

Salva Casa e stato legittimo con l'ultimo intervento edilizio: ecco come si dimostra

Per stabilire lo stato legittimo dell'immobile, la verifica dei titoli pregressi da parte degli uffici comunali potrà essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo intervento il cittadino abbia debitamente indicato gli estremi dei titoli pregressi.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.02.2025

Tra le [linee guida ufficiali del Decreto Salva Casa](#) pubblicate dal MIT, è di sicuro interesse quella relativa allo [stato legittimo dell'immobile](#), che sappiamo il DL 69/2024 ha letteralmente stravolto consentendo che la **regolarità di un edificio si possa dimostrare con l'ultimo titolo edilizio** che l'ha 'riguardato'.

Stato legittimo: cosa è cambiato col Salva Casa

Il DL 69/2024 (convertito in legge 105/2024) ha modificato [l'art.9 comma 1-bis del Testo Unico Edilizia](#), che regola lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, per prevedere che lo stato legittimo:

- è rappresentato non più dalla coesistenza di quello stabilito dal primo titolo abilitativo (che ne ha previsto o legittimato la costruzione) e di quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, **ma alternativamente da uno dei due**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;
- è **determinato dall'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare**, a condizione che il comune, in sede di rilascio dello stesso, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.

I titoli edilizi che stabiliscono lo stato legittimo

Quali sono i titoli idonei a stabilire lo stato legittimo?

Nello specifico, quelli rilasciati o formati in applicazione:

- delle disposizioni recate dall'[art.34-ter del TUE](#);
- delle norme sul permesso di costruire;
- delle norme che stabiliscono l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità (ex [art. 36-bis del TUE](#));
- della disciplina sulla sanzione pecuniaria conseguente ad annullamento del permesso di costruire che realizza gli effetti del pdc in sanatoria (art.38 TUE).

Molto importante: il **procedimento per la regolarizzazione delle varie difformità** sanabili con il Decreto Salva Casa **pagando un'ammenda**, potrà **contribuire** - proprio tramite l'accertamento di conformità - **a dimostrare lo stato legittimo dell'immobile**.

Infine, può dimostrare lo stato legittimo anche la dichiarazione relativa alle [tolleranze costruttive](#) ([art.34-bis TUE](#)).

Stato legittimo: cosa va indicato nella modulistica relativa all'ultimo intervento

Arriviamo, quindi, alla modalità con la quale il comune potrà verificare la legittimità dei titoli pregressi.

Il MIT ha infatti chiarito, con una FAQ all'interno delle linee guida, che *"la verifica dei titoli pregressi da parte degli uffici comunali **potrà essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo intervento il cittadino abbia debitamente indicato gli estremi dei titoli pregressi**"*.

In questo modo, ha aggiunto il Ministero nell'anteprima alle linee guida, viene *"pienamente valorizzato il legittimo affidamento del cittadino rispetto all'operato della Pubblica amministrazione che, in occasione delle verifiche pregresse, non abbia mai rilevato motivi ostativi all'ottenimento dei titoli. Tale meccanismo*

potrà essere applicato sia ai titoli rilasciati dalla PA (come nel caso di un permesso di costruire), sia ai titoli formati in virtù di un silenzio assenso (come nel caso della SCIA)".

Ovviamente, l'amministrazione dovrà verificare puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che impediscono il rilascio dello stesso.

Un esempio pratico

Riportiamo l'esempio pratico - e senz'altro indicativo - che il MIT ha indicato nelle FAQ.

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 edilizi 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, e che avrebbero consentito solo all'epoca di presentazione delle relative istanze di negare tali 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'immobile.

Leggi anche

[Salva Casa, ecco le FAQ del MIT: chiarimenti su sanatoria, piccole difformità, stato legittimo](#)

[Lo stato legittimo ai tempi del Salva Casa: quando si ottiene la sanatoria con l'ultimo titolo abilitativo](#)

[Abusi edilizi ante 1967: l'onere della prova per lo stato legittimo ricade sul privato](#)

[Stato legittimo e Decreto Salva Casa](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*