

**“DL SALVA CASA: aspetti applicativi”**

## ***LA REGOLARITA' DEGLI IMMOBILI***

*Lo dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile  
o dell'unità immobiliare*

Silvia Menichetti-Direzione Edilizia e Territorio-ANCE

11 dicembre 2024

# Che cos'è lo stato legittimo di un immobile o unità immobiliare



- È il primo step per verificare la corrispondenza tra situazione di fatto e di diritto dalla costruzione iniziale alle modifiche successive.
- E' [definito dal TU Edilizia](#) (DPR n. 380/2001) **art. 9-bis comma 1-bis** (introdotto dal DL 76/2020 e modificato dal DL 69/2024) + leggi regionali (Piemonte art. 2 co. 1 lett. d-bis LR 16/2018).
- Ha la funzione di semplificare l'azione amministrativa, agevolare i controlli pubblici di regolarità e assicurare la certezza nella circolazione dei diritti su beni immobili.
- Attesta la **conformità edilizia e urbanistica** dell'immobile (salvo le tolleranze ammesse).
- Va tenuto distinto dalla «conformità catastale».
- Non costituisce un titolo abilitativo ma è il presupposto per poter realizzare legittimamente qualsiasi intervento ad accedere alle detrazioni fiscali (eccetto CILAS Superbonus)

# Come si determina lo stato legittimo di un immobile o unità immobiliare



1

E' determinato dai **titoli abilitativi edilizi «ordinari»** : titolo originale, titolo in sanatoria, ultimo titolo ultimo intervento edilizio + titoli abilitativi per interventi parziali)

2

Sono ricompresi nei titoli «legittimanti» i titoli in «sanatoria» ai sensi degli artt. 34-ter, 36, 36-bis e 38

3

Concorrono a formare lo stato legittimo ulteriori ipotesi come il pagamento previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione sulle tolleranze di cui all'art. 34-bis

4

Per gli immobili edificati in epoche in cui non era richiesto un titolo abilitativo edilizio, è quello desumibile da una serie di documenti probanti

Vigente fino al 29/5/2024

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è 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, o 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.

Vigente dal 28/7/2024

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa **o** da quello, **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, abbia verificato la legittimità dei titoli progressi**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.** 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, o 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 **quarto** periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la** copia **o gli estremi**.

1-ter. **Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.**



Il nostro ordinamento non consente di ottenere, neanche a pagamento, un certificato di piena regolarità e rispondenza dell'immobile: è una attività istruttoria non disciplinata dalla normativa.



È dichiarato (con assunzione di responsabilità anche penale) dal titolare all'interno della **modulistica** edilizia

- Permesso di costruire
- Scia
- Cila (non previsto da tutte le Regioni)



### **Modulistica CILA nazionale**

**L'interessato non dichiara nulla** sullo stato legittimo.

**È il progettista** che, dopo accertamenti e sopralluogo, **assevera**:

- La conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento.
- La compatibilità con normative sismiche ed energetiche.
- L'assenza di impatti sulle parti strutturali.



È **certificato da un tecnico** e può essere allegato nelle transazioni immobiliari (cd. Certificato di stato legittimo, non obbligatorio). Ad oggi la legge (art. 29 co. 1bis L. 52/1985 mod. da DL 78/2010) prescrive unicamente **l'obbligo di conformità catastale negli** 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.

# Chi attesta lo stato legittimo



## ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi, le amministrazioni **sono tenute ad acquisire d'ufficio** i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in loro possesso e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati (rif. art. 9-bis comma 1 TUE)



***Non esiste un obbligo di procedimento per attestare lo Stato Legittimo dell'edificio o dell'immobile*** da parte della PA, su istanza del cittadino (TAR Lombardia n. 2470/2021)



**Obbligo della pa di fornire la documentazione** legittimamente richiesta dal privato, Se i documenti non risultino esistenti negli archivi dell'Amministrazione che li dovrebbe detenere per ragioni di servizio, quest'ultima è **tenuta a certificarlo** (TAR Lazio n. 5918/2022)

L'attestazione è quindi frutto di un'attività istruttoria tecnica e non di una semplice dichiarazione del proprietario.



# Chi attesta lo stato legittimo





# Le novità del DL «Salva Casa»



## **EVITARE LA RICERCA DI TITOLI *STORICI* PER DIMOSTRARE LO STATO LEGITTIMO**

- ❑ **l'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera u.i. può dimostrare «da solo» lo S.L.** (purchè sia stato rilasciato in un procedimento **idoneo** a verificare la legittimità dei titoli precedenti)

## **SEMPLIFICARE LA VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO**

- ❑ **Possibilità di dimostrare lo S.L. attraverso titoli rilasciati o formati con procedure di regolarizzazione «a regime» o con il pagamento di sanzioni pecuniarie, o con le dichiarazioni del tecnico sulle tolleranze**
- ❑ **Per gli immobili per cui sussiste un principio di prova, anche se non sono disponibili la copia o gli estremi del titolo stesso, lo S.L. si determina tramite i documenti ritenuti probanti in assenza di titolo**

## **DIFFERENZIARE LO STATO LEGITTIMO DELLE PARTI COMUNI DA QUELLO DELLE SINGOLE U.I.**

- ❑ **nel determinare lo S.L. di un'unità immobiliare non occorre accertare le eventuali difformità presenti nelle parti comuni e viceversa.**

# Come si dimostra lo stato legittimo: i diversi regimi



**REGIME ORDINARIO Immobili con titolo edilizio necessario:** gli immobili realizzati in un'epoca in cui era necessario dotarsi di un titolo edilizio



**REGIME SPECIALE Immobili senza necessità di titolo edilizio:** immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio



**REGIME SPECIALE Immobili con principio di prova:** immobili per cui sussista un principio di prova dell'esistenza di un titolo di cui non sia disponibile la copia o gli estremi



**REGIME DIFFERENZIATO Condomini:** immobili condominiali con parti comuni e proprietà esclusive



## Stato legittimo degli Immobili con titolo edilizio necessario

**titolo abilitativo originario** che ne ha previsto la costruzione

(eventuale) **titolo che ne ha legittimato la costruzione** (condono edilizio)

*in alternativa*

**titolo, rilasciato o assentito** (PdC, SCIA o titoli analoghi e CILA (?)) **che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare**  
ma a condizione che: in sede di rilascio del titolo sia stata verificata la legittimità dei titoli pregressi

*integrati con*

gli eventuali **titoli successivi** che hanno abilitato **interventi parziali**

*sono ricompresi*

- **titoli rilasciati o formati in sanatoria** o a seguito di annullamento del permesso di costruire compreso il pagamento delle relative sanzioni/oblazioni
- **pagamenti sanzioni alternative al ripristino;**
- **dichiarazioni del tecnico sulle tolleranze art.34bis**

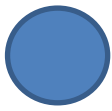


## Immobili senza necessità di titolo edilizio



- **informazioni catastali di primo impianto,**
- **documenti probanti,** quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio,
- **atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,**
- **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**



## Immobili con principio di prova del titolo ma di cui non sia disponibile la copia o gli estremi



- **informazioni catastali di primo impianto,**
- **documenti probanti,** quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio,
- **atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,**
- **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**

## Condomini: singole unità immobiliari, edificio e parti comuni



- **Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio;**
- **Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso**