

**STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE:
TRA CONSOLIDATA GIURISPRUDENZA E DECRETO SALVA CASA**

Lo stato legittimo dell'immobile è da sempre un tema oggetto di particolare attenzione da parte della giurisprudenza amministrativa, la quale non ha mancato di pronunciarsi sul punto, già ben prima dell'introduzione del comma 1-*bis* dell'art. 9-*bis* nel Testo Unico Edilizia.

Più specificatamente, il Giudice amministrativo ha più volte precisato la documentazione idonea ad attestare lo stato legittimo dell'immobile, definendo i tratti salienti di un istituto le cui funzioni sono quelle di semplificare l'azione amministrativa nel settore edilizio, agevolare i controlli pubblici sulla regolarità dell'attività edilizio-urbanistica e assicurare la certezza nella circolazione dei diritti su beni immobili (*cfr. Corte costituzionale, sentenza 21 ottobre 2022 n. 217*).

Se, ai fini della datazione degli abusi edilizi e l'eventuale valutazione dello stato legittimo dell'immobile, la summenzionata disposizione consente espressamente l'utilizzo di riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, tra i documenti idonei a comprovare lo stato dei luoghi e dell'immobile in un dato momento e verificare l'eventuale presenza di abusi edilizi rientrano pure i rilievi estratti da "Google Earth" (c.d. *raster*).

Detto assunto è stato da ultimo ribadito dalla Seconda Sezione del Consiglio di Stato nella sentenza 3 giugno 2024 n. 4973.

In particolare, nel caso recentemente sottoposto all'attenzione dei giudici di Palazzo Spada, parte appellante ha impugnato una sentenza del T.A.R. Campania laddove ha ritenuto legittimo l'utilizzo di *Google Earth* dal Comune di Torre del Greco ai fini della contestazione di un abuso edilizio.

Nello specifico, detti *raster* avevano rivelato un incremento di volume e una modifica di sagoma e prospetto, in area assoggettata a plurimi vincoli sul piano ambientale, paesaggistico, sismico e idrogeologico.

La Seconda Sezione del Consiglio di Stato rammenta che *"la rilevanza a fini provatori delle risultanze di Google Earth è stata riconosciuta sia dalla giurisprudenza amministrativa che da quella penale, trattandosi di prove documentali che rappresentano fatti, persone o cose"* (Consiglio di Stato, Sez. II, sentenza 3 giugno 2024 n. 4973).

Inoltre, l'onere di dimostrare il contrario spetta al privato interessato chiamato a fornire la prova dell'epoca di realizzazione di un abuso edilizio (*ex multis, Consiglio di Stato, Sez. VI, 8 novembre 2023 n. 9612*): il valore di prova certa dell'epoca di realizzazione dell'abuso è tale da legittimare anche l'omissione delle garanzie procedurali di cui alla legge sul procedimento amministrativo (*cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 31 gennaio 2024 n. 984* che richiama Corte di Cassazione penale,

Sez. II, 17 ottobre 2022 n. 39047).

Tuttavia, pare opportuno segnalare che gli orientamenti giurisprudenziali suesposti devono ora essere conciliati con le novità introdotte dal c.d. Decreto Salva Casa (decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69), il quale – in un’ottica di semplificazione amministrativa – è altresì intervenuto sulla norma contenuta nell’art. 9-*bis* del T.U.E.

Se i *raster* e le prove catastali rappresentano una modalità sempre valida per provare l’originaria consistenza plano-volumetrica e l’epoca di realizzazione degli interventi che hanno determinato l’attuale conformazione dell’immobile, si ricorda che – ai sensi di quanto stabilito dal novellato comma 1-*bis* dell’articolo 9-*bis* del T.U.E. – lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito **(i)** dal titolo abilitativo che ne ha previsto originariamente la costruzione, ovvero che ne ha legittimato la stessa, o **(ii)** da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio, unitamente agli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Ciò consente di semplificare il riconoscimento dello stato legittimo dell’immobile; a tal fine, sarà dunque sufficiente presentare il titolo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio, in modo da superare le difficoltà, riscontrate a legislazione vigente, nel comprovare lo stato legittimo degli edifici, soprattutto in riferimento agli immobili di passata realizzazione per i quali i titoli abilitativi risalgono ad epoche risalenti nel tempo.

Viene così tutelato l’affidamento del privato nei casi in cui gli uffici tecnici comunali abbiano nel passato espressamente accertato parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbiano considerate rilevanti (procedendo alla contestazione dell’abuso).

Ora non resta che scoprire come le nuove disposizioni verranno recepite dal Giudice amministrativo.

Lo Studio seguirà con attenzione i prossimi sviluppi, rimanendo a disposizione per qualsiasi necessità.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

2

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Enrico Cassaro, Associate
Email: enrico.cassaro@grplex.com