

STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE, ONERE DELLA PROVA, MODALITA' DI ASSOLVIMENTO

In una controversia in cui si contesti al privato di avere realizzato abusivamente un immobile od una porzione di esso, è onere del privato fornire la prova del c.d. “stato legittimo dell’immobile”.

Ai sensi dell’art. 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/2001¹, la prova “principe” dello stato legittimo è integrata dal titolo edilizio che ne ha consentito la costruzione.

Tuttavia, ove il titolo non sia disponibile, ad esempio per ragioni di risalenza della costruzione, la prova dello stato legittimo può essere fornita anche mediante indizi concordanti, non smentiti dall’Amministrazione competente.

Valgono a tal fine le informazioni dell’impianto catastale, le riprese fotografiche, i documenti d’archivio, ogni altro atto, pubblico o privato, idoneo a dimostrare la esistenza della costruzione prima di una certa data.

Con la recente sentenza 5 novembre 2025 n. 19535, il TAR Lazio, Roma, ha valorizzato le riprese aerofotogrammetriche che documentavano la immutata consistenza del tetto a doppia falda del fabbricato, circostanza incompatibile con la contestata realizzazione, in epoca recente, abusivamente, di una nuova superficie di mq. 40 all’ultimo piano.

Avv. Maria De Cono

¹ **D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili:**

1-bis. Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare, 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. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli [articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38](#), previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli [articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38](#), e la dichiarazione di cui all’[articolo 34-bis](#). Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.