

Urbanistica 07 Gennaio 2021

# I documenti urbanistici sono irreperibili? Possibile sostituirli con prove indirette

Stampa

di Guglielmo Saporito

## In breve

Lo afferma il Tar Lazio (Latina), spianando la strada alla recente modifica del Dpr 380 (articolo 9-bis, comma 1-bis)

Cittadini e pubbliche amministrazioni alla ricerca dei documenti perduti: il problema diventa attuale con le modifiche alle norme urbanistiche (articolo 9-bis, Dpr 380/2001) che disciplinano l'accertamento dello stato legittimo dell'immobile quando non è possibile reperire autorizzazioni, licenze, concessioni, permessi. Una soluzione viene dal Tar di Latina (19 dicembre 2020, n. 485), che chiarisce cosa accade quando il Comune non è in grado di reperire propri atti. Nel caso deciso, si discuteva di un impianto fognario pubblico, del quale risultava smarrito il progetto, seppur risalente a poco più di 10 anni. Secondo i giudici, va applicato il principio secondo il quale non si può pretendere l'impossibile, e in conseguenza non si può imporre al Comune di esibire documenti che l'amministrazione stessa dichiara distrutti o comunque irreperibili. Lo stesso principio può essere invocato dai privati, tutte le volte che, nelle pratiche edilizie, occorre stabilire la legittimità di interventi risalenti a diversi decenni prima. Calamità, incendi, alluvioni, ma anche solo disordine possono ostacolare importanti interventi quali i benefici del 110% ed i vari bonus, che esigono asseverazioni circa la regolarità edilizia.

Ora che il Tar Lazio ha sdoganato il principio dell'impossibilità di ottenere documenti non reperibili, anche il privato può invocare lo stesso principio e ricorrere a prove indirette, applicando l'articolo 9-bis, comma 1-bis del Dpr 380/2001. Tale norma prevede che per gli immobili realizzati in un'epoca in cui non era necessario il titolo edilizio (in genere, ante 1942), si presume esistente (e legittima) la situazione che risulti dai dati catastali di primo impianto o da altri generici documenti, quali fotografie, estratti cartografici, documenti d'archivio o ogni altro atto pubblico o privato. Bastano quindi anche documenti che indirettamente consentano di risalire ad altri documenti, dando un "principio di prova", per ricostruire l'esistenza di un titolo abilitativo. Bastano rogiti, documenti fiscali, ricevute di pagamenti a Pa o anche semplici contratti che riportino gli estremi o dati dai quali desumere l'esistenza di un'attività edilizia in un'epoca in cui non era necessario un permesso (come nelle zone agricole ante 1967). Quindi, come il Comune non è responsabile della custodia dei propri documenti, se dimostra di aver fatto tutto il possibile per custodirli e reperirli (Tar Milano 1245/2020), anche il privato può utilizzare elementi indiretti per dimostrare l'epoca e la consistenza di una costruzione.

Un'altra via di uscita per ottenere i vari bonus fiscali ed agevolare i trasferimenti immobiliari (articolo 34-bis, comma 3, Dpr 380/2001) può essere la richiesta di una Scia relativa all'agibilità. Per l'articolo 24, comma 7-bis, Dpr 380/2001 è infatti possibile, anche indipendentemente da lavori, presentare una "segnalazione" per gli immobili che, legittimamente utilizzati, siano privi di agibilità ma in possesso dei requisiti (igienico sanitari) che saranno definiti da vari ministeri. Poiché l'agibilità incorpora anche la conformità edilizia, con una Scia tacitamente formatasi il privato potrà rimediare a difficoltà istruttorie, assumendosi la piena responsabilità circa le caratteristiche del bene. In caso di errori e gravi inesattezze, la Scia potrà essere annullata dall'amministrazione; ma se l'amministrazione non esprime dissenso, molti passaggi amministrativi che qualificano un bene come legittimo potrebbero essere desunti dalla Scia presentata dai privati.

