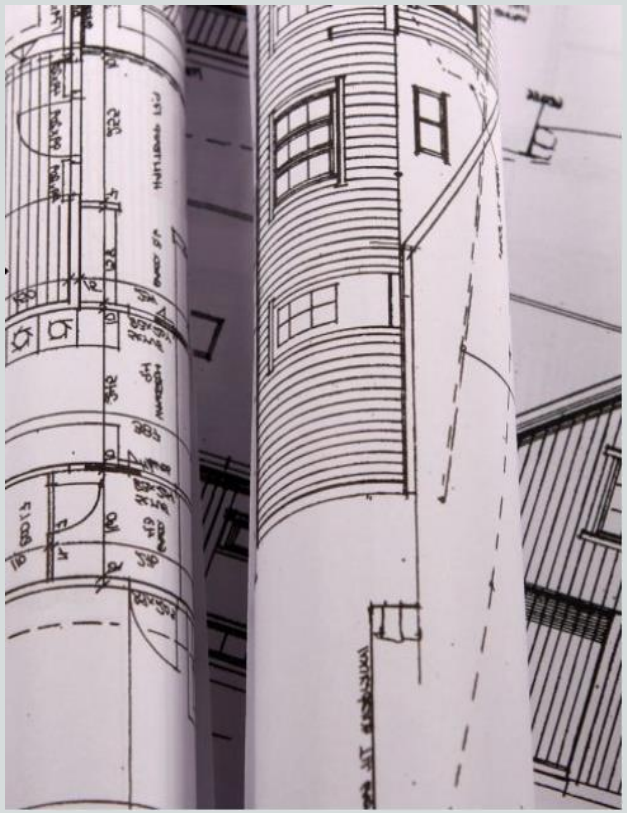
Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova

LUCI E OMBRE DELLO STATO LEGITTIMO

29 ottobre 2024

Dott.ssa CHIARA PATUZZO
Geometra Laureato



STATO LEGITTIMO

D.P.R. 380/2001
art. 9 bis
comma 1 bis e 1 ter

Lo Stato Legittimo attesta che un immobile nel suo stato di fatto risulta conforme ai progetti approvati e alle varie norme vigenti.

In pratica un immobile se è nello stato legittimo, non presenta difformità edilizie.

Lo stato legittimo è requisito essenziale per :

1. eseguire nuovi interventi edilizi;
2. beneficiare delle detrazioni fiscali (art. 49);

E' attualmente sempre più richiesto per concludere compravendite immobiliari.

Disciplinato dal comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001, inserito dal D.L. 76/2020, ed ora modificato dall'art. 1, D.L. 29/05/2024, n. 69 (c.d. Decreto Salva Casa – convertito in legge dalla L. 24/07/2024, n. 105), che ha riformulato la definizione di stato legittimo.

Chi attesta lo Stato Legittimo

PROCEDURA PRELIMINARE:
ricostruzione dell'evoluzione storica dell'edificio con accesso agli archivi comunali o presso i proprietari o con eventuali altri documenti probatori

È dichiarato dal titolare dell'intervento

Nella compilazione della **modulistica relativa a nuove istanze edilizie** (Permesso di Costruire; S.C.I.A., C.I.LA.) presentata da un tecnico abilitato delegato. (con assunzione di responsabilità anche penale).

È certificato da un tecnico abilitato.

Nella compilazione dell'Attestazione di Stato Legittimo che può essere allegata nelle transazioni immobiliari anche se non è obbligatorio.

