



Legge 25 giugno 1865, n. 2359

Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265:

Legge 6 agosto 1967 n. 765

Legge 28 febbraio 1985 n. 47

DPR 6 giugno 2001, n. 380

Legge della Regione Lazio 6 agosto 2007, n. 13 e ss.mm.ii;

Decreto semplificazioni del 2020 - legge 120/2020

D.L. n. 69 del 2024

La normativa è chiara no?



«La gestione del patrimonio immobiliare e le nuove forme di investimento»

«Conformità urbanistica e decreto salva casa: opportunità di crescita per il patrimonio immobiliare e le attività ricettive»

Ing. Riccardo Renzoni

**Roma 9 Dicembre 2024
Teatro degli Eroi - Roma**



CONFORMITÀ URBANISTICA





CONFORMITÀ URBANISTICA

1. Scopo dell'attività

2. Le **certificazioni** urbanistiche

3. Le **procedure di acquisizione** della documentazione

4. L'accertamento **sopralluogo**

5. L'**analisi documentale**

6. Il **report finale**



CONFORMITÀ URBANISTICA

1. Scopo dell'attività

1. SCOPO DELL'ATTIVITÀ



Scopo della *due diligence urbanistica*

Verificare la **conformità** tra:

- **stato di fatto degli immobili**
- **prescrizioni delle leggi urbanistiche vigenti**

(che regolano l'esercizio dell'attività edificatoria a livello nazionale, regionale e comunale)

Scopo della *due diligence edilizia*

Verificare la **conformità** tra:

- **stato di fatto degli immobili**
- **regolamenti edilizi comunali**

(che regolano nel dettaglio le procedure da seguire per porre in essere un'attività edilizia).

Entrambe riguardano due tipologie di immobili:

- **Fabbricati** *(unità immobiliari, edifici, compendi immobiliari)*
- **Terreni** *(solo se edificabili o parzialmente edificabili)*



CONFORMITÀ URBANISTICA

1. Scopo dell'attività

2. Le **certificazioni** urbanistiche

2. LE CERTIFICAZIONI URBANISTICHE



Le normative urbanistiche per il regolamento dell'attività edificatoria a livello nazionale:

- ✓ **Legge 25 giugno 1865, n. 2359**: introdusse il piano regolatore generale comunale;
- ✓ **Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265**: introdusse l'abitabilità per l'edilizia residenziale;
- ✓ **Legge 17 agosto 1942, n. 1150**: modificativa della legge del 1865, conteneva una prima disciplina organica nazionale;
- ✓ **Legge 18 aprile 1962, n. 167**: introdusse importanti disposizioni in tema di edilizia economica e popolare;
- ✓ **Legge 6 agosto 1967 n. 765**: introdusse la nullità degli atti di compravendita relativamente a terreni abusivamente lottizzati;
- ✓ **Legge 28 gennaio 1977, n.10**: disciplinava la concessione edilizia, assoggettata al pagamenti del contributo del costo di costruzione;
- ✓ **Legge 5 agosto 1978, n. 457**: introdusse l'autorizzazione edilizia e le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- ✓ **Legge 28 febbraio 1985 n. 47**: la prima delle 3 leggi sul condono edilizio;
- ✓ **DPR 6 giugno 2001, n. 380**: ha raggruppato le norme in tema di edilizia in un testo unico;
- ✓ **La legge 105/2024** di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024"



2. LE CERTIFICAZIONI URBANISTICHE



Principali certificazioni urbanistiche

Per verificare la regolarità urbanistica di un bene immobile, sia esso un terreno o un fabbricato, si ha la **necessità di ottenere una serie di documenti.**

Tali documenti risulteranno rilasciati anche in epoche diverse, sia in funzione della vetustà del fabbricato che degli eventuali rimaneggiamenti operati nel corso della sua vita.

2.1 Le certificazioni urbanistiche dei fabbricati



Le certificazioni urbanistiche dei fabbricati sono più articolate di quelle dei terreni, perché altro non sono che dei **terreni che hanno subito una trasformazione edificatoria**.

Esse sono:

- *l'atto d'obbligo*;
- la convenzione urbanistica;
- il titolo abilitativo;
- il certificato di agibilità;
- le certificazioni «atipiche».

«**Atto amministrativo** con il quale il Comune **autorizza** l'edificazione dell'immobile»

e accerta pertanto le liceità di un fabbricato attraverso la valutazione del titolo abilitativo

Vista la molteplicità di leggi che nel corso del tempo si sono succedute e quindi delle modifiche intervenute, è necessario conoscere e ricordare le **norme urbanistiche**.

Accade di sovente di ricevere da parte di agenti immobiliari e finanche notai richieste di certificazioni non in linea temporalmente con il fabbricato.

Elenco dei **TITOLI ABILITATIVI**:

Per gli interventi di nuova costruzione e i relativi intervalli temporali di validità:

- **Licenza edilizia:** dal 17/8/1942 al 28/1/1977;
- **Concessione di edificare:** dal 28/1/1977 al 6/6/2001;
- **Permesso di costruire:** dal 6/6/2001 ad oggi.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti:

- **interventi di manutenzione ordinaria CILA** ex art. 6 DPR 380/2001
- **Interventi di manutenzione straordinaria SCIA**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia SCIA** in alternativa al permesso di costruire (PdC)

Concessione in sanatoria richiesta ai sensi di una delle tre leggi sul condono edilizio:

«sana abusi commessi in assenza o in difformità dal titolo abilitativo anche su immobili realizzati in aree dove l'edificazione non era consentita dagli strumenti urbanistici»

Concessione in sanatoria richiesta ai sensi della vigente normativa:

«viene rilasciata nei casi in cui, pur essendo possibile eseguire i lavori, questi venivano realizzati senza la prevista autorizzazione (e senza il pagamento dei relativi oneri)»

Le opere edilizie oggetto del **rilascio della concessione in sanatoria** sono quelle indicate nell'art. 22 del DPR 380/2001.

2.1.4 Il certificato di agibilità



«**Documento** prescritto dalla legge riguardante un bene immobile dove è prevista la permanenza delle persone, che viene **rilasciato dal Comune** nel cui territorio è ubicato l'immobile stesso»

La prima normativa di riferimento è il R.D. 1265/1934, modificata con il DPR 425/1994 ed infine con il DPR 380/2001.

