

Ricostruzione dello stato legittimo: l'infografica gratuita e la checklist per il tecnico

Uno schema operativo che mette in fila i passaggi previsti dall'art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001, dai due regimi di ricostruzione fino alla verifica di legittimità ed efficacia di ogni titolo, con l'infografica da scaricare e una checklist pronta da usare in cantiere e in studio.

di [Gianluca Oretto](#) – 08.07.2026

Nonostante i tentativi di semplificazione ipotizzati dal Salva Casa, la ricostruzione dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) resta una delle attività più delicate e, insieme, più importanti, perché propedeutica alla presentazione di un titolo edilizio o alla stipula di un atto di compravendita (benché non obbligatoria).

Lo stato legittimo è, infatti, un concetto abbastanza recente, inserito nell'ordinamento edilizio solo con la Legge n. 120/2020, ovvero dopo 17 anni dall'entrata in vigore del Testo Unico Edilizia. Ed è anche il motivo per cui la sua nascita – dopo che la gestione delle difformità si è evoluta nel tempo tra condoni, sanatorie ordinarie, fiscalizzazioni e casi particolari – ha generato non poche difficoltà ai tecnici che devono ricostruirla.

Dopo la pubblicazione di un primo approfondimento sulla **ricostruzione dello stato legittimo**, pubblichiamo oggi una infografica gratuita che traduce in uno schema visivo, affiancata da una checklist pensata per il tecnico, quello che prevede l'art. 9-bis del Testo Unico Edilizia. Per l'approfondimento sistematico rimandiamo alla [guida completa all'art. 9-bis](#).

Lo strumento nasce da un'esigenza pratica. Nella maggior parte delle pratiche il problema non è conoscere la definizione di stato legittimo, ma ricostruirlo correttamente quando la storia edilizia dell'immobile è stratificata, fatta di più titoli, interventi parziali, sanatorie e, spesso, di documentazione incompleta. È lì che si concentrano gli errori, e l'infografica serve proprio a non saltare passaggi.

Che cos'è lo stato legittimo dell'immobile e perché va ricostruito

Lo stato legittimo è la fotografia giuridica dell'immobile, ovvero la consistenza edilizia assentita dai titoli che ne hanno disciplinato la costruzione e le successive trasformazioni. Non coincide con lo stato di fatto, che è ciò che materialmente esiste, e non coincide con la conformità catastale, che risponde a una funzione fiscale. Ricostruirlo significa ripercorrere l'intera catena dei titoli e stabilire quale sia, oggi, la consistenza legittima dell'edificio o della singola unità.

Da questa ricostruzione dipende tutto il resto, ovvero quali interventi siano assentibili, se un abuso sia contestabile, se una compravendita possa concludersi senza sorprese. Per questo l'art. 9-bis è diventato il perno del sistema dopo le modifiche del Decreto-Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito in Legge n. 105/2024.

Come si ricostruisce lo stato legittimo secondo l'art. 9-bis

La norma detta due regimi diversi a seconda dell'epoca di realizzazione. Per gli immobili costruiti quando il titolo era obbligatorio, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo che ha previsto o legittimato la costruzione, oppure dal titolo dell'ultimo intervento sull'intero immobile, integrati con i titoli parziali successivi. C'è però una condizione che il tecnico non deve dare per scontata, perché il titolo dell'ultimo intervento fa stato legittimo solo se, al momento del rilascio, l'amministrazione ha verificato la legittimità dei titoli pregressi.

Per gli immobili risalenti, realizzati quando il titolo non era richiesto, lo stato legittimo si desume dal catasto di primo impianto e dai documenti probanti di provenienza dimostrata, come le mappe di impianto, i documenti d'archivio e le riprese fotografiche. Qui l'onere della prova grava per intero sul privato, e non basta produrre dichiarazioni sostitutive o perizie di parte, prive di valore probatorio, come ha ricordato il Consiglio di Stato ([sentenza n. 5152/2026](#)).

Cosa deve verificare il tecnico su ogni titolo edilizio

Ogni titolo della catena non va solo reperito, ma sottoposto a un doppio vaglio che un professionista attento non trascurerà. Sul versante della legittimità si controlla che il titolo provenga dall'autorità competente, sia conforme alla disciplina vigente all'epoca, poggi su una rappresentazione veritiera dello stato dei luoghi e non sia stato annullato, verificando in particolare che i grafici di progetto corrispondano a

ciò che è stato realizzato, perché disegnare un abuso non lo rende legittimo ([Consiglio di Stato, sentenza n. 2443/2026](#)).

Sul versante dell'efficacia si verifica che il titolo non sia decaduto, che i lavori siano stati eseguiti in conformità, che siano presenti tutti gli atti endoprocedimentali necessari (es. l'autorizzazione paesaggistica quando richiesta) e che vi siano gli atti conclusivi, come la fine lavori e l'agibilità dove prevista. Un titolo legittimo ma inefficace, o efficace ma illegittimo, non chiude la verifica.

