

Conformità urbanistica e conformità catastale non sono la stessa cosa

di [Agostino Sola](#)

La conformità catastale non è idonea ad evidenziare la reale consistenza degli immobili e la loro conformità alla disciplina urbanistico-edilizia

Giovedì 22 giugno 2023

Conformità urbanistica e conformità catastale sempre a stretto confronto. La conformità catastale non è idonea ad evidenziare la reale consistenza degli immobili e la loro [conformità alla disciplina urbanistico-edilizia](#): lo afferma il **TAR Campania, sede di Salerno**, con la **sentenza n. 525 del 6 marzo 2023**.

Il fatto

Ai proprietari di un'unità immobiliare veniva notificata un'ordinanza di demolizione di alcuni interventi realizzati abusivamente. Tale ordinanza viene immediatamente contestata innanzi al TAR competente.

In particolare, i proprietari deducevano che gli interventi edilizi fossero stati realizzati **prima dell'entrata in vigore** tanto della **legge urbanistica** quanto del **vincolo paesaggistico** che insisteva sull'area. Da parte sua, invece, il Comune sosteneva la posteriorità degli interventi in ragione delle risultanze delle planimetrie catastali (dove tali interventi non figuravano).

All'esito del giudizio, il TAR, condividendo la tesi dei ricorrenti, ha annullato l'ordinanza e dichiarato, così, la legittimità degli interventi.

Conformità urbanistica e conformità catastale

Nella vicenda in esame viene in rilievo tanto la conformità urbanistica quanto la conformità catastale. Il Comune, infatti, intendeva dimostrare l'assenza di conformità urbanistica sulla base dei dati estratti dal catasto, desumendone, quindi, la conformità catastale. In realtà, ed è questo il fulcro della decisione, conformità urbanistica e conformità catastale non sono la stessa cosa. Ma allora, cosa cambia tra le due? Vediamolo insieme.

La **conformità urbanistica** attiene alla conformità dell'immobile alle disposizioni urbanistiche vigenti, tanto al momento della realizzazione degli interventi quanto all'attualità. La conformità urbanistica si verifica mediante il cd. **stato legittimo**, ossia alla corrispondenza tra lo stato di fatto relativo all'immobile e "lo stato di diritto" relativo all'immobile, ossia i titoli edilizi.

Diversamente, la **conformità catastale** attiene alla corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile a quanto dichiarato – a fini tributari – in catasto.

Per questo motivo, dunque, il TAR ha ritenuto di non poter condividere la tesi del Comune secondo cui gli interventi sarebbero stati successivi alla legge urbanistica e all'imposizione del vincolo paesaggistico che insisteva sull'area e, quindi, abusivi.

I dati catastali, infatti, **non costituiscono** fonte di prova certa della situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, né a vantaggio del privato né a vantaggio della pubblica amministrazione. In questo senso, allora, la circostanza che le planimetrie catastali non indichino l'effettiva consistenza di un'unità immobiliare (perché, ad esempio, non indicano, come nel caso di specie, la realizzazione di un ulteriore locale) **non vale a dimostrare che l'intervento edilizio non sia stato realizzato**.

In altre parole, dunque, la rappresentazione planimetrica catastale è **inattendibile** per valutare la conformità urbanistica dell'immobile.