Con il **Decreto Legislativo 222/2016** il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune è stato **sostituito dalla SCIA unica di Agibilità** nella quale il tecnico incaricato assevera la presenza di tutti gli elementi previsti dalla legge affinché un fabbricato possa essere dichiarato agibile ed abitabile (Art. 24 DPR 380/2001):

«*La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata*»

Le mappe catastali di impianto

Ancorché non probatorio, il catasto può essere di aiuto quando le certificazioni urbanistiche sono scarse o inesistenti. Ad esempio le mappe di impianto del Nuovo Catasto Terreni del 1930 o le planimetrie di impianto del 1939, obbligatorie con la creazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, possono circoscrivere l'epoca di costruzione e quindi individuare l'esigenza di un particolare titolo abilitativo.

Planimetria di impianto del 1939

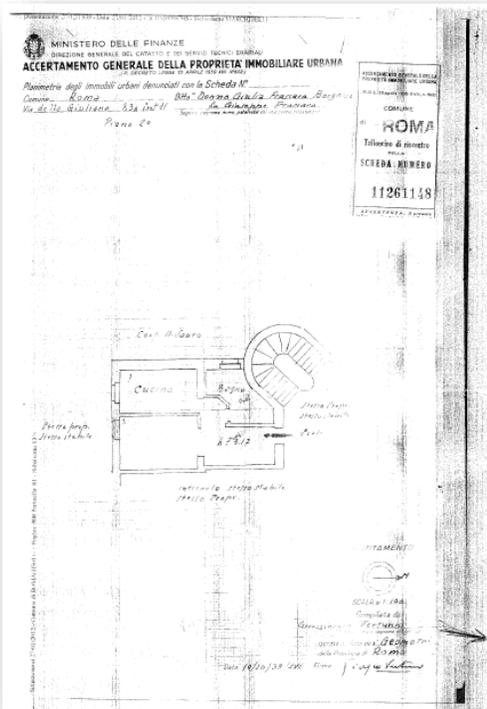


Foto aeree

Sempre al fine di determinare la data di realizzazione di un manufatto ed il suo ingombro sul terreno, è possibile utilizzare le foto della SARA – NISTRI che dagli anni 30 del secolo scorso effettua riprese aeree e rilascia, a richiesta e dietro compenso, una foto della zona interessata con dichiarazione di autenticità e della data dello scatto



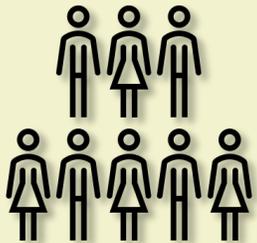
3. L'acquisizione delle certificazioni



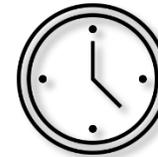
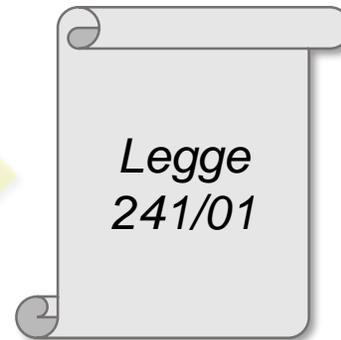
Ottenere la documentazione

Metodo più veloce: richiesta al cliente → fornire una **check list adattabile al tipo di immobile**

Quando la documentazione richiesta non è nella disponibilità del cliente, **su apposito incarico e delega** si può provvedere ad **acquisire autonomamente la documentazione mancante mediante accesso agli atti dell'ente interessato**.



- ✓ Amministrazioni dello Stato
- ✓ Enti pubblici
- ✓ Aziende autonome
- ✓ Concessionari di pubblici servizi



Entro termine
temporale stabilito
tramite **regolamento
interno o entro 90
giorni**

**ACCESSO
AGLI ATTI**

L'accesso agli atti è gratuito mentre il rilascio di copie è subordinato al pagamento del costo di riproduzione.



CONFORMITÀ URBANISTICA

1. Scopo dell'attività

2. Le **certificazioni** urbanistiche

3. Le **procedure di acquisizione** della documentazione

3.1 L'acquisizione delle certificazioni



Attualmente per ricevere la **documentazione presente presso l'Archivio Progetti di Roma** è sufficiente **presentare domanda telematicamente** e, se il fascicolo viene rinvenuto, **chiedere l'appuntamento** per la visione e la **successiva estrazione di copia**.

Il discorso è diverso **per l'Archivio Storico Capitolino**, dove sono conservati **tutti gli atti sino al 1930**. Questi **atti** sono **pubblici** e **non necessita alcuna delega** del proprietario per estrarne copia. La frequentazione dell'Archivio Capitolino è fondamentale per la ricostruzione della storia urbanistica di **immobili realizzati dopo la presa di Roma e per quei «nuovi» quartieri sorti a cavallo del 900, quali San Lorenzo ed il Pigneto**.

Ad oggi parte del materiale è consultabile in intranet in sede ed un'altra parte online.

Il resto è ancora cartaceo



CONFORMITÀ URBANISTICA

1. Scopo dell'attività

2. Le **certificazioni** urbanistiche

3. Le **procedure di acquisizione** della documentazione

4. L'accertamento **sopralluogo**



Dopo aver ottenuto tutte le certificazioni esistenti relative all'immobile



SOPRALLUOGO

«fotografia nell'istante in cui viene effettuato, dello **stato dei luoghi**»



Finalità del sopralluogo:

Verificare che lo stato dei luoghi sia **conforme** alla documentazione fornita, ovvero **evidenziare le criticità presenti.**

Si cristallizza una situazione che sarà oggetto di valutazione a tavolino nella **successiva «analisi documentale»** dove si esprimeranno i **giudizi di conformità o non conformità**, nel qual caso si indicheranno le **eventuali correzioni possibili e se ne quantificheranno i costi.**

4.1 Sopralluogo di un edificio

Oltre ai documenti già elencati è necessario portare le **tavole del progetto assentito** ed eventuali elaborati planivolumetrici della zona di PRG interessata



controllare, sulla scorta degli elaborati progettuali, **il posizionamento del fabbricato** all'interno del lotto rispetto alla mappa catastale, agli edifici limitrofi ed alla viabilità circostante



verificare successivamente la **conformazione generale dell'immobile**, i prospetti, le altezze interne ed esterne, le superfici, la distribuzione interna, l'orientamento, le destinazioni d'uso presenti



il report fotografico dovrà comprendere sia gli spazi esterni che quelli interni e tutte le eventuali anomalie riscontrate (*volumi non assentiti, finiture difformi da quelle di progetto, altezze interne fuori norma, scavi, riporti, impianti non presenti ecc.*).



Consiglio: **check list** dei parametri urbanistici da controllare, la cui compilazione **faciliterà il lavoro** indicando quali elementi andranno verificati seguendo un percorso obbligato che permetterà di non omettere nessuna delle informazioni rilevate.

