



Il certificato di stato legittimo dell'immobile

Oggigiorno, la regolarità urbanistica degli immobili è un argomento sempre più importante. Se, poi, pensiamo che i famosi condoni edilizi ormai sono tutti chiusi e sono rimasti solo i titoli in sanatoria, di cui non sempre ci si può servire, già così si può capire che avere, comprare o vendere un immobile urbanisticamente a posto sia di vitale importanza.

Inoltre, odiernamente, molti bonus fiscali, fra i requisiti essenziali per potervi accedere, richiedono l'attestazione da parte del progettista della conformità dell'immobile con i titoli edilizi che hanno abilitato la sua edificazione.

E allora come si fa ad avere la certezza che l'immobile sia urbanisticamente regolare? Semplice!

Con il certificato di stato legittimo, un tecnico altamente specializzato in materia attesta la legittimità dell'immobile con riferimento ai titoli edilizi.

Scopriamolo nelle sue caratteristiche essenziali.

Che funzione ha il certificato di stato legittimo dell'immobile?

Il certificato è la cartina tornasole della dichiarazione della parte venditrice avente ad oggetto i titoli edilizi del fabbricato, presente in ogni atto notarile che trasferisce un diritto su di un bene immobile, sia che il trasferimento avvenga dietro il pagamento di una somma di denaro (compravendita), sia che avvenga a titolo gratuito (donazione). Il certificato di stato legittimo, pertanto, garantirà che i titoli citati siano almeno riferibili all'immobile oggetto dell'atto notarile e che lo stesso immobili risulti edificato nel rispetto delle c.d. tolleranze costruttive.

Infatti, la legge richiede al soggetto che trasferisce l'immobile una dichiarazione a mezzo della quale viene certificata la corrispondenza tra quanto costruito e quanto risultante

dai titoli edilizi. Si comprende, quindi, la criticità della dichiarazione fatta da un soggetto che, come si dice in gergo, potrebbe "non essere del mestiere".

Nella realtà, che cos'è il certificato di stato legittimo?

Il certificato in parola altro non è che una perizia (non giurata), svolta da un tecnico che abbia competenze in materia edilizia (ingegneri, architetti e geometri), all'interno del quale vengono elencati i titoli che hanno abilitato il privato a costruire, modificare o ristrutturare un determinato immobile e verificano che l'immobile, effettivamente costruito, corrisponda ai progetti depositati presso l'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune ove l'immobile si trova.

E se l'immobile da periziare è uno di quelli fabbricati da così tanto tempo che la legge prevede l'esenzione dalla menzione dei titoli edilizi oppure questi non si trovano più?

In questo caso l'opera del tecnico è differente. Esso, con ogni mezzo di verifica, sia esso catastale, fotografico (anche di repertorio) o cartografico, verifica che l'immobile non presenti abusi o irregolarità rispetto al piano urbanistico del Comune.

Il certificato di stato legittimo è una spesa notarile?

No, il certificato di stato legittimo non è una c.d. spesa notarile. La redazione del certificato di stato legittimo è unicamente di competenza di uno dei tecnici sopra menzionati. Il notaio potrebbe solo suggerire alle parti che richiederanno la sua professionalità per una compravendita immobiliare di far predisporre il certificato in parola per una miglior garanzia di commerciabilità del bene immobile.

Quanto costa?

Il costo del certificato di stato legittimo, indicativamente, sembrano aggirarsi intorno ai 500 euro. Meglio chiedere

al proprio tecnico di fiducia, ma sicuramente la verifica dei titoli edilizi sarà più semplice e meno costosa per gli immobili di recente costruzione. Comunque, una spesa che sembra piuttosto sostenibile.

A chi spetta sopportare i costi del certificato di stato legittimo?

Sembrerebbe che il costo per la certificazione in oggetto presumibilmente sia a carico della parte venditrice. Nulla vieta, però, che le parte venditrice e la parte acquirente raggiungano un diverso accordo.

