



LO STATO LEGITTIMO DEI FABBRICATI

L'art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 Testo Unico in materia edilizia, contiene la definizione di "stato legittimo" dell'immobile.

Lo "stato legittimo" del fabbricato è condizione:

(a) per la **presentazione di nuovi progetti edilizi**; nelle istanze relative a nuovi interventi edilizi va attestata non solo la conformità del nuovo progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti ma anche lo stato legittimo del fabbricato ossia la sua legittima costruzione. Ciò lo si ricava, ad esempio, dalla modulistica unificata per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze approvata in sede di Conferenza unificata, giusta accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, accordo repertorio atti n. 46/CU del 04/05/2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 128 del 05/06/2017. Ma lo si ricava, soprattutto, dalla lettura coordinata del comma 1-bis in commento con il precedente comma 1, art. 9-bis, TU in materia Edilizia, laddove si dispone che "Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione di titoli abilitativo previsti dal Testo Unico in materia edilizia, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni ed i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati". La circostanza che la definizione dello "stato legittimo" dei fabbricati sia stata inserita proprio nell'art. 9-bis, subito dopo la disposizione sopra riportata, lascerebbe intendere che l'accertamento di detto *status* deve considerarsi funzionale ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione di titoli abilitativo previsti dal Testo Unico in materia edilizia (fermo restando che le amministrazioni sono comunque tenute ad acquisire d'ufficio i documenti e le informazioni che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni di alcun genere);

(b) per **fruire di agevolazioni e benefici fiscali** di qualsiasi genere. Infatti, l'art. 49, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 - TU in materia edilizia stabilisce che 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 2% 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. Detta norma prescrive, inoltre, l'obbligo per il Comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di agibilità ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza da agevolazioni o da benefici fiscali.

Pertanto, "stato legittimo" quale condizione per fruire di agevolazioni e benefici fiscali, ferma restando, anche a tali fini, la irrilevanza delle c.d. "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia)

(c) per la **commerciabilità del fabbricato**, con la precisazione che:



- un fabbricato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 è sempre (giuridicamente) commerciabile;

- un fabbricato costruito dal 1° settembre 1967 è (giuridicamente) commerciabile solo se costruito in forza di regolare titolo edilizio (anche, eventualmente, in sanatoria).

In caso di costruzione non conforme ai titoli rilasciati o di interventi edilizi successivi alla costruzione non autorizzati o eseguiti in difformità rispetto ai titoli rilasciati va, innanzitutto, verificato se gli abusi commessi sono abusi "minori" o abusi "maggiori": abusi "maggiori" sono solo l'assenza di titolo o la totale difformità, abusi "minori" sono tutti gli altri compresa la variazione essenziale; per quanto riguarda gli interventi edilizi successivi alla costruzione assumono rilievo ai fini della commerciabilità giuridica i soli interventi di ristrutturazione ricostruttiva e di ristrutturazione conservativa "pesante". Una volta accertato che si è in presenza di un abuso va tenuta distinta la questione della "commerciabilità giuridica" dalla questione della "commerciabilità economica" dell'immobile:

- la "commerciabilità giuridica" è esclusa solo dalla presenza di un abuso "maggiore" (riferito alla vicenda costruttiva o ad una ristrutturazione ricostruttiva e di ristrutturazione conservativa "pesante"); sussiste sempre se si è, invece, in presenza di un abuso "minore" anche non sanabile. L'irrilevanza dell'"abuso minore" ai fini della validità dell'atto è stata confermata nella sentenza delle SS.UU. della Cassazione n. 8230 del 22/03/2019;

- la "commerciabilità economica" potrà, invece, essere compromessa dalla presenza di un abuso "minore", specie se non sanabile: basti pensare che a seguito dell'eventuale acquisto il nuovo proprietario si troverà esposto alle sanzioni previste per l'abuso commesso (demolizione, rimessa in pristino, sanzione pecuniaria, ecc.), potrà vedersi impedita la possibilità di presentare nuovi progetti edilizi mancando lo "stato legittimo del fabbricato", non potrà fruire di benefici fiscali, (vedi precedente punto b) ed, inoltre, potrà incontrare non poche difficoltà nel procedere alla successiva rivendita dell'immobile. Tutto ciò non potrà che disincentivare il potenziale acquirente dal perfezionare l'acquisizione.