Al termine delle operazioni la redazione di un **verbale di sopralluogo**, sottoscritto da altri eventuali partecipanti, con l'**indicazione di tutte le operazioni effettuate**.



CONFORMITÀ URBANISTICA

1. Scopo dell'attività

2. Le **certificazioni** urbanistiche

3. Le **procedure di acquisizione** della documentazione

4. L'accertamento **sopralluogo**

5. L'**analisi documentale**

5. L'ANALISI DOCUMENTALE



In due tempi, prima e dopo il sopralluogo.

- ✓ **Prima del sopralluogo: verifica** della presenza di **eventuali criticità** da approfondire nel corso del sopralluogo
- ✓ **Dopo il sopralluogo: confronto** tra lo stato dei luoghi visionato con quello autorizzato nei grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi

A volte però non è possibile effettuare la prima parte in quanto la documentazione non è completa oppure viene fornita all'ultimo momento, e nelle more pertanto si cerca di ridurre la tempistica di esecuzione del mandato effettuando il sopralluogo.



L'esito dell'analisi documentale il più delle volte si risolve **favorevolmente** con la **redazione di un report positivo** sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

Accade alle volte che il sopralluogo metta in luce alcune **difformità dell'immobile** rispetto allo stato autorizzato. In questo caso occorre rendere **edotto il committente** oltre che della presenza di queste difformità, che potrebbero impedire o limitare la commercializzazione, anche della **possibilità di sanare tali opere mediante l'istituto della sanatoria edilizia**.

La costante evoluzione della normativa, sia in termini di titoli abilitativi - anche in sanatoria - che nell'importo delle sanzioni applicabili, comporta la necessità di cristallizzare le situazioni rilevate mediante la presentazione di un progetto per la sanatoria, oltre al pagamento delle relative sanzioni.



CONFORMITÀ URBANISTICA

1. Scopo dell'attività

2. Le **certificazioni** urbanistiche

3. Le **procedure di acquisizione** della documentazione

4. L'accertamento **sopralluogo**

5. L'**analisi documentale**

6. Il **report finale**

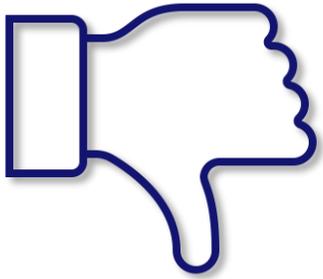


«**Relazione** nella quale andrà indicato l'oggetto della **due diligence**, l'**ubicazione**, la **consistenza** ecc.»

Conterrà:

- ✓ elenco dei **titoli abilitativi**, siano essi già rilasciati o in itinere (una domanda di condono ad esempio)
- ✓ il **certificato di agibilità**
- ✓ la **descrizione dello svolgimento ed esito del sopralluogo**, con allegato il *rapporto fotografico* a dimostrazione di quanto rilevato. Anche le schede di cui alle slides precedenti andranno allegato al report, così come gli elaborati grafici e/o le planimetrie catastali.
- ✓ Indicazione della **conformità dell'immobile** oggetto della due diligence con i titoli autorizzativi e dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'utilizzo. Non dimentichiamo infatti che il certificato di agibilità, pur non rientrando tra i documenti necessari per la circolazione degli immobili, è un documento previsto dalla legge e la cui mancanza potrebbe precludere l'utilizzo degli immobili interessati. Stesso discorso vale, in funzione della destinazione d'uso degli immobili, delle ulteriori autorizzazioni presenti e rilasciate

6.1 Sanatoria opere abusivamente realizzate



Qualora il report non fornisca evidenza di conformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato, occorre **esaminare le difformità** riscontrate e fornire, qualora esista, la soluzione al fine di rendere l'immobile conforme alla normativa urbanistica

- ✓ **verificare** che sia presente la «**doppia conformità**» (nei casi di assenza o totale difformità rispetto al permesso di costruire o alla segnalazione certificata inizio attività), ossia che i lavori eseguiti in difformità del titolo abilitativo o in assenza di questo, potevano essere autorizzati sia al momento della realizzazione che al momento della regolarizzazione.
- ✓ **acquisire** i pareri degli enti preposti ai vincoli, se esistenti, anche se il vincolo risulta apposto successivamente alla realizzazione dell'abuso. Una volta accertata la possibilità di sanare, andrà individuato lo strumento da adottare (CILA o SCIA) in funzione dell'opera realizzata ed il riferimento normativo. Il report finale conterrà quindi, in caso di difformità accertata, anche il progetto per la sanatoria (ove possibile), con l'indicazione delle sanzioni tempo per tempo vigenti.



Verifica della conformità catastale





VERIFICA DELLA CONFORMITÀ CATASTALE

1. Scopo dell'attività

2. Le **certificazioni** catastali

3. Le operazioni in **sopralluogo**

4. L'**analisi documentale**

5. Il **report** finale



VERIFICA DELLA CONFORMITÀ CATASTALE

1. Scopo dell'attività

1. SCOPO DELL'ATTIVITÀ

Scopo della **conformità catastale**

Verificare la **conformità** tra:

- **stato di fatto degli immobili**
- **documentazione grafica ed alfanumerica nel database catastale**

Attività primaria del catasto:

- censire gli immobili al fine di applicare loro in modo equo la tassazione sulla proprietà immobiliare.

Lo sviluppo del catasto nel tempo lo ha reso di fatto **l'unico database grafico-alfanumerico** che sia in grado di catalogare e descrivere l'intero patrimonio immobiliare italiano.

Il Decreto Legge n.78 del 2010 ha aggiunto al catasto una **valenza probatoria definitiva** nelle transazioni immobiliari riguardanti gli immobili urbani, imponendo **l'obbligo** della cosiddetta «**CONFORMITÀ CATASTALE**» per tutti gli immobili urbani oggetto di trasferimento.



1. SCOPO DELL'ATTIVITÀ



Decreto Legge n.78 del 2010

Il comma 14 di tale Decreto recita così:

14.All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma:

*«1-bis. **Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie , sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari»***



VERIFICA DELLA CONFORMITÀ CATASTALE

1. Scopo dell'attività

2. Le **certificazioni** catastali

3. Le operazioni in **sopralluogo**

4. L'**analisi documentale**



Gli enti preposti

L'ente preposto al governo ed alla tenuta del catasto è unico ed è l'Agenzia delle Entrate nelle sue articolazioni territoriali, denominate Uffici Provinciali del Territorio.

