

undefined

LO «STATO LEGITTIMO» DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia, il primo step è un ostacolo per i vecchi edifici

Guido Inzaghi
Riccardo Marletta

Uno dei requisiti per accedere al superbonus del 110% è l'attestazione dello "stato legittimo dell'immobile". Una nozione introdotta dal decreto Semplificazioni (Dl 76/2020), che ha aggiunto il comma 1-bis all'articolo 9-bis del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001). Precisando che lo stato legittimo dell'immobile è quello stabilito dal titolo abilitativo che:

- ne ha legittimato la realizzazione;
- ha disciplinato l'ultimo intervento sull'intero immobile o ha consentito interventi di modifica parziale.

Quando il titolo non c'è

Le cose si complicano, però, per gli immobili realizzati quando non era obbligatorio il titolo abilitativo edilizio: prima del 1942 nei centri abitati e prima del 1967 al di fuori di essi (salvo diverse disposizioni in regolamenti e strumenti urbanistici locali). In questo caso lo stato legittimo può essere desunto da informazioni catastali di primo impianto, fotografie e cartografie, documenti d'archivio, oltre che dai titoli abilitativi ottenuti una volta entrato in vigore l'obbligo.

Tuttavia, trovare la documentazione può risultare problematico. E dichiarare erroneamente (o falsamente) lo stato legittimo può essere fonte di responsabilità per i tecnici abilitati (ingegneri, architetti, geometri) che presentano l'attestazione.

L'articolo 34-bis del Dpr 380/01 (introdotta dal decreto Semplificazioni) prevede che la dichiarazione sullo stato legittimo dell'immobile debba essere presentata per tutte le «nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie».

Nelle compravendite le parti possono concordare di non allegare la dichiarazione, senza che il notaio possa rifiutarsi di ricevere l'atto. Ma se l'acquirente la richiede, il venditore è comunque tenuto a fornirla.

Via libera al superbonus

Lo stato legittimo dell'immobile è anche una delle condizioni per fruire del nuovo superbonus. Anche se – come detto – può essere complicato accertare questo stato per i fabbricati realizzati in epoca lontana o per gli edifici condominiali.

Per questi ultimi – al fine di facilitare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni agevolati al 110% – la legge 126/2020 (di conversione del Dl Agosto 104/20) ha previsto che la dichiarazione di stato legittimo degli immobili plurifamiliari sia riferita esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati. In altri termini: eventuali abusi commessi all'interno dei singoli appartamenti non impediscono di ottenere il superbonus per interventi sulle parti condominiali.

Oltre la «doppia conformità»

Il Testo unico dell'edilizia prevede che l'eventuale abuso dell'immobile

si possa sanare solo se l'intervento è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della sua realizzazione, sia alla successiva richiesta di regolarizzazione.

Gli interventi abusivi che non presentano questa "doppia conformità" devono essere demoliti o ricondotti a legittimità, se possibile (si veda, da ultimo, la sentenza del Consiglio di Stato, adunanza plenaria 7 settembre 2020 n. 17). E fino ad allora i relativi immobili non possono essere ceduti, né interessati da lavori edilizi, né ottenere il superbonus (non essendo attestabile lo stato legittimo).

È però evidente che non possono esserci ragioni di interesse pubblico a far demolire un intervento realizzato molti decenni fa, che risulta pienamente conforme alle regole attuali, sulla cui legittimità il proprietario ha fatto incolpevolmente affidamento. Sarebbe dunque auspicabile che venisse introdotto per legge il principio della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" (condiviso anche dal Consiglio di Stato nel parere sullo schema del Dpr 380/01), per cui può essere regolarizzato l'intervento che risulti conforme (anche solo) alle norme urbanistiche ed edilizie oggi vigenti.

L'alternativa è infatti paradossale: demolire un intervento che, essendo conforme alla disciplina vigente, dopo la demolizione può essere realizzato sulla base di un nuovo titolo abilitativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA