STUDIO LEGALE LUIGI ADINOLFI
PATROCINIO GIURISDIZIONI SUPERIORI
SPECIALIZZAZIONE IN DIRITTO AMMINISTRATIVO
81100 CASERTA - Via G. M. Bosco, 4 – Tel. 0823.329420 – Fax 0823.322421
e-mail: studioadinolfiluigi@libero.it PEC: luigi.adinolfi@avvocatismcv.it

INCONTRO FORMATIVO ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CASERTA DEL 29/09/2022

Quadro sinottico a cura dell'Avv. Luigi Adinolfi

STATO LEGITTIMO IMMOBILE
Art. 9 bis T.U. n. 380/2001

Costruzione ante 22/05/1935 non occorre alcun titolo per edificare, fatte salve le ipotesi in cui fosse stabilito dai Regolamenti Edilizi Comunali previsti dai T.U. Comunali dal R.D. 10/02/1889 n. 5921, 21/05/2008 n. 269, 04/02/2015 n. 148. I Regolamenti comunali sono fonti non primarie che attingono la loro legittimazione dalla fonte primaria attributiva del potere regolamentare e cioè i TT.UU.

A far data dal 22/05/1935 ai sensi del R.D.L. del 25/03/1935 n. 640 occorre ex art. 4 l'autorizzazione del Podestà nel rispetto dei regolamenti, se esistenti.
L'autorizzazione del Podestà è ribadita dall'art. 6 del R.D.L. del 22/11/1937 n. 2165 che sostituisce il R.D.L. n. 640/1935.
Per i Comuni dichiarati sismici di cui agli allegati ai R.D.L. n. 640/1935 e 2165/1937 occorreva anche il rispetto delle norme tecniche e non c'è alcun dubbio che occorreva autorizzazione del Podestà. Secondo alcuni per i Comuni non sismici <u>in assenza dei Regolamenti</u> non occorreva autorizzazione podestà.

Dal 31/10/1942 (entrata in vigore L. n. 1150/42) fino al 31/08/1967 (entrata in vigore L. n. 765/67) all'interno del centro abitato per i Comuni sprovvisti di PRG e nelle zone di espansione se provvisti di PRG occorre licenza, all'esterno no, fatti salvi Regolamenti Comunali vigenti.

Dal 01/09/1967 (entrata in vigore della L. n. 765/1967) ad oggi non c'è più differenza tra interno ed esterno del centro abitato e occorre sempre e comunque titolo edilizio.

Presupposto per ogni tipo di finanziamento, pena la decadenza ex art. 49 T.U.

Fondamentale problema in quanto il modello unificato SCIA e SCIA alternativa al PdC richiedono dichiarazione regolarità urbanistica. Effettuare qualsiasi tipo di intervento, anche di manutenzione, su di un immobile abusivo è continuazione di reato in quanto costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria (Sent. Cass. Penale, III, n. 27993/2020).

Per CILA ex art. 33 del D. L. n. 77/21 è venuto meno l'obbligo di attestare lo stato legittimo ex art. 9 bis DPR 380/2001, ma il problema resta in ragione:
1) dell'art. 49 del T.U. che è norma generale non derogata;
2) il proprietario deve attestare sub. lett. F) la costruzione/ legittimazione dell'immobile;
3) il progettista deve dichiarare che il progetto e la parte descrittiva "sono conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia" dizione omnicomprensiva;
4) il progettista risponde contrattualmente verso il committente delle proprie omissioni e dichiarazioni

In caso di false dichiarazioni il tecnico, oltre alle sanzioni disciplinari ordinistiche, risponde del reato previsto dall'art.481 c.p. (reclusione fino ad un anno e multa da € 51 a € 516).
Il privato, invece, soggiace ad una pena più grave da 1 a 3 anni ex art. 19, c. 6, L.241/90. Non si applica per il privato l'art. 483 del c.p. con una reclusione fino a 2 anni richiamato dall'art. 21 della L. 241/90, in quanto la DIA che non esiste più, non è più un atto amministrativo. Vi è un difetto di coordinamento tra norme.
Vi è difformità e diversità della responsabilità del tecnico con quella del privato, che è più grave.

AVV. LUIGI ADINOLFI
Via G.M. Bosco n. 4 - 81100 CASERTA