

Stato legittimo: il TAR sulle verifiche a carico dell'Amministrazione

La sussistenza dello stato legittimo dell'immobile è subordinata alla verifica da parte dell'Amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, della legittimità dei titoli pregressi

di [Redazione tecnica](#) – 03.02.2025

La circostanza che un'opera non legittima sia rappresentata nelle pratiche edilizie non può comportarne la regolarizzazione postuma.

Si parla di **stato legittimo di un immobile** e delle verifiche a carico dell'Amministrazione, nella **sentenza del TAR Lombardia del 27 gennaio 2025, n. 227**, emessa quindi soltanto qualche giorno prima della pubblicazione delle **Linee Guida del MIT sul Salva Casa**, con le quali sono state fornite indicazioni che sembrano andare in direzione opposta.

Stato legittimo e titoli preesistenti: le verifiche a carico dell'Amministrazione

Nel caso in esame, un complesso contenzioso di abusi edilizi realizzati su un immobile in area sottoposta a vincolo paesaggistico, i ricorrenti, hanno specificato che, pur nella carenza di uno specifico titolo abilitativo posto a fondamento della contestata attività edilizia, i vari interventi che si sono susseguiti sull'immobile avrebbero legittimato le modifiche e i titoli presupposti ormai sarebbero stati assolutamente consolidati e non più annullabili, stante il rilevante lasso temporale trascorso dalla loro adozione.

Di diverso avviso il TAR, secondo cui risulta legittimo l'intervento comunale, con l'**annullamento in autotutela**, tra gli altri, di una certificazione di **compatibilità paesaggistica**, conseguenza dell'accertamento di interventi edilizi realizzati in assenza di permesso di costruire e non sanabili solo tramite **SCIA in sanatoria** ma eventualmente solo tramite accertamento di conformità ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Si tratta della legittima espressione del **generale potere di vigilanza edilizia** attribuita all'Ente locale attraverso un qualsivoglia titolo edilizio, per cui *"il Comune è tenuto a intervenire senza limiti temporali e a prescindere dalla formale esistenza del predetto titolo, che ove sussistente dovrà essere ritenuto tamquam non esset*.

Lo stato legittimo dopo il Salva Casa e le linee guida del MIT

Sul punto il TAR ha richiamato l'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001 che, nella versione attualmente vigente (D.L. n. 69/2024, convertito in legge n. 105/2024) stabilisce 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"*.

La norma quindi subordina la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile alla condizione che l'Amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, **abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi**, non ammettendosi una implicita attestazione della loro regolarità.

In senso diverso sembrano invece andare le nuove **Linee Guida del MIT** sulla norma, nelle quali si legge che la verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere **presunta** qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo.

E ancora, continua il MIT: Il riferimento alla verifica della "legittimità dei titoli pregressi" non può, quindi, comportare alcun riesame da parte dell'Amministrazione dei precedenti titoli, con la conseguenza che eventuali difformità tra lo stato di fatto e i progetti indicati nelle richieste di rilascio dei titoli o nelle

segnalazioni certificate di inizio attività **non potranno essere contestate** quali mancanza di stato legittimo dell'immobile, ove non contestate in precedenza al fine di negare il titolo edilizio. Pertanto, la verifica richiesta dalla norma in esame deve intendersi come esclusivamente volta ad accertare che l'immobile o l'unità immobiliare siano stati interessati da titoli validi ed efficaci; situazione nella quale dovrà, quindi, affermarsi la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile.

Attenzione però, si specifica nel testo: resta fermo, ovviamente, il potere dell'Amministrazione di **accertare eventuali difformità** realizzate dopo il rilascio o la formazione dei titoli pregressi, che, ove riscontrate, precluderanno di ritenere sussistente lo stato legittimo dell'immobile e consentiranno all'Amministrazione di procedere con i poteri previsti dall'ordinamento, ivi compreso il potere di negare il rilascio di nuovi titoli.

Certificato di agibilità: non attesta la regolarità urbanistica

Infine, ricorda il TAR, non rileva nemmeno l'eventuale rilascio, o meglio, ottenimento, dell'abitabilità poiché il certificato di agibilità di un immobile non attesta la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso, essendo tale aspetto afferente al titolo edilizio in senso stretto. I richiamati atti presidiano interessi diversi, visto che il primo è diretto ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dell'edificio, mentre il titolo edilizio attesta la regolarità edilizia e urbanistica.

Nella specie non è stata accordata la sanatoria delle opere, stante il rigetto della s.c.i.a. in sanatoria, e risultano violate anche le disposizioni di natura paesaggistica e di rispetto dei vincoli distanziali, rilevanti anche laddove non si proceda a un ampliamento dell'ingombro dell'immobile, ma si aumenti il carico urbanistico, destinando a uso abitativo una parte di un immobile prima non idonea a tal fine.

Il ricorso è stato quindi respinto, confermando la legittimità della revoca in autotutela della certificazione di compatibilità paesaggistica oltre che dell'ordine di demolizione degli abusi realizzati.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*