(Ad oggi la Legge 52/1985 art. 29 co. 1 bis, come introdotto D.L. 78/2010, prescrive unicamente l'obbligo di conformità catastale negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti)

Come attestare lo Stato Legittimo

- art. 9 comma 1 bis - immobili con titolo edilizio necessario -

- **titolo abilitativo** (licenza, concessione o permesso) che ha previsto la costruzione dell'intero immobile

oppure

- **titolo che ne ha legittimato l'esistenza** (titolo in sanatoria)

In alternativa

- **titolo, rilasciato o assentito** (PdC, SCIA o titoli analoghi) **che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare,** a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi

Integrati con

- gli eventuali **titoli successivi** che hanno abilitato **interventi parziali**

Sono ricompresi

❖ Titoli rilasciati o formati in applicazione (sanatorie), previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni:

- SCIA per varianti ante L. 10/77 (art. 24 ter)
- PdC e SCIA in sanatoria per assenza di titolo o tolale difformità (art. 36) con doppia conformità
- PdC o SCIA in sanatoria per parziale difformità o variazione essenziale (art. 36 bis) con singola conformità
- Sanzione pecuniaria conseguente ad annullamento del PdC che realizza gli effetti del Permesso di Costruire in sanatoria

Inoltre concorrono

❖ Sanzioni che concorrono allo stato legittimo:

- intervento di ristrutturazione in assenza di PdC o in totale difformità (art. 33)
- interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC (art. 34)
- interventi in assenza o in difformità dalla SCIA, su immobili non sottoposti a vincolo (art. 37, commi 1, 3, 5, 6)
- interventi eseguiti in base a PdC annuallato (art. 38)

❖ Dichiarazione del tecnico abilitato sulle tolleranze art. 34 bis

Come attestare lo Stato Legittimo

- art. 9 bis comma 1 bis - immobili SENZA Disponibilità' di TITOLI EDILIZI -

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio come documentare il titolo abilitativo ?

- ✓ ante '42 – (obbligo di licenza edilizia nelle aree già urbanizzate)
- ✓ ante '67 – (obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio nazionale mod. art. 31 L. 1942)

01 Informazioni catastali di primo impianto (1939)

o da altri documenti probanti

02 Riprese fotografiche Estratti cartografici

03 Documenti d'archivio

04 Altri atti, pubblici o privati, di cui sia dimostrata la provenienza

Come attestare lo Stato Legittimo

- art. 9 bis comma 1 bis - immobili SENZA Disponibilità' di TITOLI EDILIZI -

… ma nel caso di pratiche disperse o smarrite?

Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non sia disponibile copia o gli estremi.**

RISULTA QUINDI FONDAMENTALE FARSI

RILASCIARE UN DOCUMENTO DAL COMUNE IN

CASO DI DOCUMENTAZIONE NON PRESENTE IN ARCHIVO

Come attestare lo Stato Legittimo

- Art. 9 bis comma 1 ter – Parti comuni e parti private – condominio -

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 del codice civile.

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Tolleranze Costruttive (METRICHE) – art. 34 bis

comma 1
Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

generali

Si applicano sempre a qualsiasi titolo edilizio

comma 1 bis
Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

straordinarie

Si applicano solo agli interventi realizzati **entro il 24/05/2024** ed hanno una percentuale progressiva

SUPERFICIE UTILE	TOLLERANZA
Superiore a 500mq	2%
tra i 300 e 500 mq	3%
Tra i 100 e i 300 mq	4%
Inferiore a 100 mq	5%
Inferiore a 60 mq	6%

SUPERFICIE UTILE
Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre

ATTENZIONE

occorre precisare che per determinare la superficie utile per l'applicazione delle percentuali, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento

ATTENZIONE

IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO

D.L. 69/2024, art. 3 comma 1 (e succ. mod.) - Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

Art. 2 Interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica
comma 1 Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'Allegato «A» nonché quelli di cui all'articolo 4

Tolleranze Costruttive (METRICHE) – art. 34 bis

- ASPETTI IN MATERIA DI DISTANZE EDILIZIE E IGIENICO-SANITARI -

comma 1 ter

Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari

TOLLERANZA 2 %

DM 2 aprile 1968, n. 1444
DM 5 luglio 1975

ESEMPIO

Distanza tra costruzioni 10mt: tollerata fino a 9,80 mt

Altezza interna minima 2,70mt: tollerata fino a 2,65mt

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente

Art. 24 - Agibilità

5 bis [...] fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

a. i locali siano situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
b. sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