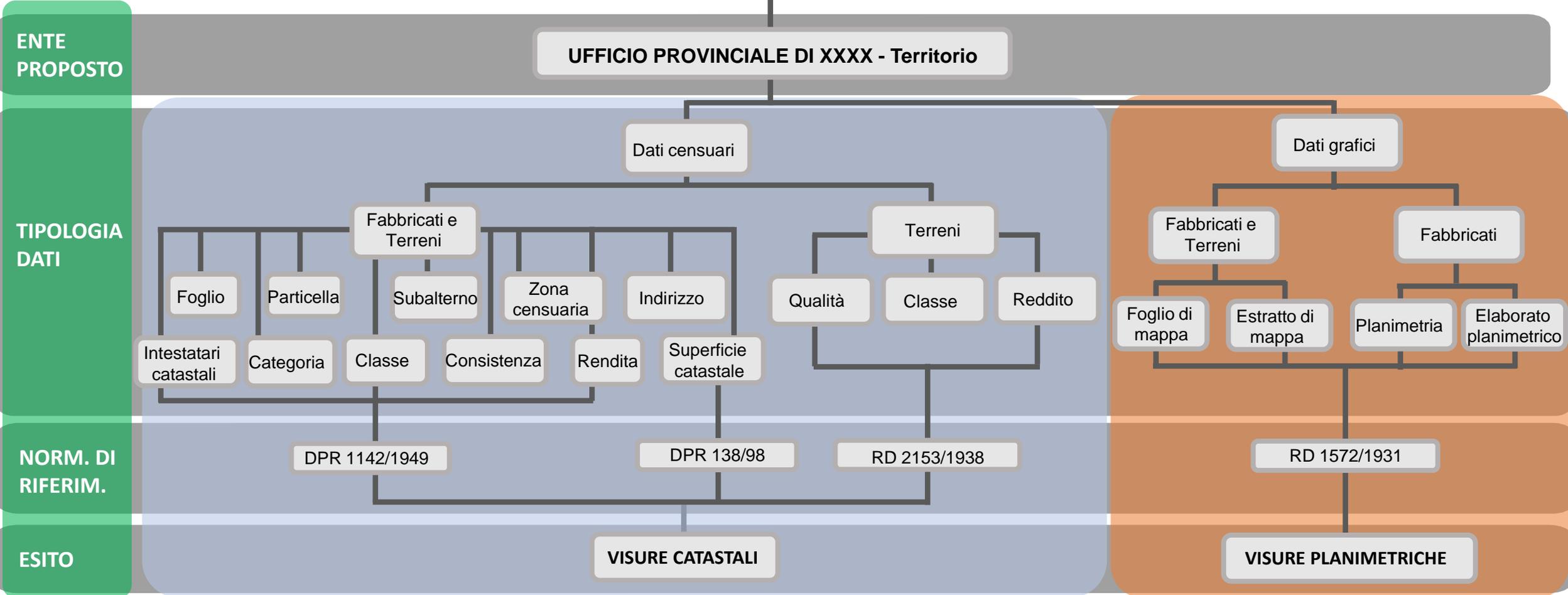
Ogni Ufficio Provinciale è a sua volta suddiviso ordinariamente in quattro settori:

- Settore di Staff
- Settore Gestione Banche Dati;
- Settore Pubblicità Immobiliare
- Settore Servizi Tecnici

Il settore preposto al governo del catasto è il **Settore Gestione Banche Dati**



Quadro schematico dei dati contenuti nelle certificazioni catastali, distinti per tipologia e collegati alle disposizioni di legge che le hanno istituite.





Il database del catasto è organizzato su base provinciale e comunale, pertanto **i dati anagrafici delle particelle e delle unità immobiliari sono univoci solo all'interno del comune di appartenenza.**



Quali documenti catastali sono contenuti i dati e di quali dati si tratta?

Le certificazioni catastali che il tecnico dovrà confrontare con lo stato di fatto si dividono in due tipologie:

CERTIFICAZIONI ALFANUMERICHE:

- **visura attuale** (*per immobile o per soggetto*)
- **visura storica** (*per immobile o per soggetto*)
- **elenco immobili** (*per immobili composti da più unità immobiliari*)

CERTIFICAZIONI GRAFICHE:

- **planimetria catastale** (*catasto fabbricati*)
- **elaborato planimetrico** (*catasto fabbricati*)
- **estratto di mappa** (*catasto urbano e catasto terreni*)
- **foglio di mappa** (*catasto terreni*)

E' necessario quindi esaminarle per **individuare** tutti i dati che contengono e che dovranno essere **oggetto di valutazione.**

2.3 La visura (*catasto urbano*)

La visura che serve per l'attività di conformità catastale è quella **per immobile**. Essa permette di visualizzare ed acquisire:

- i dati identificativi e reddituali dei **beni immobili** (fabbricati e aree urbane);
- i dati anagrafici delle **persone**, fisiche o giuridiche, **intestatarie** dei beni immobili

La visura per immobile può essere:

- **attuale** (*tutti i dati sono riferiti all'attualità*);
- **storica** (*oltre ai dati riferiti all'attualità sono elencate tutte le loro variazioni subite nel tempo a partire dalla data di impianto*).

I dati identificativi di un **immobile al catasto urbano** sono:

- **comune catastale**
- **sezione urbana** (*solo per alcuni comuni*)
- **foglio**
- **particella**
- **subalterno** (*per i fabbricati urbani composti da più unità immobiliari*)

I dati **reddituali**, o di **classamento**, sono:

- **categoria** (*destinazione funzionale*)
- **classe** (*redditività*)
- **consistenza** (*vani*)
- **superficie catastale** (*metri quadri*)
- **rendita** (*€ - reddito, per unità di consistenza, lordo medio ordinario potenzialmente ritraibile*)



La visura permette di **visualizzare** ed **acquisire** i dati riguardanti la **titolarità e la relativa quota di diritto dei i beni immobili dell'intestatario**.



l'intestatario catastale può
non essere il proprietario



Il catasto **non è probatorio**



Come assicurarsi l'effettiva titolarità del bene?

Visura alla Conservatoria dei registri immobiliari

I notai sono obbligati ad effettuare **ispezioni ipotecarie almeno ventennali**, curando nel contempo di accertare gli estremi attuali di identificazione catastale degli immobili e le variazioni catastali strumentali ad una corretta indagine ipotecaria.

Non sono però obbligati a trasmettere al Catasto i dati degli atti tra vivi relativi ai trasferimenti di proprietà concernenti i beni immobili.

A partire dalla data del già citato DL n.78, se il bene ha subito un trasferimento (*per quota o per l'intero*), **spesso i notai procedono anche all'aggiornamento dei dati catastali** cosicché nelle visure (sia al catasto fabbricati che al catasto terreni) compaiono i dati dei possessori e le relative quote, nonché gli estremi dell'atto di trasferimento (notaio e numero di registro dell'atto).