Ma, in concreto, cosa si intende per "**stato legittimo**" di un fabbricato? La norma in commento (art. 9-bis, comma 1-bis, Testo Unico in materia Edilizia, nel testo modificato dall'art. 1, comma 1, lett. b), D.L. 29/05/2024, n. 69) distingue due ipotesi a seconda dell'epoca di costruzione:

-- prima ipotesi: gli immobili realizzati in un'epoca nella quale è o era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (le modifiche apportate alla disciplina dello stato legittimo dal D.L. n. 69/2024 riguardano principalmente questa fattispecie)

-- seconda ipotesi: gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

1. Immobili di epoca nella quale è o era obbligatorio acquisire il titolo edilizio

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale è o era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (sicuramente tutti i fabbricati realizzati dopo il 01/09/1967, e quelli realizzati prima di detta data per i quali vi era l'obbligo della licenza edilizia ai sensi della L. 06/08/1967, n. 765 ovvero della 17/08/1942, n. 1150), lo "stato legittimo" dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito **alternativamente** (e non più congiuntamente come previsto prima della modifica portata dal D.L. n. 69/2024):

- o dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o che ne ha legittimato la stessa, come nel caso di sanatoria);



- ovvero dal titolo abilitativo, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi,

integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Con riguardo alla modifica portata dal D.L. n. 69/2024, che ha dato rilievo in via autonoma anche all'ultimo titolo edilizio, si è inteso valorizzare l'affidamento del privato nei casi in cui il Comune abbia nel passato espressamente accertato parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbia considerate rilevanti (procedendo alla contestazione dell'abuso), apparente, altresì, ragionevole che l'amministrazione non possa poi contestare una difformità che nel procedimento relativo all'ultimo intervento edilizio abbia espressamente considerato tollerabile emanando un provvedimento favorevole al privato.

È previsto, inoltre:

(a) che **sono ricompresi** tra i titoli abilitativi ai fini dello "stato legittimo" anche:

- la S.C.I.A. presentata per la regolarizzazione di interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità rispetto al titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della L. 18/01/1977, n. 10 (art. 34-ter, TU D.P.R. n. 380/2001);
- quelli rilasciati o formati a seguito di accertamento di conformità previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni (artt. 36 e 36-bis, TU D.P.R..n. 380/2001);
- la c.d. "fiscalizzazione" per il caso di annullamento del permesso di costruire ex art. 38, TU D.P.R. n. 380/2001(disposizione che prevede che il pagamento della sanzione pecuniaria conseguente all'annullamento del permesso di costruire realizza gli effetti del permesso di costruire in sanatoria).

(b) che **concorrono** alla determinazione dello stato legittimo anche:

- le c.d. "fiscalizzazioni" (per la rimozione di abusi attraverso il solo pagamento delle sanzioni amministrative) ai sensi degli artt. 33, 34, 37 (commi 1, 3, 5 e 6) e 38, TU D.P.R. n. 380/2001;
- la dichiarazione in tema di tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, TU D.P.R. n. 380/2001 (resa da tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata).

In sostanza, come anche chiarito dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nelle "Linee Guida sul D.L. 69/2024"¹, il D.L. n. 69/2024, allo scopo di razionalizzare gli adempimenti a carico dei cittadini per comprovare lo stato legittimo degli immobili, ha modificato la disciplina in materia già dettata dall'art. 9-bis del TU D.P.R. n. 380/2001 introducendo una **duplici semplificazione**, una di natura formale ed una di natura sostanziale.

