

GIANLUCA ORETO
VITTORIO FIASCONARO

EDILIZIA E
URBANISTICA



REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

**METODO OPERATIVO INTEGRATO PER TECNICI,
NOTAI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE**

Ricostruire lo stato legittimo, verificare le difformità, valutare la sanabilità
e gestire il rischio tecnico-documentale nella circolazione immobiliare
con la **webapp Stato Legittimo Pro**



Clicca e richiedi di essere contattato
per **informazioni e promozioni**

GRAFILL

Gianluca Oreto – Vittorio Fiasconaro

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

METODO OPERATIVO INTEGRATO PER TECNICI, NOTAI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE

Come ricostruire lo stato legittimo, verificare le difformità, valutare la sanabilità
e gestire il rischio tecnico-documentale nella circolazione immobiliare

con la **webapp Stato Legittimo Pro**

Ed. I (09-2026)

ISBN 13 978-88-277-0544-5

EAN 9 788827 705445

Collana **EDILIZIA E URBANISTICA**



**Licenza d'uso da leggere attentamente
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, n. 89 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



Pronto GRAFILL
Tel. 091/6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. – Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



**PRONTO
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

SOMMARIO

PREFAZIONE	p.	5
PARTE PRIMA		
LA NUOVA CENTRALITÀ DELLA VERIFICA IMMOBILIARE	"	7
1. LA REGOLARITÀ IMMOBILIARE COME SISTEMA DI GESTIONE DEL RISCHIO	"	9
2. CHE COSA SIGNIFICA DAVVERO «REGOLARITÀ IMMOBILIARE»	"	22
PARTE SECONDA		
IL QUADRO NORMATIVO REALMENTE UTILE NELLA PRATICA	"	39
3. LE NORME FONDAMENTALI PER LAVORARE CORRETTAMENTE	"	41
4. COMPRAVENDITA IMMOBILIARE E CONTROLLI DOCUMENTALI	"	81
PARTE TERZA		
METODO OPERATIVO DI VERIFICA IMMOBILIARE	"	111
5. COME SI IMPOSTA CORRETTAMENTE L'INCARICO PROFESSIONALE	"	113
6. LA RACCOLTA DOCUMENTALE E LA COSTRUZIONE DEL FASCICOLO TECNICO	"	133
7. IL SOPRALLUOGO TECNICO E LA VERIFICA DELLO STATO DI FATTO	"	167
8. LA RICOSTRUZIONE DELLO STATO LEGITTIMO	"	189
9. IL CONFRONTO TRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO	"	214

PARTE QUARTA

VALUTARE LE CRITICITÀ E DECIDERE COSA FARE	p.	239
10. CLASSIFICAZIONE TECNICA DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE	"	241
11. SANABILITÀ, REGOLARIZZABILITÀ E LIMITI REALI	"	260
12. REGOLARITÀ CATASTALE E COERENZA DOCUMENTALE	"	281
13. VINCOLI E CRITICITÀ SPECIALI	"	298

PARTE QUINTA

LA RELAZIONE TECNICA COME PRODOTTO PROFESSIONALE	"	323
14. COME REDIGERE UNA RELAZIONE TECNICA REALMENTE UTILE	"	325
15. I POSSIBILI ESITI DELLA VERIFICA IMMOBILIARE	"	345
16. RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE E CAUTELE OPERATIVE	"	361

PARTE SESTA

CASI PRATICI, WORKFLOW E STRUMENTI OPERATIVI INTEGRATI	"	379
17. CASI PRATICI COMMENTATI	"	381
18. DOMANDE RICORRENTI NELLA PRATICA PROFESSIONALE	"	397
19. LA WEBAPP STATO LEGITTIMO PRO: GUIDA OPERATIVA INTEGRATA	"	405
20. DOWNLOAD E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP «STATO LEGITTIMO PRO»	"	416

PREFAZIONE

Ci sono errori che il giorno del rogito non si vedono. L'atto si firma, le chiavi passano di mano e per mesi, a volte per anni, tutto sembra in ordine. Poi qualcuno decide di ristrutturare, di rivendere o semplicemente di chiedere un mutuo, e scopre che l'immobile che ha comprato nascondeva una difformità mai dichiarata, uno stato legittimo ricostruito in modo fragile, una conformità catastale che tutti avevano dato per scontata. A quel punto il problema non è più soltanto tecnico: è economico, legale e talvolta irreversibile.

Abbiamo scritto questo libro perché abbiamo visto questa scena ripetersi troppe volte, sempre con la stessa dinamica, e sempre con qualcuno che alla fine paga il prezzo di una verifica che nessuno aveva fatto. E l'abbiamo scritto in due, da mestieri diversi – quello del tecnico e quello del giurista – perché è esattamente sul confine tra i due che questi problemi nascono e restano irrisolti. Chi legge queste pagine, del resto, conosce bene la sensazione da cui siamo partiti: quella stretta allo stomaco che precede una firma su una relazione, o un consiglio dato a chi sta per investire i risparmi di una vita.

Nel corso della nostra attività ci siamo convinti di una cosa semplice: ciò che non viene verificato prima non scompare, aspetta soltanto il momento peggiore per riemergere. La stagione del Superbonus lo ha reso evidente su scala mai vista. Per la prima volta un numero enorme di tecnici si è trovato a firmare asseverazioni con una responsabilità personale tale da rendere inevitabile guardare davvero dentro gli immobili, prima di apporre la firma. Ne è emersa una verità scomoda: una parte consistente del patrimonio edilizio italiano conviveva con irregolarità mai formalizzate – modifiche interne, ampliamenti, cambi di destinazione – rimaste invisibili finché nessuno aveva avuto motivo o coraggio di cercarle. Quelle irregolarità oggi si riversano sul mercato delle compravendite, e ricadono su chi compra, su chi vende e sul tecnico chiamato a metterci la firma.

A complicare il quadro è arrivato un legislatore che ha cambiato le regole mentre la partita era in corso. Il decreto Salva Casa ha ridisegnato le tolleranze, introdotto nuove vie di regolarizzazione e ridefinito gli stessi confini dello stato legittimo. Sono strumenti utili, ma maneggiarli senza metodo è pericoloso: la stessa norma che apre una possibilità di sanatoria può trasformarsi in una trappola se applicata senza aver prima ricostruito con rigore la storia edilizia dell'immobile.

C'è poi un equivoco di fondo che attraversa tutta la pratica quotidiana: l'abitudine a usare come sinonimi termini che sinonimi non sono. Regolarità edilizia, regolarità urbanistica, stato legittimo, conformità catastale descrivono profili diversi, governati da norme

diverse, con conseguenze diverse. Confonderli significa attestare ciò che non si è verificato. E qui si tocca il punto che ci sta più a cuore: la responsabilità del professionista. Una relazione, una volta firmata, non resta nelle mani di chi l'ha commissionata. La leggono l'acquirente, il notaio, la banca; ciascuno vi fa affidamento per le proprie decisioni. Il tecnico risponde non solo di ciò che ha scritto, ma di tutto ciò che non ha avuto cura di escludere.

Da queste considerazioni nasce l'idea che attraversa l'intero volume: il professionista non ha bisogno di una assicurazione, ha bisogno di un metodo. Non è compito del tecnico consigliare alle parti se procedere o meno all'acquisto; è suo compito fornire l'informazione tecnica completa e qualificata che consenta alle parti, e ai loro consulenti, di assumere una decisione informata. Per farlo serve un percorso ordinato, prudente nei giudizi ma concreto nei passaggi.

Quel percorso è ciò che abbiamo cercato di costruire qui, passo dopo passo, e lo attraverseremo insieme. Partiremo dall'incarico professionale, imparando a definirne il perimetro per proteggere noi stessi e i nostri clienti. Proseguiremo con la raccolta documentale, la lettura critica dei titoli e l'accesso agli archivi, per poi affrontare il sopralluogo con metodo, sapendo esattamente cosa cercare. Il cuore del percorso sarà ricostruire lo stato legittimo anche quando i titoli sono incompleti o mancanti, e confrontarlo con lo stato di fatto e con le risultanze catastali. Affronteremo poi la classificazione delle difformità e il nodo più insidioso di tutti, la sanabilità, distinguendo senza sconti ciò che è davvero regolarizzabile da ciò che lo è soltanto sulla carta. E dedicheremo spazio a ciò che troppo spesso resta implicito: una relazione difendibile, comprensibile per le parti, il notaio e la banca, che dichiara i propri limiti e il rischio residuo e proprio per questo protegge chi la firma.

A questo metodo abbiamo voluto affiancare uno strumento. La webapp **Stato Legittimo Pro** non sostituisce il professionista: lo accompagna. Funziona nel browser, senza installazione e senza inviare i dati all'esterno, e guida la stesura della relazione seguendo la stessa logica del libro, proponendo lungo il percorso avvisi, controlli di coerenza e un esito assistito. Organizza e formalizza il lavoro del tecnico, come farebbe un buon assistente; ma la valutazione finale, quella firma che pesa e che qualifica la nostra professionalità, resta e resterà sempre nostra.

Questo libro non offre formule magiche. Offre un metodo solido, difendibile e onesto per affrontare la complessità crescente del nostro patrimonio edilizio, ed è un invito alla prudenza, all'approfondimento e alla collaborazione tra le professioni che intorno a una compravendita si incontrano. In fondo, chiede di rovesciare un'abitudine: far emergere prima ciò che altrimenti emergerebbe dopo, quando ormai è tardi e costa caro.

Se servirà a un solo collega per evitare una firma che non avrebbe dovuto dare, o a un acquirente per scoprire in tempo di stare comprando un problema e non una casa, avrà fatto il suo lavoro. L'augurio, sincero, è che queste pagine aiutino a lavorare con maggiore serenità, a tutelare chi si affida a noi, e a fare in modo che l'acquisto di una casa resti quello che dovrebbe essere: un momento di gioia, non l'inizio di un problema.

Buon lavoro, a tutti noi.

Ing. Gianluca Oretto – Avv. Vittorio Fiasconaro

LA REGOLARITÀ IMMOBILIARE COME SISTEMA DI GESTIONE DEL RISCHIO

1.1. Contesto: perché la verifica immobiliare è diventata imprescindibile

La verifica della regolarità edilizia e catastale di un immobile non è mai stata un adempimento facoltativo, ma per lungo tempo è stata trattata come tale. La prassi consolidata di trasferire immobili senza una verifica tecnica preventiva approfondita ha attraversato indisturbata decenni di mercato immobiliare, alimentata da una diffusa sottovalutazione del rischio e da un sistema che tollerava l'opacità documentale come condizione ordinaria della circolazione immobiliare. Quella stagione è definitivamente chiusa.

Cinque fenomeni convergenti hanno trasformato la verifica preventiva da buona prassi a necessità strutturale: l'evoluzione della giurisprudenza sulla nullità degli atti di trasferimento, le conseguenze inattese del Superbonus, il mutato orientamento delle banche nella fase istruttoria dei mutui, una crescente consapevolezza delle parti contraenti circa i rischi connessi all'acquisto di immobili con irregolarità non dichiarate e, da ultimo, la riforma introdotta dal decreto «*Salva Casa*».

