

# CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

**Studio n. 325**

## **Allegazione in copia autentica della domanda di condono edilizio e del certificato di destinazione urbanistica**

*Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 1° febbraio 1991*

### **1. Premessa.**

Oggetto di questo studio è di individuare in quali termini sia possibile allegare ad un atto copia autentica del certificato di destinazione urbanistica ovvero della domanda di concessione in sanatoria.

### **2. Possibilità di allegare copia del certificato di destinazione urbanistica.**

L'art. 18 della legge sul condono edilizio ha imposto che agli atti relativi ai terreni sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Sindaco.

Come già espresso in un precedente studio (1) e come ribadito dalla dottrina (2), non è necessario che il certificato sia allegato in originale, potendo essere allegata anche una copia autentica dello stesso.

Infatti le copie autentiche fanno piena prova, come l'originale. Ne è l'allegazione di una copia urta contro la funzione del certificato originale. La dottrina riconosce pacificamente che esso svolge una funzione di informazione, sia nei confronti dell'acquirente, sia nei confronti del sindaco a cui è spedita la copia dell'atto. Tale funzione è egregiamente svolta anche da una copia autentica del certificato, il cui contenuto fa fede come l'originale.

Venendosi ad esaminare quali copie sono ammesse, possiamo dire che sicuramente è allegabile la copia autentica estratta da un notaio dall'originale allegato ad un precedente suo atto, da lui conservato.

Infatti, se la copia dell'atto pubblico fa piena fede come l'originale, la stessa efficacia ha la copia di un allegato dell'atto. Ma altrettanto sicuramente è possibile allegare in luogo del certificato originale anche la copia autentica rilasciata ai sensi della legge sulla documentazione amministrativa (l. 4 gennaio 1968, n. 15) in base

alla semplice esibizione dell'originale (cioè senza che l'originale sia allegato ad un atto conservato da un notaio).

Infatti anche questa copia ha la stessa efficacia probatoria dell'originale da cui è stata tratta. Non è richiesto che essa sia rilasciata da un notaio, ma può essere rilasciata anche da altro pubblico ufficiale a ciò legittimato (cancelliere, segretario comunale o altro funzionario incaricato dal Sindaco).

Invece, poiché la legge prescrive che il certificato deve essere allegato all'atto, non è sufficiente il richiamo per relationem ad un altro certificato, anche se allegato ad un precedente atto dello stesso notaio (3).

### **3. Le copie della domanda di concessione in sanatoria.**

La legge sul condono edilizio ha prescritto che, in pendenza della procedura del rilascio di concessione in sanatoria, agli atti deve essere allegata "copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione" (art. 40, secondo comma).

Per comprendere la disposizione, bisogna ricordare che la domanda di concessione in sanatoria, doveva essere compilata e presentata in tre esemplari, dei quali uno denominato originale per il Comune, uno denominato copia per il Ministero dei Lavori Pubblici ed uno recante l'indicazione "copia per il richiedente" sul quale il Comune apponeva, quale ricevuta, gli estremi del giorno di presentazione e del numero di protocollo. Ciascuno dei tre originali doveva contenere gli stessi dati.

Il dettato legislativo è sicuramente osservato se all'atto è allegato l'originale di tale "copia per il richiedente". È sufficiente che su tale copia siano stati apposti dal Comune, al momento della presentazione, gli estremi della data di presentazione e del protocollo: non c'è bisogno di alcuna ulteriore certificazione di conformità da parte del Comune all'originale a suo tempo presentato, cioè non è necessario che il Comune certifichi che la copia per il richiedente sia conforme a quella a suo tempo presentata (4). Infatti, come già ribadito in un precedente studio, il richiedente stesso è responsabile della identità dei tre esemplari da lui esibiti, che possono essere tutti e tre qualificati "originali" o "duplicati" dello stesso documento (5).

Del resto, la certificazione di conformità è implicita per il semplice fatto che il Comune vi ha apposto la certificazione dell'avvenuta presentazione (6).

La legge richiede, in alternativa, che sia allegata la copia autentica di uno qualsiasi dei tre esemplari in cui è stata redatta la domanda. A tal fine, è opportuno esaminare distintamente le diverse fattispecie di più frequente ricorrenza.