Semplificazione formale: sotto il profilo formale la semplificazione consiste nel fatto che lo stato legittimo può essere comprovato con la presentazione del titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o unità immobiliare, sempreché detto titolo sia stato rilasciato dall'amministrazione competente a seguito di un procedimento che abbia posto la medesima nella condizione di verificare la legittimità dei titoli pregressi. Sul punto erano peraltro sorti molteplici dubbi interpretativi ed in particolare ci si era chiesti in che modo fosse concretamente possibile provare il requisito della intervenuta verifica da parte

¹ "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 (DL Salva Casa)" emanate a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (M.I.T.) e pubblicate in data 29 gennaio 2025.



dell'Amministrazione della legittimità dei titoli pregressi. Importante è stato, al riguardo, l'intervento chiarificatore del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nelle suddette "Linee Guida". Afferma il Ministero che la verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'Amministrazione competente **può essere presunta** qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo². Il riferimento alla verifica della "legittimità dei titoli pregressi" non può, quindi, comportare alcun riesame da parte dell'Amministrazione dei precedenti titoli. In presenza di eventuali difformità, non rilevate dall'Amministrazione in sede di rilascio dei titoli pregressi, non potrà, quindi, contestarsi la mancanza di stato legittimo dell'immobile³.

Conclude il Ministero che può ritenersi che l'amministrazione competente abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi in tali circostanze:

- laddove il titolo più recente sia stato rilasciato con formale provvedimento, che attesti esplicitamente la sua adozione previa verifica della legittimità dei titoli pregressi;
- con riferimento ai titoli rilasciati con formale provvedimento ovvero formatisi implicitamente, per silenzio-assenso (come nel caso della SCIA, della SCIA alternativa al permesso di costruire), laddove sia stata fornita l'indicazione degli estremi del titolo originario e di quelli successivi relativi all'immobile e, in considerazione della documentazione prodotta, non sia stata formulata alcuna contestazione dall'Amministrazione su eventuali difformità.

Semplificazione sostanziale: sotto il profilo sostanziale la semplificazione consiste nell'ammettere, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, non solo i titoli rilasciati o assentiti a seguito di procedure di regolarizzazione di difformità edilizie⁴ ma anche il pagamento

² In senso «opposto», rispetto alla posizione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, si è, invece, pronunciato il TAR Lombardia (sentenze 25/01/2025 n. 227 e 22/07/2025 n. 2749) per il quale la «attestazione dell'amministrazione circa la regolarità dei titoli pregressi deve essere esplicita e che in assenza di tale attestazione esplicita, la rappresentazione dello stato di fatto compiuta dal progettista non è di per sé sufficiente poiché la circostanza che un'opera non legittima sia rappresentata nelle pratiche edilizie non può comportarne la regolarizzazione postuma»

³ Nelle "Linee Guida" viene riportato il seguente esempio per meglio esplicitare il concetto: "A titolo esemplificativo, se un'amministrazione è chiamata ad esprimersi sulla richiesta di rilascio di un titolo edilizio (T4) di modifica di un immobile x, interessato dopo il rilascio dell'originario T0 da tre successivi interventi di modifica, associati a corrispondenti titoli edili T1, T2 e T3, l'amministrazione potrà verificare se tra il titolo T3 e la documentazione progettuale presentata per il rilascio del titolo T4 siano intercorse situazioni di difformità che richiedono verifiche istruttorie integrative. Non potrà all'inverso sindacare situazioni di difformità astrattamente intercorse tra il rilascio del titolo T0 e T1 ovvero T1 e T2 o ancora T3 e T4 (*rectius T2 e T/3*), e che avrebbero consentito solo all'epoca di presentazione delle relative istanze di negare tali titoli" - "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 (DL Salva Casa)" emanate a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (M.I.T.) e pubblicate in data 29 gennaio 2025.