Il certificato di stato legittimo è obbligatorio?

Il certificato di stato legittimo è facoltativo. Chi acquista un immobile potrebbe pretenderlo, ma, come accennato sopra, è uno strumento di garanzia sia per chi vende sia per chi acquista. Il sistema di compravendita italiano è riconosciuto come uno dei sistemi più sicuri e il notaio gioca un ruolo importante nell'intero procedimento.

Il contenzioso immobiliare pare, infatti, essere il più basso in Europa. Ma la menzione richiesta dalla legge (ex art. 46 del D.P.R. 380 del 2001) è una dichiarazione di parte di cui la professionalità del notaio non può sempre garantire la veridicità e la completezza (anzi, esula dal compito del notaio). Quindi, ogni difetto può costare caro sia alla parte che vende sia alla parte che acquista.

Pertanto, il certificato di stato legittimo dell'immobile rientra in quelle spese che possono riassumersi nel brocardo *“chi più spende, meglio spende”*.

Il tecnico, quindi, sostituisce la cognizione del privato con la propria professionalità, garantendo che l'immobile sia legittimamente commerciabile senza necessità di eventuali titoli edilizi in sanatoria. Sotto questo aspetto, poi, il legislatore si è preoccupato di disciplinare anche le c.d. *“tolleranze costruttive”*. Ciò significa che non tutte le difformità dell'immobile impediscono il rilascio del certificato di stato legittimo poiché le lievi difformità dovute, ad esempio, a variazioni di esigenza costruttiva sono ritenute irrilevanti a certe condizioni.

Cosa potrebbe chiedermi il notaio al momento della vendita dell'immobile?

Il notaio, oltre ai documenti necessari alla vendita, potrebbe chiedere se tra venditore e acquirente vi è stato un accordo sulla redazione del certificato di stato legittimo. Qualora esso sia stato redatto, lo alleggerà all'atto. Contrariamente, il notaio potrà dare atto che non si è redatto il certificato di stato legittimo per rinuncia della parte acquirente.

La scelta del Legislatore

Il c.d. Decreto Semplificazioni 2020 ha apportato novità legislative in molti ambiti che impattano direttamente sulla vita dei cittadini.

Tra gli ambiti toccati dal Legislatore vi è il complesso mondo della legislazione urbanistica ed edilizia, che altro non è se non il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) e che contiene, tra le altre, la disciplina dei titoli che abilitano il privato a edificare o modificare un immobile.

Il Decreto Legge 76/2020, poi convertito in Legge 120/2020, introduce nell'impianto normativo l'art. 34-bis con il dichiarato intento *“di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*.

Questo intento di semplificazione assume il volto del Certificato di stato legittimo dell'immobile.

Il certificato di stato legittimo tuttavia non è veramente una novità; esso infatti non è sconosciuto agli addetti ai lavori.

Già da tempo, gli Uffici comunali, quando sollecitati per il rilascio di un titolo edilizio in forza del quale eseguire lavori su un immobile esistente, sono soliti richiedere a corredo della domanda o della pratica edilizia una certificazione di un tecnico con il quale venga attestata la conformità dell'immobile al titolo edilizio che ha abilitato l'edificazione dell'edificio.

Il vero aspetto di novità è l'ambito di applicazione del certificato di stato legittimo. L'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, infatti prevede che tale certificato possa essere allegato agli atti di compravendita.

In conclusione, per quanto dunque la richiesta del certificato possa apparire un balzello ulteriore nella compravendita immobiliare, lo stesso va valutato ai fini di una miglior tutela, e della parte venditrice (che in questo modo esula da responsabilità per eventuali difformità che dovessero essere rilevate post vendita) e per la parte acquirente che potrà meglio apprezzare l'investimento importante che sempre rappresenta l'acquisto di un immobile, in relazione al prezzo richiesto.
