



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Via Lunelli, 4 - 38100 Trento

Tel. 0461/497010 - Fax 497078

E-Mail: serv.urbanistica@provincia.tn.it

Trento, **25 febbraio 2009**

AI COMUNI

Prot. n. **1796/09** LAM (par. 2.11)

LORO SEDI

Oggetto: dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'epoca della costruzione.

Con la presente nota si intendono fornire alcune indicazioni ai comuni in merito alla questione della validità della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per attestare la data di realizzazione di opere edilizie, tenuto conto delle numerose richieste di chiarimenti rivolte a questo Servizio da molti uffici tecnici.

Premesso che con legge 17 agosto 1942, n. 1150 è stato introdotto a livello nazionale l'obbligo di richiedere una licenza edilizia finalizzata ad accertare la conformità del progetto alla normativa edilizia, in tutti i casi di realizzazione di nuove costruzioni ovvero ampliamenti o modifiche della struttura e dell'aspetto degli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del centro urbano e, ove esisteva un piano regolatore comunale, anche all'interno delle zone di espansione e che con legge 6 agosto 1967, n. 765 tale obbligo è stato esteso a tutto il territorio comunale, al fine stabilire la natura abusiva o meno di un'opera, assume rilievo centrale risalire all'epoca esatta in cui un immobile è stato eretto. L'individuazione dell'epoca di esecuzione di un determinato intervento assume rilievo in taluni casi poi anche al fine di stabilire il trattamento sanzionatorio da applicare e, non ultima, la possibilità di giungere ad una sua regolarizzazione a mente dell'articolo 121, comma 8 bis, della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e del corrispondente articolo 128, comma 8, della nuova legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

Ai fini di determinare il periodo di realizzazione di una costruzione, nel caso in cui non esista in merito alcuna documentazione in possesso dell'amministrazione comunale, la giurisprudenza e la dottrina concordano nell'attribuire una particolare prudenza alla valutazione degli atti di notorietà che spesso gli interessati producono alla amministrazione comunale al fine di "datare" l'abuso edilizio.

Sul punto è opportuno altresì richiamare il disposto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che stabilisce che "gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili, qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza

dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria" (Cass. Civ., sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162; TAR Sicilia Palermo, sez. III, 4 settembre 2006, n. 1855;; Cass. Civ., sez. II, 22 agosto 1998, n. 8339). Questa disposizione risulta peraltro preordinata principalmente a consentire il trasferimento degli immobili costruiti in epoca remota rispetto ai quali non esista documentazione amministrativa. Con riferimento al rapporto tra amministrazione e cittadino l'unica ipotesi ove normativamente si è dato riconoscimento all'atto notorio è rappresentata dal condono edilizio ove l'interessato doveva dichiarare che l'opera era stata ultimata entro una determinata data.

La validità probatoria della dichiarazione sostitutiva di atto notorio incontra ovviamente il limite della sussistenza di altra documentazione che fornisca elementi utili al fine di stabilire la "databilità" dell'edificio.

Sul punto "la dichiarazione sostitutiva di atto notorio prodotta in sede di presentazione di istanza di concessione edilizia in sanatoria può costituire elemento di prova qualora nulla risulti acquisito dall'amministrazione, ma non quando sia contrastata da elementi probatori di maggior peso provenienti dalla medesima p.a. e, in particolare, quando diversamente risulti dai sopralluoghi dei tecnici comunali. Infatti, in un procedimento amministrativo la p.a., nel contrasto tra la dichiarazione sostitutiva ed altra documentazione in suo possesso deve attribuire maggior credito a quest'ultima in relazione al carattere oggettivo di questa a fronte di quello soggettivo della prima che del resto è idonea a costituire un principio di prova". (TAR Friuli Venezia Giulia, 6 dicembre 2000, n. 1301)

La dichiarazione sostitutiva di atto notorio pertanto può essere considerata quale elemento sufficiente agli scopi probatori menzionati solamente in assenza di altra documentazione e/o diversi riscontri che comunque la amministrazione è tenuta a ricercare. Tale principio è stato ulteriormente sviluppato dalla giurisprudenza più recente nel senso di rimarcare il ruolo delle Amministrazioni comunali, le quali sono tenute a raccogliere tutti gli elementi idonei a stabilire l'effettivo periodo di edificazione e non devono limitarsi ad accettare acriticamente le dichiarazioni dei privati.

Se infatti è incontrovertibile che sia a carico dell'autore dell'opera "abusiva" la prova in ordine all'epoca di esecuzione della stessa, il Comune è tenuto a richiedere, qualora lo ritenga necessario, ulteriori elementi, eventualmente anche indiziari, purché probanti, quali ad esempio, fatture, ricevute relative all'esecuzione dei lavori e/o all'acquisto dei materiali. Il soggetto interessato deve essere invitato a fornire tutte le prove in suo possesso e conoscenza quali vecchie fotografie, rilievi aereofotogrammetrici, accatastamenti, successioni in cui si menziona il bene abusivo etc... Pertanto, nel caso di mancato adempimento dell'onere di dimostrare che l'opera è stata completata entro la data utile, l'amministrazione, cui non può farsi carico di accertare quale fosse la situazione del suo territorio all'epoca dei fatti, è tenuta a respingere la domanda ed a reprimere l'abuso, non potendosi ritenere al riguardo sufficiente la sola allegazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio. (Sul punto ex plurimis : TAR Lazio Latina, sez. I, 9 giugno 2008, n. 702; TAR Campania Napoli, sez. VII, 24 luglio 2008, n. 9347; TAR Sardegna Cagliari, sez. II, 18 settembre 2007, n.

1753; TAR Lombardia Milano, sez. II, 31 maggio 2006, n. 1275; TAR Lazio Roma, sez. II, 3 marzo 2006, n. 1645).

Allo stesso modo, l'onere della prova dell'ultimazione dei lavori entro la data utile, soprattutto nei casi in cui le opere "abusive" siano assai risalenti e la repressione dell'abuso avvenga a notevole distanza di tempo, può essere assolto anche tramite la presentazione di una relazione di un tecnico abilitato che descriva l'opera e specifichi se la stessa, per tipologia, materiali, stato di conservazione, possa essere fatta risalire alla data contenuta nell'atto notorio.

In ogni caso, stante anche l'impossibilità pratica di stabilire tramite lo studio delle strutture e dei materiali l'esatto periodo di edificazione di un'opera edilizia, rimane in capo al Comune l'onere di compiere un'istruttoria scrupolosa che sia diretta a verificare la veridicità delle dichiarazioni stesse, ad esempio, controllando se nelle pratiche di concessione di edifici o opere limitrofe a quella di cui si discute non esistano fotografie che rappresentino anche l'edificio considerato o altri elementi utili (in primis i rilievi aereo fotogrammetrici in possesso della Provincia o dei comprensori)

In conclusione, si ritiene che la sola dichiarazione sostitutiva di atto notorio possa essere accettata quale elemento probante solo qualora non esista altra documentazione in possesso degli interessati e dell'amministrazione comunale la quale comunque deve operare una verifica in tal senso come sopra detto, che attesti l'epoca di realizzazione dell'immobile, purché sia accompagnata da una relazione di un tecnico abilitato che, nel descrivere l'opera per tipologia, materiali, stato di conservazione, confermi quanto contenuto nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
dott. Pier Giorgio Mattei –

LAM