

## TAR Puglia (Bari) - Sentenza n. 862/2026

Sezione Terza - stato legittimo ex art. 9-bis d.P.R. 380/2001 - Deposito 07/07/2026

Pubblicato il 07/07/2026

N. 00862 /2026 REG.PROV.COLL.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA sul ricorso numero di registro generale 455 del 2025, integrato da motivi aggiunti, proposto da -OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Saverio Profeta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Noicattaro, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Angelo Vantaggiato, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

Per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

del provvedimento definitivo prot. n. -OMISSIS- del 10.01.2025 adottato dal Comune

di Noicattaro, recante la comunicazione di improcedibilità della SCIA n. -OMISSIS- prot. -OMISSIS- del 12.12.2024 (P.E. n. -OMISSIS-);

del provvedimento prot. n. -OMISSIS- del 06.03.2025 in riscontro al parere pro veritate del 03.02.2025;

di ogni altro atto presupposto, connesso nonché collegato, ancorché non conosciuto.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati il 12.6.2025:

- del provvedimento definitivo prot. n. -OMISSIS- del 10.01.2025 adottato dal Comune di Noicattaro, recante la comunicazione di improcedibilità della SCIA n. -OMISSIS- – prot. -OMISSIS- del 12.12.2024 (P.E. n. -OMISSIS-);

- del provvedimento prot. n. -OMISSIS- del 06.03.2025 in riscontro al parere pro veritate del 03.02.2025;

- di ogni altro atto presupposto, connesso nonché collegato, ancorché non conosciuto.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Noicattaro;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 giugno 2026 il dott. Lorenzo Mennoia e uditi per le parti i difensori, gli avvocati Saverio Profeta per la parte ricorrente e Angelo Vantaggiato per il Comune resistente;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Con atto notificato il giorno 11.03.2025 e depositato il 26.03.2025, la parte ricorrente ha chiesto l'annullamento del provvedimento con cui il Comune ha dichiarato l'improcedibilità della SCIA edilizia del 10.01.2025 e del successivo provvedimento di conferma del 06.03.2025 nonché degli atti

presupposti e connessi.

1.1. Ha allegato di essere proprietaria dal 2003 di un villino realizzato con licenza edilizia del 1968, successivamente dichiarato abitabile nel 1970. Nel 1986 è stata presentata domanda di condono per alcune opere (legnaia, cambio d'uso da box a tavernetta e ampliamento della terrazza con veranda al piano rialzato), conclusasi con concessione edilizia in sanatoria nel 1990.

L'immobile è poi circolato nel tempo mediante atti pubblici sino all'acquisto da parte del ricorrente nel 2003. Nel 2024 la parte ricorrente ha presentato SCIA per ristrutturazione e frazionamento. Il Comune ha dichiarato l'improcedibilità della SCIA ritenendo non accertato lo stato legittimo dell'immobile, non ricostruibile una legnaia condonata e non conforme una soluzione progettuale relativa all'illuminazione e areazione. A seguito delle controdeduzioni del privato, l'Amministrazione ha confermato il diniego nel marzo 2025. Successivamente, tramite accesso agli atti, la parte ricorrente ha acquisito documentazione ulteriore, tra cui il certificato di abitabilità del 1970 e gli atti istruttori correlati.

1.2. La parte ricorrente ha dedotto la violazione dei principi di buona fede, correttezza e affidamento, sostenendo che il Comune, dopo aver rilasciato titoli edilizi e sanatorie e aver consentito la circolazione del bene per decenni, non potrebbe rimettere in discussione la legittimità dell'immobile. Ha dedotto la violazione dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380 del 2001, sostenendo che lo stato legittimo deve essere individuato nella concessione in sanatoria del 1990, quale ultimo titolo edilizio che ha interessato l'immobile, e che il Comune avrebbe illegittimamente valorizzato i più risalenti titoli del 1968. Ha contestato il travisamento dei fatti e il difetto di istruttoria, in quanto l'Amministrazione avrebbe ritenuto abusive parti dell'immobile già esistenti e rappresentate nei titoli e nella documentazione tecnica. Ha dedotto l'erroneità del presupposto in relazione alla legnaia, in assenza di demolizione o perdita del titolo.

Ha lamentato la violazione delle norme sul procedimento, poiché l'Amministrazione avrebbe dovuto attivare poteri conformativi e consentire adeguamenti progettuali anziché dichiarare l'improcedibilità senza contraddittorio effettivo.