⁴ Trattasi dei titoli rilasciati o assentiti all'esito delle procedure:

- di regolarizzazione degli interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28/01/1977, n. 10 (segnalazione certificata di inizio attività ex articolo 34-ter, comma 3, del Testo unico);
- di accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria ex articolo 36 del Testo unico; permesso di costruire o SCIA in sanatoria ex articolo 36-bis del Testo unico);
- relative a interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato, ovvero a interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del Testo unico in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo. In particolare, si fa riferimento al rilascio di un permesso di costruire postumo, in sede di riesame dell'originaria domanda di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38, comma 1 ovvero al pagamento delle sanzioni ex articolo 38 del Testo unico, che, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36 del Testo unico"



delle sanzioni (le cd. fiscalizzazioni)⁵ e la dichiarazione relativa alle tolleranze costruttive. Afferma, al riguardo, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nelle "Linee Guida" che la ragione di detta semplificazione è quella di consentire che lo stato legittimo degli immobili ovvero delle singole unità immobiliari possa essere comprovato non solo attraverso i titoli "tradizionali", assentiti dall'amministrazione competente o formatisi implicitamente per silenzio assenso (come la SCIA e il permesso di costruire, ordinari o in sanatoria), ma anche attraverso strumenti di "regolarizzazione" degli abusi sanabili o delle irregolarità (come il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni asseverate). Tale obiettivo risulta coerente con le esigenze di certezza del diritto, che impongono di definire chiaramente l'impatto dei singoli procedimenti disciplinati dal Testo unico sullo stato legittimo di un immobile o di una unità immobiliare.

Tuttavia, questi ultimi strumenti di "regolarizzazione" degli abusi sanabili o delle irregolarità (ossia il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni asseverate) potranno solo **"concorrere"** a determinare lo stato legittimo del fabbricato ma non a "dimostrare", a monte, lo stato legittimo del fabbricato, necessitando, a tal fine, il riferimento al titolo edilizio originario o all'ultimo titolo che ha interessato l'intero immobile (ricorrendo, in quest'ultimo caso, le condizioni sopra illustrate).

Tale diversa funzione è stata molto ben illustrata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nelle "Linee Guida sul D.L. 69/2024"⁶. Afferma al riguardo il Ministero che "il pagamento delle sanzioni previste dagli artt. 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6 (cd. "fiscalizzazioni") e le dichiarazioni sulle tolleranze di cui all'art. 34-bis "concorrono" alla dimostrazione dello stato legittimo. Ne deriva che a seguito delle modifiche introdotte dal DL Salva Casa le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate **pienamente sanate** anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione delle predette attestazioni (il pagamento della sanzione o la dichiarazione del tecnico asseveratore). Tale innovazione consente di superare le incertezze risultanti dalla precedente normativa, che portavano a "tollerare", ma non a "sanare" le difformità interessate da fiscalizzazioni o dalla disciplina sulle tolleranze. Tuttavia, le predette attestazioni (il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni sulle tolleranze), non costituendo "titoli abilitativi", non potranno

Così le *"Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 (DL Salva Casa)"* emanate a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (M.I.T.) e pubblicate in data 29 gennaio 2025.

⁵ Trattasi del pagamento delle sanzioni previste nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, ovvero interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, del Testo unico, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (cd. Super-SCIA) o in totale difformità da essa (pagamento delle sanzioni ex articolo 33, commi 2, 4 e 6-bis, del Testo unico);
- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, ovvero interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del Testo unico, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (cd. Super-SCIA) (pagamento delle sanzioni ex articolo 34, commi 2 e 2-bis del Testo unico);
- interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (pagamento delle sanzioni ex articolo 37 del Testo unico);
- interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato, ovvero interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del Testo unico in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo (pagamento delle sanzioni ex articolo 38).

