

Lo “*stato legittimo dell’immobile*” è un concetto giuridico che, dopo le recentissime modifiche apportate questa estate dal decreto semplificazioni al testo unico dell’edilizia, merita una particolare attenzione poiché destinato ad incidere notevolmente su diverse attività immobiliari. A tal proposito basterebbe considerare i riflessi che esso può presentare rispetto ad una sicura commercializzazione dei fabbricati, all’impostazione delle procedure sanzionatorie degli abusi edilizi, agli accertamenti di conformità urbanistica in sanatoria, alla certificazione di agibilità o anche alle agevolazioni/detrazioni fiscali che non vengono riconosciute sugli immobili inficiati dalla presenza di interventi abusivi.

1. Finalmente oggi, infatti, a seguito del suddetto decreto legge del 16.7.2020 n.76, convertito con modificazioni dalla legge 11.9.2020, n.120, abbiamo una normativa di legge che definisce cosa sia e come si stabilisca lo stato legittimo di un immobile o di un’unità immobiliare. Questa norma molto positiva configura, se applicata, una ben precisa assunzione di responsabilità da parte dei professionisti tecnici e commerciali del settore nel momento in cui si avvia un intervento di trasformazione edilizia o di compravendita immobiliare. Ricordo bene che quando ho avuto occasione di indicare, in varie occasioni, durante convegni e incontri, anche recenti, la necessità di approvare una normativa che prevedesse la acquisizione di una formale certificazione di regolarità delle costruzioni prima che divenissero oggetto di compravendita non vi erano entusiastiche condivisioni da parte degli operatori immobiliari.

2. Ebbene, quella mia proposta che ho portato avanti negli ultimi anni la ritrovo, parzialmente, nella innovativa disciplina sullo stato legittimo dell’immobile, oggi è dunque diventata legge statale essendo stata inserita nel D.P.R. n.380/2001 al comma 1-bis dell’articolo 9-bis e al terzo comma dell’art.34-bis riguardante le cosiddette tolleranze costruttive. E’ una normativa evidentemente molto importante perché offre almeno una definizione legale di quello che è lo “stato legittimo di un immobile” tuttavia e, anche se fa compiere un passo in avanti nel senso di una maggiore responsabilizzazione professionale di tutti gli operatori del settore, dai funzionari pubblici delle amministrazioni, ai tecnici ed

Prime considerazioni riguardo l’attestazione dello stato legittimo degli immobili e le tolleranze costruttive

Avv.^{to}

Antonio Chierichetti

Avvocato amministrativista

Docente al Politecnico di Milano

ai consulenti, è una normativa lacunosa che, come spesso avviene, non risponde a tutte le questioni che stanno già cominciando ad affacciarsi nella prassi applicativa.

3. La definizione, per così dire in generale, del concetto di stato legittimo di un immobile è contenuta nel comma 1-bis del citato articolo 9 del DPR n.380/2001.

Tale norma stabilisce, infatti, 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 e da quello 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.

4. In via indiretta, per i vecchi immobili realizzati in un'epoca risalente nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio,

lo stato legittimo è invece quello che il tecnico può desumere dalle informazioni catastali di primo impianto, o anche 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. Tale elenco dei suddetti "documenti probanti" ritengo che sia da considerare esemplificativo e non tassativo. Tali disposizioni, di cui al secondo periodo del citato comma 1-bis dell'art.9-bis, si applicano inoltre nei casi in cui sussista "un principio di prova" del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Va sottolineato che la suddetta attestazione dello stato legittimo dell'immobile se da un lato consente di formalizzare un documento certificante la sussistenza dei requisiti di regolarità del manufatto in questione dall'altro lato però non configura certamente



alcun genere di titolo abilitativo o di sanatoria edilizia per il manufatto medesimo. In altri termini con tale attestazione dello stato legittimo dell'immobile viene certificata la sussistenza di una condizione già in essere in merito all'immobile in questione – condizione talvolta di complesso accertamento - e non viene invece posto in essere un effetto sanante rispetto ad eventuali abusi presenti i quali, semmai avrebbero dovuto escludere tale attestazione, salvo che ovviamente per le tolleranze costruttive ammesse, di cui diremo ora.

