormente richiesto al cittadino, ai sensi degli artt. 2, comma 7, e 18, comma 2, della legge 241/1990 nonché dell'art. 6, comma 3, dell'ordinanza 9 maggio 2020, n.100;

2) per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, ovvero (per immobili di realizzazione successiva) nel caso in cui non sia disponibile copia del suddetto titolo ma di esso sussista un principio di prova, l'attestazione può avvenire attraverso la presentazione di informazioni catastali o di altri documenti probanti, pubblici o privati, anche di natura fotografica, secondo quanto previsto dal secondo periodo del citato comma 1 bis.

In aggiunta - come nel caso precedente - dovrà essere fornito, ove sussistente, il titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile o l'unità immobiliare.

Siffatta previsione normativa è da leggersi in uno con l'art. 4 della citata ordinanza n. 100/2020 che richiede al professionista di attestare la conformità urbanistica dell'edificio tramite copia dell'ultimo titolo edilizio o tramite attestazione che l'edificio sia stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 o al 17 agosto 1942 (per gli immobili edificati nei centri abitati ove all'epoca prescritto un titolo edilizio).

Le due norme, pur non pienamente coincidenti nel contenuto, risultano integrarsi fra loro in modo coerente, sì da definire con chiarezza i compiti del professionista ai fini dell'attestazione di legittimità dell'immobile da ricostruire/riparare e della conformità urbanistica di esso.

Sede istituzionale Palazzo Valentini, via IV Novembre, 119/a - 00187 Roma tel. **06 67662783**

Sede operativa Roma Via della Ferratella in Laterano, 51 - 00184 Roma tel. **06 67795118**

Sede operativa Rieti Via Giuseppe Pitoni, 2 - 02100 Rieti tel. **0746 1741925**

comm.ricostruzionesisma2016@pec.governo.it - commissario.sisma2016@governo.it



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Il Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione
nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016

In definitiva, dalla lettura combinata delle due norme, sembra corretto desumere che l'attestazione di legittimità cui il professionista è chiamato può avvenire tramite la presentazione del titolo edilizio, ovvero (per gli immobili edificati anteriormente all'1.09.1967 o nei casi in cui non sia disponibile la copia del titolo ma ne sussista un principio di prova) tramite gli ulteriori atti e documenti, anche di natura privata, indicati dal secondo periodo dell'art. 9 bis, comma 1 bis, del TU Edilizia oppure tramite la previsione dell'art. 4, comma 1, dell'ordinanza n. 100/2020.

Ogni diversa e più ampia attività certificativa eventualmente pretesa dai competenti uffici comunali appare in contrasto con le richiamate previsioni normative, posto che il fine dell'attestazione demandata al professionista nell'ambito della ricostruzione post sisma non è quello di verificare *ab origine* la legittima realizzazione dell'immobile quanto piuttosto quello di certificarne la legittima permanenza al momento degli eventi calamitosi del 2016.

Così come, alla stessa stregua, non è necessario, né può essere richiesto al professionista, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, lo svolgimento di un'apposita indagine attraverso la ricerca e l'esame, presso gli uffici comunali, di tutti i documenti e di tutte le pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo l'immobile, essendo per legge sufficiente, al fine della suddetta attestazione, l'allegazione degli elementi di prova sopra indicati. Sarà poi onere dell'Amministrazione, se del caso e ove ne ricorrano i presupposti, contestare o replicare sullo stato legittimo, sulla base di eventuale documentazione in proprio possesso, senza che ciò possa, deve peraltro chiarirsi, in alcun modo tradursi in una qualche forma di responsabilità del professionista, né nei confronti dell'Amministrazione, né nei confronti del privato committente, non essendo dalla

Sede istituzionale Palazzo Valentini, via IV Novembre, 119/a - 00187 Roma tel. **06 67662783**

Sede operativa Roma Via della Ferratella in Laterano, 51 - 00184 Roma tel. **06 67795118**

Sede operativa Rieti Via Giuseppe Pitoni, 2 - 02100 Rieti tel. **0746 1741925**

comm.ricostruzionesisma2016@pec.governo.it - commissario.sisma2016@governo.it



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Il Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione
nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016

legge, si ripete, richiesta al professionista altra attività se non quella, nella norma stessa puntualmente specificata, di reperire (già presso il medesimo privato committente) quegli elementi di prova elencati nell'art. 9 bis, comma 1 bis, del d.P.R. n. 380 del 2001 e nell'art. 4 dell'ordinanza n. 200 del 2020.

Resta inteso che, in applicazione del citato art. 4 dell'ordinanza n. 100/2020 il professionista è chiamato ad attestare altresì che l'immobile non sia interessato da procedimenti sanzionatori per gli abusi gravi di cui all'art.31 del DPR 380/2001, con eventuale ordinanza di demolizione, o soggetto a domande di sanatoria o a condono edilizio per i medesimi abusi, potendo avvalersi a tal fine dell'istituto del silenzio ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. b) n. 3 dell'ordinanza n. 100/2020.

Si rileva infine che le eventuali difformità non essenziali esulano dall'ambito applicativo del citato art. 4, comma 1, lett. b) n. 3, seguendo invece la disciplina recata dall'art. 1 sexies del D.L. 29 maggio 2018 n. 55.

L'Esperto Giuridico

Alessandro Jacoangeli

Il Consigliere Giuridico

Pierluigi Mantini