

**LE DIFFORMITA'
URBANISTICHE E CATASTALI
E LA COMMERCIALIZABILITA'
DEGLI IMMOBILI**

arch. stefano ponzano

ALESSANDRIA, 4 APRILE

LO STATO LEGITTIMO

Art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001 T.U. EDILIZIA:

- **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 **e da quello 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**.
- **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 ovvero 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 secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

LA RELAZIONE DI REGOLARITÀ EDILIZIA (RRE)

E' un documento redatto da un PROFESSIONISTA che esplicita:

LA CONFORMITÀ O LA DISCORDANZA

tra lo stato reale dei luoghi (stato di fatto) e lo stato legittimo ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 e dichiara l'eventuale presenza di **TOLLERANZE ESECUTIVE** (ossia le irregolarità che non costituiscono violazione edilizia)

LA RRE NON È NÉ PREVISTA, NÉ DISCIPLINATA DA ALCUN PROVVEDIMENTO NORMATIVO O REGOLAMENTARE

LE TOLLERANZE ESECUTIVE

RIF. NORMATIVI:

art. 34 bis DPR 380/2001

I.r. 19/1999 Art. 6 bis

DGR 14/01/2022, n. 2-4519

le tolleranze esecutive non hanno le caratteristiche della parziale o della totale difformità e non costituiscono violazione edilizia

TRA LE TOLLERANZE ESECUTIVE:

- il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia, se contenuto entro il limite del **2 % per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo.
- le irregolarità esecutive di muri esterni che determinano un diverso sedime purché la superficie totale dello stesso sia invariata e le modifiche alla geometria del perimetro del sedime non determinino una **sovrapposizione di superficie inferiore al 90% rispetto al progetto approvato;**
- le irregolarità esecutive delle aperture esterne purché le aperture realizzate si **sovrappongano per almeno il 50% con quelle previste** nei titoli abilitativi e le modifiche delle dimensioni non siano **variate oltre il 10%;**
- le irregolarità esecutive del posizionamento di elementi delle facciate quali balconi, cornicioni, pensiline e abbaini purché la traslazione rispetto a quelle previste nei progetti legittimati non sia **superiore al 10%** e le modifiche delle dimensioni non siano **superiori al 10%,**

LA RELAZIONE DI REGOLARITÀ EDILIZIA (RRE)

QUALI AMBITI DOVREBBE COINVOLGERE?



LA REGOLARITA' RISPETTO AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI



**LA REGOLARITA' RISPETTO AL PROGETTO DELL'INVOLUCRO ENERGETICO
(L. 10/1991)**



**LA REGOLARITA' RISPETTO AL PROGETTO STRUTTURALE
DEPOSITATO**



LA REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI DEPOSITATI



**LA REGOLARITA' RISPETTO AI PARAMETRI IGIENICO
SANITARI**

GLI ARCHIVI COMUNALI

dei titoli abilitativi: lo stato dell'arte

- prevalentemente cartacei
- catalogati spesso senza un criterio omogeneo e condiviso
- non sono presenti tutte le pratiche
- ciascuna pratica è spesso incompleta
- tempi di consultazione dilatati
- risultati divergenti per ogni accesso agli atti



