

LIEVI DIFFORMITÀ EDILIZIE DATATE

E' diffusamente percepita la necessità di un intervento legislativo statale che ponga rimedio ad inconvenienti oggi presenti nella normativa in materia edilizia, che rendono difficile – spesso, estremamente difficile e costoso – tradurre in opere concrete gli intenti di recupero, rinnovamento, rigenerazione, adeguamento alle necessità e alle attese di oggi e del futuro più prossimo, delle realtà edificate; realtà – nella condizione italiana – spesso realizzate in tempi per nulla recenti, e quindi recanti la presenza di connotati di ogni tipo propri di momenti passati, in cui quegli elementi erano spesso fiore all'occhiello: connotati veramente di ogni tipo, da quelli di carattere tecnico a quelli attinenti alla condizione giuridica rilevante per la piena legittimità del bene e, talora, addirittura per la commerciabilità dello stesso.

Le presenti note si riferiscono al secondo dei due tipi anzidetti di elementi: esse recano concrete proposte motivate dall'intento di porre rimedio al disagio, sempre più esteso, avvertito dai proprietari spesso incolpevoli e in molti casi perfino ignari dell'esistenza di condizioni negative (in particolare, di tipo giuridico) dell'immobile edificato da altri in altri tempi, assentito in presenza di altre tecniche (anche di rappresentazione grafica), sotto l'imperio di altre leggi;

invero, non sono rari i casi in cui, ad opera finita, è stata dichiarata dal Comune l'abitabilità (o l'agibilità) del bene pur nella consapevolezza della presenza di lievi difformità dal progetto approvato, ritenute non lesive dell'interesse pubblico e prive di sostanza in punto legalità e rispetto della pianificazione; ciò, in assenza della variante finale in corso d'opera oggi offerta dalla legislazione.

Non si fa riferimento alle situazioni che costituiscono veramente abuso edilizio, bensì alle lievi difformità, con particolare riguardo a quelle datate.

Anche quando non sono rilevanti, le difformità edilizie (e ancor più gli interventi realizzati in assenza di permesso) devono comunque essere considerate – ed effettivamente sono – un fenomeno patologico.

Si deve tuttavia rilevare come – in seguito all'innovato metodo di valutazione della conformità catastale degli immobili ai fini degli atti di trasferimento immobiliare introdotto dall'art. 19, c. 14, D.L. 78/2010, conv. con modificazioni dalla L. 122/2010 e all'attenzione sempre maggiore che in tali atti viene prestata alla regolarità edilizia ed urbanistica, anche con l'allegazione delle cc.dd. "relazioni di regolarità urbanistica e catastale" – stia emergendo un quadro complessivo nel quale talune difformità edilizie paiono essere così frequenti e diffuse da apparire in qualche modo "fisiologiche".

Ci si riferisce, dunque, alle modeste difformità edilizie che con grandissima frequenza si riscontrano con riguardo agli immobili edificati prima degli anni '80: in questi casi, l'incoerenza tra lo stato di fatto e i progetti autorizzati dal Comune è una situazione che si riscontra quasi sempre, ma che generalmente viene "scoperta" soltanto in occasione degli accertamenti preliminari ad atti compravendita. Ciò accade perché in tale frangente gli intermediari e i consulenti tecnici di parte ricercano la documentazione necessaria per la stipula del rogito notarile e, quindi, effettuano un confronto fra situazione catastale, situazione reale e situazione risultante dalle pratiche edilizie comunali. Quasi sempre, come già rilevato, emergono incongruenze e difformità: molte volte, la situazione catastale e quella reale coincidono, ma non corrispondono a quelle risultante dalle licenze e concessioni edilizie comunali.

Quanto descritto è abbastanza comprensibile, se si considera il fatto che un tempo (e, comunque, prima dell'entrata in vigore della legge 47/1985 e, prima ancora, della legge 10/1977, che ha introdotto l'obbligo di "concessione edilizia" in luogo della "licenza") l'iter procedurale volto al rilascio del titolo abilitativo era di gran lunga meno articolato rispetto ad oggi, non essendo allora richiesto un gran numero di incombenze ed attestazioni ora invece imposte dalla normativa vigente. Anche il livello di dettaglio del progetto municipale (quello che veniva sottoposto all'esame delle commissioni edilizie e sulla cui base venivano rilasciate le licenze e concessioni sindacali) non era nemmeno paragonabile a quello che caratterizza gli attuali progetti edilizi.