1.1.1. La giurisprudenza sulla nullità degli atti

Il sistema normativo italiano ha costruito un presidio rigoroso a tutela della trasparenza nella circolazione immobiliare, oggi articolato su due disposizioni che operano in parallelo a seconda dell'epoca di costruzione dell'edificio. L'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia, di seguito TUE) – che ha trasfuso nel Testo Unico il meccanismo già previsto dall'art. 17 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, abrogato dall'art. 136 TUE – riguarda gli atti tra vivi relativi a edifici, o loro parti, la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo 1985: tali atti sono nulli se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Per gli edifici la cui costruzione sia iniziata prima di tale data, nonché per gli immobili oggetto di condono, continua invece ad applicarsi l'art. 40, comma 2, della medesima Legge n. 47/1985 – disposizione tuttora vigente, non compresa tra quelle abrogate dall'art. 136 TUE – che impone la dichiarazione degli estremi della licenza o della concessione, anche in sanatoria, ovvero l'allegazione della copia della domanda di condono munita degli estremi dell'avvenuta presentazione. Lo stesso art. 40 consente, per le opere iniziate prima del 1° settembre 1967, di sostituire gli estremi della licenza con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore a tale soglia: il 1° settembre 1967 è infatti la data dalla quale la Legge 6 agosto 1967, n. 765

(c.d. «*Legge Ponte*») ha esteso l'obbligo della licenza edilizia all'intero territorio comunale, mentre in precedenza l'art. 31, primo comma, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) richiedeva il rilascio della licenza di costruzione limitatamente ai centri abitati e alle zone di espansione.

La portata applicativa dell'art. 46 TUE ha formato oggetto di un dibattito giurisprudenziale lungo e non sempre lineare, definito in modo organico dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite. Con la sentenza 22 marzo 2019, n. 8230, le Sezioni Unite hanno chiarito che la nullità prevista dall'art. 46 TUE costituisce una nullità testuale e non una nullità sostanziale derivante dall'abusività dell'immobile: essa colpisce l'atto che sia privo delle dichiarazioni o allegazioni prescritte, indipendentemente dall'effettiva regolarità urbanistica dell'immobile trasferito. Le Sezioni Unite hanno inoltre precisato che il contratto resta valido quando nell'atto siano indicati gli estremi di un titolo edilizio realmente esistente e riferibile all'immobile trasferito, anche se l'opera presenti difformità rispetto al titolo medesimo. Il profilo della conformità sostanziale dell'immobile rispetto al titolo edilizio resta infatti distinto dalla nullità testuale disciplinata dall'art. 46 TUE.

Questa impostazione produce una conseguenza operativa di rilievo: non è sufficiente che l'immobile sia regolare, occorre anche che l'atto di trasferimento contenga le dichiarazioni richieste dalla legge. L'assenza di difformità edilizie non sana un atto privo delle menzioni urbanistiche obbligatorie, così come la presenza di queste menzioni non copre le irregolarità sostanziali dell'immobile. Il punto critico, nell'esperienza professionale quotidiana, non è tanto la nullità formale dell'atto – che un notaio attento è in grado di presidiare – quanto le conseguenze civilistiche delle irregolarità sostanziali non dichiarate, che si manifestano successivamente al trasferimento e che coinvolgono la responsabilità del venditore ai sensi degli artt. 1489 e, nei casi in cui la difformità incida sulle caratteristiche materiali o funzionali del bene, anche dell'art. 1490 c.c., nonché, ove ne ricorrano i presupposti, la responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art. 2043 c.c., il cui parametro soggettivo è il dolo o la colpa, in qualunque grado; la colpa grave assume rilievo nei casi di concorso con la responsabilità contrattuale del venditore.

1.1.2. *L'impatto del Superbonus*

Il D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77, ha introdotto all'art. 119 il meccanismo del Superbonus, con aliquote di detrazione elevate per specifici interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico. Il comma 13 della disposizione ha previsto che i tecnici abilitati asseverino il rispetto dei requisiti tecnici degli interventi e la congruità delle relative spese. Il comma 13-bis.1 ha introdotto una responsabilità penale particolarmente severa per il tecnico che esponga informazioni false o ometta di riferire informazioni rilevanti nelle asseverazioni, prevedendo la reclusione da due a cinque anni e la multa da 50.000 a 100.000 euro. Il comma 14 ha previsto, separatamente, una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele e l'obbligo, per i soggetti che rilascino attestazioni e asseverazioni, di stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle attestazioni.

CHE COSA SIGNIFICA DAVVERO «REGOLARITÀ IMMOBILIARE»

Il termine «*regolarità immobiliare*» circola nella pratica delle compravendite con una frequenza inversamente proporzionale alla precisione con cui viene impiegato. Venditori, acquirenti, agenti immobiliari e persino tecnici lo utilizzano spesso come se designasse un'unica condizione unitaria, un giudizio binario che separa gli immobili «*ok*» da quelli «*problematici*». Questa semplificazione è fuorviante e, nel contesto operativo della verifica preventiva, pericolosa.

La regolarità di un immobile è in realtà un concetto composito, articolato in dimensioni distinte che rispondono a presupposti normativi diversi, verificabili attraverso fonti documentali differenti e che producono conseguenze eterogenee sul piano civilistico e amministrativo. Un immobile può essere regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico ma catastalmente difforme; può essere accatastato correttamente e privo di agibilità; può essere conforme al titolo edilizio e avere una destinazione d'uso di fatto incompatibile con quella assentita. Ciascuna di queste condizioni rileva in modo autonomo, richiede verifiche specifiche e produce rischi distinti.

Questo capitolo ha lo scopo di disaggregare il concetto di regolarità immobiliare nelle sue componenti essenziali, definire con precisione il contenuto normativo di ciascuna e illustrare le relazioni – e le differenze – tra dimensioni che vengono spesso confuse o sovrapposte. La padronanza di questo quadro concettuale è il presupposto indispensabile per impostare correttamente una verifica tecnica e per comunicarne gli esiti in modo utile alle parti.

2.1. Regolarità edilizia

La regolarità edilizia attiene alla conformità dell'immobile – nella sua consistenza fisica, nella sua struttura, nella sua distribuzione interna – ai titoli abilitativi che ne hanno autorizzato la costruzione e le successive trasformazioni. Un immobile è regolare dal punto di vista edilizio quando ogni intervento che lo ha interessato nel corso della sua storia è stato realizzato in forza di un titolo abilitativo valido, nei termini e nelle modalità dallo stesso previsti, o è stato successivamente sanato nelle forme consentite dalla legge.

Il riferimento normativo fondamentale è il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia, di seguito TUE). L'art. 3 TUE definisce le categorie di intervento edilizio e individua per ciascuna il regime abilitativo applicabile:

- **Manutenzione ordinaria (art. 3, comma 1, lett. a))**: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Regime: attività libera.
- **Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b))**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non si alteri la volumetria complessiva e non si determinino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso. In questa categoria rientrano – già per effetto del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 (c.d. «Sblocca Italia») – anche gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità e del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Regime: CILA ai sensi dell'art. 6-bis TUE; SCIA ai sensi dell'art. 22 TUE quando le opere riguardano le parti strutturali dell'edificio.
- **Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c))**: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità. Regime: CILA per gli interventi che non riguardano le parti strutturali; SCIA ai sensi dell'art. 22 TUE quando l'intervento interessa le parti strutturali dell'edificio.
- **Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d))**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Regime ordinario: SCIA; nei casi di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), TUE (ristrutturazione c.d. «pesante») è richiesto il permesso di costruire, ovvero, in alternativa, la SCIA ai sensi dell'art. 23 TUE, salvo diversa previsione regionale.
- **Nuova costruzione (art. 3, comma 1, lett. e))**: costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ampliamenti degli edifici esistenti all'esterno della sagoma e ogni altra opera comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Regime: permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 TUE, salvo le ipotesi di SCIA alternativa di cui all'art. 23 TUE.

Le difformità edilizie si distinguono in:

- tolleranze costruttive ed esecutive, che non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art. 34-bis TUE;
- interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, la cui disciplina è contenuta nell'art. 33 TUE;
- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, disciplinati dall'art. 34 TUE e, in specifici casi, dall'art. 34-ter TUE.
- variazioni essenziali, individuate secondo i criteri generali dell'art. 32 TUE e definite dalla legislazione regionale, alle quali si applica il medesimo regime sanzionatorio previsto per gli interventi eseguiti in totale difformità;
- interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire o in assenza di titolo, disciplinati dall'art. 31 TUE;
- interventi eseguiti in base a permesso annullato ai sensi dell'art. 38 TUE.

LE NORME FONDAMENTALI PER LAVORARE CORRETTAMENTE

Il tecnico che esegue verifiche immobiliari nell'ambito delle compravendite si trova di fronte a un problema che chi lavora in ambito progettuale raramente incontra: deve applicare le norme non nel loro testo attuale, ma nel testo che era vigente nel momento in cui un determinato intervento fu realizzato (*tempus regit actum*). Questa operazione, che in apparenza sembra banale, richiede una conoscenza sistematica dell'evoluzione normativa che va ben oltre la familiarità con il quadro legislativo corrente. Un ampliamento realizzato negli anni settanta, una modifica interna degli anni novanta, una distribuzione planimetrica alterata durante il Superbonus: ciascuno di questi interventi va valutato secondo le norme vigenti all'epoca della sua realizzazione, con i relativi regimi abilitativi, le relative categorie di intervento e i relativi parametri di sanabilità.

Questa difficoltà non è contingente, ma strutturale. Il patrimonio edilizio italiano è il risultato di decenni di stratificazioni normative: licenze edilizie, concessioni, DIA, SCIA, CILA si sono succedute senza che il regime precedente fosse mai uniformemente riassorbito in quello successivo. Le leggi speciali di condono, le sanatorie regionali, le deroghe settoriali e le modifiche che si sono accumulate sul Testo Unico Edilizia dal 2001 a oggi hanno prodotto un quadro nel quale lo stesso fatto edilizio può avere qualificazioni e conseguenze radicalmente diverse a seconda di quando è stato realizzato e in quale territorio.

Questo capitolo ha lo scopo di fornire il quadro normativo sistematico indispensabile per operare con rigore. Non si tratta di una rassegna astratta di disposizioni, ma di una mappa operativa che indica quali norme regolano oggi la verifica, quali erano applicabili in passato e come si coordinano i diversi livelli – statale, regionale, locale – segnalando le zone grigie che la relazione tecnica deve affrontare con chiarezza. La padronanza di questo quadro non è un requisito accessorio della verifica immobiliare, ma il suo fondamento.

3.1. Il d.P.R. n. 380/2001: struttura e principi da conoscere davvero

Il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia, di seguito TUE), è lo strumento di riferimento per qualunque verifica immobiliare, ma non ogni sua parte ha lo stesso peso operativo. La Parte I – dedicata all'attività edilizia – è quella che il tecnico deve conoscere con il maggior grado di dettaglio: il Titolo I definisce competenze e principi; il Titolo II disciplina i titoli abilitativi e le categorie di intervento; il Titolo III regola l'agibilità; il Titolo IV, dagli artt. 27 ai 45, è dedicato alla vigilanza e alle sanzioni ed è la parte più rilevante per la

qualificazione delle difformità e per la valutazione delle possibilità di regolarizzazione. La Parte II riguarda la normativa tecnica per le costruzioni e ha rilievo indiretto nella verifica, prevalentemente in relazione alla disciplina antisismica (artt. 83-95).

Il principio fondamentale che governa l'attività di verifica è quello della successione normativa: un titolo abilitativo va valutato in relazione alla norma vigente al momento del suo rilascio, non a quella attuale. Un permesso di costruire rilasciato nel 1985 legittima ciò che il regime normativo di allora consentiva, indipendentemente da quanto dispone oggi l'art. 3 TUE. Analogamente, un intervento eseguito nel 1995 sotto il regime della concessione edilizia va qualificato rispetto alle categorie e ai parametri di allora, non rispetto alle categorie post-Salva Casa.