Così le *"Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 (DL Salva Casa)"* emanate a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (M.I.T.) e pubblicate in data 29 gennaio 2025.



essere utilizzate per dimostrare, a monte, la legittimità dei titoli pregressi, secondo quanto previsto dal meccanismo di semplificazione formale di cui al primo periodo del comma 1-bis. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, tali atti potranno affiancare (in funzione integrativa) il titolo originario ovvero l'ultimo titolo, che sono i soli dal quale può essere avviata la dimostrazione dello stato legittimo. A titolo esemplificativo, si pensi al caso in cui un immobile sia stato interessato dai seguenti interventi:

- (a) costruzione, previo rilascio del permesso di costruire;
- (b) manutenzione straordinaria "pesante" sull'intero immobile previa S.C.I.A.
- (c) difformità rispetto alla S.C.I.A. sub b) seguiti dal pagamento della sanzione prevista dall'art. 37 del Testo Unico.

Volendo avvalersi della semplificazione formale introdotta dal primo periodo dell'articolo 9-bis, comma 1-bis del D.L. n. 69/2024, lo stato legittimo dell'immobile sarà quello stabilito dalla S.C.I.A. (lettera b).

Tuttavia, essendo stato eseguito un intervento difforme rispetto alla S.C.I.A., lo stato di fatto non coinciderà con quello di diritto e, pertanto, occorrerà affiancare al predetto titolo anche la fiscalizzazione operata ai sensi dell'articolo 37. In questi termini deve essere interpretata la locuzione "concorre" di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, terzo periodo, del Testo unico.

2. Immobili di epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio⁷, 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;
- 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.

In sostanza per questi immobili lo "stato legittimo", in mancanza di un titolo edilizio iniziale, può essere fondato su qualsiasi elemento probatorio funzionale alla dimostrazione dell'esistenza e consistenza del fabbricato preso in considerazione (*in primis* le planimetrie catastali di primo impianto); se il fabbricato è stato oggetto anche di interventi successivi, eseguiti in epoca nella quale era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, occorrerà prendere in considerazione anche i titoli relativi a detti interventi che hanno coinvolto l'intero fabbricato o solo parte dello stesso.

Le disposizioni di cui sub (ii) si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia e gli estremi.

3. Stato legittimo nei condomini

⁷ Si tratta degli immobili edificati in data anteriore alla legge-ponte (L. 06/08/1967, n. 765) che ha esteso la licenza edilizia all'intero territorio nazionale e precisamente: (i) tutti gli immobili la cui realizzazione risale a data anteriore alla Legge Urbanistica del 1942 (L. 17/08/1942, n. 1150); (ii) gli immobili realizzati dopo la Legge Urbanistica del 1942 (L. 17/08/1942, n. 1150) e collocati fuori dai centri abitati ("zone agricole"), poiché questa legge ha previsto la licenza edilizia solo per i centri abitati e le zone di espansione previste per i centri abitati. In questo senso Leo M., *Legge di conversione del d.l. "Semplicazioni". Le modifiche apportate al Testo Unico dell'edilizia* (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), in C.N.N. *Notizie* n. 170 del 18/09/2020.



L'art. 9-bis, comma 1-ter, TU D.P.R. n. 380/2001, introdotto dal D.L. n. 69/2024, contiene una precisazione in relazione ai criteri da applicare per la determinazione dello stato legittimo in caso di condominio. In particolare, si stabilisce:

- che ai fini della determinazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio;
- che, a sua volta, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità relative alle singole unità immobiliari dello stesso.

Nel dettare questa nuova disposizione si è tenuto conto dell'esperienza registrata in occasione della applicazione dei bonus fiscali per la rigenerazione del patrimonio immobiliare, quando molte pratiche relative ad interventi su parti comuni di edifici condominiali sono state "bloccate" causa difformità edilizie riguardanti una o più singole unità facenti parte degli stessi e/o viceversa.

