

Abusi edilizi e Decreto Salva Casa: stato legittimo dimostrabile in via indiziaria

Se il titolo abilitante manca perché le opere risalgono a prima del 1942 o 1967 oppure non è reperibile, lo stato legittimo può essere dimostrato in via indiziaria, attraverso le informazioni catastali di primo impianto ed 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.

di [Matteo Peppucci](#) – 28.04.2025

Attenzione a quanto affermato da Tar Lazio nella sentenza 8031/2025 del 24 aprile, perché cristallizza il [nuovo stato legittimo del Decreto Salva Casa](#), **aprendo anche alle prove indiziarie** come requisiti che possono portare alla regolarizzazione dell'abuso, soprattutto se il comune non dimostra il contrario e se le opere sono risalenti nel tempo (nel caso di specie, a fine anni '50), e cioè quando il titolo edilizio non era obbligatorio oppure non è reperibile.

Ovviamente, la sentenza va rapportata al caso specifico, anche se le conclusioni sono di assoluto interesse in riferimento all'applicabilità delle nuove regole modificate dalla conversione in legge del DL Salva Casa.

Stato legittimo: cos'è? Prima e dopo il Salva Casa

Lo [stato legittimo](#) di un immobile, normato dall'[art.9-bis, commi 1-bis e 1-ter del dpr 380/2001](#), è rappresentato dall'insieme dei **titoli edilizi e delle dichiarazioni** che attestano la **regolarità urbanistica e catastale** dell'edificio rispetto ai progetti autorizzati e alla normativa vigente.

Quando un immobile risulta conforme a tale stato, significa che **non sussistono irregolarità edilizie o abusi**.

Prima del Salva Casa, lo stato legittimo di un immobile era determinato dalla **presenza contemporanea** di:

1. titolo originario (licenza, concessione o permesso di costruire, anche in sanatoria);
2. titoli successivi per interventi sull'intero immobile o su singole unità immobiliari;
3. titoli per interventi parziali.

Quindi, in mancanza anche di un solo titolo, era impossibile certificare lo stato legittimo.

Il Salva Casa **ha modificato la contemporaneità delle tre condizioni con l'alternatività delle stesse**: ciò significa che il punto 1 (titolo originario) può essere sostituito dal punto 2 (intervento successivo su intero immobile), ma **a certe condizioni**. Inoltre, prevede che anche **titoli in sanatoria (artt. 36, 36-bis e 38) e il pagamento di specifiche sanzioni** edilizie completino lo stato legittimo dell'immobile.

Il comma 1-bis infatti prevede che *"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 pregressi, 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..."*

Il caso: sanzione e demolizione per alcuni abusi edilizi 'datati'

Si dibatte sull'ingiunzione di pagamento della sanzione pecuniaria amministrativa e demolizione con ripristino dello stato dei luoghi per alcune opere abusive consistenti in:

- a) chiusura del balcone posto sopra l'ingresso di dimensioni 2,0 m x 2,0 m per complessivi 4,00 mq;
- b) realizzazione in epoca imprecisata di un balcone in struttura armata posto nel retro prospetto di dimensioni 10,00 x 1,40 per complessivi 14,00 mq;
- c) trasformazione di due finestre in porta finestre.

Secondo il comune, *"sono state effettuate delle ricerche nell'archivio del Municipio XII ma non è stata reperita la documentazione comprovante la regolarità dei lavori contestati"*.

Il ricorso: opere già presenti nel 1958?

Secondo la ricorrente allo stato non vi è prova che le opere contestate non fossero già presenti nel progetto di costruzione edilizio originale. In ogni caso, si tratta di manufatti che erano già esistenti e rappresentati nella planimetria contenuta nell'atto di vendita del 1958.

Nelle planimetrie, continua il ricorrente, **si evincono, infatti, sia il balcone contestato sia, chiaramente, le porte-finestre** la cui realizzazione nelle determinazioni impugnate è stata invece illegittimamente imputata all'odierna ricorrente.

Stato legittimo in via indiziaria: quando è possibile?

Il TAR accoglie le rimostranze certificando lo stato legittimo delle opere edilizie contestate, ma perché?

Dall'esame degli atti - osservano i giudici capitolini - risulta che il Comune, in fase di refertazione di una CILA ha rilevato che le opere indicate venivano inserite per la prima volta nella documentazione catastale e che non risultano supportate da alcun titolo edilizio.

Ma ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 - come modificato dal DL Salva Casa - 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**.

L'art. 9 bis, comma 1-bis individua due ipotesi di chiusura del sistema, caratterizzate dal fatto che il titolo abilitante:

- a) **manca, perché l'immobile risale ad un periodo storico in cui non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio** (es. ante 1942 o ante 1967);
- b) **non è reperibile, ma sussistono principi di prova** circa la sua esistenza.

Bene: **in entrambi i casi, lo stato legittimo può essere dimostrato in via indiziaria**, attraverso le **informazioni catastali di primo impianto** ed 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**, integrato con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

L'onere della prova si ribalta sul comune

Nel caso di specie il privato ha fornito una planimetria rinvenuta nell'atto di compravendita del 18 luglio 1958 che fa **risalire a tale data lo stato di fatto dell'immobile**.

Tale situazione di fatto **comportava per l'amministrazione l'onere di provare che a tale data fosse necessario il titolo edilizio** con riferimento a tale immobile ed alle opere in questione, essendoci un principio di prova della data massima di realizzazione delle opere stesse.

In mancanza di una contro-prova, quindi, il ricorso va accolto.

Leggi anche

[Opere edilizie ante 1967, tra privato e comune: quando gli indizi valgono lo stato legittimo](#)

[Salva Casa: come è cambiato lo stato legittimo degli immobili](#)

[Salva Casa: no allo stato legittimo di opere rappresentate nell'elaborato grafico](#)

[Stato legittimo degli immobili e Decreto Salva Casa](#)

[Stato legittimo con ultimo titolo sanante: le regole post Salva Casa](#)