

2024

SALVA CASA: IL NUOVO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE



Tecnici&Professione
Associazione Nazionale
"Donne Geometra"

SALVA CASA: IL NUOVO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

Cosa è lo stato legittimo di un immobile?

Lo stato legittimo di un immobile, un potente arbitro che condiziona una serie di aspetti come la compravendita, le possibilità di ristrutturazione e i vantaggi fiscali. Ma ora, grazie al [decreto Salva Casa](#) (DL 69/2024), questo arbitro si è trasformato in un alleato più accessibile.

Lo stato legittimo: il passaporto di un immobile

Lo stato legittimo di un immobile è una collezione di documenti e dichiarazioni che confermano che la struttura rispetta i progetti approvati e le normative in vigore. Quando un edificio è in uno stato legittimo, significa che non ha commesso abusi edilizi. Questa condizione è cruciale per chi desidera effettuare ristrutturazioni, usufruire di agevolazioni fiscali e perfino concludere operazioni di compravendita.

Lo stato legittimo: una rivoluzione necessaria

Secondo quanto riportato di recente dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, circa l'80% degli immobili in Italia non gode dello stato legittimo. Ecco perché si è reso necessario intervenire con urgenza attraverso il DL 69/2024, un provvedimento volto a semplificare le condizioni e sbloccare un mercato immobiliare paralizzato dalla presenza di abusi edilizi irregolari.

Il nuovo Decreto Legge 69/2024 apporta modifiche al così detto DPR 380/2001, mettendo in evidenza l'*articolo 9-bis* che riguarda lo stato legittimo dell'immobile. Questo cambiamento nello stato legittimo è legato all'art. 9-bis e al suo "e/o". La definizione di stato legittimo è stata introdotta per la prima volta nel testo unico dell'edilizia dal decreto semplificazioni (DL 76/2020). Prima di questa introduzione, le questioni riguardanti lo stato legittimo erano ampiamente trattate dalla giustizia amministrativa, ma solo nel 2020 il legislatore ha deciso di incorporare questo principio consolidato nella giurisprudenza nel nostro attuale ordinamento. Per comprendere appieno le modifiche attuate dal Decreto Salva Casa, è necessario analizzare attentamente la definizione di stato legittimo prima e dopo l'intervento legislativo.

La legittima condizione dello stabile o dell'unità immobiliare è quella determinata dal titolo autorizzativo che ha consentito la sua costruzione o legittimato la stessa, nonché dal documento che ha disciplinato l'ultima opera edilizia che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con eventuali successivi titoli autorizzativi relativi a interventi parziali. [...]

Nel concreto, fino al 29 maggio 2024, la legittima condizione era definita dalla combinazione di questi documenti:

1. il titolo originario (licenza, concessione o permesso) che ha autorizzato la realizzazione dell'intero immobile o legittimato la sua esistenza (titolo in sanatoria);
2. ogni titolo successivo relativo a interventi sull'intero immobile (o singola unità immobiliare);

3. ogni titolo successivo relativo a interventi parziali sull'intero immobile (o singola unità immobiliare).

L'assenza anche di uno solo dei titoli sopra citati impediva di attestare la legittima condizione.

LO STATO LEGITTIMO

Titolo originario

Oppure

Titoli successivi (con verifica dell'esistenza del titolo originario)

Titoli successivi (per interventi parziali)



Nuova definizione di legittima condizione (DL 69/2024)

Il DL 69/2024 ha modificato il comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/2001. La nuova formulazione stabilisce che:

Il legittimo status dell'immobile o dell'unità immobiliare è determinato dal titolo abilitativo che ne ha autorizzato la costruzione o legittimato la struttura, oppure dal documento che disciplina l'ultima modifica edilizia che ha interessato l'intera proprietà o unità immobiliare. Questo titolo deve essere ottenuto attraverso un processo adeguato per verificare la validità del permesso di costruzione o di legittimazione, e può essere integrato da eventuali titoli successivi che abilitano modifiche parziali. Sono inclusi tra questi titoli anche quelli che sono stati rilasciati o formati in conformità alle disposizioni degli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o ammende.

