



CONFORMITÀ URBANISTICA

Francesca Zaccagnini

Direzione Edilizia, Ambiente e Territorio

Stato legittimo

(art. 9bis del DPR 380/2001)



- **Definizione di stato legittimo** Titolo edilizio originario + ultimo intervento intero immobile + titoli successivi interventi parziali
- **Edifici realizzati «epoca in cui il titolo non era obbligatorio» - Edifici di cui non sia «reperibile il titolo edilizio»**
 - informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti (es. riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza + titolo abilitativo ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali)



E' possibile asseverare lo stato legittimo quando le risultanze delle pratiche edilizie siano incomplete ma si ha la rispondenza fra l'originaria scheda catastale e lo stato eseguito?

Le procedure preliminari

- Effettuare un **accesso agli atti** negli uffici urbanistici del comune di riferimento ricercando i titoli edilizi rilasciati
- Acquisire **copia degli elaborati grafici depositati** e confrontarli con lo **stato di fatto dell'immobile**



«Possono godere delle detrazioni anche gli immobili per i quali sia in corso la pratica di definizione in sanatoria fatta salva la restituzione delle detrazioni di cui si è usufruito in caso di conclusione con esito negativo della pratica» **Risposta quesito MIT**

Diffformità edilizie e bonus fiscali

Tolleranze costruttive



- **ART. 49 D.P.R. 380/2001** “(...) gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti (...)”.

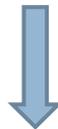
- **ART. 34 bis D.P.R 380/2001 «Tolleranze costruttive»**
 - **Tolleranza del 2%** altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e «ogni altro parametro» : NO violazione edilizia

 - **Tolleranze per «irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne»** eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità (NO per immobili tutelati Dlgs 42/2004)

110% e conformità urbanistica (art. 119 comma 13ter)



- **Stato legittimo edifici «plurifamiliari»** e accertamenti da parte del SUE



- Asseverazione del tecnico solo sulle «**parti comuni**»
- NO verifica di conformità all'interno delle singole unità immobiliari

Problemi aperti



- Edifici unifamiliari
- «parti comuni degli edifici» (quali casistiche ??)
- Se eseguo congiuntamente agli interventi "trainanti" (es. i cappotti) gli interventi cd "trainati" sulle singole unità immobiliari (es. sostituzione serramenti, infissi etc..) è possibile eseguire le verifiche sole alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi? **Interpello n. 909-1494/2020 Ade Emilia**
- Irregolarità cd «storicizzate» (immobili ante 67' e 77') e difficoltà di attestarne lo stato legittimo

Quali soluzioni?



- **Slegare l'accesso delle agevolazioni fiscali dagli aspetti di conformità urbanistica** considerando valide le asseverazione dei tecnici che riportino esclusivamente gli estremi del titolo (o la data di esecuzione dell'opera nel caso in cui si tratti di immobile costruito in un'epoca in cui non era obbligatorio il relativo titolo) senza necessità di procedere alle relative verifiche (Emendamento non approvato alla legge bilancio)
- Ammettere la possibilità di ottenere la **sanatoria amministrativa** nel caso in cui l'intervento sia conforme alla normativa tecnica e costruttiva dell'epoca di realizzazione e presenti **la sola conformità alle previsioni di piano vigente al momento della presentazione della domanda (cd. sanatoria giurisprudenziale)**
- Includere e specificare che **le difformità poste anteriormente alla Legge 28 gennaio 1977 (cd. varianti ante 77)** non necessitano di un accertamento di conformità
- Estensione delle **tolleranze ad alcune difformità «minori»**