1) La copia può essere rilasciata dal Comune che la potrà estrarre dall'originale della domanda in suo possesso ("originale per il Comune"). Altri Comuni appongono su tale copia una certificazione attestante che si tratta di copia conforme alla domanda a suo tempo presentata ed esistente presso il Comune, ma è sicuramente valida anche la copia autentica rilasciata ai sensi della legge sulla documentazione amministrativa.

2) La copia può essere rilasciata dal notaio che la estrae dall'esemplare denominato "Copia per il richiedente" allegato ad un precedente suo atto da lui conservato. In tal caso, infatti, sebbene denominato "Copia per il richiedente" si tratta pur sempre di uno dei tre esemplari originali in cui doveva essere presentata la domanda.

Pertanto il notaio rilascia una copia autentica estratta da un originale e non già una copia di copia la cui ammissibilità è contrastata. È chiaro che tale copia può essere rilasciata solo dal notaio presso il quale è depositato l'atto a cui è allegato l'originale.

3) La copia da allegare all'atto può essere validamente ricavata, seguendo le norme sulla documentazione amministrativa, da uno qualsiasi dei tre esemplari. Così il notaio, il cancelliere, il segretario comunale o altro funzionario incaricato dal Sindaco possono rilasciare copia autentica dell'originale depositato presso il Comune (s'intende, previo accesso agli uffici comunali e collazione della copia con l'originale ivi presentato), ovvero copia autentica dell'esemplare denominato "Copia per il richiedente", il quale sia stato ad essi semplicemente esibito.

Infatti, come abbiamo visto, non si tratta di una copia di copia (7).

4) Invece si discute se costituisca valida allegazione quella della copia estratta da una precedente copia.

La circolare esplicativa della legge sulla documentazione amministrativa esclude, seppure per implicito e con riferimento al rilascio di copia di copia di documento depositato presso un notaio, la possibilità di rilasciare copia di copia (8). Pertanto, sebbene non si condivide l'impostazione della circolare, per i motivi che saranno esposti in seguito, non sembra prudente l'allegazione di una copia autentica di altra copia non allegata ad atto notarile (si pensi alla copia autentica rilasciata dal notaio non depositario al quale sia stata esibita non uno dei tre originali della domanda, ma copia autentica della stessa rilasciata dal segretario comunale, da altro notaio o in genere altro pubblico funzionario a ciò autorizzato).

Invece è da ritenere che il notaio depositario di tale copia, essendo essa allegata ad un atto da lui conservato, possa rilasciarne copia autentica. L'art. 2714 c.c. dispone che le copie degli atti pubblici spedite da depositari pubblici autorizzati fanno fede come l'originale. È chiaro che tale fede è attribuita non solo all'atto,

ma anche a tutti suoi allegati, siano essi originali o copie autentiche di precedenti atti o documenti.

Inoltre, il fatto che la copia sia allegata ad un atto conservato dal notaio impedisce il pericolo di alterazione del documento da cui e` stata fatta copia. Infine, un'interpretazione restrittiva secondo la quale la copia deve essere estratta esclusivamente dall'originale e non già da altra copia autentica appare riduttiva, in quanto anche in questo caso si assolve la funzione di attestazione della conformità della copia, sebbene si tratti di attestazione non diretta, ma indiretta, in quanto attuata attraverso un altro documento (la precedente copia) la cui conformità esso stesso certificava. Pertanto si deve ritenere che la copia autentica di una copia allegata ad un atto conservato possa essere rilasciata, in quanto non rientri in quella inammissibilità della copia di copia affermata dalla predetta circolare.

In ogni caso, e` necessario che dall'originale o dalla copia allegata all'atto risultino gli estremi dell'avvenuta presentazione.

Pertanto se la presentazione e` avvenuta per posta, non sembra ammissibile fare la copia dell'originale per il richiedente; se la presentazione e` avvenuta mediante notifica ciò sarebbe consentito in quanto anche in questo caso si può ritenere che la copia per il richiedente sia certificata conforme dalla relata di notifica (9).

In conclusione possiamo dire che all'atto, qualora non venga allegata la "copia per il richiedente" deve essere allegata una copia autentica di uno qualsiasi dei tre esemplari della domanda.