1.3. Con motivi aggiunti, la parte ricorrente ha dedotto che il certificato di abitabilità del 1970, fondato su sopralluogo tecnico, attesterebbe la conformità urbanistico-edilizia dell'intero immobile, consolidandone definitivamente lo stato legittimo. Ha sostenuto che eventuali difformità non rilevate nei procedimenti precedenti non possono essere poste a fondamento di un diniego, configurandosi violazione dei principi di affidamento, proporzionalità e buona amministrazione.

2. Si è costituita l'Amministrazione, resistendo al ricorso. Ha eccepito che la SCIA sarebbe irregolare e inammissibile perché presupporrebbe un immobile non conforme ai titoli edilizi esistenti, e che il ricorrente avrebbe tentato di ottenere un effetto di sostanziale sanatoria senza le necessarie verifiche. Ha sostenuto che l'art. 9-bis del D.P.R. n. 380 del 2001 richiede una verifica effettiva e formale dei titoli pregressi, non desumibile dal mero possesso della documentazione da parte dell'Amministrazione.

Ha precisato che le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-ter sono norme eccezionali di stretta interpretazione, non applicabili a difformità non dichiarate. Ha evidenziato che l'affidamento dell'acquirente è irrilevante in presenza di illeciti edilizi.

3. All'udienza del giorno 04.06.2026 la causa è passata in decisione.

**DIRITTO**

4. Il ricorso e i motivi aggiunti sono infondati.

5. La questione centrale è se lo stato legittimo dell'immobile, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380 del 2001, possa o meno comprendere il primo piano del villino, pacificamente realizzato abusivamente; sebbene tale piano non sia mai stato oggetto di autorizzazione edilizia né di istanza di sanatoria, la sua raffigurazione sarebbe stata contemplata nelle planimetrie del titolo del 1990 e ciò, secondo la parte

ricorrente, sarebbe sufficiente a giustificare oggi la sua legittimità edilizia, anche in relazione al principio di tutela del legittimo affidamento.

La risposta deve invece essere negativa.

6. La licenza edilizia del 1968 non include il primo piano nella consistenza dell'immobile autorizzato. La concessione in sanatoria del 1990 ha ad oggetto, espressamente e tassativamente, tre interventi: una legnaia a piano terra, il cambio d'uso da box a tavernetta a piano terra e l'ampliamento della terrazza con veranda al piano rialzato.

Il primo piano non è menzionato nell'oggetto del titolo e non è richiamato in alcun passaggio del provvedimento.

7. La parte ricorrente valorizza la circostanza che il primo piano sia comparso nella pianta allegata alla sanatoria del 1990.

Il dato, tuttavia, non ha il significato che la parte ricorrente gli attribuisce.

La pianta, vista dall'alto, raffigura un vano al primo piano. Il prospetto e la sezione però non lo rappresentano: in luogo del primo piano compare soltanto una linea verticale, equivoca nella sua portata descrittiva, che non corrisponde alla consistenza di un piano abitabile. La contraddizione tra gli elaborati grafici è significativa.

Se il primo piano fosse stato oggetto di verifica da parte dell'Amministrazione in sede di istruttoria, la sua consistenza sarebbe stata coerentemente rappresentata in tutti gli elaborati, non soltanto in uno. La raffigurazione nella sola pianta ha il carattere di una rappresentazione descrittiva dello stato dei luoghi, non di un riconoscimento espresso e consapevole della legittimità di quella porzione dell'immobile.

Non è giuridicamente configurabile un assenso implicito ad opere che non siano state specificamente e consapevolmente riconosciute nell'oggetto del titolo edilizio, a maggior ragione quando la loro rappresentazione negli elaborati grafici è parziale e internamente contraddittoria (Cons. Stato, Sez. VII, n. 1382 del 2025, richiamata dall'Amministrazione nel provvedimento impugnato).

8. La parte ricorrente invoca l'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001, secondo cui lo stato legittimo può essere individuato nel titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile, a condizione che l'amministrazione, in sede di rilascio, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.

La concessione in sanatoria del 1990 non soddisfa tale condizione con riguardo al primo piano.

La sanatoria ha avuto ad oggetto interventi diversi, circoscritti al piano terra e al piano rialzato. La verifica richiesta dall'art. 9-bis non può desumersi dalla mera circostanza che l'Amministrazione fosse in possesso della documentazione relativa ai titoli pregressi né dalla presenza del primo piano in un singolo elaborato grafico non coerente con gli altri.