Entrando nello specifico, i titoli idonei sono:

- permesso di costruire in sanatoria con doppia conformità (art. 36);
- permesso di costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria con singola conformità urbanistica al momento della richiesta e conformità edilizia al tempo della realizzazione (art. 36-bis);

- sanzione pecuniaria conseguente ad annullamento del permesso di costruire che realizza gli effetti del permesso di costruire in sanatoria (art. 38).

Inoltre, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la presentazione della dichiarazione di cui all'articolo 34-bis concorrono alla determinazione del legittimo status dell'immobile o dell'unità immobiliare.

A partire dal 30 maggio 2024 per attestare lo status legittimo, non sono più necessari tutti i documenti elencati nei punti 1, 2 e 3, ma è sufficiente presentare il punto 1 oppure i punti 2 e 3. 1.

Quindi, per attestare lo stato legittimo dell'immobile, è sufficiente fare riferimento al titolo abilitativo che ha permesso la sua costruzione o la sua regolarizzazione in sanatoria, oppure al titolo che ha regolamentato l'ultimo intervento edilizio completo, insieme a tutti i titoli successivi per interventi parziali.

NELLO STATO LEGITTIMO SONO RICOMPRESI

- permesso di costruire in sanatoria con doppia conformità (art. 36);
- permesso di costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria con singola conformità urbanistica al momento della richiesta e conformità edilizia al tempo della realizzazione (art. 36-bis);
- sanzione pecuniaria conseguente ad annullamento del permesso di costruire che realizza gli effetti del permesso di costruire in sanatoria (art. 38).



Esempio pratico di stato legittimo

Per chiarire ulteriormente, facciamo un esempio pratico di attestazione dello stato legittimo. Supponiamo di avere un condominio composto da 10 unità immobiliari. Il tecnico esegue un accurato rilievo dello stato attuale (ad esempio, utilizzando tecnologie all'avanguardia come un laser scanner per acquisire una nuvola di punti). Successivamente, raccoglie tutta la documentazione relativa all'intero immobile e alle singole unità immobiliari (ad esempio, ottenendo i titoli condominiali dall'amministratore e consultando gli atti presso il comune che ha rilasciato i vari titoli, effettuando ricerche varie).

La situazione storica ricostruita si presenta in modo interessante:

1. Il titolo che ha dato vita all'intero immobile è una licenza edilizia risalente al 1970, portatrice di un'epoca unica.

2. Un secondo titolo è relativo ad un intervento edilizio che ha riguardato l'intero immobile: una SCIA del 2018 che lo ha coinvolto in una riqualificazione energetica e sismica, donandogli nuova vitalità.

3. Un terzo titolo si riferisce all'unità immobiliare n. 3, sottoposta al dominio del signor Rossi: una CILA datata 2022 che ha supervisionato lavori di manutenzione straordinaria, donando alla singola unità un aspetto innovativo.

Il tecnico si districa tra lo stato attuale della struttura e le informazioni ricavate dalla documentazione menzionata nei punti 3, 2 e 1, ricostruendo un caleidoscopio di variazioni. Infine, provvede a riconoscere le eventuali tolleranze costruttive ed esecutive. Se lo stato attuale, tenendo conto delle tolleranze costruttive ed esecutive, risulta conforme a quanto riportato nella documentazione, l'immobile si trova nella sua legittima espressione.

Secondo il Salva Casa, se non fosse disponibile la documentazione descritta nel punto 1, sarebbe sufficiente quella relativa al punto 2, a condizione che sia stata emessa in seguito ad un valido processo di verifica della sua esistenza.