5. L'individuazione della figura tecnica che può attestare lo stato legittimo dell'immobile non è specificata nella suddetta normativa dell'art.9-bis

ma è l'articolo 34-bis del D.P.R. n.380, anch'esso inserito nel testo unico a seguito del citato decreto semplificazioni n.76/2020, a stabilire che le eventuali tolleranze costruttive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal "tecnico abilitato", ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili. Tolleranze costruttive che, ove presenti, devono essere attestate nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. Dunque lo stato legittimo dell'immobile può essere attestato soltanto da un tecnico abilitato alla predisposizione e presentazione di progetti edilizi e quindi iscritto agli ordini professionali dei geometri, architetti o ingegneri. La normativa predetta, contenuta nell'articolo 9-bis intitolato principalmente alla documentazione amministrativa, non esclude per altro che l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile

possa in teoria essere certificata, se eventualmente richiesta, anche da un funzionario comunale purchè esso sia un tecnico abilitato sul piano professionale. Non sembrerebbe però che, allo stato, vi siano i presupposti organizzativi in tutti i Comuni perché ciò avvenga. Del resto è indubbio

che l'attestazione dello stato legittimo, effettuata da un tecnico privato abilitato, presuppone - oltre ad approfondite ricerche e verifiche nelle pratiche edilizie giacenti negli archivi del Comune - non solo una verifica di rilevazione planivolumetrica sull'esistente e sui progetti assentiti ma anche una talvolta complessa opera di interpretazione delle norme di legge statali e regionali in coordinamento con le norme tecniche della pianificazione e dei regolamenti comunali approvate dai vari enti locali, così come si sono susseguite nel tempo e storicamente stratificatesi su quel dato territorio in cui è localizzato l'immobile in questione, di cui si intende attestare appunto lo "stato legittimo".

6. Ora, va sottolineato che anche la nuova normativa inerente le "tolleranze costruttive" di cui al suddetto art.34-bis del testo unico dell'edilizia, cioè quelle minori e parziali difformità dai titoli abilitativi che, essendo appunto considerate dalla norma minimali, non configurano abusi edilizi, è direttamente rilevante proprio nel delineare il

possibile contenuto dell'attestazione circa lo stato legittimo dell'immobile. Al riguardo, infatti, è stabilito, nel primo comma dell'art.34-bis, che il "mancato rispetto" dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia "se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo". Inoltre, fuori dai casi predetti di cui al primo comma e limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela in ragione dei vincoli del d.lgs. n.42/2004 costituiscono ulteriori tolleranze esecutive - ai sensi del secondo comma, a mio avviso su questo punto eccessivamente generico - anche "le irregolarità geometriche" e le



"modifiche alle finiture degli edifici di minima entità", nonché "la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi", però in ogni caso "a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile". In altri termini non rientrano

tra le tolleranze costruttive ammesse quegli interventi difformi dal titolo abilitativo che, per quanto di dimensioni minimali, risultino essere comunque in contrasto con la normativa e l'agibilità.

E' importante osservare che la suddetta attestazione dello stato legittimo dell'immobile non viene indicata, nella citata normativa del decreto semplificazioni, come attestazione obbligatoria ma come un'attività facoltativa, anche se evidentemente tale attestazione appare quanto mai opportuna in sede di pratiche edilizie di recupero e nelle attività di compravendita immobiliare, sin dalla stipula dei relativi compromessi preliminari. I vantaggi che una tale attestazione, se redatta scrupolosamente, offre alle parti nella prevenzione di possibili controversie nelle compravendite o per accedere con sicurezza ad un'agevolazione fiscale sono infatti evidenti. Dopo un periodo di comprensibile rodaggio, una volta che l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile si sarà consolidata e assimilata nella prassi degli operatori, il prossimo passaggio probabilmente non potrà che essere una, a mio avviso auspicabile, norma di legge statale che, con un po' più di coraggio, renda tale attestazione obbligatoria nelle pratiche

edilizie e di commercializzazione immobiliare, esplicitando il ruolo e la funzione dei funzionari tecnici comunali e degli ufficiali roganti rispetto ad essa.