Questo principio sembra ovvio, ma nella pratica professionale è sistematicamente trascurato. Il tecnico che applica retroattivamente le percentuali di tolleranza introdotte dal Salva Casa a un intervento degli anni novanta, o che qualifica come manutenzione straordinaria un intervento realizzato quando quella categoria aveva un contenuto diverso da quello attuale, commette un errore metodologico che può inficiare l'intera ricostruzione dello stato legittimo. Il metodo corretto è il contrario: prima si stabilisce quando l'intervento è stato realizzato, poi si identifica il regime normativo applicabile in quell'epoca, poi si applica quel regime per qualificarlo e valutarne la regolarità.

Il rapporto tra il TUE e la normativa regionale è strutturato secondo il modello della legislazione concorrente: lo Stato fissa i principi fondamentali di riforma economico-sociale, le Regioni esercitano la propria potestà legislativa nel rispetto di tali principi. Alcune disposizioni del TUE sono norme fondamentali che vincolano anche le Regioni a statuto speciale. Altre disposizioni lasciano invece spazio alla normativa regionale: l'art. 32 TUE, primo comma, delega espressamente alle Regioni l'individuazione delle variazioni essenziali; i regimi procedurali possono essere modulati dalla normativa regionale e dai regolamenti edilizi comunali. Nella pratica della verifica, il tecnico deve sempre verificare se la Regione in cui si trova l'immobile abbia legiferato in materia e quale sia la norma regionale applicabile (→ cap. 3, § 3.12).

Il TUE ha subito modifiche rilevanti dal 2001 a oggi. Le più significative per la verifica immobiliare sono:

- il D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (Semplificazioni), che ha riformato l'art. 9-bis sullo stato legittimo e ampliato la nozione di manutenzione straordinaria, incidendo di riflesso sull'ambito della CILA;
- il D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2), che ha ridisegnato il regime della SCIA edilizia e introdotto nel TUE l'art. 6-bis, con la CILA come regime residuale e il regime sanzionatorio del comma 5;
- il D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (Salva Casa), convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, che ha introdotto le tolleranze costruttive ampliate (art. 34-bis), i casi particolari di interventi in parziale difformità (art. 34-ter) e l'accertamento di conformità semplificato (art. 36-bis).

Ciascuna di queste riforme pone un problema di diritto intertemporale che il tecnico deve saper governare. La regola generale è l'irretroattività, declinata secondo il principio

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE E CONTROLLI DOCUMENTALI

I tre capitoli precedenti hanno costruito il quadro concettuale e normativo della verifica immobiliare. Il cap. 1 ha definito il sistema di gestione del rischio e i profili di responsabilità professionale. Il cap. 2 ha disaggregato il concetto di regolarità nelle sue componenti essenziali – edilizia, urbanistica, catastale, di agibilità, di destinazione d'uso. Il cap. 3 ha fornito il quadro normativo sistematico, dalle categorie del TUE alle tolleranze del Salva Casa, dai regimi abilitativi storici alla variabilità regionale. Questo capitolo risponde alla domanda che i tre precedenti lasciavano aperta: come si esegue concretamente il controllo documentale in una compravendita, dall'incarico conferito al tecnico fino alla firma dell'atto, nelle diverse fattispecie che la pratica presenta?

La risposta si articola su due piani che questo capitolo mantiene costantemente in tensione. Il primo è il piano del tecnico che esegue la verifica: la raccolta documentale, il sopralluogo, la ricostruzione dello stato legittimo, la relazione. Il secondo è il piano del professionista che coordina l'operazione – notaio, avvocato, consulente dell'acquirente – il quale deve tradurre gli esiti della verifica tecnica in dichiarazioni d'atto ed accordi contrattuali. Questi due piani non sono paralleli e separati: si intersecano nei momenti cruciali dell'operazione, e la qualità del risultato dipende dalla qualità della loro connessione. Una relazione tecnica impeccabile che non viene correttamente recepita nell'atto notarile non produce la tutela che promette. Un atto notarile formalmente corretto che si fonda su una verifica tecnica superficiale lascia le parti esposte ai rischi che pensavano di avere eliminato.

La sequenza dei paragrafi segue il ciclo cronologico dell'operazione – dalla fase antecedente al preliminare fino all'erogazione del mutuo – e si interseca con le fattispecie speciali che richiedono approcci distinti: immobili di provenienza successoria o donativa, immobili provenienti da procedure esecutive, operazioni di leasing immobiliare. Per ciascuna fattispecie, il capitolo indica le specificità dell'istruttoria tecnica, i rischi peculiari e il coordinamento necessario con gli altri professionisti coinvolti.

4.1. Le verifiche prima del preliminare

Il contratto preliminare di compravendita – il cosiddetto compromesso – è il momento in cui le parti assumono obbligazioni vincolanti: il venditore si impegna a trasferire la proprietà dell'immobile, l'acquirente si impegna a pagare il prezzo alle condizioni pattu-

ite. Salvo l'inserimento di specifiche clausole sospensive, queste obbligazioni non sono condizionate all'esito di una verifica tecnica preventiva: il compromesso produce vincoli contrattuali indipendentemente da ciò che la verifica rivelerà. Un acquirente che firma il compromesso senza aver prima eseguito la verifica tecnica si trova, al momento della scoperta di difformità rilevanti, in una posizione di negoziazione enormemente più debole di quello che ha verificato prima di impegnarsi. Questa considerazione elementare spiega perché la verifica pre-preliminare è la soluzione ottimale, e non un'opzione tra le altre.

Il contenuto minimo della verifica pre-preliminare non è identico a quello della verifica definitiva ante-rogito. L'obiettivo non è la ricostruzione completa dello stato legittimo – attività che richiede tempi incompatibili con la negoziazione – ma l'identificazione delle criticità rilevanti prima che l'acquirente assuma impegni vincolanti. Il tecnico deve: (a) acquisire e analizzare il titolo originario che ha previsto la costruzione dell'immobile e, ove disponibili, i titoli successivi; (b) eseguire una prima ricognizione delle difformità visibili in sopralluogo, confrontando lo stato di fatto con quanto risulta dalla documentazione raccolta; (c) verificare la conformità catastale mediante visura aggiornata e confronto con la planimetria depositata; (d) verificare la presenza di condoni edilizi presentati e il loro stato di perfezionamento – se il condono risulta pendente senza oblazione integralmente pagata, la situazione rientra nella categoria ad alta esposizione critica già prima di qualunque ulteriore analisi (→ cap. 2, § 2.10); (e) verificare i vincoli principali mediante consultazione delle banche dati disponibili (geoportale per i vincoli paesaggistici, visure ipotecarie per le trascrizioni). Questa verifica non è una verifica completa, ma è sufficiente a identificare le criticità che possono rendere l'operazione problematica o infattibile.

La relazione di fase pre-preliminare ha una natura e una funzione distinte dalla relazione definitiva. Non è una relazione di conformità: è un documento tecnico di avvertimento e orientamento, che identifica le criticità rilevate, qualifica quelle che possono essere risolte prima del rogito e quelle che non possono esserlo, e segnala i profili che richiedono ulteriore approfondimento istruttorio. I suoi limiti devono essere indicati con la stessa esplicitezza delle sue conclusioni: il tecnico deve specificare quali archivi ha consultato, quali titoli ha esaminato, quali verifiche non è stato possibile eseguire nei tempi disponibili. Una relazione pre-preliminare che non indichi i propri limiti può indurre l'acquirente a una falsa percezione di completezza (→ cap. 3, § 3.15).

La clausola sospensiva nel preliminare è lo strumento contrattuale che traduce in forma giuridica il risultato incompleto della verifica pre-preliminare. Quando il tecnico rileva criticità che richiedono approfondimento, la clausola sospensiva consente di vincolare la stipula del rogito all'esito positivo della verifica definitiva. La formulazione della clausola non deve essere generica: una clausola del tipo «*subordinatamente all'esito favorevole della verifica tecnica*» è inutilizzabile, perché non definisce cosa deve essere verificato, entro quale termine, e con quale criterio si valuta l'esito. La clausola deve invece specificare: il perimetro dell'accertamento (quali profili tecnici devono essere verificati), il termine entro il quale la verifica deve essere completata, il soggetto incaricato di eseguirla, e il criterio di valutazione dell'esito (solitamente: la verifica deve attestare che l'immobile è conforme o regolarizzabile, e non rientra nella categoria ad alta esposizione critica per

COME SI IMPOSTA CORRETTAMENTE L'INCARICO PROFESSIONALE

I quattro capitoli precedenti hanno costruito un sistema. Il cap. 1 ha definito il sistema di gestione del rischio e i fondamenti della responsabilità professionale. Il cap. 2 ha disaggregato il concetto di regolarità nelle sue componenti. Il cap. 3 ha fornito il quadro normativo. Il cap. 4 ha descritto come si esegue il controllo documentale nelle diverse fattispecie di compravendita. Chi ha letto fino a qui sa cosa verificare e in quali contesti. Il cap. 5 risponde a una domanda logicamente antecedente a tutto il resto: come si imposta correttamente il lavoro prima di iniziarlo.

L'incarico professionale non è un adempimento burocratico che precede la verifica: è lo strumento attraverso cui il tecnico definisce il perimetro della propria prestazione e, con esso, il perimetro della propria responsabilità. Un incarico preciso è la prima e più efficace forma di tutela professionale disponibile. Il principio dell'affidamento – già esaminato in cap. 1, § 1.4 – impone al tecnico uno standard di diligenza che non si esaurisce nell'esecuzione tecnica della verifica, ma si estende alla definizione di ciò che la verifica comprende e di ciò che non comprende. Un'istruttoria condotta con rigore su un incarico mal definito può comunque generare contestazioni su profili che il tecnico aveva implicitamente assunto di non dover coprire.

Il capitolo si articola in due parti logicamente distinte. La prima – §§ 5.1-5.3 – riguarda la struttura contrattuale e organizzativa dell'incarico: l'obiettivo della verifica, il perimetro della prestazione professionale e la lettera d'incarico come documento che cristallizza entrambi. La seconda – §§ 5.4-5.9 – riguarda la dimensione documentale e istruttoria: quali documenti richiedere, come gestire le lacune, come accedere agli archivi pubblici, come documentare l'attività svolta e come organizzare il fascicolo digitale che ne raccoglie i risultati. Le due parti sono interdipendenti: la prima definisce le regole del gioco, la seconda fornisce gli strumenti per rispettarle.

5.1. Obiettivo della verifica

La definizione dell'obiettivo della verifica non è un passaggio retorico: è il punto da cui dipende la coerenza dell'intera istruttoria. Un tecnico che non ha chiarito – con se stesso e con il committente – cosa deve produrre la propria verifica rischia di raccogliere documentazione in modo non orientato, di produrre una relazione che risponde a domande che nessuno aveva posto e di non rispondere alle domande che erano rilevanti.

L'obiettivo si articola su due livelli che il tecnico deve tenere distinti:

- **L'obiettivo minimo** è rispondere alla domanda «*l'immobile può essere trasferito?*»: identificare le criticità che rendono il trasferimento problematico o impossibile, e classificare l'immobile nelle categorie conforme, regolarizzabile o ad alta esposizione critica (→ cap. 2, § 2.10). Questa è la soglia al di sotto della quale nessuna verifica può fermarsi senza essere incompleta.
- **L'obiettivo ottimale** aggiunge la risposta alla domanda conseguente: «*cosa fa il tecnico con le criticità rilevate?*». A questo livello, la verifica non si limita a identificare e classificare le difformità, ma le qualifica normativamente con precisione, valuta la sanabilità applicando le procedure vigenti – l'accertamento di conformità ordinario ex art. 36 TUE, fondato sulla doppia conformità piena, o l'accertamento semplificato ex art. 36-bis TUE, fondato sulla conformità urbanistica al momento della domanda e sulla conformità edilizia al momento della realizzazione, a seconda della natura dell'abuso –, stima i costi di regolarizzazione e indica la procedura corretta.

