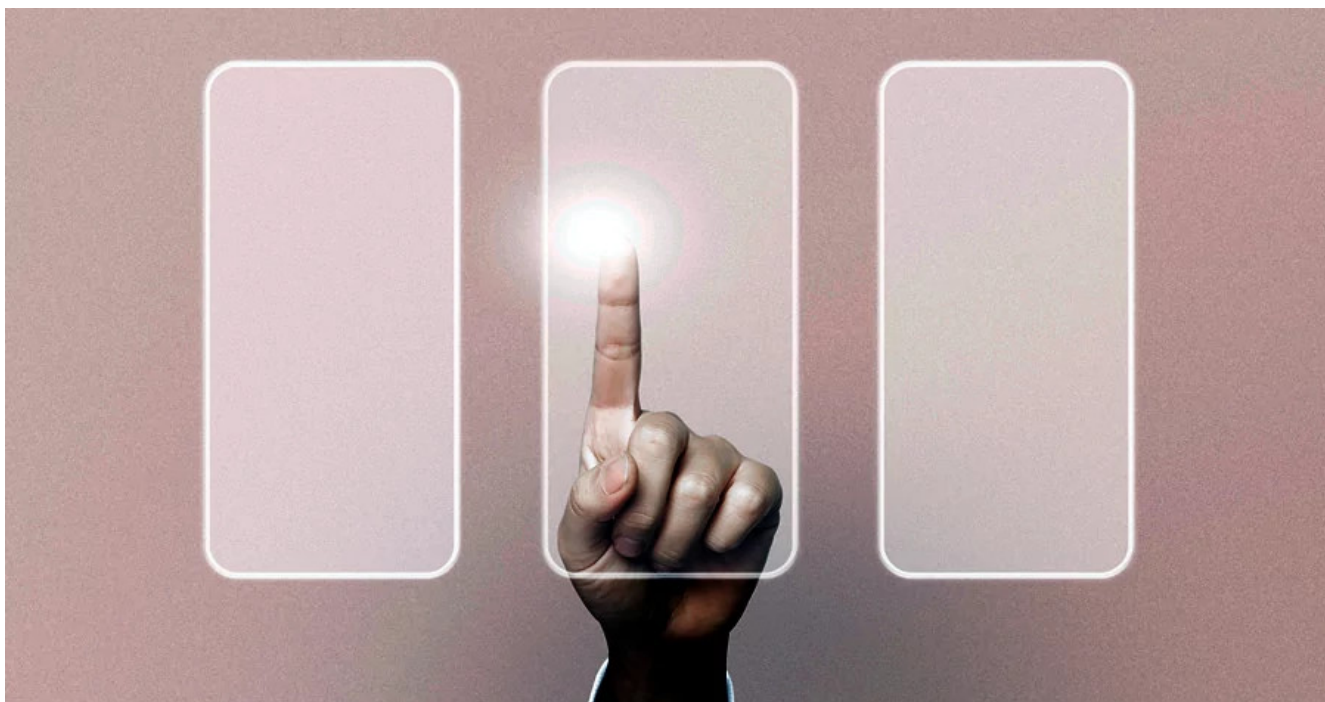




DI Salva-Casa. Adesso è più semplice ottenere lo stato legittimo

di Cristian Angeli | 17 Agosto 2024 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

Basta presentare il titolo che ha abilitato l'ultimo intervento edilizio su un immobile per considerarlo legittimo. Via libera alla rimozione abusi se si pagano sanzioni alternative.

La **conformità** di un immobile è una questione delicatissima, che riguarda una serie di elementi altamente tecnici. Per la pubblica amministrazione è fondamentale **conoscere la legittimità di un immobile e della sua storia**, perché da questa dipende il modo in cui il suo proprietario può disporne. Proprio a questo serve il c.d. **“stato legittimo”**, che rappresenta l'insieme dei documenti e delle dichiarazioni in base ai quali è possibile stabilire la conformità dell'immobile, vale a dire **l'assenza di abusi edilizi**.