Prima della L. 10/1977, fra l'altro, la legislazione nazionale non disciplinava espressamente l'istituto della variante in corso d'opera (di cui si si è occupato, invece, l'art. 15 della citata L. 10/1977), né distingueva tra variante lieve e variante sostanziale, né erano noti i concetti di difformità (totale o parziale) e variazione essenziale: tali concetti, infatti, sono stati approssimativamente codificati (ma solo in parte) dalla L. 10/1977, mentre sono stati definiti in modo sistematico e compiuto soltanto dalla L. 47/1985.

Anche le varianti "finali" in corso d'opera, di cui all'articolo 22, comma 2 bis, dell'odierno testo unico dell'edilizia, non esistevano.

Di fatto, prima del 1977 le varianti ai progetti già dotati di licenza edilizia venivano sovente realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzatori: di tali modifiche, spesso, l'Amministrazione prendeva atto dopo la conclusione della fase di edificazione, in occasione del sopralluogo ("ispezione") previsto dall'art. 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 1265/1934). E, assai sovente, esistono autorizzazioni di abitabilità in cui il perito civico attesta d'aver esperito sopralluogo e d'aver verificato che *"la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia"*, pur in presenza di difformità.

In tale contesto, accade oggi – a distanza di decenni (trenta, quarant'anni) – che, esaminando la documentazione amministrativa e catastale, ci si avveda delle difformità.

A tal punto, frequentemente sussistono difficoltà a sanarle ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/2001; inoltre, anche quando una sanatoria è possibile, essa genera costi per lo più sproporzionati al valore stesso dell'immobile interessato e delle sue parti.

Intervengono altresì pregiudizi ulteriori per la (generalmente incolpevole) proprietà odierna, quali quelli dati dall'esclusione da benefici di cui la proprietà stessa potrebbe fruire in virtù di normative ed iniziative incentivanti il recupero dell'edificazione esistente.

In generale, il recupero medesimo e la conseguente rigenerazione urbana, la cui agevolazione è fondamentale alternativa all'ulteriore consumo di suolo, sono contrastati da quanto dianzi si è indicato.

Un certo numero di Comuni italiani (è il caso di Roma, Firenze, Empoli; in Piemonte, Giaveno, Cuneo, a esempio) ha cercato di affrontare il problema dettando – con atto di indirizzo del Consiglio comunale – disposizioni agli uffici per la *"rettifica di rappresentazioni grafiche"* recate da atti datati dell'archivio edilizia, con l'applicazione di un onere monetario che compensa il costo dell'attività e, in sostanza, sanziona moderatamente; ma è chiaro il fatto che il tema richiede in realtà un'espressa ed univoca disposizione di legge, e che deve trattarsi di legge statale.

La capacità delle lievi difformità edilizie di addirittura ostacolare in modo consistente azioni assolutamente positive si è manifestata nelle zone terremotate dell'Italia centrale: la Commissaria del Governo per la ricostruzione ha enunciato pubblicamente la necessità di una agevole e rapida sanatoria di tali difformità, in quanto non lesive di valori e di tutele da ritenersi prevalenti in ogni caso.

La percezione della negatività di tale situazione è invero assolutamente diffusa ed è manifestata da tutte (si può dire) le realtà in qualche modo a contatto con l'argomento; oltre che alle iniziative comunali cui dianzi si è accennato, si pensi ai tentativi di alcune Regioni, qual è stato quello della legge regionale ligure n. 16/2008, ad esempio.

E' il caso di evidenziare un ulteriore aspetto della situazione di cui dianzi si è detto.

I vecchi edifici sono frequentemente dotati, oltre che dal titolo abilitativo edilizio (se all'epoca occorrente in forza della normativa del tempo e della loro localizzazione in rapporto al *"centro abitato"*), del titolo abilitante l'uso dell'edificato (*"abitabilità"*).

Come è noto, la disciplina relativa a quest'ultimo aspetto è stata a lungo costituita dall'articolo 221 del R.D. 1265/1934 recante testo unico delle leggi sanitarie.

L'articolo 221 anzidetto imponeva, ai fini del rilascio del *"certificato di abitabilità"*, l'*"ispezione"* comunale, dalla quale doveva risultare anche il fatto che *"la costruzione sia stata eseguita in conformità al progetto approvato"*.

