



Comune di Pavia
Provincia di Pavia

**Settore 7 – Urbanistica,
Edilizia, Patrimonio, Ambiente
e Verde Pubblico**

Il Dirigente

Circolare 2/2022

Pavia, 07/03/2022

*Al Servizio Edilizia Privata
Al Servizio Urbanistica
Al Servizio Rigenerazione Urbana
Alla Segreteria di Settore
(Sede)*

Oggetto: D.L. semplificazioni e “stato legittimo dell’immobile”: il nuovo art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01 – chiarimenti applicativi

Premesso che:

- nell'ambito delle procedure di definizione delle pratiche di sanatoria edilizia, ma anche, e più semplicemente, nell’ordinarietà della gestione dell’attività edilizia, accade di frequente che si abbia a che fare preventivamente alla presentazione di una qualunque istanza edilizia con la verifica dello “stato legittimo dell’immobile” o dell’unità immobiliare;
- ciò avviene altresì di frequente anche in fase di compravendita immobiliare (la legittimità dello stato attuale è, infatti, il quesito principale di ogni *due diligence* immobiliare).

Dato atto che:

- per dare certezza giuridica alla situazione di conformità, il D.L. 76/2020 ha fissato delle regole specifiche, inserendo il comma 1-bis dell’art. 9-bis, D.P.R. 380/2001 che per la **prima volta ha definito lo “stato legittimo dell’immobile”**.

1-bis. 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. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o 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. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

- dal primo periodo del predetto comma 1-bis, si evince la **regola generale** secondo cui **lo stato legittimo dell’immobile** o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo, ossia:
 - del titolo che ha abilitato o legittimato la costruzione o l’ultimo intervento effettuato sull’immobile o sull’unità immobiliare;

- dei titoli successivi relativi ad interventi parziali.

Tuttavia, per la concreta applicazione della norma di che trattasi, discendono inevitabilmente le seguenti ulteriori casistiche (sicuramente non esaustive di tutte le casistiche che si possono riscontrare in campo edilizio) per la dimostrazione dello stato legittimo nel caso in cui non sia possibile reperire il titolo edilizio di cui sopra o che lo stesso non vi sia perché non necessario al momento dell'edificazione:

a) Immobili privi di titolo edilizio - L'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001, comma 1-bis, secondo periodo contiene le regole da applicare per l'individuazione dello stato legittimo per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

E' questo il caso, per Pavia, degli **Immobili ante '42**: la disposizione individua in questi casi lo stato legittimo come "*quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero 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*".

L'espressione adoperata "*desumibile*" lascia intendere che in tali casi l'individuazione dello stato legittimo, pur nel rigore necessario, potrebbe non richiedere lo stesso livello di oggettività e certezza che si ha in presenza di un incontrovertibile titolo edilizio.

Quanto ai mezzi per desumere lo stato legittimo, si può osservare che la documentazione indicata dalla norma non è tassativa, benché vi sia una sorta di gerarchia.

Infatti, **il primo dato da considerare sono le informazioni catastali di primo impianto**.

Solo in alternativa (o a completamento, in una prospettiva più elastica) è possibile ricorrere agli "*altri documenti probanti*" che vengono indicati dalla disposizione in maniera esemplificativa, non tassativa e senza preferenze a priori.

Ci si riferisce, così, a riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato. Data la clausola particolarmente aperta, fra tali documenti non si può escludere la rilevanza di informazioni catastali "*non di primo impianto*".

Essenziale, in ogni caso, è che della documentazione invocata sia **inequivocabilmente** "*dimostrata la provenienza*".

b) Immobili per i quali non vi sia la disponibilità del titolo - Il terzo periodo del comma 1-bis in discorso prevede la possibilità di ricorrere ai mezzi di prova alternativi laddove via sia la prova dell'esistenza del titolo ma non vi sia copia dello stesso.

Casistiche alle quali si aggiungono, quali corollari, le seguenti peculiarità operative:

c) Immobili condonati - Dal riferimento contenuto nella norma "*al titolo che ha legittimato l'immobile*" discende che lo stato legittimo si configura anche nel caso di immobile condonato; il permesso in sanatoria emesso a seguito della presentazione del condono costituisce lo stato legittimo per l'intervento ad esso connesso;

d) Autorizzazioni specifiche - Lo stato legittimo dell'immobile dal punto di vista urbanistico richiede altresì il rispetto delle norme di settore, come quelle strutturali, di quelle poste a tutela di specifici vincoli e quindi l'esistenza e la conformità agli atti specifici che costituiscono il presupposto per la validità del

titolo edilizio, quali le autorizzazioni antisismica, paesaggistica, idrogeologica, qualora necessarie per l'edificazione.