Quindi, nel caso specifico, se la licenza edilizia non fosse disponibile, sarebbe sufficiente presentare una SCIA successiva relativa all'intero immobile. Questo perché la presentazione della SCIA richiede già un'attestazione dell'esistenza del titolo originario (vedi modello SCIA nazionale).

Stato legittimo e ultimo intervento

Leggendo attentamente la nuova norma, si capisce che l'"ultimo intervento" che si sostituisce a quello originario non deve essere interpretato in maniera semplice, ma deve essere rilasciato dopo un adeguato processo di verifica dell'esistenza del titolo abilitativo originario.

La norma specifica inoltre che sono inclusi i titoli rilasciati o formati in base agli articoli 36, 36-bis e 38. Entrando nel dettaglio, i titoli idonei sono i seguenti:

- permesso di costruire in sanatoria con doppia conformità (art. 36);
- permesso di costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria con conformità urbanistica richiesta e conformità edilizia al momento della realizzazione (art. 36-bis);
- sanzione pecuniaria conseguente all'annullamento del permesso di costruire che ha gli stessi effetti del permesso di costruire in sanatoria (art. 38).

Inoltre, per determinare la legittimità di un immobile o di un'unità immobiliare, si richiede il pagamento di sanzioni secondo le seguenti disposizioni:

- L'art. 33 prevede sanzioni fiscali per abusi edilizi derivanti da lavori di ristrutturazione eseguiti senza concessione edilizia o in totale violazione delle norme, con una sanzione pecuniaria pari al doppio

dell'aumento di valore dell'immobile residenziale o non residenziale, stabilito grazie all'agenzia del territorio.

- L'art. 34 introduce sanzioni fiscali per abusi derivanti da lavori eseguiti in parziale violazione della concessione edilizia, con una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento di valore dell'immobile residenziale o al triplo del valore venale dell'immobile per altri utilizzi, determinato dall'agenzia del territorio.
- L'art. 37 riguarda interventi eseguiti senza presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) secondo i commi 1,3,4,5 e 6, a condizione che riguardino immobili non soggetti a vincoli.
- L'art. 34-bis richiede una dichiarazione che l'intervento rientri nelle tolleranze costruttive.

L'obiettivo è garantire che gli immobili e le unità immobiliari rispettino le norme e le disposizioni in materia edilizia, promuovendo la legalità nel settore.

Inoltre, per determinare lo status legittimo di un immobile o di un'unità immobiliare, è necessario effettuare il pagamento delle sanzioni previste nelle seguenti situazioni:

- secondo l'articolo 33, per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia senza il permesso di costruire o in totale difformità, è prevista una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile per le abitazioni e al doppio dell'aumento del valore di vendita per gli immobili non residenziali, il cui calcolo viene effettuato dall'agenzia del territorio;
- secondo l'articolo 34, per interventi eseguiti in parziale difformità rispetto al permesso di costruire, è prevista una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento di valore dell'immobile per le abitazioni e al triplo del valore di vendita per altri utilizzi, il cui calcolo viene effettuato dall'agenzia del territorio;
- secondo l'articolo 37, per interventi realizzati senza la richiesta di SCIA nei commi 1, 3, 4, 5 e 6, a condizione che gli immobili non siano soggetti a vincoli;
- secondo l'articolo 34-bis, per dichiarazioni che affermano che l'intervento rientra nelle tolleranze costruttive.

Stato legittimo immobili ante 67 o 42

La naturale evoluzione delle norme urbanistiche non influisce sullo stato legittimo degli immobili costruiti prima del 1967 o del 1972, quando non era ancora obbligatorio ottenere un permesso di costruzione. La legittimità di tali immobili può essere determinata attraverso informazioni catastali originali, fotografie d'epoca, mappe o documenti d'archivio, sia pubblici che privati. Tuttavia, per questi immobili non vi è alternativa: è necessario dimostrare non solo che l'edificio esisteva in una data specifica, ma anche che è stato effettuato un intervento edilizio regolarmente approvato che ne abbia interessato l'intera struttura o unità abitativa. Eventuali ulteriori interventi parziali devono essere supportati da titoli successivi appropriati.