La presenza del certificato di abitabilità non è, allora, compatibile con l'odierna attribuzione di una qualifica di irregolarità e di abuso alle difformità che, per le loro stesse caratteristiche o per altra prova, sono da ritenere coeve alla realizzazione della costruzione, dichiarata abitabile ad opera ultimata.

Non può essere invero dimenticata la presunzione di legittimità degli atti amministrativi (Cons. Stato, Sez. 5[^], 3.6.2013, n. 3034, Cass. Civ., Sez. 2[^], 12.10.2012, n. 17498, fra tutte) che deve indurre a ritenere che l'opera dichiarata abitabile sia stata reputata dal Comune – a suo tempo – sostanzialmente conforme alla progettazione assentita.

Il primo comma dell'articolo 221 del Testo unico delle leggi sanitarie è stato abrogato dall'articolo 5 del DPR 425/1994; il secondo comma di tale articolo è stato abrogato dall'articolo 136 del DPR 380/2001.

Entrambe le norme erano dunque vigenti all'atto dell'entrata in vigore della legge – fondamentale nella materia edilizia – 28.2.1985, n. 47.

Sarebbe dunque pienamente giustificata una odierna disposizione legislativa che avesse il seguente tenore:

““““

Non sussiste violazione dell'obbligo di disporre di titolo abilitativo edilizio e di assicurare le piena ed esatta conformità della costruzione al progetto assentito con il titolo medesimo, né sanzionamento, né limitazione alla negoziabilità e alla trasferibilità dell'immobile, e non è richiesto accertamento di conformità, nei seguenti casi, relativi a lievi difformità datate non lesive del pubblico interesse all'adeguato assetto del territorio:

- a) opere interne alle costruzioni, di cui all'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, eseguite o in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della legge medesima, ancorché in assenza della relazione di cui all'articolo 48 della legge 47/1985 dianzi citata;
- b) opere interne alle costruzioni, come definite dall'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, eseguite o in corso di esecuzione alla data dell'abrogazione dell'articolo 26 della legge 47/1985 predetta, in assenza del titolo abilitativo o in difformità, non totale, dallo stesso;
- c) difformità, non totali e non modificative della struttura e dell'aspetto complessivo della costruzione, poste in essere anteriormente all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, in costruzioni dichiarate abitabili con atto comunale;
- d) opere di cui all'articolo 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, realizzate anteriormente all'entrata in vigore della legge 22 maggio 2010, n. 73.

””””

Un testo legislativo (quello – già vigente, salvo la lettera f) del secondo dei commi qui di seguito riportati - dell'articolo 19 bis della legge regionale della Regione Emilia Romagna 21.10.2004, n. 23, come successivamente modificato, da ultimo dalla legge reg. 21.12.2017, n. 24) alternativo rispetto a quanto poc'anzi ipotizzato e proposto può avere il seguente tenore:

““““ Fuori dai casi di tolleranza e quindi di assenza, stabilita dalla legge, di violazione edilizia in caso di mancato rispetto dell'altezza, del volume, della superficie e di ogni altro parametro urbanistico o edilizio contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, costituiscono altresì tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi

edilizi che non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;
- f) la collocazione dell'edificato all'interno del lotto non corrispondente a quella indicata nel progetto approvato, in assenza di violazione delle norme in tema di distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade.

Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, da certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio, e non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituenti violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

99999

AGIBILITA' IN PRESENZA DI SANATORIA EX ARTT. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001

Si è diffusa, nei Comuni, preoccupazione in ordine al riconoscimento dell'agibilità di costruzioni realizzate in passato e fatte oggetto di sanatoria (*"accertamento di conformità"* ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001) relativa non all'opera edilizia nella sua interezza, bensì a specifiche parti o componenti della stessa: ciò, in quanto il comma 1 dell'articolo 24 del medesimo DPR 380/2001 riferisce la *"sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati"* a *"quanto dispone la normativa vigente"*.

Occorre evitare che la legittimazione dell'edificato oggetto dell'accertata conformità alla pianificazione e alla *"disciplina urbanistica ed edilizia"* venga vanificata dall'assenza di agibilità, fonte, secondo alcune decisioni della Giustizia civile, della possibilità di veder risolto il contratto traslativo della proprietà dell'immobile e causa comunque di forte appannamento della certezza delle situazioni giuridiche.

