

Stato legittimo post Salva Casa utilizzabile anche per situazioni pregresse

Il TAR conferma la possibilità di ricostruire lo stato legittimo come modificato dal Decreto Salva Casa anche in contenziosi pregressi la modifica dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del Testo Unico Edilizia

di [Gianluca Oreto](#) – 02.04.2025

Cosa succede quando, su un immobile realizzato decenni fa, la P.A. comunica l'impossibilità di reperire la licenza edilizia e, di conseguenza, di dichiararne la legittimità edilizia? In che misura le nuove disposizioni del "Salva Casa" possono incidere anche su vicende pregresse già sfociate in contenziosi giudiziari?

Stato legittimo post Salva Casa: interviene il TAR

A queste domande ha risposto il TAR Lazio con una sentenza che – se confermata in secondo grado – potrebbe rappresentare un importante precedente in tema di applicazione delle nuove disposizioni introdotte nel d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia o TUE) dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Salva Casa).

Parliamo della sentenza 10 marzo 2025, n. 4983, con cui il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio ha risolto una controversia riguardante un edificio bifamiliare costruito negli anni '70, per il quale era stata regolarmente rilasciata una licenza edilizia nel 1972.

Nel corso di una procedura di vendita e ristrutturazione, i proprietari hanno chiesto copia del titolo edilizio. Il Comune ha risposto segnalando non solo l'irreperibilità della licenza, ma anche l'impossibilità di dichiarare la legittimità dell'immobile, così rilevandone – implicitamente – l'irregolarità edilizia.

La particolarità del caso sta nel fatto che, pur essendo il titolo originario smarrito, i ricorrenti avevano ricostruito in modo puntuale l'iter autorizzativo: domanda e progetto, pareri favorevoli, autorizzazione all'abitabilità e persino una certificazione comunale del 1985 che attestava l'avvenuto rilascio della licenza edilizia del 1972.

Nonostante ciò, l'amministrazione ha rigettato l'istanza, richiamando in modo ipotetico l'assenza del nulla osta paesaggistico, senza alcuna concreta verifica.

Il vizio di istruttoria e il richiamo al Salva Casa

Il TAR Lazio ha accolto il ricorso, riconoscendo l'illegittimità del provvedimento comunale per difetto di istruttoria e motivazione. Il Collegio ha valorizzato l'ampia documentazione fornita dai ricorrenti – tra cui certificazioni, istanze e pareri – idonea a dimostrare l'esistenza e la regolarità del titolo edilizio.

Ma il passaggio davvero innovativo della sentenza sta nell'invito rivolto all'Amministrazione, in sede di riedizione del potere, a considerare la normativa sopravvenuta, con particolare riferimento al nuovo comma 1-bis dell'art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001, inserito dal decreto "Salva Casa".

"Le disposizioni relative allo stato legittimo dell'immobile [...] 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".

Il TAR ha chiarito che tale disposizione, pur entrata in vigore successivamente all'avvio del giudizio, è applicabile anche a fatti risalenti, purché vi sia un contenzioso in essere e una nuova valutazione da parte dell'Amministrazione.

Il quadro normativo

Come noto, l'art. 9-bis, comma 1-bis, del Testo Unico Edilizia, nella formulazione aggiornata dal "Salva Casa", consente di dimostrare lo "stato legittimo" anche in assenza del titolo edilizio originale, purché sussista un principio di prova, come atti d'archivio, certificazioni comunali, dichiarazioni sostitutive o documentazione tecnica.

Il principio è quello della semplificazione amministrativa: non può essere il cittadino – e a maggior ragione non il tecnico – a rispondere degli smarrimenti documentali dell'amministrazione. A condizione, però, che

l'assenza del titolo non sia sintomo di un abuso, ma sia invece coerente con altri elementi documentali e storici.

Così come disposto dal quarto e quinto periodo del citato comma 1-bis, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi, *“lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o 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”*.

Nel caso di specie, la documentazione fornita dal proprietario era certamente sufficiente a dimostrare lo stato legittimo.

Conclusioni

Il TAR Lazio, con questa nuova pronuncia, offre un'indicazione concreta per i casi – purtroppo frequenti – in cui edifici realizzati regolarmente nel passato risultino oggi privi della copia del titolo edilizio, spesso a causa di disorganizzazioni d'archivio.

L'aspetto certamente più interessante è relativo al fatto che la nuova disciplina può e deve trovare applicazione anche nei procedimenti di riesame avviati a seguito di contenziosi pendenti, contribuendo così a chiudere positivamente e definitivamente vicende ultradecennali.

È auspicabile che questa interpretazione possa trovare conferma anche in secondo grado, contribuendo a formare un principio consolidato che, di fatto, potrebbe “liberare” molte situazioni urbanistiche dalla paralisi prodotta dalla disorganizzazione amministrativa.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*