In mancanza dello stato legittimo, il proprietario **non potrà vendere lecitamente il bene**, né procedere a realizzare sullo stesso **ulteriori interventi edilizi**, tantomeno **accedere ai bonus fiscali**. È evidente, allora, quanto sia cruciale verificare la regolarità degli immobili, ma come spesso accade il carteggio da produrre è minuzioso, dovendosi recuperare a catena tutti i titoli abilitativi, arrivando a quello originario.

Ciò almeno **fino all'emanazione del decreto Salva-Casa** (DL 69/2024).

Infatti, il suo scopo di semplificare la normativa per superare alcuni intoppi relativi alla regolarità degli immobili, non si è tradotto solo nella previsione di procedure di sanatoria meno gravose in caso di difformità di piccola e media gravità, ma anche in un **alleggerimento delle modalità per ottenere lo stato legittimo**.

Da un lato, il cittadino dovrà produrre meno documenti; dall'altro, il pagamento di alcune sanzioni che prima non "depuravano" l'immobile dalla sua abusività concorre adesso all'ottenimento dello stato legittimo, liberandolo da vincoli.

1) DL salva casa: basta l'ultimo titolo

Tra le varie modifiche apportate dal Salva-Casa al TUE (Testo Unico Edilizia, DPR 380/2001) ce n'è una che tocca l'art. 9-bis, co. 1-bis, dedicato allo stato legittimo. Prima del decreto, nel dettaglio, tale norma prevedeva che a determinare lo stato legittimo di un immobile è **il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, unitamente a quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio**.

Il Salva-Casa, però, mette una "o" dove prima c'era una "e", rendendo di fatto i due titoli **alternativi tra loro** per la dimostrazione della conformità dell'immobile.

Essendo chiaramente più agevole recuperare l'ultimo titolo, tale novella si traduce in una semplificazione documentale non di poco conto. Oggi basta presentare l'ultimo titolo per ottenere lo stato legittimo, e a riguardo il Salva-Casa pone **un unico paletto**: l'ultimo titolo è sufficiente a condizione "*che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*".

2) DL salva casa: le sanatorie sono sufficienti

Sempre in tema di stato legittimo, il Salva-Casa semplifica ancor di più il carteggio nel caso in cui sull'immobile sia intervenuta una **sanatoria**. Nel dettaglio, infatti, sempre all'art. 9-bis, co. 1-bis viene aggiunto un nuovo periodo, che riporta testualmente: "*Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo (quelli che stabiliscono lo stato legittimo, ndr.) i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni*".

La sfilza di articoli menzionati, in sintesi, riguardano tutti le sanatorie, **relative a irregolarità più o meno gravi**. In sostanza, chi ha "passato" l'accertamento di conformità necessario per ottenere una sanatoria, **ottiene un titolo valido a provare lo stato legittimo**, senza necessità di ricostruire più di così la storia dell'immobile.

3) DL salva casa: l'abuso insanabile è superato

Da ultimo, il Salva-Casa permette di superare un importante intoppo generato dal TUE.

In genere, se un abuso edilizio è talmente grave da non poter essere sanato, l'amministrazione **dispone la demolizione**. Spesso, però, la demolizione non è possibile, e si impone il versamento di una **sanzione alternativa**. Se, però, tale sanzione riguarda interventi edilizi avvenuti in assenza di permesso di costruire o in totale o parziale difformità dallo stesso, il versamento della sanzione regolarizza la propria posizione con l'amministrazione, **ma non rimuove affatto l'abuso**. Solo in caso di interventi eseguiti in base ad un permesso annullato, infatti, il TUE specifica che l'integrale corresponsione della sanzione alternativa produce gli effetti di una sanatoria (art. 38).

Ebbene, le modifiche del Salva-Casa al menzionato art. 9-bis, inseriscono nella lista dei fatti che concorrono alla determinazione dello stato legittimo anche **il versamento della sanzione alternativa**, in tutti i casi. La conseguenza, insomma, è di **sbloccare** tutti quegli immobili che presentano abusi non demolibili e per i quali sia stata pagata la sanzione, che adesso possono **tornare sul mercato o essere oggetto di nuovi lavori, persino agevolabili con i bonus edilizi**.

<https://www.cristianangeli.it/dl-salva-casa-adesso-e-piu-semplce-ottenere-lo-stato-legittimo/>