A tal fine, non pare improprio – ed anzi meglio risponde ad esigenze di equità, adeguatezza e concretezza – integrare il testo del comma 1 dell'articolo 24 del DPR 380/2001, inserendo – dopo l'espressione *"valutate secondo quanto dispone la normativa vigente"* – le parole *"all'atto dell'ultimazione della costruzione o della parte di essa a cui l'agibilità si riferisce"*; e cancellando le parole *"quanto dispone"*. Ne deriverebbe il testo seguente: *"valutate secondo la*

normativa vigente all'atto dell'ultimazione della costruzione o della parte di essa a cui l'agibilità si riferisce".

SANATORIA "IMPROPRIA" (o "GIURISPRUDENZIALE")

La negazione della cosiddetta "*sanatoria impropria*" (tesa, come è noto, a legittimare il prodotto edilizio in presenza della conformità dello stesso alla sola disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, ancorché in assenza di tale conformità rispetto al momento della realizzazione) è cosa di cui si conosce da sempre la ragione, di cui è innegabile la fondatezza.

Tuttavia, essa genera una condizione in presenza della quale il "*buon senso ancor prima del diritto*" (per usare l'espressione di una famosa enunciazione del Consiglio di Stato risalente nel tempo) genera un imbarazzo di colossali dimensioni: invero, come è noto, ove ricorra la condizione di che trattasi, dovrebbe essere demolita questa sera – perché insanabile – la costruzione per la quale domattina si ottiene il permesso di costruire (di ricostruire!) perché ora ammessa dal piano regolatore generale, le cui previsioni sono cambiate (magari vari anni fa, ancorché pur sempre dopo l'edificazione).

Non si propone una soluzione, stante il rilievo e la delicatezza del tema; ma si osserva che esso richiede una considerazione ed una soluzione diversa da quella in atto, come già era stato osservato dal Consiglio di Stato in sede di formazione – nel lontano 2000 – del Testo Unico dell'edilizia.

Ricostruzione della storia delle leggi statali che hanno disciplinato il tema della regolarità edilizia", ossia della necessità di un'autorizzazione dei pubblici poteri per poter legittimamente edificare (costruire ex novo, ampliare, sopraelevare, modificare, ristrutturare, ecc.) e delle conseguenze che derivano o dall'assenza di tale autorizzazione o dal fatto di aver edificato avendo l'autorizzazione, ma in difformità dal progetto assentito.

Quando si fa la ricostruzione anzidetta, si parte sempre dalla legge urbanistica fondamentale statale, nella quale sono presenti anche le norme di carattere "edilizio" (cioè non attinenti direttamente all'assetto del territorio ossia all'urbanistica, bensì all'edificazione anche puntuale, della singola costruzione): la legge 17.8.1942, n. 1150; (per "edificazione" intendendo tutto ciò che è intervento edificatorio, per realizzare, modificare, recuperare e anche demolire).

Invece bisogna partire da norme precedenti, nel tempo, alla l. 1150/1942.

---***---

***Regio Decreto n. 1265/1934, art. 220 (T.U. leggi sanitarie):**

"**I progetti** per le costruzioni di nuove case urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni che comunque possano influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti, debbono essere sottoposti al **visto del podestà**, che provvede previo parere dell'Ufficiale Sanitario e sentita la Commissione Edilizia."

art. 221:

"Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario e di un ingegnere a ciò delegato, **risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità al progetto approvato**, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità".

L'atto che reca l'anzidetta risultanza è il "**certificato di abitabilità**" (che premette essere stato "**effettuato sopralluogo ecc.**").

---***---

***L. 17.8.1942, N. 1150, art. 31:**

co. 1 = "chiunque intenda eseguire **nuove costruzioni edilizie** ovvero **ampliare** quelle esistenti o **modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed, ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione (...)** deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune"

co. 2 = le determinazioni del potestà devono essere notificate all'interessato non oltre il 60° giorno della ricezione delle domande

co. 3 = responsabili di ogni inosservanza: delle norme generali, delle norme di regolamento, delle modalità esecutive fissate nella licenza, sono:

- 1) il committente titolare della licenza
- 2) l'assuntore dei lavori

art. 32:

co. 2 = qualora sia constatata l'inosservanza anzidetta, il podestà ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti necessari per la modifica o la rimessa in pristino (efficacia sosp.: un mese)

co. 3 = podestà può ordinare demolizione a spese del contravventore "nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo ordine di sospensione" (previo parere della Sezione Urbanistica Compartimentale (Ministero Lavori Pubblici))

---***---

***L. 6.8.1967, n. 765, art. 10**

L'art. 31 l. 1150/1942 è sostituito come segue.