**Incertezza
generalizzata del
risultato ottenuto!!!**

GLI ARCHIVI COMUNALI

dei titoli abilitativi: evoluzioni e prospettive

**BOZZA DI REVISIONE DEL T.U.
EDILIZIA D.P.R. 380/01:**



Il fascicolo digitale della costruzione

**DIRETTIVA UE 12 MARZO 2024 "CASE
GREEN", ENERGY PERFORMANCE OF
BUILDINGS DIRECTIVE (EPBD)**

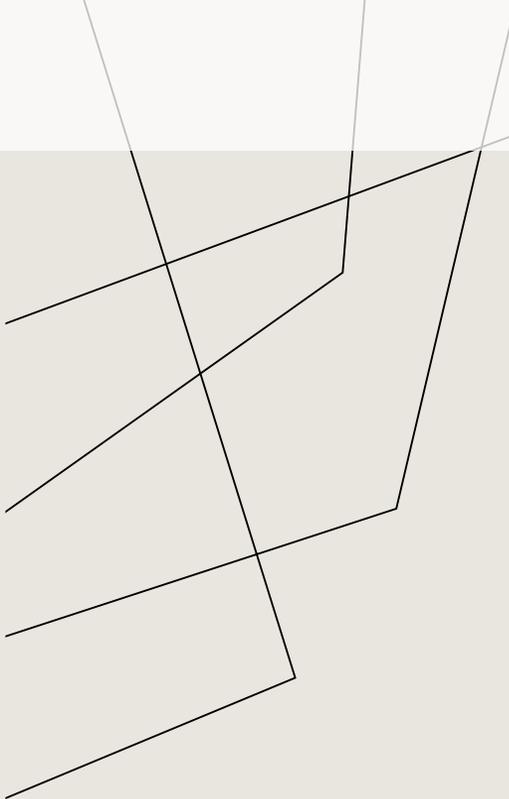


Il passaporto di ristrutturazione «digitale»

LA RELAZIONE DI REGOLARITÀ EDILIZIA (RRE)

QUALI SONO LE MACRO-ATTIVITA' NECESSARIE ?

- ➔ A. accesso agli atti presso gli archivi comunali
- ➔ B. restituzione digitale degli elaborati grafici cartacei recuperati presso gli archivi comunali
- ➔ C. esecuzione di rilievi topografici o con laser scanner eseguiti fisicamente sull'immobile oggetto di accertamento;
- ➔ D. restituzione digitale del rilievo effettuato
- ➔ E. sovrapposizione tra gli elaborati dello stato legittimo e la restituzione dello stato di fatto e valutazione delle eventuali variazioni/diformità o tolleranze
- ➔ F. elaborazione di una relazione che «evidenzi» e «cataloghi» le eventuali difformità rispetto alla normativa edilizio-urbanistica
- ➔ G. eventuale avvio di una pratica amministrativa di sanatoria, fiscalizzazione o rimessa in pristino delle opere difformi



LA RELAZIONE DI REGOLARITÀ EDILIZIA (RRE)

QUALCHE DUBBIO (LECITO)

QUANTO TEMPO RICHIEDE L'ELABORAZIONE DI UNA RRE ?

QUANTO PUO' COSTARE UNA RRE ?

L'ONORARIO PROFESSIONALE E' PROPORZIONATO AL VALORE
DELL'IMMOBILE ?

E' UN DOCUMENTO CHE PERMETTE DI OTTENERE CERTEZZE
AMMINISTRATIVE CONCRETE ?

LA NULLITA' DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA

Art. 46 DPR 380/2001 T.U. edilizia

Gli atti tra vivi.....aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, **sono nulli e non possono essere stipulati** ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoriaomissis.....»

LA NULLITA' DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA

Art. 40 L. 47/1985

«Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali **sono nulli e non possono essere rogati** se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo,attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.»

LA NULLITA' DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA

REQUISITI PER ESCLUDERE LA NULLITA' «FORMALE»:



1

Deve «esistere il titolo abilitativo»



2

il titolo abilitativo deve essere «riferibile» all'edificio
oggetto di compravendita

LA RIFERIBILITA' DEL TITOLO ABILITATIVO

«RIFERIBILTA'» DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'EDIFICIO OGGETTO DI COMPRAVENDITA E' COMPROMESSA:

A

In caso di interventi eseguiti in TOTALE DIFFORMITÀ dal Permesso - Art 31 T.U. 380/2001 che comportano:

- la realizzazione di un organismo edilizio **integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione** da quello oggetto del permesso stesso;
- l'esecuzione di **volumi edilizi oltre i limiti indicati** nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con **specifico rilevanza ed autonomamente utilizzabile**

LA RIFERIBILITA' DEL TITOLO ABILITATIVO

«RIFERIBILTA'» DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'EDIFICIO OGGETTO DI COMPRAVENDITA E' COMPROMESSA:

B

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia «PESANTE» (all'articolo 10, comma 1 DPR 380/2001) in assenza di permesso di costruire o in totale difformità - Art 33 T.U. 380/2001.