Ciò non vale comunque per i trasferimenti dovuti ad eredità e per altri tipi di trasferimenti.



La planimetria catastale è il **disegno tecnico**, di norma in scala 1:200, di un'unità immobiliare da cui è possibile desumere, in conformità alle regole catastali:

- i contorni dell'unità;
- gli accessi dalle parti comuni;
- il piano (negli edifici multipiano);
- gli eventuali subalterni confinanti;
- la suddivisione e la destinazione dei locali interni;
- l'altezza dei locali interni;
- la presenza di superfici accessorie (balconi, terrazzi, aree esterne collegate ecc.);
- la natura, posizione e dimensioni di porte e finestre;
- i dati metrici;
- l'orientamento rispetto ai punti cardinali.

3. Le operazioni in sopralluogo

4. L'analisi documentale



VERIFICA DELLA CONFORMITÀ CATASTALE

1. Scopo dell'attività

2. Le **certificazioni** catastali

3. Le operazioni in **sopralluogo**

4. L'**analisi documentale**

5. Il **report** finale



RIEPILOGO ANALISI

Foglio	Particella	Subalterno	CERTIFICAZIONE	GIUDIZIO DI CONFORMITA'			
				conformità	non conformità eliminabile	non conformità non eliminabile	conformità non determinabile
			VISURA CATASTO TERRENI				
			VISURA CATASTO FABBRICATI				
			ESTRATTO DI MAPPA				
			ELABORATO PLANIMETRICO				
			PLANIMETRIA				
			VISURA CATASTO TERRENI				
			VISURA CATASTO FABBRICATI				
			ESTRATTO DI MAPPA				
			ELABORATO PLANIMETRICO				
			PLANIMETRIA				
			VISURA CATASTO TERRENI				
			VISURA CATASTO FABBRICATI				
			ESTRATTO DI MAPPA				
			ELABORATO PLANIMETRICO				
			PLANIMETRIA				

RIEPILOGO COSTI

Foglio	Particella	Subalterno	CERTIFICAZIONE	COSTI
			VISURA CATASTO TERRENI	
			VISURA CATASTO FABBRICATI	
			ESTRATTO DI MAPPA	
			ELABORATO PLANIMETRICO	
			PLANIMETRIA	
			VISURA CATASTO TERRENI	
			VISURA CATASTO FABBRICATI	
			ESTRATTO DI MAPPA	
			ELABORATO PLANIMETRICO	
			PLANIMETRIA	
			VISURA CATASTO TERRENI	
			VISURA CATASTO FABBRICATI	
			ESTRATTO DI MAPPA	
			ELABORATO PLANIMETRICO	
			PLANIMETRIA	
TOTALE COSTI DI ELIMINAZIONE DELLE NON CONFORMITA'				



Il decreto semplificazioni del 2020 (legge 120/2020 che ha introdotto modifiche al DPR 380/2001) ha introdotto la nozione di «**violazione edilizia**»

Solo per edifici non soggetti alla tutela del D. Lgs. 42/2004 non costituiscono violazioni edilizie:

«Le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile»

Qualora quindi ci troviamo in una situazione del genere, possiamo **integrare il report finale** con il **Certificato di Stato Legittimo**, redatto da un tecnico abilitato, il quale certifica che l'immobile è sostanzialmente conforme al titolo abilitativo ed eventuali successivi titoli, che le difformità riscontrate non costituiscono «violazioni edilizie».

È sottinteso che la violazione non si ha se la modifica è intervenuta durante la realizzazione del fabbricato.

Esempio: la costruzione postuma di un ripostiglio sul terrazzo, della superficie di 2 mq, a fronte di una U.I. di 120 mq, ancorché rientrante nella tolleranza di legge del 2% costituisce violazione edilizia in quanto realizzata successivamente alla costruzione dell'edificio.



*modello della Certificazione dello Stato Legittimo

CERTIFICATO DI STATO LEGITTIMO

DICHIARAZIONE ASSEVERATA DI CONFORMITA' URBANISTICA

(Articolo 9-bis, comma 1-bis + articolo 34-bis, comma 3 / D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

La presente asseverazione di stato legittimo è redatta ai sensi del comma 3, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 al fine di verificare se lo stato attuale dell'immobile o delle unità immobiliari oggetto di accertamento urbanistico rientra nelle tolleranze costruttive normate dallo stesso articolo.

1 - DATI DEL TECNICO ASSEVERANTE

cognome e nome _____
codice fiscale _____
nato/a a _____ prov _____ il ___/___/____
con studio professionale a _____ prov _____
indirizzo _____ n. _____
posta elet. _____ P.E.C. _____
telefono fisso _____ telefono mobile _____
ordine/collegio di iscrizione geometri architetti ingegneri periti
della provincia di _____ n. _____

2 - LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E/O DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

comune _____ prov _____
indirizzo _____ n. _____
scala _____ piano _____ interno _____
censito al catasto fabbricati terreni
sez. _____ sez. urb. _____ foglio _____
mappale/i _____ subalterno/i _____
avente destinazione d'uso _____

3 - TITOLI ABILITATIVI URBANISTICI

Elenco di tutti i titoli edilizi che hanno autorizzato gli interventi sull'immobile o sulle unità immobiliari

_____	n. _____	del ___/___/____
_____	n. _____	del ___/___/____
_____	n. _____	del ___/___/____
_____	n. _____	del ___/___/____
_____	n. _____	del ___/___/____
_____	n. _____	del ___/___/____
_____	n. _____	del ___/___/____
_____	n. _____	del ___/___/____

non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario di munirsi di titoli abilitativi

4 - INFORMAZIONI URBANISTICHE E DI TUTELA STORICO-AMBIENTALE

zona PRG/PI/PUA _____
immobile sottoposto a tutela ai sensi del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 sì no

5 - ALLEGATI ALLA DICHIARAZIONE

6 - NOTE E/O PRECISAZIONI

7 - ASSEVERAZIONE

Il tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico-edilizio a seguito del sopralluogo, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità,

ASSEVERA che

non sono presenti violazioni edilizie in quanto, l'immobile oggetto di accertamento urbanistico, rientra nelle tolleranze costruttive elencate al comma 1, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e che quindi **l'immobile è urbanisticamente conforme**

non sono presenti violazioni edilizie in quanto, l'immobile oggetto di accertamento urbanistico, rientra nelle tolleranze costruttive elencate ai commi 1 e 2, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e che quindi **l'immobile è urbanisticamente conforme** (solo per immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42)

sono presenti violazioni edilizie per le seguenti motivazioni:

luogo _____
data ___/___/____

IL TECNICO ASSEVERANTE

Documento timbrato e firmato in originale
 Documento firmato digitalmente

Il Decreto Salva Casa

Il Decreto Salva Casa (D.L. 29 maggio 2024- n. 69, convertito, con modificazioni, con legge 24 luglio 2024 n. 105) ha apportato rilevanti modifiche al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia)