4. L'attestazione dello "stato legittimo" dei fabbricati

L'art. 9-bis, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 TU in materia edilizia, che detta la definizione di "stato legittimo" del fabbricato non specifica invece chi possa attestare e come debba essere attestato lo "stato legittimo" del fabbricato. Tutto ciò, invece, lo si ricava, indirettamente, dalla disposizione dell'art. 34-bis, comma 3, TU in materia edilizia, dettata in tema di "tolleranze costruttive", nel testo introdotto *ex novo* dall'art. 10, comma 1, lett. p), D.L. 16/07/2020, n. 76, che così dispone:

"Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

Da detta norma si ricava che:

- (i) competente ad attestare lo stato legittimo di un fabbricato è qualsiasi tecnico abilitato (ossia qualsiasi tecnico abilitato alla predisposizione e presentazione di progetti edilizi ed iscritto ad un Ordine professionale: geometra, ingegnere, architetto);
- (ii) nella attestazione di stato legittimo vanno evidenziate anche le tolleranze costruttive/esecutive di cui all'art. 34-bis, TU D.P.R. n. 380/2001 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, che non costituendo, a norma di legge, violazioni edilizie, non escludono, comunque, lo stato legittimo degli immobili;
- (iii) l'attestazione può essere resa:
 - o in occasione della presentazione di una nuova pratica edilizia e quindi nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie;
 - ovvero mediante apposita dichiarazione asseverata da allegarsi agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Quest'ultima prescrizione riveste particolare interesse proprio per l'attività del Notaio.

Da chiarire, innanzitutto, che non vi è alcun obbligo di allegazione all'atto di trasferimento o divisionale di questa dichiarazione asseverata di "stato legittimo" del fabbricato. La norma, infatti, non prescrive tale allegazione a pena di nullità o di irricevibilità dell'atto da parte del Notaio. Ciò non toglie che la predisposizione della dichiarazione asseverata in oggetto e la sua allegazione all'atto di alienazione o di divisione possa essere opportuna, proprio per documentare in atto la regolarità edilizia del fabbricato che ne è oggetto. In questo senso il Notaio che, per i motivi sopra indicati, non potrà rifiutarsi di ricevere un atto in mancanza di questa dichiarazione asseverata, non essendovi alcun obbligo di legge al riguardo, dovrà, invece, aver cura di informare le parti



dell'opportunità di avvalersi della facoltà di cui all'art. 34-bis, comma 3, TU D.P.R. n. 380/2001 per l'allegazione all'atto della dichiarazione asseverata di "stato legittimo" del fabbricato.

Appare anche fondato ritenere che vi sia un vero e proprio diritto dell'acquirente ad ottenere dal venditore la consegna della dichiarazione asseverata di "stato legittimo" del fabbricato di cui all'art. 34-bis, comma 3, TU D.P.R. n. 380/2001, potendo tale documento ritenersi ricompreso tra quelli, relativi all'uso dell'immobile, che a norma dell'art. 1477, comma 3, c.c. il venditore deve consegnare all'acquirente (questa dichiarazione asseverata, ad esempio, costituisce condizione per poter in futuro procedere a qualsiasi intervento edilizio sull'edificio che viene negoziato nonché condizione per accedere ad agevolazioni fiscali (vedi sopra par. 14.2 *sub b*).

In ogni caso l'allegazione all'atto di trasferimento o divisionale della dichiarazione asseverata in oggetto costituisce una facoltà per le parti ed il Notaio sarà tenuto a detta allegazione se richiesto da una delle parti: ad esempio dall'alienante che abbia l'interesse di documentare in atto, attraverso la dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico abilitato la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile che sta alienando ovvero dall'acquirente che voglia essere garantito in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile che sta acquisendo (per poter procedere a successivi interventi edilizi sull'immobile o per poter fruire di agevolazioni fiscali). Rimane invece escluso qualsiasi obbligo di allegazione a carico del Notaio in mancanza di una specifica richiesta in tal senso ad opera di una delle parti del contratto. Ovviamente la richiesta di allegazione dovrà essere supportata dalla consegna al Notaio della dichiarazione asseverata da allegare, non essendo compito del Notaio incaricare o richiedere a un tecnico abilitato la predisposizione di detta dichiarazione.