Tolleranze Esecutive (NON METRICHE) – art. 34 bis

NOVITA'

Art. 34 bis, comma 2 bis

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 sono considerate tolleranze:

- ✓ minore dimensionamento dell'edificio (*parla di edificio e non di singola unità*);
- ✓ la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- ✓ le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni (*opere interne?*);
- ✓ la difforme ubicazione delle aperture interne;
- ✓ la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- ✓ gli errori progettuali corretti in cantiere;
- ✓ gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

NOTA BENE

Rimane fermo quanto già previsto dal comma 2 e quindi costituiscono tolleranze esecutive:

- ✓ Irregolarità geometriche;
- ✓ Modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;
- ✓ Diversa collocazione di impianti e opere interne.

CONDIZIONI

- ✓ immobili non sottoposti a tutela D.lgs. 42/2004 - eseguite duranti i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi;
- ✓ No violazione della disciplina urbanistica ed edilizia;
- ✓ No pregiudizio agibilità dell'immobile.

ESEMPIO

Finestra spostata rispetto alla misure progettuali- Muro/tramezzo spostato rispetto alle misure progettuali

cosa sono le «opere interne» si veda art. 26 legge 47/1985 e circ. min. ll. pp. 17/06/1995, n. 2241/ul punto 4.3

Tolleranze e Agevolazioni Fiscali (art. 49)

L'art. 49 del DPR 380/2001 definisce i requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali: prevede che gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso non possono accedere ai benefici.

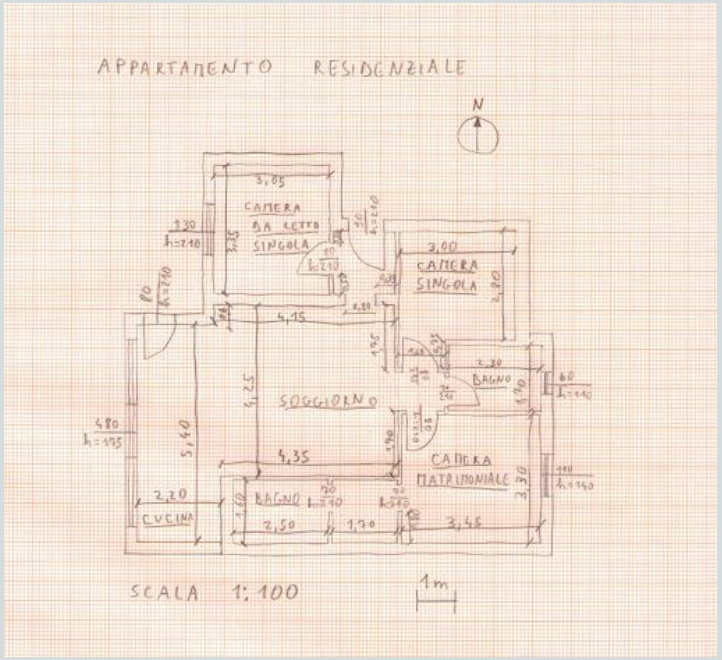
In particolare, l'art. 49 prevede che:

"gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione".

Ad oggi non è precluso il beneficio fiscale se si rientra nella tolleranza del 2% e l'immobile è nel suo.

Verifiche edilizie ed urbanistiche

RILIEVO EDIFICIO/U.I.