La distanza tra obiettivo minimo e obiettivo ottimale è spesso la distanza tra una relazione che informa e una relazione che orienta.

L'obiettivo varia necessariamente in funzione della fase in cui si colloca la verifica:

- La **relazione ante-preliminare** ha come obiettivo l'identificazione delle criticità rilevanti prima che l'acquirente assuma impegni vincolanti: non è una verifica completa, è uno strumento decisionale per la fase negoziale (→ cap. 4, § 4.1 per il contenuto minimo di questa tipologia di relazione).
- La **relazione definitiva ante-rogito** ha un obiettivo più ampio: attestare lo stato legittimo ricostruito sulla documentazione disponibile, la conformità catastale, le difformità con la loro qualificazione, i limiti dell'istruttoria, e fornire al notaio le informazioni necessarie per le dichiarazioni d'atto (→ cap. 4, § 4.2 per il contenuto strutturalmente più ricco di questa relazione).

Confondere i due obiettivi – produrre una relazione ante-rogito con la superficialità di una relazione ante-preliminare, o viceversa appesantire una relazione ante-preliminare con un'istruttoria completa quando i tempi non lo consentono – è un errore metodologico con conseguenze pratiche rilevanti.

A questi due livelli di obiettivo tecnico si affianca l'obiettivo informativo: la comunicazione del risultato alle parti in modo che possano assumere decisioni consapevoli. L'obiettivo tecnico è la ricostruzione dello stato legittimo (→ cap. 2, § 2.3); l'obiettivo informativo è fare in modo che quella ricostruzione sia comprensibile e utilizzabile da chi non ha la preparazione tecnica del professionista. Una relazione tecnicamente impeccabile, redatta in linguaggio tecnico-giuridico denso senza alcuna sintesi operativa orientata al committente, non raggiunge l'obiettivo informativo. Questo non significa semplificare a danno della precisione: significa aggiungere alla parte tecnica una sezione di sintesi che traduca il giudizio in termini operativi (l'immobile è commerciabile? con quali condizioni? con quale urgenza di intervento?).

L'obiettivo della verifica deve essere esplicitato nella lettera d'incarico (→ § 5.3) prima che l'istruttoria inizi. Il tecnico che non definisce l'obiettivo in modo scritto e concordato si

LA RACCOLTA DOCUMENTALE E LA COSTRUZIONE DEL FASCICOLO TECNICO

Il cap. 5 ha definito il metodo dell'incarico: la lettera d'incarico, il perimetro della prestazione, i documenti da richiedere al committente, le modalità di accesso agli archivi e le regole della tracciabilità. Il tecnico che ha applicato quel metodo si trova ora con una lista aperta davanti a sé – la lista costruita seguendo quanto indicato in → cap. 5, § 5.4 – e deve trasformarla in un fascicolo istruttorio completo. Il cap. 6 risponde alla domanda che segue logicamente: quali documenti esistono per ciascuna categoria, dove si trovano, come si leggono e come si organizzano in modo che il fascicolo risultante sia difendibile e riutilizzabile nel tempo?

La raccolta documentale non è una fase di accumulo passivo. È una ricostruzione attiva, in cui ogni documento viene acquisito con una funzione specifica nella catena della prova. Un documento raccolto senza capire perché lo si raccoglie non serve alla relazione e non serve al tecnico: occupa spazio nel fascicolo, genera confusione nel confronto tra fonti, e non giustifica il tempo impiegato per ottenerlo. La domanda che deve guidare ogni atto di acquisizione è sempre la stessa: a cosa serve questo documento nella ricostruzione dello stato legittimo?

Il capitolo si articola in tre blocchi logici:

- Il primo (§§ 6.1-6.5) riguarda la documentazione di provenienza e i titoli edilizi: chi ha posseduto l'immobile, con quale titolo è stato costruito, quali interventi successivi sono stati autorizzati, con quale documentazione si attesta la conclusione dei lavori e con quale regime si gestisce l'agibilità.
- Il secondo (§§ 6.6-6.9) riguarda la documentazione catastale, i vincoli e le fonti storiche: la lettura dei documenti catastali come strumento di confronto (non di legittimazione), la verifica dei vincoli che condizionano la sanabilità, e l'uso delle fonti alternative per gli immobili di cui non si conserva documentazione edilizia primaria.
- Il terzo – §§ 6.10-6.12 – riguarda le banche dati pubbliche telematiche, il valore probatorio degli elementi documentali indiretti e la costruzione sistematica del fascicolo istruttorio.

6.1. Titolo di provenienza e storia dell'immobile

Il titolo di provenienza – il rogito o altro atto di trasferimento da cui l'attuale venditore o proprietario ha acquistato – non è un documento urbanistico e non attesta la regolarità

edilizia dell'immobile. È tuttavia il primo documento che il tecnico legge nell'istruttoria, non per ciò che contiene in termini di legittimità, ma per le informazioni che vi può estrarre come punto di ingresso nella ricerca archivistica.

Il contenuto istruttorio rilevante di un rogito è articolato in quattro elementi:

- il primo è la menzione dei titoli abilitativi dichiarata dal venditore ai sensi dell'art. 46 TUE: il numero di pratica, la data, il tipo di titolo e l'ente rilasciante sono il punto di partenza per la ricerca nell'archivio edilizio comunale;
- il secondo è l'identificazione catastale alla data dell'atto, utile per verificare se vi siano state variazioni catastali successive che indichino interventi non documentati;
- il terzo è la descrizione delle pertinenze e dei confini: il tecnico verifica che la configurazione attuale dell'immobile corrisponda a quella descritta nell'atto, e segna le discrepanze come punti da investigare;
- il quarto è la presenza di dichiarazioni particolari: stati di fatto conosciuti e accettati dalle parti, riserve del venditore, esclusioni esplicite di responsabilità per difformità note. Queste dichiarazioni segnalano che qualcosa di potenzialmente critico era già conosciuto al momento del trasferimento.

6.1.1. *La catena dei passaggi di proprietà come mappa istruttoria*

Se il tecnico dispone di atti di trasferimento precedenti – l'atto con cui l'attuale venditore aveva a sua volta acquistato, o quello ancora precedente – ciascuno contiene le menzioni urbanistiche obbligatorie del momento.

Tre rogiti in quarant'anni producono potenzialmente tre set di menzioni urbanistiche: confrontarle tra loro rivela se il titolo dichiarato negli atti sia rimasto lo stesso nel tempo (il che è normale, se non ci sono stati interventi significativi) o se vi siano stati cambiamenti (il che può segnalare pratiche edilizie successive che il tecnico deve cercare).

Le contraddizioni tra le menzioni in atti diversi sono segnali di criticità istruttoria, non necessariamente di irregolarità e possono derivare da:

- un'imprecisione nella descrizione del titolo originario;
- dal fatto che un intervento successivo ha prodotto un secondo titolo che il vecchio atto non conosceva.

6.1.2. *Come si legge il titolo di provenienza ai fini istruttori*

Il tecnico identifica il titolo abilitativo menzionato e verifica tre cose:

- che il titolo corrisponda all'immobile oggetto della verifica e non a un lotto più ampio da cui l'unità è stata frazionata;
- che le pertinenze dichiarate nell'atto corrispondano alla configurazione attuale;
- che non vi siano dichiarazioni particolari che segnalino difformità note.

Se il rogito menziona un permesso di costruire dell'intero edificio ma l'immobile è un appartamento frazionato successivamente, il tecnico deve cercare la pratica di frazionamento – che il rogito probabilmente non cita perché era successiva all'atto che lo cita (→ § 6.3 per la pratica di frazionamento come categoria specifica).

IL SOPRALLUOGO TECNICO E LA VERIFICA DELLO STATO DI FATTO

Il cap. 6 ha portato il tecnico attraverso la raccolta e l'organizzazione della documentazione: i titoli edilizi, i dati catastali, i vincoli, le banche dati pubbliche, il fascicolo istruttorio completo. Il cap. 7 descrive ciò che viene dopo: il tecnico entra nell'immobile. Il sopralluogo non è una passeggiata di controllo né un'ispezione impressionistica: è la fase in cui lo stato legittimo ricostruito dalla documentazione viene misurato contro la realtà fisica dell'immobile. Ogni scostamento tra ciò che i titoli autorizzano e ciò che il sopralluogo rivela deve essere rilevato, misurato, fotografato e qualificato. Uno scostamento non rilevato è uno scostamento che non esiste nella relazione – e una relazione che non lo riporta non è una relazione parziale ma una relazione inesatta.

La regola metodologica di questo capitolo è enunciabile in una sola frase: il sopralluogo si esegue con la documentazione in mano, non dopo averla esaminata a tavolino. Il tecnico che entra nell'immobile senza la planimetria del titolo edilizio, senza la planimetria catastale aggiornata e senza il verbale di sopralluogo già predisposto non sta eseguendo un sopralluogo tecnico: sta eseguendo una visita. La differenza non è nominalistica. La visita produce impressioni; il sopralluogo produce documentazione confrontabile con i titoli, foto con data certa, misure che consentono la qualificazione normativa delle difformità.

Il capitolo si articola in due blocchi logici:

- Il primo – §§ 7.1-7.2 – tratta il metodo del sopralluogo: la preparazione pre-accesso e le due attività operative centrali del rilievo geometrico e della documentazione fotografica.
- Il secondo – §§ 7.3-7.9 – tratta il contenuto del sopralluogo: cosa si verifica elemento per elemento, quali categorie di difformità si incontrano, quali criticità ricorrono con maggiore frequenza, e quali errori si commettono più spesso.

Il verbale di sopralluogo e la cartella 05 del fascicolo digitale, già descritti in cap. 5, §§ 5.8 e 5.9, sono lo schema operativo in cui si collocano tutti i contenuti di questo capitolo: la struttura è già data, e questo capitolo la riempie di contenuto tecnico.

7.1. Preparazione del sopralluogo

La qualità del sopralluogo dipende per metà da ciò che il tecnico fa prima di entrare nell'immobile. Un sopralluogo eseguito senza preparazione produce un verbale incompleto, obbliga a un secondo accesso per verificare ciò che non si è rilevato la prima volta,

e produce un fascicolo con lacune non giustificate. La preparazione pre-sopralluogo non è un formalismo: è la condizione che trasforma un accesso fisico in una verifica tecnica.

7.1.1. *Il fascicolo documentale come prerequisito*

Il sopralluogo non può essere eseguito utilmente prima che la raccolta documentale descritta nel cap. 6 abbia prodotto almeno tre elementi: la planimetria del titolo edilizio originario con tutti gli elaborati grafici allegati; la planimetria catastale aggiornata; la lista delle pratiche edilizie successive – varianti, sanatorie, CILA, SCIA – identificate nell'archivio comunale. Se la documentazione è incompleta al momento del sopralluogo – circostanza frequente quando i tempi del rogito non consentono di attendere i tempi di risposta degli archivi – il tecnico deve eseguirlo comunque, ma deve documentare nella traccia istruttoria quali documenti mancavano al momento dell'accesso e come questa lacuna ha condizionato la verifica. La limitazione documentale condiziona il perimetro della relazione, non lo annulla (→ cap. 5, § 5.2 per il perimetro dell'incarico; → cap. 5, § 5.8 per la tracciabilità).

