Salva casa, sullo stato legittimo nuovo stop del Tar Lombardia

Immobili

Per i giudici serve
una verifica puntuale
da parte del Comune

**Andrea Di Leo
Giuseppe Latour**

Non basta un'attestazione implicita, ma serve una verifica puntuale da parte del Comune. Il Tar Lombardia (sentenza n. 2749/2025) torna a pronunciarsi sul tema dello stato legittimo degli immobili. E lo fa in maniera restrittiva, confermando la posizione già espressa a inizio anno (sentenza n. 227/2025). Una posizione rilevante perché percorre una strada totalmente opposta a quella indicata dal ministero delle Infrastrutture nelle sue linee guida sul Salva casa e alla modulistica unificata varata da poco.

Lo stato legittimo - va ricordato - consiste nel pieno allineamento tra quanto risulta dai titoli edilizi presentati in Comune e quanto è fisicamente presente in un immobile. Va attestato in alcune situazioni, ad esempio al momento della presentazione di una pratica, che poi darà accesso ai bonus edilizi. Il Salva casa ha cercato di semplificare la dimostrazione dello stato legittimo: il motivo è che in molti casi la ricostruzione della storia di un immobile è risultata, in questi anni, parecchi ostica.

Il decreto 69/2024, allora, ha introdotto una novità. Lo stato legittimo può essere ricavato dall'ultimo titolo abilitativo, «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».

Insomma, se il Comune ha controllato il passato al momento del rilascio dell'ultima autorizzazione, non è necessario ricostruire tutta la storia dell'immobile. Più nello specifico, per il Mit è sufficiente che nell'ultimo titolo ci sia un riferimento al passato per presumere che le verifiche sono state effettuate: in questo modo, viene valorizzato il legittimo affidamento dei cittadini.

La sentenza n. 2749, però, ribalta ancora una volta questo paradigma. Ed evidenzia come la possibilità oggi prevista di ricorrere al solo ultimo titolo edilizio debba essere interpretata in maniera assai restrittiva. Il Tar Milano, allora, sottolinea che «l'attestazione dell'amministrazione circa la regolarità dei titoli pregressi deve essere esplicita, e che, in assenza di tale attestazione esplicita, la rappresentazione dello stato di fatto compiuta dal progettista non è di per sé sufficiente».

In termini simili era pronunciato, oltre al Tar Milano, anche il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 9877/2024, secondo cui «l'amministrazione, in sede di rilascio del titolo, deve avere verificato la legittimità dei titoli pregressi, per potere fondare il legittimo affidamento sulla regolarità edilizia del manufatto oggetto degli interventi realizzati nel corso del tempo».

Si delinea, così, un contrasto interpretativo di particolare rilievo, poiché l'orientamento giurisprudenziale smentisce non solo le linee guida del Mit ma anche la modulistica approvata da poco in Conferenza unificata. Anche in quel caso, infatti, si diceva che la verifica di legittimità può, in buona sostanza, presumersi, essendo sufficiente che «nella relativa istanza o segnalazione siano stati indicati gli estremi del/dei titolo/i originario e di quelli successivi». In mezzo a questo contrasto, professionisti e uffici della Pa rischiano di restare senza coordinate chiare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alle reti associative compiti di vigilanza e controllo

Il presidente della Cera proietta quanto mi costerà

Finali parziali, un'occasione per capire

Prostat A10