ACCESSO AGLI ATTI

Acquisizione dei documenti dall'archivio comunale

In assenza di titolo abilitativo agli atti

Verificata la legittimità della costruzione e le tolleranze

Verifica Stato Legittimo con altre Fonti

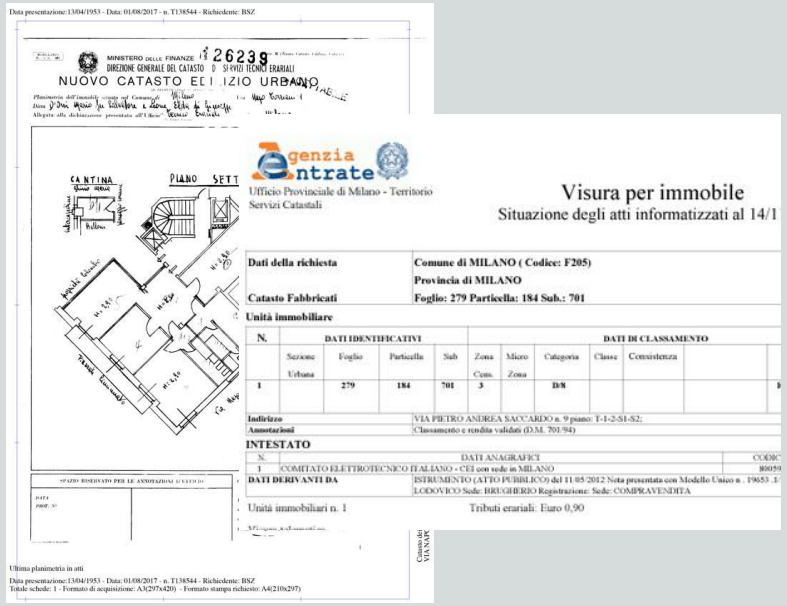
Applicazione art. 9 bis comma 1 bis

Se conforme al rilievo -TUTTO OK-

…….. se non conforme

Verifiche catastali

RECUPERO PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE



RECUPERO DOCUMENTI PROPRIETA' (rogiti, successioni)

