

# Il ministero delle Infrastrutture L'indicazione dei titoli precedenti basta a provare lo stato legittimo

Le linee guida ministeriali privilegiano l'affidamento del privato ma non sembrano conformi al dettato letterale della norma

Pagina a cura di  
**Andrea Ceriani**  
**Guido Inzaghi**

L'articolo 9-bis del Testo unico dell'edilizia riguarda la documentazione amministrativa necessaria per attestare lo stato legittimo degli immobili o delle unità immobiliari, che consiste nella ricostruzione della sommatoria dei titoli abilitativi che ne hanno interessato la costruzione e la successiva trasformazione. L'attestazione dello stato legittimo è utile per la presentazione di nuove pratiche edilizie, anche in sanatoria, e per agevolare la commerciabilità del bene.

Prima del Salva casa, l'articolo 9-bis disponeva che per accertare lo stato legittimo fosse necessario rifarsi sia al titolo abilitativo che ha previsto originariamente la costruzione, o che l'ha legittimata (condono o titoli in sanatoria), sia al titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile, sia ancora agli eventuali titoli successivi che hanno autorizzato interventi parziali.

## La modifica

La norma è stata di recente modificata, dapprima con l'approvazione del Dl Salva casa e, defi-

nitivamente, in sede di relativa conversione in legge.

Secondo la disciplina vigente all'esito delle modifiche, lo stato legittimo può essere stabilito anche solo in base all'ultimo titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o sull'intera unità immobiliare, purché l'amministrazione competente, in sede di rilascio o di formazione, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.

L'intento del legislatore è di semplificare i titoli necessari per dimostrare lo stato legittimo degli immobili e delle unità immobiliari, anche per ridurre gli oneri documentali a carico dei privati, che confidano sulla legittimità dei titoli pregressi non contestati.

## I dubbi

Tuttavia, fin dall'introduzione della norma - e in generale del Salva casa - sono emersi dubbi interpretativi da parte delle amministrazioni e degli operatori del settore. Per fornire i primi chiarimenti in merito, il 28 gennaio scorso il ministero delle Infrastrutture e trasporti (Mit) ha pubblicato le Linee di indirizzo e criteri interpretativi di supporto nell'attuazione del Salva Casa.

Riguardo allo stato legittimo, il ministero ha chiarito che la verifica della legittimità dei

titoli pregressi può essere anche solo presunta se nella modulistica dell'ultimo titolo edilizio sono indicati gli estremi dei titoli pregressi, assumendo che in quella sede l'amministrazione abbia verificato la regolarità degli interventi.

Il chiarimento fornito dal ministero delle infrastrutture privilegia dunque l'affidamento del privato sulla legittimità dei titoli pregressi non contestati per consentire l'attestazione dello stato legittimo con impatti sulla trasferibilità dei beni o sulla relativa riqualificazione e, a tal fine, estende la portata della norma.

Tuttavia, esso si scontra con l'interpretazione letterale e restrittiva del nuovo comma 1-bis dell'articolo 9-bis, secondo cui la disciplina ivi prevista è applicabile unicamente quando l'amministrazione competente, in sede di rilascio dell'ultimo titolo abilitativo, abbia accertato in concreto la legittimità dei titoli pregressi.

Anche le prime pronunce della giurisprudenza amministrativa (Tar Lombardia, Milano, sezione IV, n. 227/2025, si veda l'articolo sulla destra) propendono per la lettura restrittiva della norma. Secondo il Tar Milano (si veda anche l'altro articolo in pagina), per dichiarare lo stato legittimo non è infatti suf-

ficiente una presunzione di legittimità dei titoli pregressi alla luce della mancanza di contestazioni (come espresso dal ministero), ma deve sussistere una chiara evidenza che la verifica di legittimità sia stata concretamente eseguita.

## Varianti in corso d'opera

Fatti salvi i primi dubbi interpretativi e le prime letture da parte della giurisprudenza, il nuovo articolo 9-bis precisa inoltre che tra i titoli in base ai quali può essere documentato lo stato legittimo sono ricomprese anche le varianti in corso d'opera in parziale difformità dal titolo rilasciato prima della legge 10/1977, così come le sanatorie rilasciate in applicazione degli articoli 36, 36-bis e 38 del Testo unico dell'edilizia e le relative sanzioni o oblazioni, o le dichiarazioni sulle tolleranze costruttive previste dall'articolo 34-bis.

## Parti comuni

Il Salva casa ha infine inserito il nuovo comma 1-ter dell'articolo 9-bis, che dispone che per lo stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità sulle parti comuni dell'edificio.

Al contempo, per la dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità sulle singole unità immobiliari. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# 9-bis

## La norma

L'articolo del Testo unico dell'edilizia che riguarda la documentazione necessaria per provare lo stato legittimo