

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI DOPO IL DECRETO SALVA CASA

Studio N. 225/2024-P del Consiglio Nazionale del Notariato

Uno studio del notariato analizza la nuova conformazione dello stato legittimo di un immobile dopo il decreto Salva Casa e i titoli edilizi idonei alla sua determinazione

Il concetto di “stato legittimo” rappresenta un punto cardine per la definizione della regolarità di un immobile. Con questa espressione si fa riferimento alla condizione giuridica e tecnica di un edificio o di una singola unità immobiliare, in relazione alla conformità alle normative urbanistiche e edilizie vigenti al momento della sua realizzazione o delle successive trasformazioni.

*Con il Decreto Salva Casa il riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile è **fortemente semplificato**, prevedendo che esso possa essere determinato in via alternativa sulla base:*

- del **titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa**;*
- del **titolo rilasciato o assentito**, che ha **disciplinato l'ultimo intervento edilizio** che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, (a condizione che tale titolo sia stato rilasciato all'esito di un procedimento che abbia verificato 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.*

*Nel suo assetto attuale, dunque, è prevista una **duplice possibilità** di definizione dello stato legittimo di un immobile o di un'unità immobiliare; per certi versi, lo stato legittimo consiste nella **modulazione della conformità** alle norme vigenti del bene esistente.*

Come si legge nella Relazione Illustrativa allo Schema decreto-legge, lo scopo della norma è:

*valorizzare l'**affidamento del privato** nei casi in cui gli uffici tecnici comunali abbiano nel passato “espressamente accertato” parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbiano considerate rilevanti (procedendo alla contestazione dell'abuso). Pertanto, è ragionevole disporre che l'amministrazione, in sede di accertamento dello stato legittimo, non possa contestare una difformità che nel procedimento relativo all'ultimo intervento edilizio abbia espressamente considerato tollerabile emanando un provvedimento favorevole al privato.*

*Lo studio n. 225-2024/P di Giuseppe Trapani proposto dal **Centro Studi del Notariato** passa ai raggi X la materia con un'attenzione particolare alle **innovazioni introdotte allo stato legittimo dal Decreto Salva Casa**.*

Ecco i temi affrontati:

- il presupposto: il limite alla richiesta di documentazione da parte della pubblica Amministrazione;*
- dalla originaria previsione normativa dello stato legittimo alla novella del 2024;*
- la nuova conformazione dello stato legittimo di un immobile dopo il decreto Salva Casa;*
- il concetto di immobile quale oggetto dello stato legittimo;*
- le questioni relative ai titoli edilizi, poste dallo stato legittimo;*
- i titoli edilizi idonei alla determinazione dello stato legittimo;*
- gli immobili realizzati in un'epoca in cui era obbligatorio un titolo abilitativo;*
- gli immobili realizzati anteriormente alle norme impositive dell'obbligo di un titolo abilitativo;*
- gli immobili realizzati successivamente alle norme impositive dell'obbligo di un titolo abilitativo, la dispersione dei titoli di legittimazione e l'inesistenza di copie;*

- *lo stato legittimo degli edifici con più unità immobiliari;*
- *il ruolo centrale dello stato legittimo nel TUE: dall'art. 23 ter TUE all'art. 34 ter TUE;*
- *la certificazione dello stato legittimo in tema di tolleranze.*