



CONVEGNO

**DNA DELL'IMMOBILE:
RISCOPRIRE LO STATO
LEGITTIMO TRA
TOLLERANZE E
SANATORIE**

Venerdì 06/03/2026

8.30-13.00

**LO STATO LEGITTIMO:
PROFILI APPLICATIVI
E SUA RAPPRESENTAZIONE**

**ai sensi
dell'art.9bis c.1bis
del DPR 380/01**

Tiziana Perino Duca

Cos'è lo stato legittimo:

E' una condizione permanente dell'immobile o dell'UI

che deriva dalla PERFETTA COINCIDENZA

del suo STATO DI FATTO (cioè come esso è in realtà)

con il proprio STATO DI DIRITTO

(cioè come dovrebbe essere in base ai relativi titoli edilizi).

Significa che

NON SUSSISTONO IRREGOLARITÀ EDILIZIE O ABUSI.

Cosa NON E' lo stato legittimo:

NON E' STATO LEGITTIMO

secondo la giurisprudenza recente prevalente:

- **Affidamento del privato per:**
 - ❖ il tempo trascorso dalla realizzazione dell'abuso
 - ❖ l'inerzia della PA
- **La rappresentazione dello stato di fatto**
- **La rappresentazione di opere riprodotte in pratiche aventi ad oggetto altri interventi o altri edifici o parti di edificio**

In caso contrario si configurerebbe come una SANATORIA IMPLICITA

A cosa serve lo stato legittimo:

**Per dimostrare la condizione di conformità e
regolarità a tutti i profili urbanistico-edilizi
dell'immobile**

**Definizione nata con DL 76/2020
di un concetto giuridico previgente**

Art.9bis del TUE:

**ha codificato il principio generale secondo cui la
legittimità di un fabbricato deriva dal rispetto dei
pregressi titoli edilizi**

E' FONDAMENTALE PER:

- **NUOVI INTERVENTI EDILIZI** (di qualsiasi entità)
- **AGEVOLAZIONI FISCALI**
- **UTILIZZO**
- **COMMERCIALIZZABILITÀ**

LO STATO LEGITTIMO: analisi della norma

Definizione normativa:

Art.9-bis c.1 bis TUE:
Documentazione
amministrativa
e
stato legittimo degli immobili.

Parte 1

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal **titolo abilitativo** che ne ha **previsto la costruzione** o che ne ha **legittimato la stessa** o da quello, **rilasciato o assentito**, 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 medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

si parte sempre dal
TITOLO EDILIZIO DI
ORIGINE
quello che ha
autorizzato/legittimato
la prima edificazione *

Opp

dall'ultimo T.E.
RILASCIATO O
«**ASSENTITO**»
relativo a
interventi
NON PARZIALI

ma
SOLO
se

La P.A.
in sede di rilascio
HA VERIFICATO
la legittimità pregressa

LO STATO LEGITTIMO: analisi della norma

Servono, quindi, le **VERIFICHE** della «**LEGITTIMITA' PREGRESSA**»:
cioè un'attività di verifica della PA che deve risultare da atti amministrativi.

DOVE
posso verificare se la PA
ha effettuato i controlli?

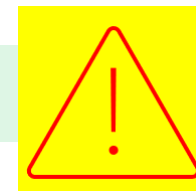
Ad es. nell'ISTRUTTORIA della PE o altri
atti amministrativi contenuti nel
fascicolo edilizio
(ORDINANZE, SANZIONI, ecc.)

Ipotesi 1:

NON c'è riscontro istruttorio



T.E. non è legittimante



Ipotesi 2:

PA HA VERIFICATO ed ha accertato la
legittimità dei titoli come risulta da atti
amministrativi



T.E. è legittimante



LO STATO LEGITTIMO: analisi della norma

Parte 2

... Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo **i titoli rilasciati o formati** in applicazione delle *disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38*, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. ...

Considera
legittimanti
i titoli sananti
ottenuti con
procedure
ORDINARIE



ATTENZIONE

:

Si tratta di elenco esaustivo?

Nell'elenco **NON**

sono compresi ad es.

i CONDONI edilizi

Sentenze Corte Costituz. 142/2024 – CdS
482/2025 – TAR Torino 1090/2025

LO STATO LEGITTIMO: analisi della norma

Parte 3

... Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare **concorrono**, altresì, il pagamento delle **sanzioni** previste dagli articoli **33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38**, e la **dichiarazione** di cui all'articolo 34-bis.

**Il riferimento al pagamento della
sanzione è da considerarsi
unicamente
nella descrizione dell'iter
edificatorio dell'immobile**

ATTENZIONE

:

Interpretazione prevalente:

**NON SI TRATTA
NÉ DI TITOLI EDILIZI
NÉ DI EFFETTI SANANTI**



LO STATO LEGITTIMO: analisi della norma

1-bis.

