



n.1 - febbraio 2021

Circolare Legale

IL CERTIFICATO DI STATO LEGITTIMO

Introdotta con la legge 120/2020

Una nuova frontiera anche per l'attività degli agenti immobiliari sotto il profilo della loro tutela nel coadiuvare le parti nell'attività di compravendita immobiliare.

Il certificato di stato legittimo è stato introdotto con la Legge 120/2020, che ha convertito in legge il D.L. 17.7.2020 n. 76 (cd. Decreto Semplificazioni), modificando il Testo Unico sull'edilizia DPR 380/01, aggiungendovi l'articolo **9 bis**, rubricato "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*" e l'art. **34 bis** "*Tolleranze costruttive*".

La definizione di "**stato legittimo**" è contenuta nel citato art. 9 bis TUE: "*Lo stato legittimo dell'immobile o di un'unità immobiliare è quello **stabilito dal titolo abilitativo** che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'**ultimo intervento edilizio** che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*".

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo 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**, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile*



n.1 - febbraio 2021

Circolare Legale

o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”.

Definito come sopra cosa si intenda per stato legittimo dell’immobile si tratta di individuare chi possa rilasciare il relativo certificato.

Il nuovo art. 34 bis, comma terzo, del Testo Unico in materia edilizia dispone: **“tolleranze esecutive...non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie, ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali”.**

Nella sostanza quindi il certificato di stato legittimo dell’immobile può essere rilasciato da un **tecnico che sia abilitato** a predisporre progetti edilizi e sia iscritto ad un Ordine professionale, quale quello dei geometri, ingegneri o architetti.

2/4

La rilevanza del certificato di stato legittimo di un immobile.

La novità introdotta dal Decreto Semplificazioni di fatto “legifica” quella che sino all’introduzione della novella veniva predisposta (e considerata) come una dichiarazione di parte (cd. perizia asseverata) resa con riguardo alle conformità urbanistico – edilizie di un immobile, di fatto attribuendo al lavoro del “tecnico abilitato” la valenza di una certificazione pubblica, e non solo di parte.

Chiaro che il tecnico rilascerà tale certificazione **sotto la propria responsabilità, anche penale**, ma proprio questo nuovo livello di rilevanza della predetta certificazione consentirà di attribuire una influenza “pubblicistica” alla sua dichiarazione: è l’ordinamento, ossia la nuova



n.1 - febbraio 2021

Circolare Legale

normativa, che riconosce all'asseverazione del tecnico la funzione di attestazione dello **status legittimo edilizio ed urbanistico del bene**.

Sono subito chiari i vantaggi sottesi al rilascio di tale certificazione:

- Il venditore potrà confidare di aver reso, al momento del rogito notarile di compravendita, la dovuta dichiarazione di garanzia sulla conformità edilizio-urbanistica dell'immobile venduto senza portarsi con sé pensieri di alcun tipo, così come
- L'acquirente potrà confidare che non avrà problemi nel momento in cui decidesse, successivamente, di procedere a lavori di manutenzione o ristrutturazione dell'immobile acquistato, o dovesse decidere di rivenderlo.

Ma non solo: tale certificazione potrà essere utilizzata anche qualora il proprietario volesse procedere a presentare una nuova pratica edilizia allegandola alla modulistica richiesta, nonché qualora dovesse attestare la conformità edilizio – urbanistica dell'immobile per beneficiare di alcune agevolazioni fiscali (cd. Ecobonus, Sismabonus, Superbonus 110%, ecc.) tenendo presente altresì che il nuovo art. 34 bis ha introdotto una tolleranza, pari al 2%, con riferimento ad alcuni parametri costruttivi.

Il tecnico abilitato potrà quindi accertare, e riportare nel certificato, che le eventuali difformità edilizie riscontrate rientrano nella predetta tolleranza, costituendo di fatto tale certificazione una attestazione della regolarità edilizia dell'immobile.

Sul punto, onde evitare equivoci, è bene precisare che le tolleranze esecutive previste dal nuovo art. 34 bis TUE riguardano gli errori materiali realizzati in corso d'opera e non comprendono



n.1 - febbraio 2021

Circolare Legale

eventuali abusi o violazioni di norme edilizie urbanistiche, che non potranno essere giustificati (e sanati) da tale norma, nemmeno se rientrassero nella predetta percentuale di tolleranza.

Ultimo, ma non ultimo, si evidenzia come il certificato di stato legittimo non deve essere obbligatoriamente allegato ai rogiti di compravendita.

È concessa alle parti contraenti la facoltà di allegazione di tale certificato, ma appare subito evidente come la portata del certificato rappresenti un'utilità indiscutibile nella contrattazione immobiliare, a vantaggio non solo delle parti contraenti, ma anche dell'agente immobiliare che si è occupato della trattativa e che vedrà esclusa ogni sua responsabilità e/o coinvolgimento in azioni risarcitorie riguardanti contestazioni in ordine alla regolarità edilizio – urbanistica dell'immobile, laddove fosse stato rilasciato tale certificato.

Avv. Daniele Mammani
Consulente legale nazionale Fimaa