7.1.2. *La preparazione del materiale di confronto*

Prima di entrare nell'immobile, il tecnico deve avere con sé quattro strumenti di lavoro. Il primo è l'insieme delle planimetrie di tutti i titoli edilizi identificati, in formato leggibile e con scala indicata: non una selezione di quelle che sembrano più recenti, ma tutte – perché una variante del 1985 può descrivere una distribuzione planimetrica intermedia che spiega uno scostamento altrimenti inspiegabile tra il progetto originario e lo stato di fatto attuale. Il secondo è la planimetria catastale aggiornata, acquisita da *Sister* (→ cap. 6, § 6.6), non quella allegata a un rogito di dieci anni prima. Il terzo è il verbale di sopralluogo preimpostato con la struttura già descritta in cap. 5, § 5.8, pronto per essere compilato durante l'accesso. Il quarto è la lista delle difformità già ipotizzate sulla base del confronto a tavolino tra le planimetrie disponibili: i disallineamenti già visibili tra la planimetria catastale e la planimetria del titolo, le annotazioni del committente su interventi eseguiti, i segnali emersi durante la raccolta documentale. Questa lista non pregiudica la verifica – il tecnico non va a cercare solo ciò che ha già ipotizzato – ma la orienta: i punti di attenzione sono già identificati prima di entrare, e il sopralluogo parte da una mappa delle criticità probabili.

7.1.3. *L'accordo sulle condizioni di accesso*

Prima del sopralluogo, il tecnico deve avere verificato le condizioni di accesso: chi sarà presente (proprietario, agente immobiliare, conduttore, amministratore di condominio), se tutti i locali saranno accessibili, se vi siano zone che richiedono accordo preventivo (lastrico solare accessibile solo con il custode, locali tecnici di pertinenza condominiale, cantine con serratura autonoma). Le zone non accessibili durante il sopralluogo devono essere indicate nel verbale con la motivazione specifica dell'impossibilità di accesso: un sopralluogo con accesso parziale non è equivalente a un sopralluogo completo, e questa limitazione deve essere comunicata nella relazione con la medesima precisione usata per descrivere ciò che è stato verificato. Il tecnico che omette di segnalare l'inaccessibilità di un locale assume implicitamente di averlo verificato. Resta inteso che il sopralluogo pre-

LA RICOSTRUZIONE DELLO STATO LEGITTIMO

La raccolta documentale descritta nel cap. 6 e il sopralluogo descritto nel cap. 7 hanno prodotto il materiale su cui il cap. 8 costruisce la risposta alla domanda centrale dell'intera verifica: qual è lo stato legittimo di questo immobile? Non si tratta di leggere un documento e trascriverne il contenuto. Si tratta di compiere l'operazione intellettualmente più impegnativa della verifica: integrare titoli edilizi, fonti alternative, norme storiche e principi giurisprudenziali in un ragionamento unitario e difendibile che stabilisca, con il grado di certezza consentito dalla documentazione disponibile, quale sia la configurazione edilizia che l'ordinamento riconosce come legittima.

La premessa metodologica fondamentale di questo capitolo è che lo stato legittimo non è sempre documentato. Esistono situazioni in cui deve essere ricostruito con fonti indirette, e situazioni in cui non è ricostruibile con certezza. Queste tre modalità – documentata, ricostruita, presunta – non sono varianti di pari valore: hanno gradi di attendibilità diversi, producono formule conclusive diverse e implicano livelli diversi di responsabilità professionale. Il capitolo le tratta con metodo, non come opzioni equivalenti tra cui scegliere discrezionalmente.

La base normativa della ricostruzione è l'art. 9-*bis*, comma 1-*bis*, TUE, già trattato sistematicamente in cap. 3, § 3.2. Questo capitolo non ripete quella trattazione: assume che il tecnico conosca la struttura della norma e si concentra su come applicarla ai casi difficili – quelli in cui la documentazione è incompleta, la stratificazione storica è densa, le soglie temporali dell'obbligo di titolo si intersecano con i regolamenti edilizi comunali, i condoni producono effetti che la giurisprudenza più recente ha precisato e per certi aspetti ridefinito. Il capitolo si articola in quattro blocchi logici:

- Il primo (§§ 8.1-8.2) tratta il punto di partenza della ricostruzione: dalla situazione ideale della documentazione completa alla gestione delle lacune.
- Il secondo (§§ 8.3-8.7) affronta le situazioni storicamente complesse: la stratificazione edilizia nel tempo, le opere ante-1967 con le loro tre soglie temporali distinte, i condoni con i loro effetti ora chiariti dalla giurisprudenza del 2026, le tolleranze e le sanzioni pregresse, la ricostruzione quando mancano i titoli primari.
- Il terzo (§§ 8.8-8.10) costruisce la risposta conclusiva: la scala di attendibilità della ricostruzione, le tipologie di stato legittimo che ne derivano, la struttura dell'argomentazione difendibile.
- Il quarto (§ 8.11) cataloga gli errori interpretativi più frequenti nella ricostruzione.

8.1. Da dove partire quando la documentazione è completa

La documentazione è completa quando il tecnico dispone di tutti i titoli edilizi dalla costruzione originaria fino all'assetto attuale – con i relativi elaborati grafici – senza lacune non spiegabili. È la situazione ideale, che nella pratica è l'eccezione. Ma definire con precisione cosa significa «documentazione completa» è il punto di partenza metodologico anche per le situazioni in cui la documentazione è parziale, perché solo avendo chiaro il modello completo il tecnico può identificare con esattezza le lacune.

8.1.1. Il titolo originario e i suoi elaborati

Il punto di partenza della ricostruzione è il titolo fondativo dell'immobile. L'art. 9-bis, comma 1-bis, TUE, lo individua in modo ampio: non soltanto il titolo che ne ha previsto la costruzione – la licenza edilizia, la concessione edilizia, il permesso di costruire, a seconda dell'epoca – ma anche il titolo che ne ha legittimato la costruzione, ivi compreso quello formatosi in sanatoria.

Rientrano quindi in questa nozione, oltre al titolo originario, i titoli formati in applicazione delle procedure di sanatoria ordinaria (artt. 36 e 36-bis TUE), di definizione degli interventi eseguiti in base a permesso annullato (art. 38 TUE, la cui integrale corrispondenza della sanzione pecuniaria produce, ai sensi del comma 2, i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36), previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, nonché i titoli da condono (Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994, D.L. n. 269/2003): tutti hanno reso legittimo l'immobile a posteriori e diventano il riferimento fondativo della ricostruzione (→ § 8.5 per il condono come titolo nella catena).

Per gli immobili realizzati in un'epoca in cui il titolo non era obbligatorio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto e dalle altre fonti probatorie ammesse dalla norma (→ § 8.4 e § 8.7).

Una volta individuato il titolo fondativo, il provvedimento amministrativo – il numero di protocollo, la data, il soggetto che lo ha rilasciato – indica cosa è stato autorizzato in termini generali; gli elaborati grafici allegati mostrano come: le planimetrie di ciascun piano, le sezioni, i prospetti, le tavole delle strutture.

Senza gli elaborati, il titolo consente solo affermazioni generali sull'autorizzazione; non consente il confronto con lo stato di fatto. La ricerca degli elaborati – non solo del provvedimento, ma degli allegati grafici – è un'operazione distinta che il tecnico deve condurre sistematicamente nell'archivio edilizio comunale (→ cap. 6, § 6.2 per il metodo di accesso agli archivi).

8.1.2. La catena dei titoli in ordine cronologico

Una volta identificato il titolo originario, il tecnico ricostruisce la sequenza di tutti i titoli successivi: le varianti in corso d'opera che hanno modificato il progetto durante l'esecuzione; le concessioni, le DIA e le SCIA che hanno abilitato interventi parziali negli anni successivi; i condoni e le sanatorie che hanno portato nell'alveo dello stato legittimo difformità precedentemente non coperte; le pratiche edilizie per opere minori (→ cap. 6, § 6.2 per la catena dei titoli come metodologia già trattata). Questa catena deve essere senza «salti»

IL CONFRONTO TRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO

Il cap. 8 ha ricostruito lo stato legittimo: con quali titoli, con quale grado di attendibilità, entro quali limiti documentali. Il cap. 7 ha rilevato lo stato di fatto: con quale metodo di sopralluogo, con quali strumenti di misurazione e documentazione. Il cap. 9 è il momento in cui i due stati vengono messi a confronto. La domanda tecnica a cui questo capitolo risponde è al tempo stesso la più semplice e la più impegnativa dell'intera verifica: questo immobile corrisponde al suo stato legittimo?

La risposta non si ottiene dalla sovrapposizione meccanica di planimetrie. Il confronto tra stato legittimo e stato di fatto è un'operazione di qualificazione giuridica che richiede metodo, sequenza e logica. Gli scostamenti rilevati non sono automaticamente difformità: alcuni non producono conseguenze di nessun tipo; altri sono stati neutralizzati dall'ordinamento; altri ancora producono esposizione sanzionatoria che va qualificata con precisione. Le difformità che producono esposizione sanzionatoria non sono tutte eguali: alcune sono sanabili, altre no, e la distinzione determina la classificazione complessiva dell'immobile e il suo profilo di rischio per l'operazione immobiliare.

Per strutturare questo ragionamento con rigore, il capitolo introduce due assi interpretativi che tagliano trasversalmente le categorie normative già note dal cap. 3. Il primo asse, trattato nel § 9.2, distingue tra difformità formali – che riguardano la rappresentazione documentale dell'immobile – e difformità sostanziali – che riguardano la sua configurazione fisica rispetto al titolo edilizio. Il secondo asse, trattato nel § 9.3, distingue tra difformità irrilevanti, tollerate e rilevanti, secondo le conseguenze giuridiche che producono. Questi assi non sostituiscono le categorie normative del cap. 3 – difformità totale, variazione essenziale, difformità parziale – ma le precedono nell'analisi: prima si determina di quale tipo è lo scostamento rilevato, poi si applica la qualificazione normativa appropriata.

Il capitolo si articola in due blocchi logici:

- Il primo – §§ 9.1-9.4 – descrive il metodo del confronto: come si esegue la comparazione, con quale logica, secondo quale sequenza, e come si determina la sanabilità delle difformità rilevanti.
- Il secondo – §§ 9.5-9.9 – affronta la complessità operativa: le situazioni ambigue, le tipologie di intervento che producono le qualificazioni più difficili, la rappresentazione grafica, il percorso decisionale e la costruzione dell'esito motivato e difendibile.

9.1. Metodo di comparazione

Il confronto presuppone che lo stato legittimo sia già stato ricostruito (→ cap. 8): il suo esito è una configurazione planivolumetrica legittima coerente, idealmente una planimetria dello stato legittimo che consolida in un'unica rappresentazione dell'assetto attuale la catena dei titoli – titolo originario, varianti, sanatorie, condoni, tolleranze – ciascuno già verificato rispetto alla disciplina della propria epoca. Questa rappresentazione non è un documento rilasciato dall'amministrazione, ma l'elaborato che il tecnico costruisce a valle della ricostruzione. Il confronto vero e proprio si esegue tra essa e il rilievo dello stato di fatto eseguito in sopralluogo (misure, fotografie, schizzi planimetrici, verbale di sopralluogo): mette quindi a fronte due rappresentazioni del medesimo assetto attuale, l'immobile come dovrebbe essere per legge e come effettivamente è. Il lavoro di stratificazione – la lettura di elaborati grafici prodotti in epoche diverse, con scale e convenzioni differenti – appartiene alla fase di ricostruzione che precede il confronto, non al confronto stesso; vi riemerge soltanto in due momenti: nella qualificazione dei singoli scostamenti, dove ogni delta va riferito al titolo della propria epoca (→ infra, «*La norma temporale del confronto*»), e nella gestione delle lacune, quando lo stato legittimo è solo ricostruito o presunto (→ cap. 8, § 8.9) e la planimetria di riferimento è incompleta, sicché il confronto eredita quell'attendibilità ridotta. La planimetria dello stato legittimo completa è l'ideale del confronto fondato su stato legittimo documentato; ai gradi inferiori di attendibilità essa esiste come elaborato parziale. Il prodotto del confronto è un elenco ordinato di scostamenti, ciascuno localizzato, descritto e misurato, su cui si applica la qualificazione normativa.

