



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

	LEGITTIMITÀ OPERE INTERNE ESEGUITE IN PERIODO PRECEDENTE LA L.47/85
Normativa di riferimento	D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 9 bis comma 1 bis (Dl. 69/24 convertito in L. 105/24) L. 47/85 art. 48 Circolare Ministero Lavori Pubblici 18 luglio 1986, n. 3466/25
Analisi della normativa	<p>L'art. 48 della legge 47/1985 disponeva che, per le opere interne di cui all'art 26 realizzate prima dell'entrata in vigore della legge stessa o in corso di realizzazione alla data medesima, il proprietario dovesse inviare al sindaco una relazione descrittiva entro un determinato termine (30 giugno 1986). Non era prevista alcuna sanzione.</p> <p>Il 31 luglio 1986 è stata pubblicata la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 18 luglio 1986, n. 3466/25. Il provvedimento analizza l'art. 48 della legge 47/85 con particolare riferimento al previsto obbligo del proprietario di presentare una relazione descrittiva delle opere, senza la comminazione di alcuna sanzione particolare in caso di omissione, chiarendo che, nel caso, si tratta di mero obbligo di condotta.</p> <p>Come è noto, la definizione di stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è contenuta nell'art. 9 bis del TUE. La norma non contempla, neppure in astratto, la fattispecie qui considerata, cioè quella di opere interne realizzate in un regime giuridico che per esse non richiedeva titolo. Per assonanza, si può richiamare il principio fissato dallo stesso articolo per "gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio": in questa ipotesi lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti.</p> <p>Ai sensi dell'art. 48 della legge 47/85, le opere interne alle costruzioni di cui all'art 26 della legge medesima, realizzate prima dell'entrata in vigore della legge stessa o in corso di realizzazione a quella data, non richiedevano titolo edilizio, ma dovevano esclusivamente essere accompagnate da una relazione descrittiva.</p> <p>Secondo quanto chiarito dalla Circolare ministro LL.PP. 3466/25 del luglio 1986, in caso di mancata presentazione della relazione di cui all'art. 48, non erano applicabili sanzioni ripristinatorie o pecuniarie, perché, non era ipotizzabile l'esistenza di opere interne abusive. Quest'ultima proposizione va intesa, a oggi e in termini attuali, come riconoscimento di stato legittimo.</p> <p>La conclusione che se ne trae è che se le opere in questione sono state realizzate nella vigenza di un regime normativo che non</p>



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

	<p>prevedeva titolo edilizio, le stesse non possono che essere considerate oggi come legittime a tutti gli effetti e costituiscono “stato legittimo”, documentabile nelle forme indicate dall’art. 9 bis del TUE.</p>
Dinamiche procedurali	<p>Come previsto dall’art. 9 bis comma 1-bis del T.U.E., lo stato legittimo per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o 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.</p>
Allegati	