



Certificato di stato legittimo dell'immobile

Che cos'è il certificato legittimo e quale impatto ha sulle compravendite immobiliari

tratto da

www.notaiofacile.it

Oggi, 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**, come il **bonus 110%**, 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.

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

Semplice. Il certificato è utilizzato in sostituzione della

dichiarazione della parte venditrice avente ad oggetto i titoli edilizi, 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).

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?

Se ti stai chiedendo: devo allora spendere ulteriori somme per vendere casa? La risposta è "ni".

Il certificato di stato legittimo è sicuramente **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**, di cui tutti avremo sentito parlare almeno una volta durante l'anno 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 è 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 È VERAMENTE UNA NOVITÀ?

Anche in questo caso, come sopra, la risposta è negativa. Il certificato in parola non è sconosciuto agli addetti ai lavori. Difatti, 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.

CERCO STABILI
cielo-terra,
meglio se **AFFITTATI**
in piccoli centri
pianura padana **RESA 7-10%**
trattativa **DIRETTA** con l'acquirente



Bergamo via A.Maj, 1/N geom. Malanchini
Tel. 035 24.24.09 Cell. 392 73.90.737

tratto da www.immobiliare.it/news del 7 giugno 2021

Superbonus 110%: che cosa cambia con il DL Semplificazioni

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del **Decreto Semplificazioni** sono state introdotte alcune **novità riguardo il Superbonus al 110%**, la maxi agevolazione fiscale di cui vi abbiamo parlato approfonditamente. Tra le principali, l'abolizione del doppio visto di conformità per richiedere il bonus. Ma esaminiamo tutti i dettagli.

Superbonus 110%: basta la Cila

Al fine di sburocratizzare l'iter di accesso al Superbonus 110%, il doppio visto di conformità è stato sostituito con la comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato, la cosiddetta Cila. Questo perché gli interventi, con l'esclusione di quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione dell'edificio, costituiscono manutenzione straordinaria e quindi sono realizzabili semplicemente mediante comunicazione di inizio lavori, nella quale, per gli edifici costruiti dopo il 1° settembre 1967, bisognerà inserire gli estremi del titolo abitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento di legittimazione. Chi non presenta la Cila e chi effettua interventi diversi rispetto a quanto indicato non potrà godere dell'agevolazione.

Rimozione delle barriere architettoniche per over 65

Con la modifica del comma 4 si fanno rientrare nel Superbonus gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, anche se a favore di persone over 65. Tuttavia, dal momento che tali interventi rientrano fra quelli trainati, è necessario che vengano realizzati congiuntamente a uno dei lavori antisismici incentivati con il Superbonus.

Inserite nuove categorie catastali

Il decreto Semplificazioni prevede l'estensione del Superbonus 110% a caserme, case di cura, ospedali e ospizi, purché i titolari svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e a condizione che i membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso. Contrariamente a quanto annunciato sono esclusi dal Superbonus 110% gli alberghi.