9.1.1. Il confronto come costruzione di corrispondenze

L'unità elementare del confronto è la corrispondenza tra un elemento dello stato legittimo e il corrispondente elemento dello stato di fatto. Per ciascun elemento – una parete divisoria, un locale, un balcone, un'apertura, una pertinenza – il tecnico identifica il documento di riferimento nello stato legittimo (quale titolo lo autorizza e con quali dimensioni) e la misura corrispondente rilevata in sopralluogo. Solo dopo aver costruito questa corrispondenza per ciascun elemento è possibile identificare i delta: le differenze tra il valore autorizzato e il valore rilevato. Non tutti i delta sono difformità: questa qualificazione dipende dall'applicazione degli assi interpretativi descritti nei §§ 9.2 e 9.3.

9.1.2. La sequenza del confronto: dal generale al particolare

Il confronto si esegue in sequenza discendente per impatto, partendo dalla macrostruttura e scendendo ai dettagli. La prima verifica riguarda la sagoma complessiva dell'immobile: il numero di piani fuori terra, il volume totale, l'ingombro planimetrico rispetto al sedime autorizzato. Una difformità di sagoma – un piano aggiunto, un corpo di fabbrica che eccede il perimetro autorizzato – va sempre rilevata prima di entrare nell'analisi della distribuzione planimetrica, perché incide sulla macrostruttura dell'immobile e può rendere secondaria qualsiasi difformità interna. La seconda verifica riguarda la distribuzione planimetrica: la posizione delle pareti portanti e divisorie, la partizione degli ambienti, le superfici per locale, la presenza di ambienti non previsti o l'assenza di ambienti presenti nel

CLASSIFICAZIONE TECNICA DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE

Il cap. 9 ha descritto come si esegue il confronto tra stato legittimo e stato di fatto e ha guidato il tecnico attraverso il percorso decisionale che porta dalla rilevazione di uno scostamento alla sua qualificazione normativa. Il cap. 10 è il passo successivo: non descrive il metodo della qualificazione ma il contenuto di ciascuna categoria che quel metodo produce. Ogni tipologia di difformità – una volta correttamente identificata – ha conseguenze concrete proprie: un regime sanzionatorio preciso, una via di regolarizzazione specifica, un profilo di rischio che si traduce nella classificazione dell'immobile e in ciò che si comunica alle parti.

La classificazione poggia sull'architettura del Titolo IV del TUE e si articola su due assi distinti, che il capitolo tiene separati e poi correla. Il primo asse qualifica la difformità – stabilisce che cosa essa sia – secondo le categorie sanzionatorie del TUE: assenza di permesso di costruire e totale difformità (art. 31), variazioni essenziali (art. 32), ristrutturazione edilizia in assenza di permesso o in totale difformità (art. 33), parziale difformità (art. 34), interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA (art. 37), interventi eseguiti in base a permesso annullato (art. 38). Il secondo asse stabilisce, in funzione della categoria, la via di regolarizzazione: tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-*bis*), casi particolari di parziale difformità dal titolo – varianti ante-1977 (art. 34-*ter*), accertamento di conformità a doppia conformità piena (art. 36) e accertamento semplificato per parziali difformità e variazioni essenziali (art. 36-*bis*). Qualificare correttamente lungo il primo asse è la condizione per individuare il regime corretto lungo il secondo: è la logica che attraversa l'intero capitolo.

A questa struttura si affianca una distinzione strutturale già anticipata nel cap. 2, § 2.8: l'abuso che nasce dall'assenza o dalla difformità rispetto al titolo e l'abuso che nasce dalla violazione delle norme di settore indipendentemente dal titolo. Per le attività libere (art. 6 TUE) e per gli interventi soggetti a CILA (art. 6-*bis* TUE), il comma 1 di entrambi gli articoli contiene la clausola di salvezza delle norme di settore – antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, del codice dei beni culturali e del paesaggio: un intervento che le violi è abuso edilizio non per mancanza di titolo, ma per violazione di norme cogenti che il titolo non avrebbe potuto derogare.

Una fattispecie, infine, va tenuta fin da subito fuori dal perimetro dell'abuso: l'assenza della CILA. Se l'intervento rientra effettivamente nell'ambito della CILA e rispetta la disci-

plina urbanistico-edilizia e le norme di settore, la mancata comunicazione non è un abuso edilizio ma un inadempimento procedimentale, che si regolarizza con CILA tardiva e la sanzione dell'art. 6-bis, comma 5 (→ § 10.7).

Il capitolo si articola in tre blocchi:

- Il Blocco A (§§ 10.1-10.6) descrive le categorie di difformità del primo asse.
- Il Blocco B (§§ 10.7-10.8) tratta la fattispecie non abusiva dell'assenza di CILA e le vie di regolarizzazione del secondo asse – comprese le attestazioni sismiche richieste per le tolleranze e per la sanatoria in zona sismica – con la matrice di correlazione categoria-regime.
- Il Blocco C (§§ 10.9-10.11) sviluppa le lenti trasversali e i profili di rischio: modifiche distributive interne, riflessi catastali e distinzione formale/sostanziale, criticità ad alta esposizione contenziosa.

10.1. Assenza di permesso di costruire e totale difformità (art. 31)

10.1.1. La nozione e i due commi

L'art. 31 raggruppa sotto un unico regime sanzionatorio i casi più gravi. Occorre però distinguere ciò che ciascun comma dispone. Il comma 1 definisce la totale difformità: l'organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, ovvero i volumi eseguiti oltre i limiti del progetto e tali da costituire un organismo edilizio (o una sua parte) con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile. Il comma 2 individua i presupposti dell'ingiunzione – «[...] in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32» – e dispone la rimozione o la demolizione. La nozione di totale difformità sta dunque nel comma 1; l'elenco dei tre presupposti che attivano la sanzione sta nel comma 2.

10.1.2. Assenza di titolo: il titolo dell'epoca e la distinzione dall'art. 37

Per l'assenza di titolo, il tecnico identifica quale titolo era richiesto all'epoca della realizzazione, applicando il principio di successione normativa (→ cap. 3, § 3.1): il regime applicabile dipende dal titolo dovuto allora, non da quello che si richiederebbe oggi. L'assenza del permesso di costruire – o della SCIA alternativa al permesso di cui all'art. 23, comma 01, alla quale l'art. 31, comma 9-bis, estende il proprio regime – ricade nell'art. 31, salvo che l'intervento sia una ristrutturazione edilizia: in tal caso opera l'art. 33, per espressa previsione del suo comma 6-bis (→ § 10.3). L'assenza della SCIA ordinaria (art. 22) ricade invece nell'art. 37 (→ § 10.5): qualificare un intervento soggetto a SCIA come assenza di permesso significa attribuirgli, erroneamente, il regime più severo dell'ordinamento.

10.1.3. Il regime sanzionatorio: demolizione e acquisizione

Il dirigente ingiunge la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto (art. 31, comma 2); il termine per provvedere alla demoli-

SANABILITÀ, REGOLARIZZABILITÀ E LIMITI REALI

Il cap. 3, § 3.8 ha descritto la struttura procedurale dell'accertamento di conformità. Il cap. 9, § 9.4 ha introdotto la distinzione tra sanabilità astratta e sanabilità concreta come componente del percorso decisionale del confronto. Il cap. 10 ha trattato la sanabilità come attributo operativo di ciascuna categoria di difformità. Dopo questi tre livelli di approfondimento, la domanda che resta aperta – e che nessun capitolo precedente ha affrontato sistematicamente – è: quella specifica difformità, in quella specifica situazione, con quella specifica documentazione e quelle specifiche condizioni normative, è davvero regolarizzabile?

Il cap. 11 risponde a questa domanda. Il suo oggetto non è la struttura della procedura né la categoria della difformità: è il giudizio che il tecnico esprime sulla sanabilità concreta e le condizioni in cui quel giudizio è fondato, incerto o negato.

«Sanabile» – come questo capitolo mostra – non è un predicato univoco: è un termine che nella pratica professionale viene usato in almeno tre accezioni distinte, con implicazioni radicalmente diverse per le parti e per la responsabilità del tecnico.

Il capitolo incorpora gli sviluppi più recenti del 2025-2026 in materia di sanabilità: il Salva Casa ormai a regime con i suoi tre strumenti distinti, la prassi e la giurisprudenza sulla sanatoria dinamica e sul progetto di ripristino parziale che può ricondurre una difformità totale nell'ambito del 36-*bis*, i chiarimenti del Consiglio di Stato sullo stato legittimo degli immobili condonati (sentenza n. 2848/2026), i limiti del silenzio-assenso sul condono in area vincolata (sentenza n. 3595/2026), il regime della compatibilità paesaggistica post-Salva Casa.

Tutti elementi che il tecnico deve oggi padroneggiare per esprimere giudizi di sanabilità che siano fondati – non solo formalmente corretti.

11.1. Cosa significa davvero «sanabile»

Il termine «sanabile» ricorre con frequenza nelle relazioni tecniche e nelle perizie immobiliari, ma non sempre con lo stesso significato. Questa ambiguità è la radice di molte contestazioni post-atto e di molti errori professionali:

- le parti intendono la sanabilità come certezza di regolarizzazione;
- il tecnico la intende come appartenenza a una categoria normativa;
- l'amministrazione la applica solo se le condizioni concrete sono soddisfatte.

Prima di esprimere qualsiasi giudizio di sanabilità, il tecnico deve essere consapevole a quale accezione si riferisce e deve comunicarla con precisione.

11.1.1. *Sanabilità come predicato normativo astratto*

Nella prima accezione, «*sanabile*» significa che la difformità appartiene a una categoria per cui la legge prevede una procedura di regolarizzazione. Una difformità parziale è «*sanabile*» in questo senso perché esiste l'art. 36-*bis* TUE che disciplina l'accertamento di conformità semplificato per le parziali difformità. Una difformità totale è «*sanabile*» (solo) perché esiste l'art. 36 TUE che disciplina la doppia conformità piena. Questa accezione è il punto di partenza – non il punto di arrivo – del giudizio. Affermare che una difformità è «*sanabile*» nel senso normativo astratto non dice nulla sulla percorribilità concreta della procedura: dice soltanto che la procedura esiste.

11.1.2. *Sanabilità come giudizio condizionato*

Nella seconda accezione, «*sanabile*» significa che la procedura esiste e che le condizioni necessarie sono in linea di principio soddisfacenti, ma la verifica concreta di alcune di esse supera le possibilità dell'istruttoria ordinaria. La conformità urbanistica storica non è stata verificata perché le NTA dell'epoca non sono accessibili; il vincolo paesaggistico crea incertezza sull'esito della compatibilità; la datazione dell'intervento è incerta e le qualificazioni normative alternative producono giudizi di sanabilità diversi. Questa è la sanabilità «*condizionata*» o «*incerta*», già trattata (→ cap. 9, § 9.4). La classificazione corretta in questo caso non è «*regolarizzabile*» ma «*regolarizzabile sotto condizione di verifica*», con indicazione precisa delle condizioni da verificare.