Edilizia libera

Nuovi interventi in edilizia libera:

- VePA sui porticati \neq porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico
- opere di protezione dal sole e agenti atmosferici (tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche pergole bioclimatiche)

Stato legittimo degli immobili

Lo stato legittimo di un immobile o di una singola unità immobiliare può essere dimostrato attraverso:

- **titolo abilitativo della costruzione**
- titolo abilitativo dell'**ultimo intervento edilizio**
- titoli rilasciati dopo **accertamento di conformità in sanatoria**
- pagamento della sanzione pecuniaria

Tolleranze costruttive

Riparametrate le tolleranze:

- **2%** per superficie utile **> 500m²**
- **3%** per superficie utile tra i **300 e 500 m²**
- **4%** per superficie utile tra i **100 e 300 m²**
- **5%** per superficie utile **< 100 m²**
- **6%** per superficie utile **< 60m²**



Cambio di destinazione d'uso

Sempre consentito il cambio di destinazione d'uso **con** e **senza opere**:

- stessa categoria funzionale
- tra categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968

Nuovi requisiti di abitabilità

Il tecnico abilitato può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie:

- altezza minima interna **< 2,70 m** fino al limite massimo di **2,40 m**
- alloggio monostanza con superficie minima
 - **<28 m²** fino al limite massimo di **20 m²** (1 persona)
 - **<38 m²** fino al limite massimo di **28 m²** (2 persone)
- tolleranze al **2%** ai nuovi parametri di abitabilità

Varianti in corso d'opera del titolo ante '77

Regolarizzazione degli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità** dal titolo rilasciato ante gennaio **1977**

Recupero sottotetti

È sempre consentito il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla **Legge regionale**

Accertamento di conformità in sanatoria

Nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria nelle ipotesi di:

- **parziale difformità** dal PdC o dalla SCIA in alternativa al PdC
- assenza o difformità alla SCIA ordinaria
- **variazione essenziale**
 - conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda
 - conformità edilizia all'epoca della realizzazione

Modifiche alle sanzioni

Rilascio del PdC in sanatoria

- doppio del contributo di costruzione (incrementato del 20% per interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o variazioni essenziali)

Rilascio SCIA in sanatoria

- doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile tra 1.032 e 10.328€ o tra 516 e 5.164€

Assenza o in difformità dalla SCIA

- triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile e non inferiore a 1.032€

Parziale difformità dal PdC

- rimozione o demolizione
- se la rimozione non può avvenire, sanzione pari a:
 - triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità se ad uso residenziale
 - triplo del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale

Doppia conformità semplificata

Per sanare gli interventi realizzati in **parziale difformità** e le **variazioni essenziali** dai titoli depositati in Comune non sarà più necessario rispettare la doppia **conformità urbanistica ed edilizia**, cioè **il rispetto sia alle norme del tempo della realizzazione che della presentazione della domanda.**

Per effetto delle nuove disposizioni – nei casi di **parziale difformità** o **variazione essenziale** – il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, può ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l’intervento risulti conforme:

- alla **disciplina urbanistica** (attinente le volumetrie e gli indici edificatori, le destinazioni d’uso, gli standard) **vigente al momento della presentazione della domanda;**
e

- ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia** (inerente le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili) **vigente al momento della realizzazione dell’intervento.**

Resta invece confermata la disciplina vigente dell’accertamento di conformità ai sensi della “**doppia conformità**” nei casi di assenza o totale difformità rispetto al permesso di costruire o alla segnalazione certificata inizio attività.



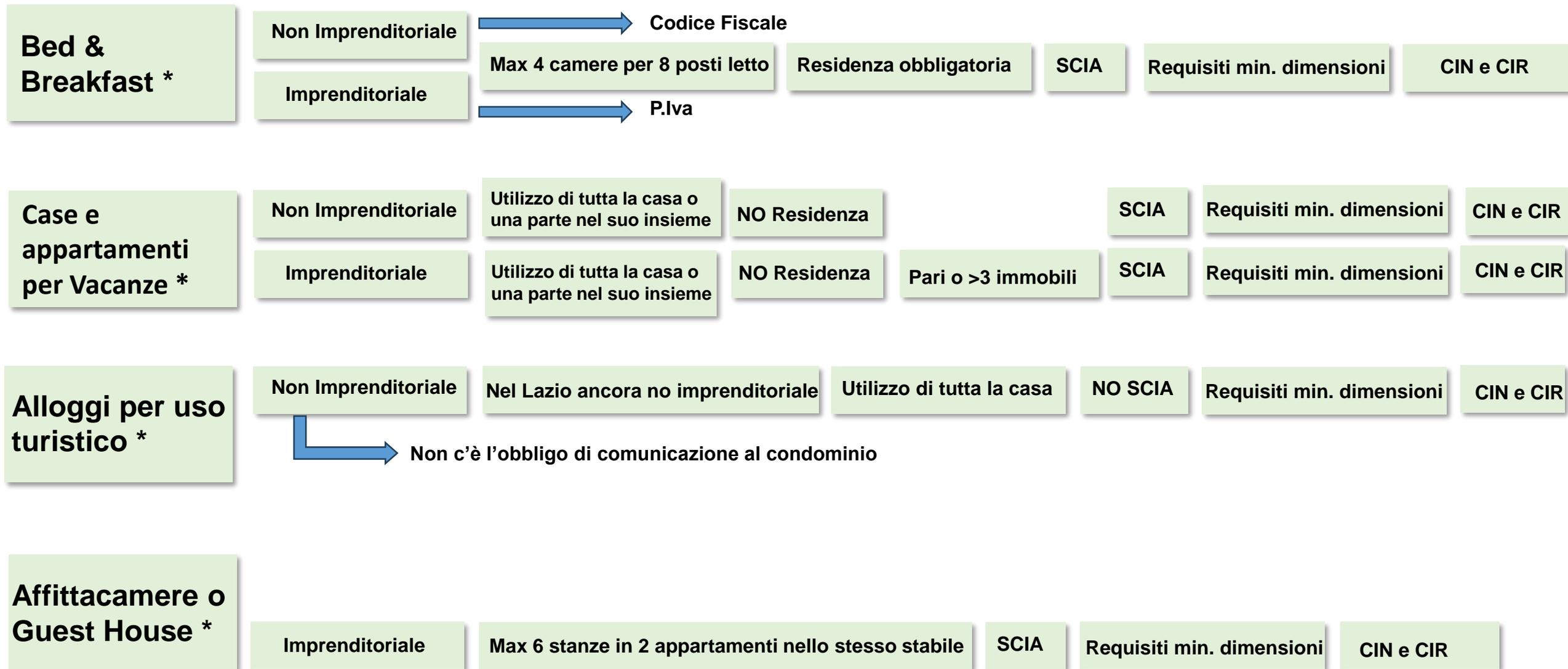
Attività ricettive: Le differenze principali tra locazione turistica, b&b, casa vacanze e affittacamere

- Il **bed and breakfast** offre stanze e prima colazione in una casa con gestione ed organizzazione familiare ed in forma non imprenditoriale.

