

Conformità catastale e stato legittimo: le differenze

TAR: "...i dati catastali non possono ritenersi, neppure dal punto di vista topografico, fonte di prova certa della situazione di fatto esistente sul piano immobiliare"

di [Gianluca Oreto](#) – 13.06.2023

Quando si parla di immobili ci sono alcuni concetti che spesso vengono confusi tra loro. Conformità catastale, stato legittimo e agibilità sono aspetti che si intrecciano tra loro ma che hanno presupposti e finalità molto differenti.

Conformità catastale e stato legittimo: la sentenza del TAR

Come spesso accade, quando si parla di edilizia e urbanistica sono i tribunali a fornire i chiarimenti necessari per dirimere quella nebbia generata da una normativa ormai molto obsoleta, poco integrata e sulla quale da anni si attende una seria riforma. È il caso della [sentenza del TAR Campania 6 marzo 2023, n. 525](#) che ci consente di chiarire finalità e differenze tra conformità catastale e urbanistico-edilizia, soprattutto quando in mezzo ci sono abusi edilizi e ordini di demolizione.

Nel caso oggetto del nuovo intervento del TAR viene ricordata una consolidata giurisprudenza per la quale i dati catastali non possono ritenersi, neppure dal punto di vista topografico, fonte di prova certa della situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale-tributario che fa stato ad altri fini, senza assurgere a strumento idoneo, al di là di un mero valore indiziario, ad evidenziare la reale consistenza degli immobili interessati e la relativa conformità alla disciplina urbanistico-edilizia.

La planimetria e la conformità catastale

Come riporta la stessa Agenzia delle Entrate, la planimetria catastale è il disegno tecnico, di norma in scala 1:200, di un'unità immobiliare registrata in Catasto, da cui è possibile desumere, in conformità alle regole catastali, contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici e altre informazioni.

La dichiarazione di conformità catastale attesta che la reale corrispondenza tra i dati riportati sulla planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile. Come prevede l'art. 29, comma 1-bis della Legge n. 52/1985:

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.

Lo stato legittimo

Il Decreto Legge n. 76/2020 ha aggiunto il comma 1-bis all'art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), grazie al quale viene (finalmente) definita la conformità edilizia e urbanistica o "stato legittimo" degli immobili:

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.

Lo stato legittimo è come il bollo della macchina che devi pagare anche se non la guidi. Nel caso degli immobili lo stato legittimo "dovrebbe" essere mantenuto sempre perché in caso contrario si è sempre soggetti a possibili sanzioni da parte della pubblica amministrazione che potrebbero arrivare a seguito di controlli o su segnalazione di terzi.

Agibilità

Prima con il D.Lgs. n. 222/2016 e poi con il D.Lgs. n. 207 del 2021 viene modificato l'art. 24 del T.U. Edilizia, che al comma 1 prevede:

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

L'agibilità, dunque, oltre alla *sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico*...attesta anche la conformità dell'opera al progetto presentato, quindi lo stato legittimo.

L'agibilità dipende dall'utilizzo dell'immobile e vari, quindi, in funzione che si tratti di locale adibito a magazzino, deposito, commerciale, residenziale,...

Il caso oggetto della Sentenza

Nel caso oggetto della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, secondo il ricorrente i contestati interventi risulterebbero corrispondere a consistenze immobiliari coeve all'edificazione del fabbricato originario, così come desumibile dalle cartografie degli anni 1901, 1902 e 1903.

Il TAR afferma, però, che *"per consolidata giurisprudenza, i dati catastali non possono ritenersi, neppure dal punto di vista topografico, fonte di prova certa della situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale-tributario che fa stato ad altri fini, senza assurgere a strumento idoneo, al di là di un mero valore indiziario, ad evidenziare la reale consistenza degli immobili interessati e la relativa conformità alla disciplina urbanistico-edilizia"*.

In particolare, il Comune, pur riconoscendo la «vecchia realizzazione» del locale cucina, risulta aver arrestato il proprio convincimento circa la sua datazione unicamente sul rilievo, di per sé solo non risolutivo, che esso non figurerebbe rappresentato nella planimetria catastale elaborata il 30 settembre 1965 e presentata il 19 maggio 1972.

Oltretutto viene confermata l'inattendibilità della rappresentazione planimetrica catastale che non corroborerebbe a sufficienza le contestazioni formulate dal Comune.

La demolizione dell'abuso edilizio

In giudizio viene contestato l'interesse della P.A. alla demolizione di un abuso risalente nel tempo ma anche in questo caso il TAR conferma che *"l'ordinanza di demolizione è affrancata dalla ponderazione discrezionale del confliggente interesse al mantenimento in loco della res, dove l'interesse pubblico risiede in re ipsa nella riparazione (tramite ripristino dello stato dei luoghi) dell'illecito edilizio e, stante il carattere permanente di quest'ultimo, non viene meno per il mero decorso del tempo, insuscettibile di ingenerare affidamenti nel soggetto trasgressore"*.

Relativamente alla responsabilità, viene confermato che l'ordinanza di demolizione è un provvedimento rivolto oltre che all'autore dell'abuso edilizio, anche al proprietario del bene, seppure non responsabile, trattandosi di illecito permanente sanzionato in via ripristinatoria a prescindere dall'accertamento del dolo o della colpa del soggetto trasgressore.

In definitiva l'appello è stato respinto.