Titoli in sanatoria, condono e stato legittimo

Concorrono a definire lo stato legittimo anche i titoli sananti a regime richiamati dall'art. 9-bis, ovvero quelli formati ex artt. 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle sanzioni o oblazioni, oltre al pagamento delle sanzioni ex artt. 33, 34 e 37 e alla dichiarazione sulle tolleranze costruttive dell'art. 34-bis. Va tenuta ferma la distinzione tra l'art. 36, che richiede la doppia conformità piena, e l'art. 36-bis, introdotto dal Salva Casa con una doppia conformità attenuata e circoscritto alle parziali difformità, alle variazioni essenziali e agli abusi legati alla SCIA.

Discorso a parte per il condono edilizio, sanatoria straordinaria che rientra ugualmente nella ricostruzione ([Consiglio di Stato, sentenza n. 2848/2026](#)), ma con un limite netto, perché legittima soltanto la consistenza effettivamente sanata e non attribuisce premialità volumetriche automatiche (Corte Costituzionale, sentenze n. 238/2000 e n. 86/2026).

La checklist per il tecnico: i passaggi per ricostruire lo stato legittimo

Ecco lo schema operativo, da leggere insieme all'infografica, che riassume i controlli in ordine di lavorazione:

- **Inquadrare il regime** — stabilire se, all'epoca della realizzazione, il titolo edilizio era obbligatorio, in base a epoca e ubicazione (Legge n. 1150/1942, Legge n. 765/1967, regolamenti edilizi comunali).
- **Regime ordinario** — reperire il titolo genetico e il titolo dell'ultimo intervento sull'intero immobile, integrandoli con i titoli parziali successivi, e verificare che al rilascio dell'ultimo titolo l'amministrazione abbia controllato la legittimità dei titoli pregressi.
- **Immobile risalente** — ricostruire la consistenza dal catasto di primo impianto e dai documenti probanti di provenienza dimostrata, ricordando che l'onere della prova è del privato e che dichiarazioni sostitutive e perizie di parte non fanno prova.
- **Doppio vaglio su ogni titolo** — controllare la legittimità (autorità competente, conformità all'epoca, documentazione veritiera, titolo non annullato, corrispondenza tra grafici e costruito) e l'efficacia (nessuna decadenza, lavori conformi, fine lavori e agibilità dove previsti).
- **Titoli sananti ed elementi che concorrono** — considerare gli artt. 34-ter, 36, 36-bis e 38 e, tra gli elementi che concorrono, le sanzioni ex artt. 33, 34, 37 e 38 e la dichiarazione ex art. 34-bis.
- **Immobili condonati** — individuare quale condono (Legge n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003), verificare cosa è stato effettivamente sanato e ricordare che la legittimazione copre la sola consistenza condonata.
- **Regola di perimetro** — applicare il comma 1-ter, per cui allo stato legittimo dell'unità non rilevano le difformità sulle parti comuni e allo stato legittimo dell'edificio non rilevano quelle sulle singole unità.
- **Distinzione dal catasto** — tenere separati stato legittimo e conformità catastale, perché nel regime ordinario la planimetria catastale non fa stato legittimo.

Scarica gratis l'infografica e la checklist sulla ricostruzione dello stato legittimo

Al fine di agevolare il lavoro dei tecnici abbiamo preparato:

- una **infografica** che raccoglie tutti questi passaggi in un unico schema a colpo d'occhio, dal bivio sul regime applicabile fino all'avvertenza sul rapporto con il catasto, ed è pensata per essere stampata e tenuta a portata di mano in studio e in cantiere;
- una **checklist** dei passaggi necessari da non saltare quando si ricostruisce lo stato legittimo.

Domande frequenti sulla ricostruzione dello stato legittimo

Come si ricostruisce lo stato legittimo di un immobile?

Ripercorrendo la catena dei titoli edilizi, dal titolo che ha previsto o legittimato la costruzione oppure da quello dell'ultimo intervento sull'intero immobile, che fa stato legittimo solo se l'amministrazione, al momento del rilascio, ha verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con i titoli parziali successivi;

per gli immobili risalenti si parte dal catasto di primo impianto e dai documenti probanti di provenienza dimostrata.

Il catasto dimostra lo stato legittimo?

No. Ai fini dello stato legittimo il catasto ha valore probatorio solo per gli immobili risalenti; nel regime ordinario la planimetria catastale non fa stato legittimo, che si stabilisce con i titoli edilizi.

Chi deve provare lo stato legittimo di un immobile risalente?

L'onere della prova grava sul privato, che deve fornire documenti di provenienza dimostrata, perché dichiarazioni sostitutive e perizie di parte non hanno valore probatorio.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*