

SPETTA AL PRIVATO E AI SUOI TECNICI LA RICOSTRUZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEI LUOGHI E DELLE COSTRUZIONI

Una recente pronuncia del T.A.R. Campania-Salerno, Sez. II, 17 novembre 2025 n. 1893, affronta nuovamente un tema di particolare interesse in materia urbanistica-edilizia: la sussistenza, o meno, di un obbligo in capo ai Comuni di rilasciare un'attestazione relativa allo "stato legittimo" degli immobili, documento che i privati tendere a richiedere in molteplici contesti.

Il caso

Una società, proprietaria di taluni immobili siti nel territorio del Comune di Eboli, presentava istanza all'amministrazione comunale volta ad ottenere una certificazione attestante lo stato legittimo delle opere edilizie nonché l'assenza di vincoli paesaggistici gravanti sui beni. Tale certificazione era destinata a essere prodotta nell'ambito di un procedimento penale per presunti abu edilizi in area sottoposta a vincolo.

A fronte della richiesta, solo uno dei dipartimenti comunali forniva riscontro, limitandosi tuttavia a richiamare per *relationem* una precedente nota interna contenente l'indicazione dell'esistenza del vincolo paesaggistico, senza pronunciarsi sullo stato legittimo dell'immobile.

La società proponeva quindi ricorso, impugnando sia il riscontro ricevuto sia la nota richiamata, nonché deducendo il silenzio-inadempimenti dell'altro dipartimento comunale in ordine al rilascio della certificazione sullo stato legittimo.

La decisione

Il T.A.R. respinge il ricorso, richiamando e confermando l'orientamento giurisprudenziale già consolidato sui profili di diritto dedotti. In particolare, viene richiamato l'art. 9-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, il quale stabilisce che lo stato legittimo dell'immobile si accerta mediante i titoli edilizi esistenti e può essere documentato dal tecnico abilitato, non attraverso una certificazione rilasciata dall'Amministrazione comunale. In conformità alla giurisprudenza sul punto, *"il Collegio (...) reputa che l'ordinamento non preveda un procedimento che imponga al Comune di attestare la regolarità edilizia di un bene, visto che la stessa si deve ricavare dai titoli abilitativi che ne hanno consentito la realizzazione"*.

L'aspetto di maggior rilievo della pronuncia risiede nella precisa ricostruzione del perimetro degli obblighi amministrativi. Di particolare interesse è, infatti, il successivo chiarimento, relativo agli obblighi attestativi gravanti sulle amministrazioni locali in materia edilizia: *"nella materia edilizia gli unici obblighi*

attestativi che gravano sull'Amministrazione e che sono riconosciuti expressis verbis dal legislatore attengono ai terreni per i quali si può ottenere una certificazione di destinazione urbanistica, con valore, tuttavia, eminentemente dichiarativo".

Ne deriva, coerentemente, che *"il Comune non era tenuto a certificare "lo stato legittimo" dell'immobile come preteso dalla Società, trattandosi di un'attestazione di parte".* Alla luce di questo, i giudici affermano l'insussistenza di alcun obbligo a provvedere a fronte dell'istanza per come presentata, non essendo rinvenibile alcun obbligo di provvedere. Quest'ultimo, si ricorda nella sentenza, *"è ritenuto sussistente in presenza di specifiche norme di legge attributive di poteri per l'adozione di atti e provvedimenti, cui corrisponda una situazione soggettiva protetta, qualificata e differenziata".*

Conclusioni

La pronuncia si inserisce nel solco della precedente giurisprudenza amministrativa e offre un interessante chiarimento in relazione a un'esigenza frequentemente riscontrata nella prassi applicativa. Lo stato legittimo di un immobile, infatti, può assumere rilevanza non soltanto nell'ambito di procedimenti penali - come nel caso di specie - ma anche nei rapporti giuridico-economici tra privati, nei quali la certezza circa la regolarità edilizia del bene costituisce elemento determinante. Questa sentenza, in definitiva, chiarisce che spetta ai privati e ai loro tecnici ricostruire lo «stato legittimo» dei luoghi e delle costruzioni, mentre gli enti pubblici (Comuni, Province, Regioni, Enti parco) devono solo verificare la rispondenza al vero di quanto loro dichiarato.

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

Abdurrahman Gad Elrab, Associate
Email: abdurrahman.gadelrab@grplex.com