



Lo stato legittimo del fabbricato

L'attestazione di stato legittimo del fabbricato rappresenta una vera e propria rivoluzione per le verifiche sulla regolarità edilizia da eseguire prima di un acquisto immobiliare.

Il concetto di "stato legittimo" del fabbricato, già utilizzato nella prassi degli uffici tecnici comunali per il rilascio delle autorizzazioni per la modifica di edifici esistenti, è stato introdotto formalmente nel Testo Unico sull'Edilizia dal Decreto Semplificazioni (art. 9-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dal decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120).

Ai sensi di legge, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha autorizzato la costruzione e dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o sull'intera unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno autorizzato interventi parziali.

Per gli immobili di vecchia costruzione, realizzati in un periodo in cui non era obbligatorio acquisire un 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 sull'intero immobile o sull'unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno autorizzato interventi parziali.

Lo stesso avviene quando esiste un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia, neppure presso gli uffici comunali.

Nell'attestazione dello stato legittimo devono essere evidenziate anche le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, che non costituiscono violazioni edilizie e pertanto non escludono la regolarità edilizia dell'immobile.

Lo stato legittimo del fabbricato è attestato con dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato alla predisposizione e presentazione di progetti edilizi e iscritto ad un Ordine professionale (geometra, ingegnere, architetto) (art. 34-bis, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dal decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120).

Il tecnico abilitato può attestare lo stato legittimo in occasione della presentazione di una nuova pratica edilizia, direttamente nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, oppure con una specifica dichiarazione asseverata da allegare all'atto di trasferimento della proprietà del fabbricato.

L'introduzione dell'attestazione di stato legittimo del fabbricato ci consente di ottenere una certificazione formale della regolarità edilizia dell'immobile, particolarmente importante al momento della compravendita, e che va ben oltre la semplice dichiarazione del venditore, già prevista dalle norme precedenti, che deve essere riportata nell'atto notarile di compravendita a pena di nullità. L'attestazione di un tecnico abilitato, infatti, ha ben altro valore rispetto all'autocertificazione, da parte del venditore, di elementi di cui egli spesso



qualsiasi problema al momento dell'esecuzione di lavori di manutenzione o ristrutturazione, o in caso di futura rivendita.

E' particolarmente importante, dunque, che l'acquirente richieda sempre al venditore di consegnargli l'attestazione dello stato legittimo del fabbricato, preferibilmente già prima della sottoscrizione del contratto preliminare (o presentazione della proposta di acquisto), e comunque non oltre la data prevista per il rogito notarile. La prassi della contrattazione immobiliare, probabilmente, si orienterà rapidamente in tal senso.

Cerca nel sito

I libri del notaio Paolo Tonalini





Dove siamo

I nostri uffici sono a:

STRADELLA (PV)

Via Dallagiovanna 16 (sede)

PAVIA

Viale Cesare Battisti 17

Mappa e orari di apertura

Il notaio può recarsi a stipulare atti in tutta la Regione Lombardia.

Preventivi

Chiedi un preventivo per la stipula di un atto notarile in uno dei nostri uffici, fornendo le informazioni necessarie a calcolare imposte, spese e onorario:

[Preventivo](#)

Consulenza

Chiedi il preventivo per una consulenza personalizzata sulle materie di competenza del notaio, direttamente via e-mail oppure con un appuntamento in uno dei nostri uffici.

[Consulenza](#)

Newsletter

Per ricevere gratuitamente aggiornamenti sulle novità legislative e fiscali, iscriviti alla nostra Newsletter:

[Newsletter](#)



© 2019 Notaio Paolo Tonalini - Stradella (PV) Via Dallagiovanna 16 - Pavia Viale C. Battisti 17 - p.iva 02209720180 - Proprietà letteraria riservata. La riproduzione dei contenuti, con qualsiasi mezzo, è consentita solo con l'autorizzazione scritta dell'autore. - Contattaci