11.1.3. *Sanabilità come giudizio fondato*

Solo in questa terza accezione il tecnico può classificare l'immobile come «*regolarizzabile*» ai sensi di cap. 2, § 2.10: ha verificato la conformità urbanistica attuale; ha verificato la conformità edilizia storica; ha escluso le cause di esclusione dalla sanatoria; ha individuato la procedura applicabile con le condizioni specifiche. La classificazione «*regolarizzabile*» non garantisce che la regolarizzazione andrà a buon fine – l'amministrazione può rigettare la domanda per ragioni che l'istruttoria del tecnico non ha rilevato – ma certifica che il percorso esiste e che le condizioni verificabili sono soddisfatte.

11.1.4. *La distinzione operativa tra le tre accezioni e le sue conseguenze*

Il tecnico che scrive nella relazione «*la difformità è sanabile ai sensi dell'art. 36-bis TUE*» senza distinguere le tre accezioni produce un'affermazione che le parti interpreteranno nel senso più favorevole – terza accezione – anche quando il tecnico intendeva la prima. Questa ambiguità è la causa più frequente delle contestazioni post-atto in materia di sanabilità: l'acquirente che ha concluso l'acquisto confidando in un giudizio di sanabilità scopre, nel tentativo di presentare la domanda, che le condizioni della doppia conformità non sono verificabili. La relazione difendibile distingue esplicitamente le tre accezioni e indica a quale appartiene il giudizio espresso per ciascuna difformità.

REGOLARITÀ CATASTALE E COERENZA DOCUMENTALE

Il cap. 6 ha trattato la planimetria catastale come documento di confronto nell'ambito dell'istruttoria documentale, collocandola nel confronto a tre vie (→ cap. 6, § 6.6) tra titolo edilizio, rappresentazione catastale e stato di fatto rilevato in sopralluogo. Il cap. 9 ha trattato i disallineamenti catastali come categoria di difformità – la difformità formale, distinta dalla difformità sostanziale perché non attiene al titolo edilizio ma alla corrispondenza tra documenti – e li ha inclusi nel percorso decisionale (→ cap. 9, § 9.8) come situazioni risolvibili con il DOCFA. Il cap. 10 ha trattato le difformità catastali come lente trasversale della classificazione, con rimedio proprio – l'aggiornamento DOCFA – e senza esposizione sanzionatoria edilizia, a differenza delle categorie di difformità del Blocco A (→ cap. 10, § 10.10).

Il cap. 12 approfondisce la dimensione catastale nella sua interezza: non solo come fonte per il confronto o come categoria di difformità, ma come sistema con propria struttura, proprie procedure di aggiornamento e propri limiti. La struttura normativa del catasto – le categorie, le classi, la rendita, la planimetria come documento fiscale – è trattata qui non nei suoi aspetti tributari ma nella rilevanza operativa che ha per il tecnico che esegue la verifica immobiliare. Le procedure di aggiornamento – il DOCFA nelle sue diverse tipologie, la voltura, la rettifica degli errori materiali – sono trattate qui nella loro dimensione pratica: quando ciascuna si usa, cosa produce, cosa non produce.

Il principio strutturale del capitolo è uno: la verifica catastale e la verifica edilizia sono due operazioni distinte che si affiancano senza sostituirsi.

Il tecnico che esegue entrambe non duplica il lavoro: identifica due categorie di problemi – catastali ed edilizi – che richiedono rimedi diversi e che hanno conseguenze diverse per le parti e per l'atto di trasferimento. Il tecnico che esegue solo la verifica catastale (confronto planimetria catastale e stato di fatto) senza la verifica dei titoli edilizi non ha verificato la regolarità dell'immobile: ha verificato la sua coerenza documentale con il catasto, che è cosa diversa (→ cap. 2, § 2.9 per il principio già enunciato della falsa equivalenza tra catasto e legittimità urbanistica).

12.1. Identificazione catastale corretta

L'identificazione catastale corretta è il presupposto logico di ogni verifica catastale (→ cap. 2, § 2.4 per la definizione della conformità catastale già introdotta nel libro). Pri-

ma di confrontare la planimetria catastale con lo stato di fatto, il tecnico deve assicurarsi di stare esaminando il documento giusto, relativo all'immobile giusto, nel sistema corretto.

12.1.1. *Il sistema di identificazione: quattro dati obbligatori*

Il catasto fabbricati (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) identifica ogni unità immobiliare attraverso quattro dati – Comune catastale, foglio, particella (o mappale) e subalterno, quest'ultimo assente solo quando la particella censisce un'unica unità immobiliare – cui si aggiunge, ove presente, la sezione (urbana o censuaria). Il Comune catastale può differire dal Comune amministrativo in cui l'immobile fisicamente si trova: accorpamenti, variazioni di confini e riorganizzazioni hanno prodotto nel tempo disallineamenti tra le due denominazioni che il tecnico deve verificare. Il foglio è la suddivisione cartografica del territorio comunale. La particella identifica il mappale su cui l'edificio insiste. Il subalterno identifica la singola unità immobiliare all'interno di un edificio che ne contiene più d'una: in un condominio, ogni appartamento ha il suo subalterno sulla stessa particella dell'edificio. Il tecnico acquisisce tutti e quattro i dati dall'atto di provenienza e li verifica sulla visura estratta dal portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate: un'identificazione incompleta – il solo numero di particella, senza il subalterno, per un edificio che contiene più unità – non consente di individuare con certezza l'unità oggetto della verifica.

12.1.2. *La distinzione tra catasto fabbricati e catasto terreni*

Le unità immobiliari urbane – appartamenti, negozi, box auto, uffici – sono registrate nel catasto fabbricati (NCEU). I terreni sono registrati nel catasto terreni; le aree su cui gli edifici insistono vi restano mappate come ente urbano, prive di redditi, per effetto del tipo mappale che accompagna l'accatastamento. Un sedime edificato che risulti ancora censito con qualità agricola è un segnale di accatastamento incompleto da approfondire. Questa distinzione è operativamente rilevante perché nelle compravendite che includono sia il fabbricato sia l'area di sedime (tipico per villette, capannoni, immobili rurali) si possono verificare disallineamenti tra le identificazioni dei due catasti. Il tecnico verifica che l'atto di provenienza identifichi correttamente tutte le unità trasferite in entrambi i catasti e che non vi siano difformità tra le identificazioni catastali dell'atto e quelle risultanti dalle visure estratte da *Sister*.

12.1.3. *Categorie catastali e loro significato per la verifica*

La categoria catastale riflette la destinazione d'uso riconosciuta dal catasto a fini fiscali. Per la verifica immobiliare le categorie rilevanti si articolano in sei gruppi. Il gruppo A comprende le abitazioni, oltre alla categoria non abitativa A/10: A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/2 (civile), A/3 (economica), A/4 (popolare), A/5 (ultrapopolare), A/6 (rurale), A/7 (villini), A/8 (ville), A/9 (castelli e palazzi storici), A/10 (uffici e studi privati), A/11 (alloggi tipici dei luoghi). Il gruppo B comprende unità collettive (collegi, ospizi, caserme). Il gruppo C comprende unità commerciali: C/1 (negozi), C/2 (magazzini e locali di deposito), C/3 (laboratori), C/6 (rimesse e autorimesse), C/7 (tettoie). Il gruppo D comprende immobili a destinazione speciale: D/1 (opifici), D/2 (alberghi), D/10 (fabbricati

VINCOLI E CRITICITÀ SPECIALI

I capp. 1-12 hanno costruito un metodo generale della verifica immobiliare valido per qualsiasi immobile: l'individuazione del rischio (cap. 1), il sistema delle qualificazioni (capp. 2-3), le tipologie di compravendita (cap. 4), l'impostazione dell'incarico (cap. 5), la raccolta documentale (cap. 6), il sopralluogo (cap. 7), la ricostruzione dello stato legittimo (cap. 8), il confronto e la qualificazione delle difformità (capp. 9-10), la sanabilità (cap. 11), la verifica catastale (cap. 12). Quel metodo resta il metodo anche in questo capitolo: non viene sostituito, viene integrato. Il cap. 13 descrive le condizioni in cui la verifica standard richiede estensioni, adattamenti o il coinvolgimento di competenze ulteriori rispetto a quelle del tecnico edilizio-catastale.

Il principio che attraversa il capitolo è uno: le criticità speciali non sono eccezioni rare. Gli immobili in area paesaggisticamente vincolata sono la maggioranza nei comuni costieri e montani; gli immobili vincolati come beni culturali sono centinaia di migliaia in tutto il territorio nazionale; gli immobili condominiali sono la forma più diffusa di abitazione nelle città.

Il cap. 13 non è un'appendice per casi marginali: è il capitolo che il tecnico usa nella maggioranza degli incarichi. L'errore più frequente è affrontare queste situazioni come se fossero varianti del caso standard, applicando il metodo ordinario senza le integrazioni necessarie e omettendo dalla relazione tecnica i profili che quelle situazioni specifiche richiedono. Il capitolo si articola in tre blocchi:

- Il primo – §§ 13.1-13.3 – tratta i vincoli che operano sull'immobile a prescindere dalla sua tipologia: paesaggistico, storico-artistico, idrogeologico-territoriale.
- Il secondo – §§ 13.4-13.7 – tratta le tipologie immobiliari che per le loro caratteristiche intrinseche modificano il perimetro e il contenuto della verifica: condomini, immobili rurali, immobili commerciali, produttivi e direzionali, immobili oggetto di mutamento d'uso.
- Il terzo – §§ 13.8-13.9 – tratta i casi in cui la verifica standard deve essere integrata con competenze specialistiche e le criticità che emergono dall'interazione tra dimensioni diverse.

13.1. Vincoli paesaggistici

La verifica di un immobile in area paesaggisticamente vincolata non richiede solo un controllo aggiuntivo: richiede una diversa impostazione della qualificazione delle difformità eventualmente rilevate, perché il regime sanzionatorio e i limiti alla sanabilità sono

strutturalmente diversi da quelli dell'edilizia ordinaria. La struttura normativa del vincolo paesaggistico è già in cap. 2, § 2.8; la sanatoria paesaggistica come fattore di insanabilità è già in cap. 3, § 3.14; la verifica operativa dei portali e delle fonti è già in cap. 6, § 6.7; il profilo paesaggistico nell'art. 36-bis, comma 4, TUE è già in cap. 11, § 11.3. Il § 13.1 sviluppa ciò che nessun capitolo precedente ha sistematizzato: le implicazioni operative di ogni tipo di vincolo paesaggistico per la relazione tecnica.

13.1.1. *Il vincolo come moltiplicatore del regime sanzionatorio*

In area vincolata il regime sanzionatorio per gli illeciti edilizi si sovrappone al regime paesaggistico dell'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. L'art. 167, comma 1, D.Lgs. n. 42/2004, prevede per le opere eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica l'ordine di rimessione in pristino a cura e spese del responsabile. La compatibilità paesaggistica postuma è ammessa in via ordinaria solo nei casi dell'art. 167, comma 4 – lavori che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione, lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria. Per le difformità parziali e le variazioni essenziali, il Salva Casa ha introdotto la procedura semplificata dell'art. 36-bis, comma 4, TUE, già descritta in cap. 11, § 11.3. Va tenuto presente che, sugli immobili sottoposti a vincolo, le variazioni essenziali sono considerate, sul piano sanzionatorio, interventi in totale difformità ai sensi dell'art. 32, comma 3, TUE, con gli effetti degli artt. 31 e 44; ciò non ne esclude la sanabilità, che resta possibile con l'accertamento di conformità semplificato dell'art. 36-bis TUE, applicabile anche alle variazioni essenziali.