... 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 siano disponibili la copia o gli estremi.***

Specifica modalità operative in caso non siano disponibili gli **ATTI** o gli **ESTREMI** degli stessi

(es: per pagine mancanti dei registri comunali)



ATTENZIONE:

APPROFONDIRE

ricerche

in **altri archivi pubblici** -
verificare scrupolosamente la
documentazione ed
ESAMINARE

**TUTTI I DOCUMENTI TROVATI,
senza basarsi solo sull'ultimo**

LO STATO LEGITTIMO: analisi della norma

1 ter

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 C.C.

Ai fini della dimostrazione dello STATO LEGITTIMO DELL'EDIFICIO non rilevano le difformità insistenti sulle SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI dello stesso.

Diversifica le verifiche dello S.L. relative a:

- **INTERO IMMOBILE**
- **PARTI COMUNI**
- **U.I. PARTI ESCLUSIVE**

Deroga al principio gen. di unitarietà dell'organismo edilizio

Ora conta:

- **cosa si è fatto**
- **in quale parte dell'edificio è stato fatto**

CRITICITÀ:

La verifica limitata alla singola UI non solleva l'acquirente dalle conseguenti responsabilità economiche sulle parti comuni

LO STATO LEGITTIMO: le linee di indirizzo del MIT

Linee di indirizzo e criteri interpretativi DL Salva Casa

[illegible]

Forniscono una chiave di lettura utile



MA

NON
costituiscono
riferimento normativo
vincolante

Quali sono le ANALISI per ricostruire lo stato legittimo?

Accesso agli atti

Reperire TUTTE le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile

Altra documentazione utile:
atti pubblici e privati probanti

**Rilievo
dello stato di fatto
fotografico
e
metrico**



**Confronto i dati per verificare
lo STATO LEGITTIMO**

**Determino se
l'immobile è CONFORME/DIFFORME**

Quali sono le ANALISI per ricostruire lo stato legittimo?

1. Obiettivo: COSTITUIRE IL FASCICOLO DEL FABBRICATO

Reperire tutti i documenti in possesso del PRIVATO:

Elaborati tecnici- certificazioni – atti notarili (vincoli particolari) - scritture private – fotografie con data certa

2. Accesso atti negli ARCHIVI PUBBLICI

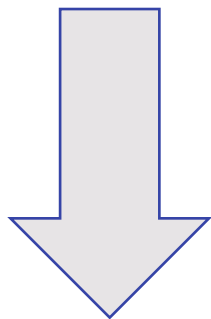
**Reperire TUTTE le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile
NON BASTA l'ultima pratica edilizia!!**

**Valutare sia il PROCEDIMENTO che i CONTENUTI della singola PE
Necessaria elevata preparazione tecnico giuridica**

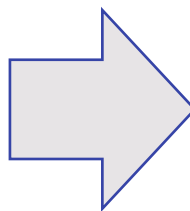
Quali sono le ANALISI per ricostruire lo stato legittimo?

3. Supplementi di verifiche

**Potrebbero essere necessari
diversi approfondimenti**



**accedere
all'INTERO fascicolo
per verificare**



I pagamenti effettuati

(aiuta a capire, ad es., le destinazioni
d'uso)

La corrispondenza intercorsa

(es. caso di documentazione incompleta)

Ordinanze

Agibilità/collaudo

(es. verbali sopralluoghi)

Quali sono le ANALISI per ricostruire lo stato legittimo?



Criticità:

Archivi Edilizi disomogenei tra PA:

chiavi d'accesso, modalità di archiviazione, ecc.

Tempistiche di accesso dilatate:

rispetto a termini da L.241/90

Risultati non sicuri:

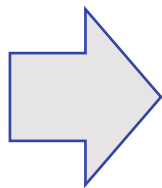
- fascicoli non reperibili o senza elaborati
- errato rilievo/ errata restituzione grafica
- informazioni carenti, es.: pianta tipo
- quote non corrispondenti fra loro, es. $\sum$ parziali $\neq$ totale;
- contraddizioni tra elementi progettuali, es. porta in pianta e finestra in prospetto
- correzioni fatte a matita, ecc....

Quali sono le **ANALISI** per ricostruire lo stato legittimo?