Rubrica: "Licenza di costruzione. Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori".

co. 1 = "Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposita licenza del sindaco".

co. 4 = la concessione della licenza è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati all'attuazione delle stesse contemporaneamente alle costruzioni.

co. 5 = la determinazione del Sindaco va notificata non oltre 60 gg. dal deposito istanza o documenti integrativi richiesti dal Sindaco.

co. 6 = scaduti i 60 gg., interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio = rifiuto.

co. 7 = pubblicità della licenza.

co. 8 = chiunque può prendere visione della licenza e dei relativi atti di progetto, presso gli uffici comunali
facoltà di ricorrere avverso la licenza.

co. 9 = tempo un anno per inizio lavori; se no, necessario rinnovo licenza.

co. 10 = entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche fa decadere licenze in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dall'inizio.

co. 11 = responsabili di ogni inosservanza a norme di legge, norme di regolamento, modalità esecutive imposte, sono

- 1) il committente titolare della licenza
- 2) l'assuntore dei lavori

- (articolo abrogato dal T.U edilizia, DPR 380/2001)

---***---

***legge 28.1.1977, n. 10, art. 1**

"Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della presente legge".

(* la Corte Costituzionale chiarisce che in realtà, non si è in presenza di vera "concessione" e che il titolo abilitativo edilizio è ancor sempre un' "autorizzazione": quel titolo non conferisce un diritto, ma rimuove gli ostacoli all'esercizio del diritto di edificare appartenente alla proprietà, ma limitato e condizionato (dalla pianificazione, ecc..).

- (articolo abrogato dal T.U. edilizia, DPR 380/2001)

---***---

*T.U. edilizia, DPR 380/2001, attualmente vigente: permesso di costruire, d.i.a., s.c.i.a., attività edilizia libera con comunicazione, attività edilizia senza comunicazione.

---***---

*nel 2010, viene introdotto un nuovo, severo, metodo di valutazione della conformità degli immobili ai fini degli atti di trasferimento dei diritti relativi ad essi:

art. 19, co. 14, D.L. 78/2010, conv. L. 122/2010: sancisce la nullità dell'atto che trasferisce la proprietà di unità immobiliari urbane ove esso non rechi:

- l'identificazione catastale
- il riferimento alle planimetrie depositate al Catasto
- la dichiarazione resa in atto dagli intestatari, della conformità dello stato di fatto ai dati e alle planimetrie catastali, sostituibile con una relazione tecnica di regolarità edilizia (l'art. 40 della legge 28.2.1985, n. 47, per parte sua, già aveva sancito la nullità degli atti redatti ("e non possono essere rogati") se l'alienante non dichiarava gli estremi della licenza o concessione edilizia).

Co. 14, art. 19, l. 122/2010:

All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: 1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

---***---

*i vecchi edifici sono in genere dotati di:

1) titolo abilitativo (**licenza, poi concessione**); a meno che siano anteriori alla legge 765/1967 e non siano localizzati in quello che era il centro abitato all'epoca della costruzione o in area di espansione di un **PRG** (ma ben pochi comuni italiani già avevano un PRG e non solo un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione)

2) titolo all'uso ("**abitabilità**") rilasciato previo sopralluogo:

ex art. 221 TU leggi sanitarie, ciò significa che - in base ai criteri dell'epoca - **il Comune aveva riconosciuto la regolarità edilizia**: se c'erano difformità, aveva ritenuto che non avessero rilievo sotto il profilo edilizio - urbanistico

*In tali edifici, però, per un verso o per un altro, manca sempre la "**conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**"
Così come manca l'esatta rispondenza dello stato di fatto con le rappresentazioni grafiche della pratica edilizia sfociata nel titolo abilitativo, pratica archiviata in Comune.

*le difformità come dianzi presenti sono peraltro prive di qualsiasi capacità di ledere interessi pubblici, da quelli al corretto assetto del territorio a quelli igienico - sanitari

*il blocco che si crea alla commerciabilità dei beni anzidetti (si è pervenuti a ritenere che la nullità sancita dalla legge sia di tipo sostanziale) è dunque privo di giustificazioni ed ha un rilievo solo formale.