9. Il certificato di abitabilità del 1970, invocato con i motivi aggiunti, non è idoneo a fondare lo stato legittimo dell'immobile.

10. L'abitabilità non possiede autonoma efficacia autorizzativa sotto il profilo urbanistico-edilizio: il titolo edilizio autorizza la costruzione o la modifica dell'immobile, mentre l'abitabilità certifica l'idoneità igienico-sanitaria, la sicurezza degli impianti e la salubrità dell'edificio (Cons. Stato, Sez. II, n. 4668 del 2026). Le formule contenute nel certificato del 1970 sono generiche e non integrano la specifica verifica di conformità ai titoli edilizi che l'art. 9-bis richiede.

11. Il Collegio si è posto la questione dell'affidamento della parte ricorrente, principio invocato anche nel corso della discussione orale.

Il tema non è privo di rilievo. L'immobile è circolato per decenni mediante atti pubblici nei quali il primo piano risultava come parte della consistenza del bene. I dati catastali lo rappresentano. La stessa

Amministrazione ha rilasciato nel 1990 una sanatoria che, pur avendo ad oggetto altri interventi, è stata istruita in un contesto in cui il primo piano era fisicamente presente. La parte ricorrente ha acquistato nel 2003 un immobile che, sotto ogni profilo apparente (almeno negli atti di compravendita e nel certificato di agibilità), si presentava come un villino completo di primo piano.

12. Tuttavia, l'affidamento tutelabile presuppone che il privato abbia confidato "senza colpa" in una situazione di apparente legittimità.

I titoli negoziali e le risultanze catastali, nel sistema del diritto urbanistico, hanno valore indiziario ma non probatorio della legittimità edilizia.

L'acquirente diligente ha l'onere di verificare la conformità dell'immobile ai titoli edilizi, i quali sono accessibili mediante istanza di accesso agli atti. Nel caso di specie, l'esame della licenza edilizia del 1968 avrebbe consentito di verificare immediatamente che il primo piano non era incluso nella consistenza autorizzata.

L'esame della concessione in sanatoria del 1990 (in tesi visionabile quale ultimo titolo edilizio) avrebbe confermato che il suo oggetto era limitato a tre interventi al piano terra e al piano rialzato e che il primo piano non era menzionato, rendendo doveroso l'esame dei titoli pregressi.

In altri termini, la contraddizione tra la pianta e il prospetto, rilevabile dalla documentazione allegata alla sanatoria, avrebbe dovuto suscitare – nei confronti di un utente mediamente diligente – l'opportunità di un approfondimento istruttorio prima di perfezionare l'acquisto immobiliare.

Allo stesso modo, il fatto che nel verbale di sopralluogo si citasse un piano primo con servizi, in realtà assente nel titolo edilizio dell'anno precedente, avrebbe ulteriormente dovuto portare la parte ad esaminare tutti i documenti amministrativi. L'affidamento invocato, pertanto, non è qualificato dalla diligenza minima richiesta e non può prevalere sull'interesse pubblico alla corretta gestione del territorio.

13. La SCIA per ristrutturazione e frazionamento presuppone un immobile il cui stato legittimo sia accertato. In presenza di una porzione priva di titolo edilizio, il Comune ha correttamente dichiarato l'improcedibilità della SCIA, non potendo l'intervento di ristrutturazione operare su una consistenza edilizia che include parti non legittimate.

14. Le censure procedurali relative alla mancata attivazione dei poteri conformativi e alla mancata concessione di adeguamenti progettuali non hanno autonoma consistenza e possono ritenersi assorbite.

15. In definitiva, il ricorso e i motivi aggiunti vanno respinti.

16. Le spese di lite possono compensarsi in considerazione della peculiarità della vicenda.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto ed integrato dai motivi aggiunti, lo respinge.

Compensa le spese di lite.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 4 giugno 2026 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Blanda, Presidente

Desirè Zonno, Consigliere

Lorenzo Mennoia, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

Lorenzo Mennoia Vincenzo Blanda

IL SEGRETARIO

[Fonte: [https://mdp.giustizia-amministrativa.it/visualizza/?nodeRef=&schema=tar\\_ba&nrg=202500455&nomeFile=202600862\\_01.pdf&subDir=Provvedimenti](https://mdp.giustizia-amministrativa.it/visualizza/?nodeRef=&schema=tar_ba&nrg=202500455&nomeFile=202600862_01.pdf&subDir=Provvedimenti)]

[tecnicopubblico.it](https://tecnicopubblico.it)