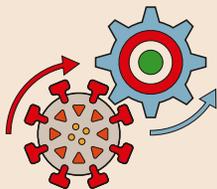


Assenza di abusi edilizi garantita dal certificato di stato legittimo

I NODI DELLA RIPRESA

COMPRAVENDITE SICURE



L'attestato di legittimità introdotto dal Dl 76/2020 è rilasciato dal professionista

Sostituisce la dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica (valenza privata)

Pagina a cura di
Angelo Busani

Dal 17 luglio scorso è possibile (beninteso, non obbligatorio) allegare ai rogiti di compravendita l'inedito «certificato di stato legittimo»: vale a dire una «dichiarazione asseverata» rilasciata da un «tecnico abilitato» attestante l'assenza di violazioni alla disciplina edilizia e urbanistica oppure la presenza di «tolleranze costruttive».

È quanto si trae dalla lettura combinata dell'articolo 9-bis e dell'articolo 34-bis del Dpr 380/2001 (il Testo unico dell'edilizia) quali risultanti per effetto del decreto legge 16 luglio 2020 n. 76 (il Dl Semplificazioni), in corso di conversione.

Il concetto di «stato legittimo»

Il Dl 76 ha infatti introdotto, anzitutto, il concetto di «stato legittimo» di un fabbricato: si tratta del risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un titolo edilizio, sia quello abilitante i lavori originari di costruzione sia quello in base al quale siano stati ef-

fettuati interventi edilizi successivi rispetto all'intervento originario. Quanto ai manufatti realizzati in epoca in cui gli interventi edilizi non abbisognavano di un titolo edilizio, lo «stato legittimo» è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, eccetera.

Ben sapendosi, però, che una costruzione non può essere perfettamente fedele al progetto, la legge concede quelle che vengono definite tolleranze «costruttive» o «esecutive». Vale a dire che non si ha una situazione abusiva se vi sono le seguenti situazioni:

- mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro inerente alle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo;
- irregolarità geometriche, modifiche alle finiture di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne (a meno che si tratti di fabbricati gravati dal vincolo storico-artistico) che siano avvenuti durante i lavori eseguiti per l'attuazione di titoli edilizi, a condizione che non sia pregiudicata l'agibilità dell'edificio.

Il certificato

A questo punto si apre il tema del certificato di stato legittimo, che, dunque, viene utile (o necessario) ogni qualvolta:

- **si abbia l'intenzione di effettuare un'operazione edilizia** e vi sia la necessità di dimostrare che si interviene su una situazione legittima (secondo Tar Puglia, n. 434/2019, per conseguire un titolo edilizio finalizzato a intervenire su un fabbricato esistente occorre che questo sia stato realizzato in conformità a titoli edilizi legittimanti);

- **si intenda dotare il fabbricato che si intende vendere di un «certificato»** che attesti il suo status di conformità alla normativa edilizia e urbanistica oppure, viceversa, si voglia accertare, con accuratezza la legittimità del fabbricato che si intende comprare; il tutto per mettersi al riparo da ogni controversia che possa insorgere in merito alla «scoperta» di abusi edilizi avvenuta in epoca posteriore al contratto preliminare o al rogito. In sostanza, il rogito con allegato il certificato di stato legittimo diventa una sorta di marchio di qualità dell'immobile, sia sotto il profilo giuridico, sia sotto il profilo materiale;

- **si intenda approfittare con sicurezza di un'agevolazione fiscale.** Per regola generale, i benefici fiscali non sono ottenibili con riferimento a fabbricati sui quali siano stati effettuati interventi abusivi.

Ebbene, in tutti questi casi, con l'ausilio di un «tecnico abilitato» si può ora ottenere una certificazione «ufficiale» dello «stato legittimo» del manufatto (attestante la sua conformità ai titoli edilizi e l'assenza di variazioni eccedenti le tolleranze costruttive): anteriormente a questa normativa, per raggiungere i predetti scopi, ci si avvaleva di una «dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica» rilasciata da un tecnico, ma si trattava di una certificazione privata, prodotta sotto la responsabilità civile del tecnico incaricato.

Ora, invece, questa certificazione tecnica, essendo «legificata», assume un rilievo fortemente pubblicistico in quanto non solo comporta (essendo «asseverata») la responsabilità penale in caso di dichiarazioni false, ma anche viene ad assumere il ruolo di una certificazione ufficiale di conformità edilizia pur essendo prodotta da un soggetto privato (vale a dire il tecnico che ne è incaricato).

QUANDO SERVE

1. Intervento edilizio

Il certificato di stato legittimo può tornare utile nel caso in cui si intenda effettuare un'operazione edilizia e sia necessario dimostrare che si interviene su una situazione legittima. Il tar Puglia (sentenza 434/2019) ha precisato che per ottenere un titolo edilizio finalizzato a intervenire su un fabbricato esistente occorre che questo sia stato realizzato in conformità a titoli edilizi legittimanti

2. Compravendita

Per mettersi al riparo da ogni controversia che possa insorgere in merito alla «scoperta» di abusi edilizi avvenuta in epoca posteriore al contratto preliminare o al rogito il certificato è utile sia per chi acquista che per chi vende. Per chi vende serve ad attestare che il fabbricato è in conformità alla normativa edilizia e urbanistica. Per chi acquista serve invece ad accertare, con accuratezza la legittimità del fabbricato che si intende comprare.

3. Agevolazioni fiscali

Il certificato è utile anche quando si intenda approfittare con sicurezza di un'agevolazione fiscale, poiché, per regola generale, i benefici fiscali non sono ottenibili con riferimento a fabbricati sui quali siano stati effettuati interventi abusivi