LA RIFERIBILITA' DEL TITOLO ABILITATIVO

«RIFERIBILTA'» DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'EDIFICIO OGGETTO DI COMPRAVENDITA **PUO'*** ESSERE COMPROMESSA:

C In caso di interventi comportanti «VARIAZIONI ESSENZIALI» al progetto approvato come previsto dall'art. 32 T.U. 380/2001 e dalla L.R. n° 19/1999 (art. 6)

- a) **mutamento della destinazione d'uso** che implica incremento degli standard urbanistici
- b) aumento superiore al **30 per cento della cubatura** o della superficie di solaio;
- c) modifiche superiori al **20 per cento di altezza e superficie coperta**;
- d) **violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica**, quando non attiene a fatti procedurali;
- e) **modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza**, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio tra progetto e stato di fatto **sia inferiore al 50 per cento** (nel rispetto delle la distanza da altri fabbricati, limiti normativi dai confini di proprietà e dalle strade)

**anche se recenti sentenze hanno escluso questo rischio in caso di varianti essenziali*

CONFORMITA' CATASTALE E NULLITA'

Art. 29, c. 1-bis. L. n. 52/1985 (modificato dal DL 78/2010)

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.....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.....**

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.»

CONFORMITA' CATASTALE

Circolare del 09/07/2010 n. 2 - Agenzia del Territorio

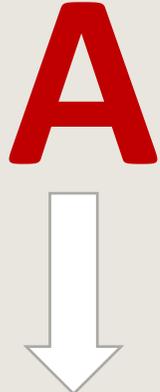
Quando le difformità **NECESSITANO la presentazione di aggiornamenti catastali:**

Quando la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione (es: rilevante redistribuzione degli spazi interni), ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc..

Quando **NON NECESSITANO aggiornamenti catastali:**

non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

QUALE APPROCCIO SCEGLIERE?

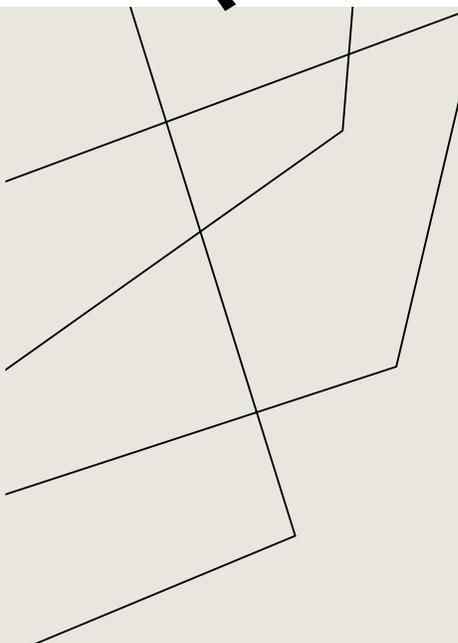


A

OPPURE



B



LA RELAZIONE DI REGOLARITÀ EDILIZIA (RRE)

Utile per definire gli aspetti negoziali di un immobile (in primis il «valore»), ma con costi elevati e margini di incertezza insolvibili relativi alla completezza della documentazione all'origine (archivi comunali, etc)

LA RELAZIONE SULLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE E SULLA SUA COMMERCIALIZZABILITÀ'

Utile per descrivere e censire «**ACRITICAMENTE**» la documentazione, elaborati e gli elementi che rappresentano lo «stato legittimo» (se esistenti). La relazione dovrebbe essere accompagnata da una dichiarazione **sull'assenza «generica» di elementi ostativi alla commerciabilità del bene** (assenza di difformità totali e/o variazioni essenziali)

LA RELAZIONE

sullo stato legittimo dell'immobile e sulla sua commerciabilità

APPROCCIO

B

Consente di fornire le «informazioni» disponibili sullo stato legittimo all'acquirente, permettendogli, così, **un ruolo attivo** (anche tramite un professionista di sua fiducia) nella Due Diligence propedeutica all'acquisizione dell'immobile e di svolgere le indagini **ritenute più opportune per appurare** la regolarità urbanistica del bene, e così, valutare la convenienza della negoziazione, anche, in riferimento ad una eventuale mancata rispondenza della costruzione ai titoli abilitativi dichiarati in atto.

Al contempo l'alienante (tramite un suo incaricato) non sarebbe gravato della responsabilità di dichiarare la regolarità «assoluta» dell'immobile, forma di garanzia spesso irraggiungibile a causa delle carenze presso gli archivi comunali (e, quindi, «viziata all'origine»)