La finalità del legislatore, secondo quanto si evince dalla relazione illustrativa, è quella di valorizzare la fiducia del privato quando gli uffici tecnici comunali, in passato, hanno riscontrato delle divergenze parziali rispetto al titolo edilizio ma non le hanno ritenute significative, evitando di contestare l'abuso. Pertanto, è del tutto ragionevole stabilire che l'amministrazione, nel processo di verifica della legalità, non possa contestare una divergenza che, durante il procedimento relativo all'ultima operazione edilizia, ha espressamente considerato tollerabile, emanando un provvedimento favorevole al privato.

Queste modifiche permettono di semplificare la certificazione della legittimità dell'immobile, specialmente quando si tratta di divergenze formali, stabilendo che essa possa essere comprovata sia in base al titolo originario che ha autorizzato la sua costruzione, sia da eventuali successivi interventi edilizi sullo stesso. In questo modo vengono superati i problemi incontrati nell'attuale normativa nel comprovare lo stato legale degli edifici, specialmente per quelli costruiti in passato, i cui permessi risalgono a epoche lontane nel tempo. Questa sfida è accentuata dal fatto che in Italia la media di età degli immobili è una delle più alte in Europa.

Secondo la X edizione del Coima Real Estate Forum, il 40% degli immobili in Italia ha più di 60 anni, mentre nell'UE solo il 32%.

La semplificazione dell'attestazione dello stato legale dell'immobile è finalizzata a sbloccare l'impasse che si registra nelle transazioni immobiliari. Il mercato immobiliare viene penalizzato dall'incertezza normativa, che rende difficile dimostrare la legittimità di un immobile. Questa difficoltà ha ripercussioni negative sulle vendite, ma anche sulla possibilità di valorizzare l'immobile dal punto di vista economico, dato che non può essere sottoposto a interventi di ristrutturazione e miglioramento energetico.

La semplificazione dello status legale dell'immobile è resa possibile anche grazie alle tolleranze nelle costruzioni e nell'esecuzione dei lavori.

Nuove Regole per la Precisione delle Costruzioni

Per i progetti completati entro il 24 maggio 2024, sono state introdotte nuove e più dettagliate regole per le **tolleranze di costruzione**. Questi nuovi standard garantiscono una maggiore precisione e accuratezza nel processo di costruzione.

Le seguenti tolleranze di precisione si applicano per le diverse dimensioni degli edifici:

- Per gli immobili con una superficie utile superiore ai 500 m², il margine di tolleranza è del 2%.
- Per gli immobili con una superficie utile compresa tra i 300 e i 500 m², il margine di tolleranza è del 3%.
- Per gli immobili con una superficie utile compresa tra i 100 e i 300 m², il margine di tolleranza è del 4%.
- Per gli immobili con una superficie utile inferiore ai 100 m², il margine di tolleranza è del 5%.

Dopo il 24 maggio 2024, si applicherà un margine di tolleranza standard del 2% per tutte le nuove costruzioni.

Tolleranze esecutive

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio si amplia la casistica delle tolleranze esecutive. Alle variazioni geometriche, delle finiture, della collocazione degli impianti e delle opere interne, già previste dalla normativa precedente, si sono aggiunte:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

DIFFORMITA'

- Altezza
- Distacchi
- Cubatura
- Superficie coperta
- Ogni altro parametro

N.B Solo per le singole Unità Immobiliari

TOLLERANZE E SUPERFICI

❖ **2%** oltre 500 mq e per tutti gli interventi *successivi* al 24.5.2024

❖ **3%** tra 300 e 500 mq

❖ **4%** tra 100 e 300 mq

❖ **5%** fino a 100 mq

Per interventi realizzati *prima* del 24.5.2024

