

Attestare lo stato legittimo? Più facile dopo il Salva-Casa

Di particolare rilevanza anche la “distinzione” tra stato legittimo del condominio e quello del singolo appartamento

di [Lisa De Simone](#) – 23.07.24

Più facile attestare lo **stato legittimo dell'immobile** dopo l'approvazione degli emendamenti al [decreto Salva-Casa](#), che sarà definitivamente convertito in legge in settimana. Con le [modifiche introdotte](#) saranno **sanabili anche le varianti in corso d'opera** realizzare prima della legge Bucalossi (*legge 10/1977*) così che gli diventano più facili le compravendite, ma anche realizzare interventi di ristrutturazione e accedere alle relative detrazioni fiscali, altrimenti a rischio.

Di particolare rilevanza anche la “distinzione” tra **stato legittimo del condominio e quello del singolo appartamento**, che consentirà di vendere anche senza lo stato dell'intero immobile e in parallelo farà sì che eventuali irregolarità su un singolo appartamento **non possano più bloccare i lavori sulle parti comuni**.

Concessione edilizia per nuova costruzione o sanatoria per essere in regola

Già con il varo del decreto nella forma originaria per lo stato legittimo dell'immobile era di fatto **ampiato il perimetro dei documenti** con i quali attestare il rispetto della normativa edilizia, in modo da tener conto anche di eventuali interventi sullo stesso immobile successivi alla sua costruzione.

Con le ultime [modifiche introdotte nel TUE all'articolo 9-bis “Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili”](#) si stabilisce infine che lo stato legittimo può essere rappresentato alternativamente:

- dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa;
- dal titolo, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.

In questo secondo caso è stato precisato che **la sanatoria ha valore** a patto che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del titolo abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.

Quando basta un principio di prova anche senza copie cartacee

Le norme precisano espressamente che 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.

Precisato che queste disposizioni si applicano anche nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

Ampliata la sanatoria anche per le varianti in corso d'opera ante 1977

Quanto alla **sanatoria**, con l'intervento parlamentare si è ulteriormente **allungata la lista dei titoli** che consentono di attestare lo stato legittimo alla luce degli interventi effettuati, a fronte del pagamento degli specifici diritti richiesti grazie al nuovo *articolo 34-ter*, denominato “*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*”.

L'articolo riguarda la possibilità di **sanare anche le varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità** dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della *legge 28 gennaio 1977, n. 10*, la cosiddetta legge Bucalossi e **che non rientrano nell'ambito delle tolleranze esecutive**. Prima della legge 10 di fatto non era prevista la possibilità di realizzare varianti, con la conseguenza che per un gran numero di immobili di costruzione abbastanza recente potevano esserci non poche complicazioni per la circolazione sul mercato.

Un caso “di scuola” è quello della **realizzazione di terrazzi più ampi** rispetto al progetto originario, situazione che di fatto in molti casi ha reso impossibile procedere con la vendita. Ora invece anche queste situazioni possono essere facilmente sanate. Preciso per questo che nei casi in cui sia impossibile accertare l’epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione reperibile, il tecnico incaricato attesta la data con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.

Previste sanzioni civili e penali in caso di falsa attestazione.

Lavori in casa e in condominio

Infine in materia di stato legittimo è di particolare importanza la precisazione che è stata introdotta nel corso dell’esame del provvedimento alla Camera che è destinata a risolvere moltissime problematiche legate sia a interventi di ristrutturazione che alla vendita degli appartamenti.

Le nuove norme stabiliscono infatti che:

- 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.

L’*articolo 1117* del codice civile elenca le **parti comuni dell’edificio** nell’ambito del condominio, che sono:

- tutte le parti dell’edificio necessarie all’uso comune;
- le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all’uso comune.

Con questa distinzione si evita quindi che eventuali irregolarità condominiali di qualunque tipo possano **bloccare la vendita di un singolo appartamento**. Allo stesso modo una veranda di un singolo appartamento chiusa e non sanata **non potrà più rallentare** l’avvio di lavori di riqualificazione della facciata o di altre parti comuni dell’edificio, né mettere a rischio il diritto alla detrazione.

NON PERDERTI IL CORSO ONLINE

Sanatoria edilizia 2024 e Decreto Salva-Casa [Iscriviti](#)

LEGGI ANCHE

Salva-Casa: addio alla doppia conformità per le variazioni essenziali [Clicca qui](#)

POTREBBE INTERESSARTI

Salva-Casa modifica i requisiti igienico-sanitari: come cambiano altezze e dimensioni dei locali abitabili [Clicca qui](#)

SCOPRI LO SPECIALE

Salva-Casa: tutte le ultime novità [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*