Tale copia può essere rilasciata dal Comune, che la potrà estrarre dall'originale della domanda in suo possesso ovvero dalla copia per il richiedente appositamente esibitagli; la copia può essere rilasciata dal notaio presso il quale si trovi depositata in allegato la "copia per il richiedente"; la copia può essere rilasciata da un notaio o da un altro pubblico ufficiale autorizzato ad estrarre copie autentiche dai documenti a lui esibiti (10).

Inoltre il notaio può allegare all'atto copia autentica di una precedente copia autentica allegata ad un atto conservato. Tale copia, ovviamente, sarà rilasciata solo dal notaio depositario.

*Giovanni Santarcangelo*

---

(1) CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, La I. 28 febbraio 1985, n. 47. Criteri applicativi, in Supplemento al n. 1, gennaio 1987 del Notiziario del Consiglio Nazionale del Notariato ed ora in Studi e Materiali a cura della Commissione studi, 2, Giuffrè, Milano 1990.

- (2) CARDARELLI, La l. 28 febbraio 1985, n. 47, nei suoi riflessi sull'attività notarile, in Riv.not., 1986, p. 350; SANTARCANGELO, Condono edilizio, Nullità e formalità degli atti tra vivi, Milano 1990.
- (3) SANTARCANGELO, Condono edilizio, p. 231.
- (4) SANTARCANGELO, Condono edilizio, p. 121.
- (5) C.N.N., Criteri applicativi, p. 40.
- (6) DI FABIO, In tema di copia conforme delle domande da allegare agli atti ex art. 40, comma 2, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, in Riv. not., 1986, p. 428, fa notare che, dovendo ciascuno de tre originali contenere gli stessi dati, non sarebbe possibile che il Comune rilasci al richiedente la "copia" a lui destinata, apponendo il timbro a calendario con il numero di protocollo se non previo controllo che, come previsto, ciascun esemplare contenga medesimi atti.
- (7) Secondo una parte della dottrina, vi sarebbe una differenza tra copia conforme e copia autentica: la copia conforme è qualunque copia munita della certificazione di conformità, la copia autentica è la copia conforme nella quale la dichiarazione di conformità è correlata da un particolare nesso con l'artefice della dichiarazione, quello di essere lui l'autore o il depositario dell'originale (DI FABIO, In tema di copia conforme, cit., p. 425). Pertanto, se si seguisse questa tesi, sarebbe autentica la copia estratta da un atto o allegato di atto depositato presso il notaio, sarebbe conforme la copia di documento semplicemente esibito al notaio. Quindi, la normativa sulla documentazione amministrativa darebbe la possibilità di rilasciare copie conformi e non copie autentiche.
- La tesi è sconfessata dalla stessa lettera della legge sulla documentazione amministrativa la quale, nel disciplinare il rilascio di copie autentiche, dispone: l'autenticazione delle copie può essere fatta dal pubblico ufficiale dal quale è stato emesso o presso il quale è depositato l'originale od al quale deve essere prodotto il documento, nonché da un notaio, cancelliere, segretario comunale o altro funzionario incaricato dal Sindaco (art. 14, secondo comma). La prima parte della norma disciplina l'autentica rilasciata "da un notaio, ecc...", cioè da qualunque altro pubblico ufficiale che non sia depositario del documento, ma al quale l'originale viene semplicemente esibito.
- (8) Circolare Presidenza del Consiglio Dei Ministri 21 ottobre 1968 n. 778/8/8/1, Istruzioni per l'applicazione della l. 4 gennaio 1968, n. 15, recante "norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme". Tale circolare recita testualmente: " L'autenticazione delle copie può essere fatta dal pubblico ufficiale dal quale è stato emesso l'originale, da quello presso il quale esso è stato conservato o depositato, o da quello al quale deve essere prodotto il documento, nonché da un notaio, cancelliere, segretario comunale o altro funzionario incaricato dal Sindaco, anche se di Comune diverso da quello di residenza". "Ove l'atto originale sia depositato presso un notaio, è questi solo competente a rilasciare la coppia autentica, non prevedendo la legge in esame né la possibilità che altri pubblici ufficiali si rechino presso il suo archivio, né la facoltà di rilasciare copia di copie, per cui continuano ad osservarsi le speciali disposizioni vigenti".
- (9) DI FABIO, In tema di copia conforme, cit., pag. 427.
- (10) SANTARCANGELO, Condono edilizio, cit., pag. 121.

*(Riproduzione riservata)*