e) Immobili in parte "fiscalizzati" - Nel caso di immobili, o porzioni di essi, per cui vi è stata la fiscalizzazione dell'illecito ai sensi degli artt. 33 e 34, D.P.R. 380/2001, (che prevede la possibilità di sostituire la rimozione della porzione abusiva dell'immobile con una sanzione pecuniaria nel caso in cui la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio per la restante parte), poiché il pagamento delle sanzioni pecuniarie, se esclude che le opere edilizie abusive possano essere legittimamente demolite, non ne rimuove, però, il carattere antigiusdicto **discende** che la fiscalizzazione dell'illecito non equivale ad una "sanatoria" (e quindi legittimazione) dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito, né autorizza il completamento delle opere realizzate, venendo le parti abusive tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione di conservazione di quelle realizzate legittimamente.

f) Lievi difformità dal titolo (tolleranze costruttive) – In questo caso lo stato legittimo non viene inficiato da eventuali lievi difformità dal titolo rientranti nelle c.d. tolleranze che, ai sensi dell'art. 34-bis, D.P.R. 380/2001 (anch'esso inserito dal D.L. 76/2020), e che pertanto queste non costituiscono violazioni edilizie.

Tutto ciò premesso, occorre ora stabilire un modus operandi affinché si possa procedere – e quindi legittimamente accettabile dallo scrivente servizio - la **CERTIFICAZIONE** dello stato legittimo per le casistiche sopra riportate; pertanto, per semplicità amministrativa e collaborativa con gli utenti del SUE, si forniscono le seguenti indicazioni operative.

All'uopo, in assenza di una specifica previsione procedimentale, viene in ausilio l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 che, seppur riferito alle tolleranze costruttive, indica **quali soggetti possono redigere la dichiarazione di stato legittimo e per quali casi la stessa è richiesta**. L'articolo prevede infatti che le tolleranze esecutive, 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:

- 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.

In sostanza, il **tecnico abilitato certifica** che l'immobile si trova nello stato legittimo, e che pertanto non vi sono difformità rispetto al titolo edilizio con il quale è stato realizzato/sanato o con il quale sono stati realizzati interventi parziali successivi, esclusi i casi di lievi difformità rientranti nelle tolleranze che, comunque, devono essere dichiarate.

Pertanto, prendendo spunti da quanto sopra indicato, i contenuti della **dichiarazione** di "stato legittimo" dell'immobile sono quelli di una **dichiarazione sotto forma di Perizia Giurata**, in cui vengono riportati essenzialmente:

a) Relazione descrittiva, contenente, per lo meno:

- i dati del tecnico asseverante;
- i dati di catastali e di localizzazione dell'immobile e/o delle unità immobiliari;
- i titoli edilizi che hanno autorizzato gli interventi sull'immobile o sulle unità immobiliari (o dichiarazione che non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario di munirsi di titoli abilitativi, con riferimenti ai dati di primo impianto catastale o alle altre fonti indicate dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001);
- informazioni urbanistiche, eventuali vincoli, e Autorizzazioni necessarie all'edificazione;
- eventuali tolleranze costruttive;
- eventuali note del tecnico;
- eventuali allegati a discrezione del tecnico, quali: aerofotogrammetrie del periodo di realizzazione dell'intervento, fotografie che rappresentino inequivocabilmente la presenza dei manufatti e/o delle loro modifiche e l'epoca di realizzazione; estratti di atti notarili, delibere, dichiarazioni Giurate di cittadini che attestino lo stato legittimo;

b) elaborati grafici quotati: piante, sezioni e prospetti nello stato rilevato, dichiarato legittimo;

c) Certificato di Idoneità Statica e Sismica se necessario a completamento della dichiarazione di stato legittimo.

A conclusione si ritiene di trasmettere la presente agli ordini professionali territoriali oltre che al personale dei Servizi in indirizzo affinché ne sia presa visione e sia diffusa come modalità attuativa dello svolgimento dell'attività edilizia sul territorio comunale, nonché si dispone che ne sia data pubblicazione sul sito internet del Comune di Pavia nella sezione Modulistica - Procedimenti di edilizia privata - Sportello telematico polifunzionale - Settore 7 - Urbanistica, Edilizia, Patrimonio, Ambiente e Verde Pubblico.

Il Dirigente

Ing. Giovanni Biolzi (*)

() Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*