

Stato legittimo immobile: cos'è, a cosa serve, quando va asseverato, da chi e perché

La conformità edilizia e urbanistica viene oggi definita “stato legittimo” dell'immobile: quando serve e chi lo assevera?

di [Gianluca Oreto](#) – 08.02.2024

Conformità catastale, **stato legittimo**, agibilità e regime abilitativo sono aspetti legati al mondo dell'**edilizia**, legati da un filo invisibile con presupposti e finalità molto differenti.

Stato legittimo: cos'è

Solo nel 2020, con la pubblicazione in **Gazzetta Ufficiale** della Legge n. 120/2020 di conversione del **Decreto-Legge n. 76/2020 (Decreto Semplificazioni)**, questo filo invisibile ha cominciato a prendere più forma con un importante pacchetto di modifiche al **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**.

Tra queste “semplificazioni” previste dal legislatore vi è la modifica dell'**art. 9-bis** del Testo Unico Edilizia, la cui rubrica è diventata “*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*”, con l'inserimento del **comma 1-bis** che, colmando un vuoto normativo ventennale, definisce per la prima volta lo **stato legittimo degli immobili**.

Entrando nel dettaglio “*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 ovvero 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*”.

Sostanzialmente, lo “stato legittimo” è quello:

- stabilito dal **titolo di costruzione dell'immobile** o che lo ha legittimato, e dall'ultimo titolo abilitativo che lo ha **trasformato**;
- nel caso di immobile **edificato senza titolo** (perché non necessario), desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto** ovvero da altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza), e dall'ultimo titolo abilitativo che lo ha trasformato.

Stato legittimo: a cosa serve, quando e perché è necessario

La prima (evidente) funzione dello stato legittimo è **confermare che l'immobile è stato non solo edificato ma anche trasformato in maniera legittima**, essendo conforme al titolo abilitativo iniziale e quelli successivi.

La seconda funzione riguarda proprio la **conferma della legittimità per gli immobili edificati in un periodo dove non era necessaria la licenza edilizia**. Ricordiamo, infatti, che solo con la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (**legge urbanistica**) era stato previsto l'obbligo di licenza edilizia all'interno dei centri abitati, che solo con la [Legge 6 agosto 1967, n. 765 \(legge Ponte\)](#) è stata resa obbligatoria per tutte le costruzioni (ma molti Comuni italiani lo avevano già previsto).

Lo stato legittimo è una condizione:

- attestante la **piena conformità edilizia e urbanistica** dell'immobile alla normativa nazionale, normativa di settore, regolamenti edilizi e piani regolatori;

- necessaria per **avviare qualsiasi intervento sull'immobile** che, in assenza di legittimità, comporterebbe la ripresa dell'attività illegittima, integrante un nuovo reato edilizio (anche in caso di semplice manutenzione ordinaria);
- fondamentale se si vuole utilizzare una qualsiasi forma di **detrazione fiscale** (ad esclusione del superbonus) sulle spese sostenute per la riqualificazione dell'immobile.

Considerato, inoltre, che la **vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia** spetta alla pubblica amministrazione e può essere attivata a seguito di segnalazione e/o spontaneamente, in caso di dubbi o assenza di informazioni storiche sull'immobile, è sempre necessario valutare lo stato legittimo per l'avvio di qualsiasi intervento sull'immobile, che sia di semplice manutenzione o di ristrutturazione.

Stato legittimo: chi lo attesta

Lo stato legittimo va confermato all'interno della **modulistica** necessaria per l'avvio degli **interventi edilizi**. In particolare, lo stato legittimo è:

- “comunicato” dal titolare della **CILA** (non tutte le Regioni lo prevedono) e del **permesso di costruire**;
- “dichiarato” dal titolare della **SCIA**.

Da rilevare che la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile è sempre confermata dall'intestatario della comunicazione/segnalazione/permesso *“consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le false dichiarazioni e attestazioni (articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e Codice Penale) sotto la propria responsabilità”*. È chiaro che l'interessato, privo di competenze tecniche, farebbe meglio a far verificare lo stato legittimo da un **tecnico abilitato** ed esperto di **pratiche edilizie**, prima di presentare qualsiasi documento.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*