



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

PNRR - Investimento 2.2 "Task force digitalizzazione, monitoraggio e performance" della M1C1

Sub-investimento 2.2.1: "Assistenza tecnica a livello centrale e locale del PNRR" - CUP: H11B21007650006

S.01 - Consulenza tecnica e supporto specialistico agli enti locali del territorio interessati nell'elaborazione di pareri e altra documentazione utile a fini istruttori

SENTENZE

Regione del Veneto

Direzione Semplificazione Normativa e Procedimentale per l'Attuazione del PNRR

AMBITO: SCIA

TAR Lombardia, Milano, sez. II, 22.07.2025 n. 2749 - SCIA – provvedimento che inibisce l'intervento – accertamento dello stato legittimo dell'immobile

La sentenza del TAR Lombardia approfondisce la differenza tra il contenuto dell'art. 9 bis, co. 1 bis, DPR n. 380/2001 sullo stato legittimo dell'immobile prima e dopo il D.L. n. 69/2024 (c.d. "Salvacasa").

La ricorrente aveva presentato una SCIA alternativa al permesso di costruire per realizzare un edificio residenziale sull'area occupata da un immobile preesistente, poi demolito.

L'ente, con il provvedimento oggetto di impugnazione, inibiva l'intervento rilevando le seguenti criticità:

- a) lo stato di fatto dell'edificio demolito non corrispondeva a quanto dichiarato (era una scuderia con fienile e non un laboratorio);
- b) la superficie lorda del fabbricato demolito era inferiore a quella del nuovo edificio previsto;
- c) mancava la documentazione necessaria per verificare il rispetto delle norme del PGT sulle altezze edilizie nei cortili.

Secondo la ricorrente la trasformazione della destinazione dell'edificio da produttiva a residenziale era avvenuta in forza di precedenti titoli edilizi, mai attuati, ma finalizzati a trasformarlo, appunto, in immobile a destinazione residenziale e mai contestati dalla PA.

Il TAR ha chiarito che, ai sensi dell'art. 9 bis, co. 1 bis, DPR n. 380/2001, nella versione vigente al momento del provvedimento, lo "stato legittimo" di un immobile doveva risultare sia dal titolo che ne aveva previsto la costruzione sia da quello che ne aveva disciplinato l'ultimo intervento. Non era quindi sufficiente produrre l'ultimo titolo edilizio, ma era necessario anche l'esame di quello che autorizzava o prevedeva la costruzione.

Con il c.d. decreto "Salvacasa" il legislatore ha previsto che lo stato legittimo sia quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento. La norma, però, prevede anche che l'amministrazione competente, in sede di rilascio di quest'ultimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.

Ora, il TAR precisa che l'interessato, per dimostrare lo stato legittimo, può sì limitarsi a produrre l'ultimo titolo edilizio, ma deve trattarsi di un titolo che dia conto dell'accertamento effettuato dall'amministrazione circa la sussistenza e la regolarità dei titoli edilizi precedenti che legittimano lo stato di fatto in essi dichiarato.

La sentenza richiama la giurisprudenza del medesimo ufficio che ha chiarito che l'attestazione circa la regolarità del titolo pregressi deve avvenire in maniera esplicita da parte dell'ente.

Sebbene nel caso di specie non fosse applicabile la nuova formulazione del decreto "Salvacasa", il TAR ha rilevato che, in ogni caso, l'effetto sanante non sarebbe stato conseguito perché non risultava che il comune avesse mai attestato, in qualche atto, di aver accertato la regolarità dei titoli edilizi precedenti.

Link: https://mdp.giustizia-amministrativa.it/visualizza/?nodeRef=&schema=tar_mi&nrg=202301104&nomeFile=202502749_01.html&subDir=Provvedimenti