

Il progetto allegato al titolo abilitativo prova lo stato legittimo dell'immobile?

Il CdS spiega cosa accade quando il Comune non ha consapevolezza delle opere rappresentate nell'elaborato grafico allegato al titolo abilitativo

di Paola Mammarella

27.02.2025 - Per dimostrare lo stato legittimo dell'immobile a quali informazioni bisogna attingere? Alla relazione tecnica o altri documenti allegati al titolo abilitativo, che descrivono con completezza il progetto realizzato, o si possono far valere le rappresentazioni presenti nell'elaborato grafico?

A questi interrogativi ha cercato di rispondere il Consiglio di Stato, che ha spiegato cosa accade quando una PA rilascia un permesso per la realizzazione di alcuni lavori, ma nell'elaborato grafico allegato sono indicate anche altre opere.

Il dubbio è se bisogna dare per scontato che la PA conosca le opere rappresentate nell'elaborato grafico e tali opere siano automaticamente legittime.

Relazione tecnica o elaborato per lo stato legittimo dell'immobile

Il dubbio si è verificato quando un Comune dell'Emilia Romagna contesta ad una società, proprietaria di un'attività di ristorazione, di aver realizzato una serie di abusi edilizi, come la copertura della terrazza panoramica, la modifica delle tramezzature, la realizzazione di controsoffitti in cartongesso, la pavimentazione esterna e l'installazione di un ascensore e di servizi per disabili.

Il Comune ordina la demolizione di tali opere, ma la società si oppone affermando che le opere erano state autorizzate da un titolo abilitativo precedente.

I giudici del Tar osservano che gli interventi realizzati non corrispondono a quelli autorizzati e quindi confermano l'ordine di demolizione del Comune.

La società presenta appello al Consiglio di Stato, lamentando che le opere considerate abusive sono raffigurate nell'elaborato tecnico allegato al permesso rilasciato, di conseguenza il Comune conosce tali opere e non deve considerarle illegittime.

La società sostiene quindi che la rappresentazione delle opere in quell'elaborato grafico equivale alla loro legittimazione o, comunque, all'approvazione da parte dell'autorità comunale.

Le opere sono raffigurate solo nell'elaborato grafico, ma non sono descritte in nessun altro documento, come ad esempio la relazione tecnica che descrive l'intervento.

Relazione tecnica per lo stato legittimo dell'immobile

Il CdS, con la **sentenza 1382/2025**, ha confermato la tesi del Comune e del Tar.

I giudici hanno spiegato che le opere ritenute abusive sono rappresentate in un elaborato grafico a corredo di una istanza volta ad ottenere l'autorizzazione per altri lavori.

Questo significa che il Comune non è consapevole della loro esistenza e, di conseguenza, non è possibile affermare che siano state assentite implicitamente.

I giudici hanno spiegato che non ci si può appellare nemmeno alle novità del Salva Casa, in base al quale lo stato legittimo dell'immobile è quello [risultante dall'ultimo progetto approvato](#) dal Comune. Il Comune, infatti, ha approvato altre opere, ma non quelle indicate nell'elaborato grafico.

Il CdS ha quindi respinto l'appello e confermato l'ordine di demolizione.

Le conclusioni dei giudici non sorprendono. Già in altri casi, infatti, la giurisprudenza ha affermato che in caso di discrepanza tra le tavole progettuali e la relazione tecnica, quest'ultima prevale. Il dato letterale, se formulato in modo chiaro, prevale quindi su quello del segno grafico.