



Al Municipio XIV
Direzione Tecnica
Sede

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere della Direzione Tecnica del Municipio XIV prot. CT 2412 del 12.01.2021 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI 4568 del 13.01.2021), inerente l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria "Accertamento di conformità" (art. 22 L.R. 15/2008 ss.mm.ii.), da parte dell'attuale proprietario di una unità immobiliare (UI) facente parte di un edificio plurifamiliare, per modifiche effettuate in corso di costruzione dell'edificio, che hanno interessato i prospetti e l'annessione alla citata UI di una porzione di pianerottolo del vano scala principale.

In riferimento al quesito posto da codesto Municipio, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria "Accertamento di conformità" (art. 22 L.R. 15/2008 ss.mm.ii.), da parte dell'attuale proprietario di una unità immobiliare (UI) - tenuto conto di quanto previsto dal Codice Civile in merito all'istituto della comunione -, facente parte di un edificio plurifamiliare, per modifiche effettuate in corso di costruzione dell'edificio, conformi al progetto strutturale ed al relativo collaudo ma difformi rispetto al progetto approvato; modifiche che hanno interessato i prospetti e l'annessione alla citata UI di una porzione di pianerottolo del vano scala principale.

Non si può che rilevare preliminarmente, nel caso di specie, la mancanza di elementi e motivazioni di carattere interpretativo delle norme, rientrando invece quanto posto a questa Struttura in una mera applicazione delle stesse, nell'ambito istruttorio del procedimento edilizio semplificato di stretta competenza di codesta Direzione Tecnica, ai sensi dell'art. 67 del Regolamento del decentramento amministrativo, dotata di tutte le figure professionali ed istituzionali all'uopo preposte.

Sotto il profilo civilistico, il Titolo VII - "della comunione" - Libro Terzo del C.C., all'art. 1100 prevede che le dette norme si applicano ove il "Titolo"¹, non dispone diversamente e l'art. 1106 del medesimo C.C. prevede che il Regolamento del condominio per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune è formato con la maggioranza di cui al precedente art. 1105, che presuppone per l'appunto l'avvenuta costituzione della comunione con i relativi partecipanti (condomini). Ciò posto si ritiene che la problematica sottoposta non si pone alla radice, in quanto la Direzione Tecnica riferisce nella richiesta di cui all'oggetto, che le modifiche apportate rispetto al progetto approvato sono state eseguite nel corso dei lavori di validità del titolo edilizio originario, tant'è che le stesse vengono riconosciute come conformi al progetto strutturale ed al relativo collaudo, il

¹ Per titolo è da intendersi l'atto giuridico dal quale deriva l'acquisto, ossia la situazione giuridica soggettiva del titolare del diritto reale (proprietà, ecc.)

che fa desumere che l'attuale proprietario dell'unità immobiliare in argomento, sia divenuto titolare del diritto reale di proprietà, nello stato di fatto e di diritto, successivamente all'esecuzione delle opere realizzate in difformità al progetto approvato e prima dell'istituzione della comunione.

Sempre nell'ambito istruttorio condotto dalla Direzione Tecnica del Municipio in indirizzo, si evince che la stessa abbia già condotto le verifiche di merito circa l'assentibilità dell'intervento sotto il profilo urbanistico/edilizio (nel caso di specie c.d. doppia conformità di cui all'art. 22 comma 1 L.R. 15/2008 ss.mm.ii.), le cui circostanze riferite sono assunte come veritiere e quindi non verificate da quest'Ufficio, ponendo richiesta di chiarimenti sotto il profilo civilistico, in merito alle quali si segnala inoltre l'opportunità di verificare le normative vigenti al momento dell'esecuzione delle opere realizzate, qualificate come modifiche rispetto al progetto originario. A titolo esemplificativo e non esaustivo ad esempio si rappresenta che l'articolo 15 comma 12 della L.n. 10/1977 prevedeva che: *"Non si precede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità"*.

Alla luce di quanto sopra riportato si evidenzia in generale, ed in linea di principio, che ai sensi dell'art. 6 comma 1, 11 comma 1, 23 comma 1 del D.P.R. 380/2001, un titolo abilitativo può essere presentato dall'interessato ossia dal proprietario o chi ne abbia titolo (ossia soggetto dotato di valido negozio giuridico) e non comporta limitazioni dei diritti di terzi (art. 11 comma 3 D.P.R. 380/2001). Nell'Accertamento di conformità di cui all'art. 22 L.R. 15/2008 (cfr. anche art. 36 comma 1 e art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001) è ammessa la presentazione dello stesso anche dal Responsabile dell'abuso, quale esecutore materiale delle opere, in ragione delle eventuali conseguenze penali dell'illecito commesso.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere, rinviando ad ogni valutazione della Direzione Tecnica in indirizzo per quanto di competenza in merito al procedimento semplificato di che trattasi, anche in base agli atti in possesso della stessa, informando che per quanto attiene la tematica delle "Tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, questa Struttura ha fornito i chiarimenti del caso con parere prot. QI/148518 dell'11.12.2020, inviato anche alla Struttura Territoriale in indirizzo, peraltro condiviso nella sostanza dall'Avvocatura Capitolina con nota del 19.01.2021.

Il presente riscontro viene trasmesso anche all'Avvocatura Capitolina, che legge per conoscenza, per eventuali approfondimenti, atteso che la questione posta risulta essere di natura prettamente giuridica.


La PO
Arch. Vito Rocco Panetta


Il Direttore
Cinzia Esposito