

Come cambia lo stato legittimo degli immobili con il nuovo Decreto “piano salva casa”?

di Agostino Sola - Avvocato

Nel previgente quadro normativo era il privato ad attestare lo stato legittimo dell'immobile, senza provvedimenti espressi da parte dell'amministrazione

Mercoledì 12 giugno 2024

*Il decreto legge 69/2024, cosiddetto Salva Casa, interviene in **ambito urbanistico-edilizio** e modifica l'attuale disciplina di riferimento per lo **stato legittimo degli immobili**.*

Stato legittimo degli immobili nel decreto Salva Casa: aspetti definitori

Chiariamo cosa sia lo stato legittimo prima di procedere oltre. Lo “stato legittimo”, ai sensi dell'art. 9 bis, comma 1 bis, del DPR n. 380/2001 nel **testo previgente**, si riferiva a quanto stabilito dall'ultimo titolo edilizio che ha autorizzato la costruzione o gli interventi realizzati sull'immobile (sia sull'intero immobile sia parziali). La precedente formulazione si deve al d.l. n. 76/2020, poi convertito con l. n. 120/2020. Lo stato legittimo dell'immobile è **distinto dalla consistenza originaria** e va desunto dall'ultimo titolo di legittimazione rilasciato, ragione per la quale viene disciplinata tale ipotesi specifica.

L'attestazione dello stato legittimo è stata di grande attualità in relazione alla **gestione degli incentivi fiscali** sugli interventi edilizi (tra tutti, il Superbonus 110%) al punto che il legislatore è intervenuto con il d.l. n. 77/2021 **eliminando l'obbligo di attestare** lo stato legittimo dell'immobile per l'accesso a tali incentivi. La definizione dello stato legittimo, ci ricorda anche la Corte costituzionale con la sentenza 21 ottobre 2022, n. 217, vale come **principio fondamentale della materia del governo del territorio**.

L'intervento con il d.l. n. 69/2024 e la modifica dello stato legittimo

Il decreto legge Salva Casa interviene modificando l'istituto dello stato legittimo con il **dichiarato fine di arginare “la situazione di totale stallo” del mercato immobiliare**, penalizzato dalle incertezze del quadro normativo di settore, che difficilmente consente di dimostrare lo stato legittimo di un immobile, inibendo, conseguentemente, la circolazione e la valorizzazione economica degli immobili.

La definizione di stato legittimo risulta da quanto stabilito:

- O dal titolo abilitativo che ha previsto la realizzazione dell'immobile o dell'unità immobiliare: si tratta dei titoli edilizi rilasciati dal Comune **prima dell'intervento**;
- O dal titolo abilitativo che ha **legittimato** la realizzazione dell'immobile o dell'unità immobiliare: si tratta dei titoli edilizi in sanatoria rilasciati dal Comune **dopo dell'intervento**;
- O dal titolo edilizio che ha **disciplinato** l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile o l'unità immobiliare;

Rispetto al quadro previgente, lo stato legittimo può essere **alternativamente** attestato con riferimento al **titolo abilitativo che ha previsto la costruzione** (o la regolarizzazione in sanatoria) dell'immobile o a quello che ha **disciplinato l'ultimo intervento edilizio**. In precedenza, i due titoli, agli scopi che ci occupano, dovevano essere valutati congiuntamente.

Sul punto tra le aggiunte del **d.l. n. 69/2024** segnaliamo che la norma, tra i titoli che hanno legittimato la realizzazione dell'immobile o dell'unità immobiliare, ammette anche le ipotesi di fiscalizzazione dell'abuso, estendendo così il novero degli **accertamenti di conformità**. E, ancora, il pagamento delle sanzioni sottese alle realizzazioni abusive.

Un nuovo procedimento amministrativo: ne avevamo davvero bisogno per semplificare?

In tale contesto la portata innovativa si apprezza in relazione alla previsione di uno **specifico procedimento amministrativo** per l'attestazione dello stato legittimo, assente nel previgente quadro normativo. In tale contesto, infatti, **era lo stesso privato ad attestare lo stato legittimo** dell'immobile, senza necessità di

alcun provvedimento espresso da parte dell'amministrazione, con riferimento al titolo abilitativo che ha previsto la costruzione (o la regolarizzazione in sanatoria) dell'immobile e a quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio.

La norma, infatti, ad oggi, prevede che lo stato legittimo sia “...rilasciato all'esito di un **procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo** che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”. La norma, dunque, si fonda sul presupposto che le **verifiche sulla preesistenza** dello stato legittimo siano **già state effettuate dalla stessa Amministrazione** che ha rilasciato l'ultimo titolo edilizio (sia esso quello che ne ha previsto la costruzione o la legittimazione ovvero, ancora, che sia quello relativo all'ultimo intervento edilizio) e, di fatto, lascia invariata la precedente norma sullo stato legittimo atteso che si dovrà verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione (o la regolarizzazione in sanatoria) dell'immobile **unitamente** a quello che ha disciplinato il precedente intervento edilizio.

Articolo tratto da *Teknoring*