Ance Pavia
Via Paolo Diacono,5
27100 Pavia (PV)
0382 35101

30.09.2020

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 non è a diretta conoscenza, e che si limita a riprendere dagli atti precedenti.

Notaio Paolo Tonalini

Per maggiori informazioni prenota una consulenza gratuita con il nostro consulente Notaio Paolo Tonalini chiamaci al 0382/35101 o invia una email a: d.montagna@ancepavia.it

Servizio riservato alle nostre imprese associate