



CITTA' DI LECCE
*Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia*

Circolare Informativa n.1/2026

OGGETTO: Chiarimenti operativi in ordine al governo del territorio. Obbligo di asseverazione e allegazione dello Stato Legittimo dell'immobile nelle pratiche edilizie (D.P.R. 380/2001, art. 9-bis, comma 1-bis).

La presente per richiamare l'attenzione dei tecnici professionisti sull'applicazione rigorosa dell'**Articolo 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**.

Come noto, la norma individua i criteri tassativi per la definizione dello **Stato Legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare** come di seguito riportato:

- Dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che l'abbia legittimata.
- Dai titoli abilitativi rilasciati o assentiti che hanno disciplinato l'ultimo intervento edilizio a condizione che l'amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con i titoli successivi che hanno autorizzato interventi parziali.
- In assenza di titolo (immobili realizzati in epoca in cui il titolo abilitativo edilizio non era obbligatorio), dalle risultanze catastali di primo impianto o da altri documenti probanti.

Questa Amministrazione Comunale, al fine di garantire il principio di legalità, la certezza del diritto e l'efficacia dei titoli abilitativi rilasciati, ribadisce che **l'accertamento dello stato legittimo costituisce il presupposto indefettibile** per ogni successiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio.

1. DISPOSIZIONI OPERATIVE PER IL DEPOSITO DELLE PRATICHE

Con la presentazione di istanze di **Permesso di Costruire (PdC)**, di **Segnalazioni Certificate di Inizio Attività Alternativa al PdC (SCIAA)**, per il deposito di **Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA)** e **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)** i tecnici progettisti dovranno attenersi alle seguenti disposizioni operative:

- **Obbligatorietà dell'Asseverazione:** All'atto della presentazione della pratica sul portale telematico del SUE, il tecnico abilitato deve inserire una **specifico ed esplicita dichiarazione asseverata** (contenuta nella modulistica unificata e/o in apposita relazione tecnica integrativa) che attesti lo stato legittimo dell'immobile oggetto di intervento.
- **Tracciabilità dei Titoli Edilizi:** La dichiarazione non può essere generica. Il professionista ha l'obbligo di elencare analiticamente la **cronistoria dei titoli edilizi dell'immobile** (licenze, concessioni, permessi, autorizzazioni, sanatorie o condoni), indicando per ciascuno il numero di protocollo o di rilascio e la data.

- **Immobili Edificati in Assenza di Titoli:** Qualora l'immobile sia stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio munirsi di titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo dovrà essere dimostrato e dichiarato dal tecnico allegando **idonea documentazione probatoria alternativa** (es. estratti catastali di primo impianto, planimetrie storiche d'archivio, atti notarili di compravendita d'epoca, rilievi aerofotogrammetrici o fotografici storici databili, ecc.).
- **Tolleranze Costruttive ed Esecutive:** Laddove il tecnico riscontri lievi difformità geometriche, dimensionali o di posizionamento rispetto ai titoli storici, è tenuto a quantificarle e dichiarare espressamente se esse rientrano nei limiti delle **tolleranze costruttive ed esecutive** previste dalla normativa vigente, e se pertanto l'immobile possa considerarsi comunque in stato legittimo.

2. ISTRUTTORIA DEI PROCEDIMENTI ED EFFETTI

Il personale tecnico di questo Sportello Unico verificherà preliminarmente la presenza della suddetta attestazione e della relativa documentazione a corredo:

1. **Permesso di Costruire:** L'assenza dell'asseverazione dello stato legittimo o l'omessa ricostruzione storica dell'immobile configurerà una carenza documentale essenziale, determinando l'**immediata interruzione dei termini istruttori** e la richiesta di integrazione ai sensi dell'art. 20, comma 5 del D.P.R. 380/2001.
2. **Per gli altri titoli abilitativi edilizi (SCIAA, SCIA e CILA):** La mancanza della dichiarazione comporterà l'**inefficacia della segnalazione**, attivando l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi, entro i termini previsti dall'art. 19 della Legge 241/90.

Si confida nella massima e puntuale collaborazione da parte dei professionisti in indirizzo, finalizzata a ottimizzare i tempi di conclusione dei procedimenti amministrativi e ad evitare inutili contenziosi.

Coordinatore S.U.E.
Arch. Giovanni Frassanito

Dirigente
Ing. Maurizio Guido