Verifica Coerenza dati Proprietà e censuari Fabbricati e Terreni

Verifica la coerenza con lo stato di fatto e le pratiche edilizie

Verifica Eventuali Servitù o altri diritti

Supporto al Notaio per la Stipula dell'atto

Se conforme al rilievo -TUTTO OK-

…… se non conforme

CONFORMITA'
EDILIZIA ED URBANISTICA

≠

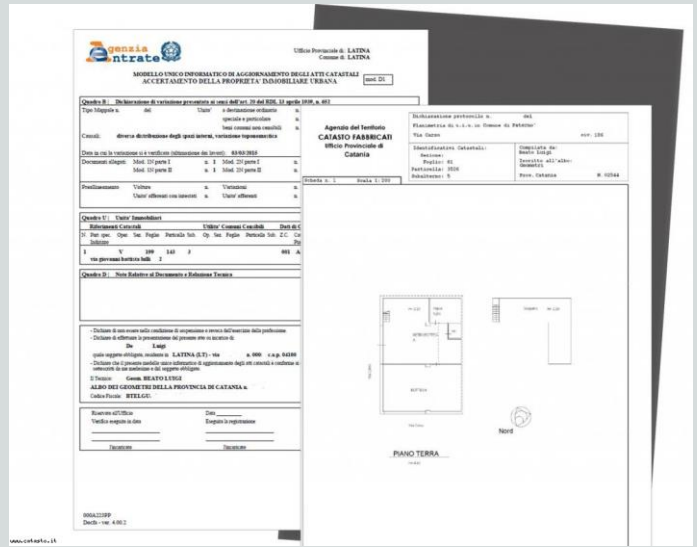
CONFORMITA'
CATASTALE

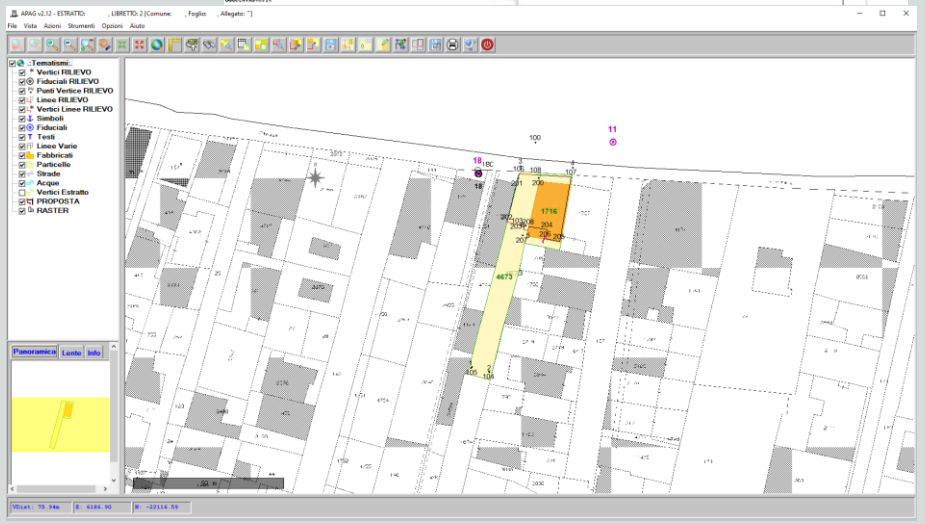
Regolarizzazione – Accertamento conformità

Dichiarazione del tecnico abilitato sulle tolleranze (art. 34 bis)	→	No Sanzione
Opere interne conformi alla normativa edilizia/urbanistica esistente - C.I.L.A. per Opere Eseguite Art. 6 bis comma 5	→	€ 1.000 (opere iniziate sanzione ridotta di 2/3)
Casi Particolari di Sanatoria per modifiche in corso d'opera ante '77 - S.C.I.A. art. 34 ter comma 4 (parziale difformità non ricondubili ai casi art. 34 bis)	→	Sanzioni previste all'art. 36 bis comma 5 e 5 bis
Parziali difformità e Variazioni essenziali - art. 36 bis Permesso di Costruire o S.C.I.A. Accertamento di Conformità - Singola/non Simmetrica Conformità intervento conforme alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e conforme alla disciplina urbanistica al momento della presentazione dell'istanza Possibilità di opere di adeguamento e/o sanatoria condizionata	→	Sanzioni previste all'art. 36 bis comma 5 e 5 bis
In assenza di titolo edilizio o totale difformità - art. 36 Permesso di Costruire a sanatoria Accertamento di Conformità - Doppia/Simmetrica Conformità intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e conforme al momento della presentazione dell'istanza	→	Sanzioni previste all'art. m36 (Doppio del contributo costo di costruzione e oneri di urbanizzazione)

Atti di aggiornamento catastale

- Aggiornamento Catasto Terreni (frazionamento/inserimento in mappa demolizione) mediante procedura PREGEO
- Aggiornamento Planimetrie Catastali mediante procedura DOCFA
- Allineamento Intestazione Voltura di atti pregressi
- Allineamento dati fiscali mediante Istanze





IN SINTESI – Attestazione Stato Legittimo art. 34 bis comma 3

NEL CASO DI PRATICA EDILIZIA

Sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.

ANCHE MEDIANTE ELABORATI ESPLICATIVI O FOTOGRAFIE CHE DOCUMENTANO I VARI CASI DELLE TOLLERANZE

NEL CASO DI ATTO NOTARILE

Sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

NON OCCORRE TRASMETTERE NULLA AL COMUNE (qualora fosse comunque trasmessa, il comune può dichiararla irricevibile)

Criticità/Dubbi

DUBBI INTERPRETATIVI (FISCALIZZAZIONE ABUSO E STATO LEGITTIMO)

La nuova disciplina all'art. 9 bis comma 1 bis prevede che siano nello stato legittimo anche gli immobili ricompresi negli artt. 33, 34 e 37.

In buona sostanza sembrerebbe che la fiscalizzazione dell'abuso diventi una sanatoria a tutti gli effetti.

Ricordiamo che la fiscalizzazione, nella formulazione attuale, è solo un'alternativa alla demolizione, ma non sana assolutamente l'abuso, ossia non rende legittimo l'immobile.

In situazione di fiscalizzazione:

- ✓ Non si possono presentare istanze edilizie per nuovi interventi
- ✓ Non si può accedere alle detrazioni fiscali (si può accedere solo se le non conformità rientrano nella tolleranza del 2%).

Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!