

l'attestazione di stato legittimo dei fabbricati

L'art. 10, comma 1, lett d), D.L. 16/07/2020 n. 76 ha introdotto all'art. 9-*bis* del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 Testo Unico in materia edilizia un nuovo comma 1-*bis* che contiene la definizione di “**stato legittimo**” (G)* dell'immobile. La modifica costituisce una vera e propria novità, in quanto si introduce per la prima volta nel Testo unico in materia edilizia il concetto di “stato legittimo” dell'immobile, utilizzato, nella prassi di molti Uffici tecnici comunali, per la verifica della legittimità dell'immobile oggetto di un intervento edilizio ovvero, nel settore immobiliare, per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile oggetto di alienazione.

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.

Lo stato legittimo non è escluso dalle irregolarità edilizie più lievi, quali disciplinate dall'art. 34-*bis* del Testo Unico in materia Edilizia (le cd. “tolleranze costruttive”) (G)*; tuttavia dette “tolleranze costruttive” debbono comunque essere dichiarate dal tecnico abilitato (ossia da qualsiasi tecnico abilitato alla predisposizione e presentazione di progetti edilizi ed iscritto ad un Ordine professionale: geometra, ingegnere, architetto) 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.

(G)*: vedi Glossario

Non vi è alcun obbligo di allegazione all'atto di trasferimento di questa dichiarazione asseverata di "stato legittimo" del fabbricato. **La predisposizione della dichiarazione asseverata** in oggetto e la sua allegazione all'atto di trasferimento è **peraltro opportuna** al fine di documentare in atto la regolarità edilizia del fabbricato che ne è oggetto e ciò nell'interesse:

- sia dell'acquirente che non intenda incorrere, successivamente all'acquisto, in sanzioni di carattere amministrativo (stante la natura "reale" delle sanzioni per abusi edilizi che seguono il bene) o che non intenda vedersi preclusa la possibilità di presentare nuovi progetti edilizi o di fruire di agevolazioni fiscali ⁽²⁶⁾;
- che del venditore che voglia evitare il rischio di incorrere in azioni risarcitorie qualora emergano irregolarità edilizie delle quali ignora l'esistenza.

La dichiarazione asseverata di stato legittimo facilita i trasferimenti immobiliari in tutti quei casi in cui vi siano incertezze e/o dubbi circa la regolarità edilizia e urbanistica del bene negoziato, costituendo la stessa il documento al quale l'ordinamento riconosce la funzione di attestazione dello status legittimo edilizio e urbanistico del bene.