- Una **casa vacanze** è una struttura ricettiva extralberghiera che offre l'affitto temporaneo di un appartamento o casa arredati, senza somministrazione di pasti né fornitura di biancheria giornaliera.

- Gli **affittacamere (o Guest House)** sono strutture ricettive imprenditoriali che offrono alloggio in un massimo di sei camere, con possibilità di servizi complementari e gestione professionale.

Si parla di **Locazione turistica** quando si affitta a fini turistici e per un breve periodo di tempo, senza fornire servizi alla persona. Consiste quindi nella messa a disposizione di un immobile per una durata non superiore a 30 giorni, dove gli unici servizi aggiuntivi ammessi alla locazione sono le pulizie finali e la biancheria ad ogni cambio d'ospite. Nella Locazione turistica il rapporto tra gestore e ospite è regolato da un contratto redatto in forma scritta.



*per la Regione Lazio



Servizi e differenze fra B&B e Casa Vacanza

Servizi	B&B	Casa Vacanza	Differenze	B&B	Casa Vacanza
Struttura con camere	X	/	Possibilità attività occasionale	X	X
Casa indipendente	/	X	Possibilità attività imprenditoriale	/	X
Bagno privato	/	X	Possibilità collaborazioni generiche	/	X
Bagno comune	X	/	Possibilità collaborazioni familiari	X	X
Condivisione della struttura con altri ospiti	X	/	Normativa nazionale	/	/
Somministrazione della colazione	X	/	Normativa regionale	X	X
Somministrazione della biancheria da letto e prodotti da bagno	X	/	Obbligo residenza/domicilio	X	/

Sicurezza Antincendio e obbligo di estintori

Che tu gestisca una casa vacanza o una locazione turistica, dovrai assicurarti di rispettare la [normativa sulla sicurezza](#) introdotta nel 2024 con il Decreto Anticipi. Di fatti, per tutte le strutture ricettive comprese CAV e LT, è obbligatorio:

- Dotare la tua proprietà con **estintori** che dovranno essere posizionati in punti ben visibili **ogni 200 mq2 e almeno uno su ogni piano**;
- Gli estintori **non devono essere inferiori a 6kg** e devono essere certificati CE;
- Dovrai **installare dei rilevatori** di gas e monossido di carbonio certificati CE;
- I rilevatori e gli estintori dovranno essere installati **da tecnici professionisti**.

La normativa si applica sia alle strutture gestite in forma imprenditoriale che in forma occasionale (quindi non imprenditoriale), anche ai privati che affittano per brevi periodi come locazioni turistiche.

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____,
C.F./P.IVA _____, residente/con studio in _____ (____) alla Via
_____ n. civ. _____ C.A.P. _____ Tel. e fax _____, indirizzo
postaelettronica _____ Cell. _____, iscritto
_____ con n. _____, per incarico ricevuto da
_____ al fine dell'abilitazione all'esercizio dell'attività di
_____ presso l'unità immobiliare sita in Roma in _____
n. _____ scala _____ piano _____ int. _____ censita al N.C.E.U. di Roma al foglio _____ particella _____ sub. _____ categoria
catastale _____ in qualità di tecnico abilitato che assume funzioni di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi
degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e
mendaci dichiarazioni (art. 76 D.P.R. 445/00), sotto la sua personale responsabilità

ASSEVERA

- che lo **stato attuale** rilevato dell'unità immobiliare sopra indicata è esattamente quello rappresentato nell'**elaborato grafico in allegato (a)** che costituisce parte integrante della presente **relazione tecnica asseverata**;
- che lo **stato attuale rilevato**, in termini di consistenza edilizia e destinazione d'uso, **trova esatta corrispondenza** con quanto contenuto e rappresentato **nei titoli edilizi autorizzativi già rilasciati e di seguito riportati**.

DICHIARA

- che l'unità immobiliare sopra citata **ha destinazione d'uso residenziale** con svolgimento di attività ricettiva di casa vacanza e risulta **conforme agli strumenti urbanistico-edilizi, al Regolamento di Igiene ed al Regolamento Edilizio del Comune di Roma**;
- che tutti i documenti, grafici compresi, prodotti ed allegati in copia alla presente sono conformi all'originale;
- che, alla data odierna, **non sono in corso opere edilizie**;

1. Destinazione d'uso

- Che l'unità immobiliare ha **mantenuto la destinazione d'uso originaria** ad abitazione legittimata dal seguente/i titolo/i di preesistenza urbanistico-edilizia _____
- Che l'unità immobiliare ha **mutato destinazione d'uso** da _____ a _____ mediante concessione edilizia/permesso di costruire presentata presso:
 Municipio _____ Dipartimento IX con prot. _____ del _____;
- Che i lavori di cui ai **titoli autorizzativi relativi al cambio di destinazione d'uso** sono iniziati il _____ e sono terminati il _____ comunicazione fine lavori prot. _____ del _____ aggiornati al su citato **cambio di destinazione d'uso**, con variazione aggiornamento catastale prot. _____ del _____ allegata alla su citata comunicazione di Fine Lavori.

