



**Comune di Ascoli Piceno**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

SETTORE  
EDILIZIA ATTIVITA' PRODUTTIVE  
AMBIENTE

Sportello Unico  
per le Attività Produttive  
*sue.ap@pec.it*

Ordine degli Ingegneri della Provincia di  
Ascoli Piceno  
Via Piceno Aprutina, 47  
63100 Ascoli Piceno  
Pec: [ordine.ascolipiceno@ingpec.eu](mailto:ordine.ascolipiceno@ingpec.eu)

Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di  
Ascoli Piceno  
Viale Indipendenza, 7  
63100 Ascoli Piceno  
Pec: [oappc.ascolipiceno@archiworldpec.it](mailto:oappc.ascolipiceno@archiworldpec.it)

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri  
Laureati di Ascoli Piceno  
Viale Costantino Rozzi, 13/F 2  
63100 Ascoli Piceno  
Pec: [collegio.ascolipiceno@geopec.it](mailto:collegio.ascolipiceno@geopec.it)

Ordine dei Geologi delle Marche  
Corso Garibaldi, 28  
60100 Ancona  
Pec: [geologimarche@epap.sicurezza postale.it](mailto:geologimarche@epap.sicurezza postale.it)

Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali  
c/o D3A UNIVPM  
Via Breccie Bianche  
60131 Ancona  
Pec: [protocollo.odaf.ancona@conafpec.it](mailto:protocollo.odaf.ancona@conafpec.it)

Collegio Provinciale dei Periti Agrari e dei  
Periti Agrari Laureati di Ascoli Piceno,  
Pescara, Teramo  
Piazza Martiri Pennesi, 17  
54100 Teramo  
Pec: [collegio.aappete@pec.peritiagrari.it](mailto:collegio.aappete@pec.peritiagrari.it)

Collegio dei Periti Industriali e Periti  
Industriali Laureati della Provincia di Ascoli  
Piceno  
Via Sant'Alessandro, 3  
63023 Fermo  
Pec: [collegiodiascolipicenofermo@pec.cnpi.it](mailto:collegiodiascolipicenofermo@pec.cnpi.it)

**OGGETTO: Linee guida per la richiesta di accesso ai documenti amministrativi detenuti presso l'archivio del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia.**

In relazione alla funzione di accesso agli atti si ricorda che la scheda del procedimento pubblicata sul sito comunale chiarisce che trattasi di un procedimento finalizzato a “prendere visione o richiedere copie di atti e documenti relativi a pratiche edilizie”.

E', pertanto, necessario che il richiedente conosca con esattezza gli estremi del titolo abilitativo richiesto in ostensione.

Così, in assenza di tale informazione, sarà opportuno - avvalendosi del personale del Settore, che si occupa delle funzioni di archivio - implementare i dati in proprio possesso (quali informazioni catastali di primo impianto, precedenti proprietari e atti pubblici) con quelli gestiti dall'amministrazione comunale quali , tra gli altri, il registro delle licenze edilizie ante 1960, quello relativo agli artt. 26 e 48 della Legge n. 47/85, quello relativo al primo condono edilizio ed infine quello relative alle pratiche esaminate dalle commissioni edilizie negli anni 1960 – 2006.

In tale contesto si sono rilevati estremamente utili per una ricerca attenta e ponderata dei precedenti edilizi, specie degli immobili realizzati tra il 1940 ed il 1970, i dati desumibili dalle informazioni catastali di primo impianto nonché gli stessi rogiti notarili che testimoniavano le parti contrattuali e l'oggetto per il quale interveniva la transazione commerciale.

La funzione di ricerca del precedente edilizio si rileva per il professionista del Settore ora di cruciale importanza in quanto legata ai propri oneri in merito alle dichiarazioni di conformità urbanistica e legittima preesistenza dell'immobile danneggiato dal sisma 2016 (come peraltro previsto dall'Ordinanza 100); peraltro gli stessi oneri incombono nell'ambito delle necessarie verifiche di regolarità edilizia ai fini dei benefici previsti dal D.L. 34/2020, convertito in legge 77/2020.

L'importanza di una coerente, e condivisa, ricerca del precedente edilizio che anticipi la fase di progettazione si giustifica, inoltre, con il richiamo all'art. 49 del d.P.R. n. 380/2001 che prevede “Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione”.

Si ricorda, inoltre, che il nuovo art.9 bis del d.P.R. n. 380/2001 introduce la nozione di stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, definita come “quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello 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. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero 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. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)”.

E' evidente che in questo nuovo contesto normativo è essenziale ricostruire con attenzione lo stato legittimo dell'immobile in quanto presupposto per poter realizzare interventi edilizi sugli stessi, **garantirne** la regolare circolazione, **usufruire** delle agevolazioni fiscali previste da normative di settore e **garantire** l'effettiva stabilizzazione delle abilitazioni acquisite.

Per quanto concerne la data per l'obbligatorietà di un titolo abilitativo si ricorda che nel Comune di Ascoli Piceno già il "regolamento edilizio e di pubblico ornato", (approvazione da parte della G.P.A. in data 18 febbraio 1931) prevedeva l'obbligo nell'abitato comunale della "licenza dell'autorità competente", mentre dal 31/08/1957 il Regolamento Edilizio Comunale assoggettava la costruzione di nuovi edifici, l'ampliamento o la modifica degli stessi, **nell'intero territorio comunale**, al previo ottenimento di autorizzazione.

E' evidente quale importanza in tale contesto rivesta una corretta attività di ricerca dei precedenti richiesti in ostensione; pertanto le richieste contenenti mere informazioni catastali o riferimenti toponomastici verranno archiviate, permettendo di concentrare gli sforzi organizzativi del Settore su quelle adeguatamente documentate secondo le presenti linee di indirizzo.

Si consideri, infine, che gli adempimenti richiesti e le correlate ricerche d'archivio potrebbero richiedere un arco temporale più lungo di quello fino ad ora garantito per la visione del precedente, conseguentemente si consiglia di programmare le proprie attività secondo il nuovo contesto normativo ed organizzativo sopra richiamato.

Distintamente.

Il Dirigente

f.to Arch. Ugo Galanti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n. 82/2005, modificato ed integrato dal D. Lgs n. 235/2010 e dal D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.