

ATTESTAZIONE STATO LEGITTIMO IMMOBILE

Sentenza n. 227/2025 del TAR Lombardia

Lo **stato legittimo di un immobile** è un concetto fondamentale in ambito edilizio e immobiliare, in particolare nelle operazioni di compravendita. Esso è definito dal Testo Unico dell'Edilizia ed è determinato dai titoli edilizi (come permessi di costruire, SCIA, ecc.) che hanno autorizzato la sua costruzione e gli eventuali interventi successivi. Serve ad accertare che non ci siano abusi edilizi e a mettere al riparo chi acquista la casa da eventuali problematiche successive all'atto di vendita.

Vediamo più nel dettaglio cosa stabiliscono le norme in materia di stato legittimo e come esse sono cambiate con il decreto salva casa.

aggiornamento 27 febbraio 2025

Dimostrazione dello stato legittimo post Salva Casa: il Tar in contrasto con il MIT

La **sentenza n. 227/2025 del TAR Lombardia** ha chiarito che lo stato legittimo di un immobile è valido solo se l'Amministrazione ha verificato esplicitamente la regolarità dei titoli edilizi pregressi, escludendo qualsiasi forma di attestazione implicita. Questo orientamento contrasta con le Linee Guida MIT sul Salva Casa, che ammettono una presunzione di legittimità in assenza di contestazioni.

Nel caso in esame, i ricorrenti, proprietari di un immobile, hanno impugnato un'ordinanza comunale che imponeva la demolizione di alcune opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni edilizie e paesaggistiche. Il provvedimento si basava su una serie di sopralluoghi in cui erano state riscontrate modifiche sostanziali all'immobile, tra cui:

- autorimessa: dimensioni difformi rispetto a quelle autorizzate con il condono edilizio;
- abitazione: trasformazione del sottotetto in spazi abitabili senza titolo abilitativo;
- aree esterne: presenza di manufatti (gazebo, tettoia, scala in muratura, ingresso carraio) privi di autorizzazione paesaggistica.

A fronte di queste irregolarità, il Comune ha ordinato il ripristino dello stato dei luoghi, respingendo le richieste di sanatoria presentate dai ricorrenti.

I ricorrenti hanno impugnato il provvedimento, argomentando che le opere oggetto del contenzioso avrebbero potuto essere regolarizzate attraverso una SCIA in sanatoria. Hanno inoltre sostenuto che il tempo trascorso dalla realizzazione degli interventi avrebbe reso l'ordine di demolizione inefficace, e che il Comune, nel suo operato, avrebbe agito in eccesso di potere, omettendo un'adeguata istruttoria.

Il TAR ha respinto queste argomentazioni, ribadendo che:

- **lo stato legittimo di un immobile non può essere presunto dalla presenza di titoli edilizi pregressi:** la legittimità deve essere verificata caso per caso;
- **l'ottenimento del certificato di agibilità non implica la conformità edilizia:** tale certificato attesta solo la sicurezza e l'igiene dell'immobile, senza sanare eventuali abusi edilizi;
- **le irregolarità devono essere valutate nel loro complesso:** non è possibile frammentare le contestazioni per cercare di ottenere sanatorie parziali.

Contrasto con le Linee Guida MIT sul Salva Casa

Le Linee Guida sull'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 prevedono " *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*".

Il TAR ha invece affermato che questa verifica deve essere sostanziale e non meramente formale, per evitare sanatorie implicite di abusi edilizi.

Sul punto sembra altresì utile il richiamo all'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001 che, nella versione attualmente vigente, 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.

La sentenza conferma il principio secondo cui la regolarità edilizia deve essere accertata in modo esplicito dall'Amministrazione, impedendo la sanatoria automatica di difformità non contestate in passato. Questo approccio più rigoroso si pone in contrasto con le recenti semplificazioni normative proposte dal MIT.