2. Assenza di titoli edilizi

- Che, seppur debitamente e formalmente richiesto agli Uffici competenti, **non si è potuto acquisire il titolo edilizio dell'edificio** che afferisce l'unità immobiliare in argomento e che la consistenza edilizia e la destinazione d'uso indicata nella planimetria catastale del 1939/1940, di seguito precisata, è **conforme agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti di igiene ed edilizi del Comune di Roma**.
- Che l'unità immobiliare, è stata realizzata **anteriamente all'anno 1934, risulta censita presso il catasto a partire dall'impianto nell'anno 1939/1940 come da scheda grafica n. _____ del _____**

3. Titoli Edilizi Autorizzativi

- Che l'edificio/unità immobiliare, è stato realizzato con Progetto n. _____ del _____, relativo a: certificato di licenza edilizia concessione edilizia autorizzazione edilizia permesso di costruire n. _____ del _____;
- Con Variante al progetto nuovi tipi n. _____ del _____, licenza/concessione/autorizzazione/permesso a costruire;
- Con Fine Lavori del _____ prot. _____ e aggiornamento catastale prot. _____ del _____;
- Che per l'unità immobiliare, è stata **rilasciata concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della: Legge 47/85 Legge 724/94 Legge 326/03** prot. _____ del _____ graficizzata, nei contenuti, nella planimetria catastale (*segnalata a metà pagina dello stesso dispositivo di concessione in sanatoria*), con aggiornamento catastale prot. _____ del _____;

- Che per l'unità immobiliare, è stata inoltrata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della: Legge 47/85 Legge 724/94 Legge 326/03 prot. _____ del _____ in corso di definizione per cui non è stata ancora prodotta documentazione integrativa. (Produrre sintetica descrizione, supportata da idonea rappresentazione grafica, dell'abuso oggetto della domanda di concessione in sanatoria con indicazione della tipologia e delle parti interessate).
- Che per l'edificio/unità immobiliare, è stata inoltrata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della: Legge 47/85 Legge 724/94 Legge 326/03 prot. _____ del _____ in corso di definizione per cui è stata prodotta documentazione integrativa costituita tra l'altro dalla rappresentazione grafica o dall'aggiornamento catastale identificato con prot. _____ del _____;
- Trattandosi di domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 326/03 prot. _____ del _____ ancora in corso di definizione, è stata prodotta documentazione integrativa costituita:
- dalla rappresentazione grafica con indicazione dell'abuso oggetto della domanda di concessione in sanatoria con indicazione della tipologia e delle parti edilizie interessate e dall'aggiornamento catastale identificato con prot. _____ del _____;
 - dall'atto d'obbligo Notaio _____ rep. _____ registrato il _____ con rinuncia al plusvalore e l'impegno alla demolizione e/o ripristino di quanto realizzato in caso di successivo dirigo della sanatoria;
 - dall'attestazione del tecnico circa l'esistenza o meno di vincoli (milla osta); circa l'avvanzata consegna all'UCR di quanto previsto dall'art.4 L.R. 12/2004;
 - dall'attestazione asseverata dal richiedente che compri l'avvanzato completo versamento dell'obblazione e degli onari concessori.
- Per l'unità immobiliare, è stata inoltrata procedura di: **OD.I.A.** (art. 22-23 DPR 380/01) **OS.C.I.A.** (L. legge n°106 del 12 luglio 2011 art.11) **OC.I.L.A.** (L. legge 22 maggio 2010 n°73) per opere edili presentata presso: Municipio _____ Dipartimento VI Dipartimento IX con prot. _____ del _____;
- Con Fine Lavori del _____ prot. _____ e aggiornamento catastale prot. _____ del _____;
- Per l'unità immobiliare, è stata inoltrata istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (già art. 13 L.47/85) o istanza ai sensi dell'art. 22 L.R. 15/2008 progetto n. _____ del _____, in sanatoria prot. _____ del _____;
- Fine Lavori del _____ prot. _____ e aggiornamento catastale prot. _____ del _____;

4. Conformità in materia di igiene, sanità e sicurezza

Che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme alla normativa in materia di igiene e sanità, sicurezza degli impianti e sicurezza nei luoghi di lavoro.

5. Abitabilità e/o agibilità

- Che per i locali oggetto della presente relazione è stato rilasciato certificato d'agibilità n. _____ del _____;
- Che per i locali oggetto della presente relazione è stata presentata domanda di rilascio del certificato di agibilità n. _____ del _____ corredata della documentazione prevista, per la quale si è formato il silenzio-assenso ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01.

6. Barriere architettoniche

- Che l'unità immobiliare l'edificio è conforme alle prescrizioni della L. 13/89 e ss.mm.ii. in materia di accessibilità e per il superamento delle barriere architettoniche (artt. 77-82 del D.P.R. 380/01);
- Che l'unità immobiliare l'edificio è stato costruito in data anteriore all'entrata in vigore della L.13/89 e del Decreto Ministeriale del 14.6.89, n.236 del 16.6.89 e non sono stati effettuati lavori di ristrutturazione edilizia (ricompresi nell'art.51 lettera d) della L.437/78).

(a) INDICAZIONI PER LA STESURA DELL'ELABORATO GRAFICO

L'elaborato grafico, da trasmettere in allegato alla relazione tecnica asseverata in triplice copia, deve contenere:

Rilievo dello stato attuale, dell'unità immobiliare graficizzato in piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 con misure e quote, destinazioni degli ambienti, delle superfici degli stessi, delle superfici delle finestre, del numero dei posti letto, dei vani comuni, dei vani riservati e delle eventuali aree di pertinenza.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata oggetto di vari interventi di ristrutturazione edilizia, al fine di semplificare la lettura della conformità edilizia si suggerisce di fornire:

Rilievo dello stato dei titoli edilizi: restituzione grafica (solo) planimetrica alla scala 1:100 dei titoli edilizi dell'unità immobiliare, destinazione degli ambienti. (N.B la tavola può contenere in allegato le planimetrie catastali allegiate alle concessioni in sanatoria, oppure, nel caso in cui per la sanatoria edilizia non sia stata ancora rilasciata concessione, un grafico rappresentativo oppure la planimetria catastale aggiornata dell'abuso).

Rappresentazione planimetrica comparativa in scala 1:100 tra stato attuale rilevato (a) ed il corrispondente titolo edilizio (b), ottenuta mediante sovrapposizione o attraverso diversa indicazione cromatica.

Si allegano ad integrazione della presente relazione tecnica i seguenti documenti e planimetrie:

Roma li, _____

Il Tecnico (Timbro e firma)



Resto a disposizione

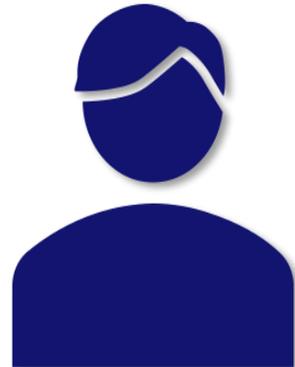
Ing. Riccardo Renzoni

Via Vittoria Colonna 32 - Roma

E-mail: info@renz.it

Sito web: www.renz.it

Mobile: +39 334.83.51.585



*“La professionalità sta nel sapere come farlo, quando farlo, e nel farlo.”
(Cit. Frank Tyger)*