

# Salva Casa: quando si dimostra lo stato legittimo con le prove di una licenza edilizia?

*Una licenza edilizia storica, se non annullata o smentita da prove certe, può costituire valido riferimento per definire lo stato legittimo. Non è infatti sufficiente che il Comune presuma una difformità costruttiva, in quanto deve fornire riscontri documentali concreti per contestare la validità del titolo.*

di [Matteo Peppucci](#) – 07.05.2025

**Le prove documentali dell'esistenza di una licenza edilizia** degli anni '70 possono definire **lo stato legittimo dell'immobile**? Quando (e come) il comune può contestare tali prove?

Sono senz'altro interessanti e importanti, le conclusioni alle quali perviene il TAR Lazio nella sentenza 4983/2025, perché ci consentono di ribadire le [nuove regole sullo stato legittimo](#), introdotte con l'entrata in vigore della legge Salva Casa (105/2024, di conversione del DL 69/2024): oggi l'[art.9-bis del Testo Unico Edilizia, ai commi 9-bis e 9-ter](#), sancisce che **lo stato legittimo 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.

## Il caso: licenza del 1972

Il TAR affronta il tema della validità della **licenza edilizia originaria** ai fini della determinazione dello **stato legittimo dell'immobile**, in un contesto in cui l'Amministrazione aveva annullato in autotutela un permesso di costruire in sanatoria, sostenendo che l'edificio fosse stato realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio originario.

Nel caso specifico, i ricorrenti avevano richiesto una copia della predetta licenza edilizia per procedere alla vendita e alla ristrutturazione delle unità immobiliari, ma avevano scoperto che la **licenza edilizia era stata smarrita e che il relativo numero di protocollo risultava assegnato ad un altro immobile**.

I ricorrenti hanno quindi presentato un'istanza formale per ottenere un atto equipollente alla licenza edilizia o un certificato che attestasse la legittimità del fabbricato.

## Licenza edilizia originaria come titolo valido

Il TAR conferma che:

- **le prove documentali che confermano l'esistenza di una licenza edilizia rilasciata nel 1972 sono da considerarsi quale titolo legittimante dell'edificazione originaria** dell'immobile;
- non è sufficiente che il Comune **presuma** una difformità costruttiva; deve invece fornire **riscontri documentali concreti** per contestare la validità del titolo.

Il giudice chiarisce che, in mancanza di elementi certi che attestino la difformità dell'edificio originario, **l'onere della prova grava sull'Amministrazione**.

## Stato legittimo dell'immobile: cos'è cambiato col Salva Casa?

La sentenza si collega alla definizione di "**stato legittimo**" introdotta con il DL 76/2020 (art. 9-bis, co. 1-bis del DPR 380/2001) e richiamata anche dal DL Salva Casa.

Lo stato legittimo può risultare da:

- **titolo edilizio originario** (licenza, concessione, permesso, etc.);
- **titoli successivi che abbiano abilitato interventi edilizi**;
- **documentazione catastale o altri atti pubblici** (secondo le novità del DL 69/2024).

Pertanto, **una licenza edilizia storica (anche presunta da precisa documentazione), se non annullata o smentita da prove certe**, può costituire valido riferimento per definire lo stato legittimo.

**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 caso: qui ci sono documenti probanti**

Nel caso specifico, **a comprova del dato storico relativo alla licenza edilizia del 1972, sono stati prodotti vari documenti**, tra cui:

- la **domanda di licenza edilizia**;
- i pareri rilasciati nell'ambito dell'istruttoria;
- il **progetto edilizio sottoscritto dal Sindaco**;
- la domanda per la declaratoria di abitabilità dell'immobile;
- la convocazione per il sopralluogo;
- l'**autorizzazione di abitabilità**.

Tutti questi atti fanno riferimento alla medesima istanza, culminata nel rilascio della licenza edilizia. Una serie di documenti probanti che il comune non ha considerato.

**Principio di affidamento e certezza giuridica**

Il TAR sottolinea che:

- non è accettabile che l'amministrazione **annulli un titolo edilizio sulla base di mere ricostruzioni presuntive**, specialmente quando il titolo originario è presente e formalmente valido;
- la **certezza del diritto e la tutela dell'affidamento** sono principi che impediscono ripensamenti arbitrari da parte della PA.

**Licenza edilizia degli anni '70: può valere eccome lo stato legittimo**

In definitiva:

- una **licenza edilizia storica (es. anni '70) è titolo valido** per definire lo stato legittimo dell'immobile, **se non espressamente annullata** o smentita da elementi oggettivi;
- la PA **non può annullare un titolo in sanatoria** sostenendo genericamente che l'immobile era abusivo in origine, se non prova l'inesistenza o la difformità del titolo originario.

**Licenza edilizia: per lo stato legittimo basta il principio di prova anche in assenza di copia del documento**

La parte finale della sentenza è molto importante.

Il TAR sottolinea che il ricorso deve essere accolto in relazione ai dedotti profili del difetto di istruttoria e di motivazione, con conseguente annullamento dell'atto impugnato e fatta salva la doverosa riedizione del potere, nel cui esercizio l'Amministrazione comunale dovrà, altresì, tenere conto della sopravvenuta normativa, ed in particolare dell'art. 9-bis, comma 1 bis, del dpr 380/2001, introdotto dal DL 69/2024 (cd. decreto "salva-casa", conv. in legge n. 105/2024, che disciplina la fattispecie dell'irreperibilità del titolo edilizio), nella parte in cui si stabilisce che **le disposizioni relative allo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare "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"**.

---

## **Leggi anche**

[Abusi edilizi e Decreto Salva Casa: stato legittimo dimostrabile in via indiziaria](#)

[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](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*