Resta inteso che la dichiarazione asseverata in oggetto non ha e non può avere alcuna funzione sostitutiva rispetto al titolo edilizio abilitativo: l'atto traslativo e/o divisionale per non incorrere nella nullità prevista dall'art. 40, L. 28/02/1985, n. 47 e dall'art. 46, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (TU in materia edilizia) deve recare la menzione degli estremi dei titoli edilizi che hanno autorizzato la costruzione e, secondo l'opinione preferibile, anche una eventuale ristrutturazione "rilevante" (ristrutturazione ricostruttiva e ristrutturazione conservativa "pesante"). La menzione dei titoli (che siano reali e riferibili all'edificio negoziato) non può in nessun modo essere sostituita dall'allegazione della dichiarazione sostitutiva in commento. L'atto posto in essere sarebbe nullo se in esso non fossero riprodotte le prescritte menzioni o se i titoli menzionati non fossero reali e riferibili all'edificio negoziato, anche se all'atto fosse stata allegata la dichiarazione sostitutiva di "stato legittimo".

La funzione di questa dichiarazione attiene ad altro e diverso profilo della contrattazione: non riguarda la c.d. "commerciabilità giuridica" (per la quale nulla è cambiato rispetto al passato) ma riguarda esclusivamente la c.d. "commerciabilità economica" dell'edificio. Attiene più precisamente al piano dei rapporti tra i contraenti ed alla possibile responsabilità del venditore per il caso di cessione (valida) di immobili che presentano irregolarità di carattere edilizio. Deve essere ben chiaro che detta dichiarazione ha funzione accertativa ma non costituiva dello "stato legittimo" dell'immobile.

Circa le modalità di redazione si ritiene che non siano richiesti particolari "formalismi" per la "dichiarazione asseverata"; certamente non si tratta di asseverazione con giuramento da rendere innanzi al Notaio o altro pubblico ufficiale a ciò legittimato, non essendo tale procedura prescritta espressamente dalla norma in commento; l'asseverazione consisterebbe in una specifica attestazione in ordine allo *status* edilizio del fabbricato che il tecnico incaricato rilascerà, sotto la propria responsabilità, evidenziando, se esistenti, tutte quelle difformità riconducibili alle tolleranze costruttive ed esecutive contemplate dall'art. 34-bis, commi 1 e 2, TU D.P.R. n.



380/2001 e come tali non considerate violazioni edilizie. Si rammenta che nel TU in materia Edilizia si ricorre spesso all'asseverazione del tecnico abilitato, senza che sia richiesto per questa formalità il ricorso all'asseverazione con giuramento. Si pensi, ad esempio, alla comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. "C.I.L.A.") di cui all'art. 6-bis del suddetto Testo Unico.

Non vi è dubbio, inoltre, che la dichiarazione asseverata di cui all'art. 34-bis, comma 3, TU D.P.R. n. 380/2001 faciliterà i trasferimenti immobiliari in tutti quei casi in cui vi siano incertezze e/o dubbi circa la regolarità edilizia ed urbanistica del bene negoziato e ciò nell'interesse:

- sia dell'acquirente che non intenda incorrere, successivamente all'acquisto, in sanzioni di carattere amministrativo (stante la natura "reale" delle sanzioni per abusi edilizi che seguono il bene) o che non intenda vedersi preclusa la possibilità di presentare nuovi progetti edilizi o di fruire di agevolazioni fiscali;
- che (e forse soprattutto) del venditore che voglia evitare il rischio di incorrere in azioni risarcitorie qualora emergano irregolarità edilizie delle quali ignora l'esistenza; Il più delle volte, infatti, il venditore non è il soggetto che ha costruito l'edificio o che vi ha eseguito interventi edilizi e che quindi, in perfetta buona fede, può ignorare l'esistenza di eventuali irregolarità commesse (si pensi, ad esempio, a coloro che si accingono a vendere un bene ricevuto in eredità).