Rilievo dello stato di fatto: Fotografico e Metrico

Il **rilievo**
architettonico il **più**
preciso possibile

(ad es. con tecniche Laser
scanner 3D)



Fare il confronto dati e analisi
comparata **in base alle quote del**
progetto autorizzato nella **medesima**
posizione di progetto

ATTENZIONE:

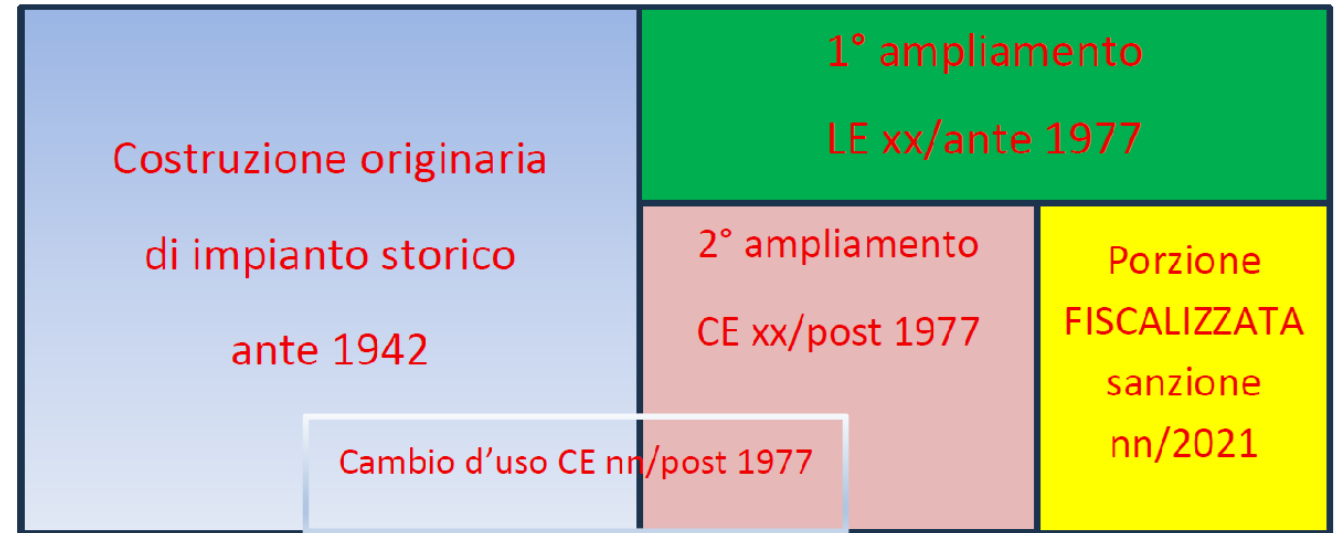
Una **RESTITUZIONE TROPPO PRECISA**
può complicare la verifica
perché mette in evidenza i differenti livelli
di rappresentazione in uso nel tempo



Come si rappresenta lo stato legittimo?

1 A:

**Ricostruzione schematica
delle trasformazioni edilizie
nel tempo**



1 B:

**«Scansione» del progetto autorizzato/assentito attraverso la ricomposizione degli
interventi rispetto ai singoli titoli edilizi ottenuti e reperiti**

Come si rappresenta lo stato legittimo?

2. Stato dei luoghi rilevato

3. Sovrapposizione di 1 con 2

con coloriture convenzionali

e

verifica delle opere in tolleranza

con i riferimenti alle specifiche casistiche

normative

RAPPRESENTAZIONE	COLORE	INTERVENTO
DEMOLIZIONI	GIALLO	demolizione
COSTRUZIONI	ROSSO	nuova costruzione
VAR COSTRUZIONI	AZZURRO	rinuncia a costruzioni autorizzate
VAR DEMOLIZIONI	VERDE	rinuncia e demolizioni autorizzate

**Rappresentare le medesime sezioni
e indicare le quote negli stessi
punti!!!**

Come si rappresenta lo stato legittimo?

4.

Rappresentazione dello stato legittimo e relazione risultante

Tutte le linee sono NERE!!!

5.

Indicazione delle difformità e violazioni rispetto allo stato legittimo

Coloriture convenzionali

6.

Diagnosi e rimedi per regolarizzare

Sanatoria

Chi attesta lo stato legittimo?

**Libero
professionista
incaricato:**

Art.9 bis e art.34 bis
c.3 del TUE

SUPER TECNICO:

Architetto Ingegnere Geometra Perito qualifiche
tecniche ma con particolari conoscenze giuridico
amministrative.

**Occorre approccio
multidisciplinare
e conoscenza delle
norme urb/edilizie
nel tempo.**

La PA non è tenuta a certificarlo ma a controllarlo!

**Maggior livello di
attenzione!!**

CRITICITA':



**Difficoltà di comprensione
da parte del Committente!**



Lo stato legittimo: profili applicativi sua rappresentazione

Le slide utilizzate costituiscono supporto all'incontro e sono finalizzate a rendere più agevole e proficuo l'approccio ai temi esposti.

In esse sono contenute formulazioni sintetiche, schematizzazioni e semplificazioni che potrebbero non corrispondere adeguatamente alla complessità della materia trattata.

La continua evoluzione normativa comporta la necessità di verificare gli adeguamenti successivi alla presente trattazione.

GRAZIE.

Arch. Tiziana Perino Duca