La sequenza operativa per l'immobile vincolato con difformità è la seguente, e va percorsa nell'ordine: (1) accertare la data di istituzione del vincolo e verificare se fosse vigente all'epoca dell'intervento (→ § 13.1.5); (2) verificare se l'intervento rientri negli Allegati A o B del d.P.R. n. 31/2017, che possono escluderlo dall'autorizzazione o assoggettarlo al procedimento semplificato (→ § 13.1.3); (3) qualificare la difformità sul piano edilizio (→ cap. 10); (4) individuare la via paesaggistica applicabile – art. 167, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 se non vi è creazione di superfici utili o volumi, altrimenti il subprocedimento dell'art. 36-bis, comma 4, TUE (→ cap. 11, § 11.3); (5) verificare che i termini del procedimento edilizio restino sospesi fino alla definizione del giudizio di compatibilità (art. 36-bis, comma 6, terzo periodo); (6) dichiarare nella relazione che le due sanabilità sono cumulative e che il parere della Soprintendenza, se reso nei termini, è vincolante e può essere negativo. L'esito favorevole del procedimento edilizio non sana l'illecito paesaggistico e viceversa.

13.1.2. *L'autorizzazione paesaggistica come titolo parallelo e cumulativo al titolo edilizio*

In area vincolata qualsiasi intervento edilizio rilevante richiede, accanto al titolo edilizio, la previa autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004. L'autorizzazione paesaggistica è atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Non si tratta di un iter parallelo che si conclude con il permesso di costruire: sono due procedimenti autonomi

COME REDIGERE UNA RELAZIONE TECNICA REALMENTE UTILE

I capp. 1-13 hanno costruito il metodo: l'individuazione del rischio, il sistema delle qualificazioni, le tipologie di compravendita, l'impostazione dell'incarico, la raccolta documentale, il sopralluogo, la ricostruzione dello stato legittimo, il confronto e la qualificazione delle difformità, la sanabilità, la verifica catastale, le criticità speciali. Il cap. 14 fa un passo diverso: non aggiunge metodo, trasforma il metodo in comunicazione. Una relazione tecnica è l'istruttoria tradotta in un documento che altri possono leggere, usare e sulle cui basi prendere decisioni. L'istruttoria più accurata che rimane nel fascicolo del tecnico senza diventare relazione non serve alle parti.

Il principio che attraversa il capitolo è uno: una relazione tecnica realmente utile non è quella che descrive tutto, ma quella che informa su ciò che conta per la decisione. Esistono tecnici che producono istruttorie eccellenti e relazioni inutili – documenti formalmente completi che non consentono alle parti di capire se possono comprare l'immobile, a quali condizioni, con quali rischi. Esistono tecnici che producono relazioni in apparenza esaustrive che non formulano nessun giudizio. Il cap. 14 è il capitolo che separa la relazione che informa dalla relazione che si limita a documentare. La struttura in tredici paragrafi segue la sequenza della relazione stessa: i paragrafi centrali ne trattano le sezioni nell'ordine in cui compaiono nel documento, perché la relazione ha una logica sequenziale che non può essere invertita senza perdere coerenza.

Il capitolo si articola in tre blocchi:

- Il primo – §§ 14.1-14.5 – tratta le sezioni strutturali della relazione: architettura, premesse, documentazione, ricostruzione dello stato legittimo, stato di fatto.
- Il secondo – §§ 14.6-14.11 – tratta le sezioni valutative: confronto, qualificazione delle difformità, verifica catastale, valutazione conclusiva, attendibilità del giudizio, formula finale.
- Il terzo – §§ 14.12-14.13 – tratta la qualità redazionale e la tracciabilità.

14.1. La struttura della relazione professionale

La struttura della relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale è la prima scelta professionale che il tecnico compie: non è una questione estetica, ma una questione di funzione. La struttura determina se il lettore riesce a trovare le informazioni che cerca, se il ragionamento del tecnico è ricostruibile, se le parti possono usare la relazione per

decidere. Una relazione priva di struttura non è una relazione informale: è una relazione inutilizzabile.

14.1.1. *La relazione come sistema coerente di sezioni interdipendenti*

Il modello professionale della relazione di conformità si articola in ventitré sezioni, dall'intestazione alla nota metodologica finale: intestazione con denominazione del documento e norme di riferimento, oggetto con identificazione dell'immobile e della finalità, premessa con identificazione dell'immobile e della proprietà, dichiarazione del tecnico, finalità della relazione, documentazione esaminata, ricostruzione dello stato legittimo, verifica dello stato di fatto, confronto, qualificazione delle difformità, tolleranze costruttive ed esecutive, sanzioni, vincoli, conformità catastale, agibilità, valutazione tecnica complessiva, attestazione, esito ai fini della circolazione immobiliare, clausola sulla regolarizzazione, limiti della relazione, allegati, nota metodologica, luogo e data. Queste sezioni non sono compartimenti stagni: le premesse condizionano la documentazione, la documentazione condiziona la ricostruzione dello stato legittimo, la ricostruzione condiziona il confronto, il confronto condiziona la qualificazione delle difformità, la qualificazione condiziona la valutazione tecnica complessiva e la formula finale. Una sezione incoerente con le precedenti produce una relazione incoerente – e la relazione incoerente è quella che in caso di contestazione non regge al controllo.

14.1.2. *Relazione che informa e relazione che documenta*

Queste sono le due tipologie di relazione che hanno la stessa struttura formale ma funzioni opposte. La relazione che documenta descrive e dichiara: ogni sezione afferma qualcosa, elenca, enumera, ma nulla è argomentato. La relazione che informa argomenta: ogni sezione motiva il proprio contenuto e lo connette alla decisione delle parti. La prima è un adempimento burocratico; la seconda è uno strumento professionale. Il principio della relazione come strumento decisionale è già in → cap. 1, § 1.3; qui si declina nella struttura concreta del documento. La distinzione non è teorica: il tecnico che redige relazioni-documento si espone a contestazioni che non può difendere perché non ha motivato nulla; il tecnico che redige relazioni-informazione ha costruito nella relazione stessa la propria difesa professionale.

14.1.3. *La gerarchia delle sezioni*

Non tutte le sezioni della relazione hanno lo stesso peso informativo. Le sezioni ad alto contenuto valutativo – ricostruzione dello stato legittimo, confronto, qualificazione delle difformità, valutazione conclusiva, formula finale – sono il nucleo della relazione: è lì che il tecnico esprime il suo giudizio professionale e che le parti trovano le risposte alle loro domande. Le altre sezioni – premesse, documentazione, descrizione dello stato di fatto, conformità catastale, agibilità, vincoli – sono il contesto che rende il giudizio verificabile e la relazione difendibile. Il tecnico tratta queste due categorie con profondità diversa: le sezioni valutative richiedono motivazione estesa e linguaggio preciso; le sezioni di contesto richiedono completezza e chiarezza, non verbose descrizioni.

I POSSIBILI ESITI DELLA VERIFICA IMMOBILIARE

I capp. 1-14 hanno costruito l'intero sistema della verifica immobiliare: l'individuazione del rischio, la classificazione degli immobili, la ricostruzione dello stato legittimo, il confronto e la qualificazione delle difformità, le procedure di regolarizzazione, la verifica catastale, le criticità speciali, la redazione della relazione tecnica. Il cap. 15 compie l'ultimo passo: traduce gli esiti della verifica in scenari operativi concreti per le parti della compravendita. La verifica tecnica più accurata non produce il risultato che promette se le parti non sanno cosa fare con il suo esito. Il cap. 15 è il ponte tra il giudizio tecnico e la decisione delle parti.

Il principio che attraversa il capitolo è uno: gli esiti della verifica immobiliare non sono una sentenza. Ciascun esito apre scenari diversi, nessuno dei quali è necessariamente bloccante. Anche la non conformità non regolarizzabile ha soluzioni – modifica del prezzo, clausole di garanzia, rinuncia consapevole – e anche la verifica parziale ha un percorso che può portare a un giudizio fondato. La differenza non è tra buono e cattivo: è tra informato e non informato. La classificazione operativa degli immobili – conforme, regolarizzabile, ad alta esposizione critica – già introdotta in → cap. 2, § 2.10, trova nel cap. 15 la sua traduzione in implicazioni concrete per la compravendita: ogni categoria corrisponde a uno o più dei sei esiti della formula finale e a un insieme specifico di adempimenti e conseguenze per le parti. Il capitolo tratta gli esiti dalla prospettiva delle conseguenze operative per le parti, non dalla prospettiva della qualificazione normativa delle difformità, che è già stata trattata nei capitoli precedenti.

Il capitolo si articola in due blocchi:

- Il primo – §§ 15.1-15.5 – tratta gli esiti in cinque categorie operative (nelle quali si articolano i sei casi della formula finale): per ciascuna, le condizioni che la producono, le implicazioni per le parti, gli adempimenti necessari prima del rogito.
- Il secondo – §§ 15.6-15.7 – tratta le implicazioni trasversali a tutti gli esiti: come cambia la trattativa nei diversi scenari, e la stima orientativa dei tempi e dei costi delle attività successive alla verifica.

15.1. Piena conformità

La piena conformità è l'esito della verifica che il tecnico deve attestare con maggiore rigore e che le parti attendono con maggiore sollievo: è l'esito che risolve tutte le variabili

tecniche dell'operazione. Non è l'assenza di problemi rilevati durante l'istruttoria: è la verifica positiva di tutti i profili che una verifica professionale deve coprire.

15.1.1. *I quattro profili della piena conformità*

La piena conformità richiede la coincidenza di quattro condizioni verificate: il primo profilo è la ricostruzione integrale dello stato legittimo mediante titoli edilizi disponibili, verificati negli archivi e corrispondenti allo stato di fatto; il secondo profilo è il confronto conforme, senza difformità residue oltre le tolleranze costruttive ed esecutive ai sensi dell'art. 34-*bis* TUE; il terzo profilo è la conformità catastale, con planimetria aggiornata e corrispondente allo stato di fatto, intestazione corretta, nessun aggiornamento DOCFA pendente o necessario; il quarto profilo è l'assenza di vincoli ostativi e la verifica che, ove sussistano vincoli paesaggistici o culturali, le opere siano assistite dalle autorizzazioni richieste e non residuino adempimenti in sanatoria pendenti: la presenza di una sanatoria paesaggistica o culturale ancora da definire colloca l'immobile, per definizione, fuori dalla piena conformità.

La piena conformità non è attestabile quando anche uno solo di questi quattro profili non è verificato positivamente. Classificare un immobile come pienamente conforme senza aver aggiornato la planimetria catastale è una classificazione scorretta, anche se la difformità catastale appare minore: il tecnico non può distinguere tra le difformità catastali rilevanti e quelle irrilevanti se non dopo averle verificate.

15.1.2. *La piena conformità come risultato della verifica, non come premessa*

L'errore metodologico più frequente nell'attestazione di piena conformità è costruire la verifica a partire dalla conclusione: il tecnico presuppone che l'immobile sia conforme e cerca conferme invece di verificare senza presupposti. La piena conformità deve essere il risultato di una verifica completa, non la sua premessa. Ogni affermazione di conformità deve essere supportata da un documento verificato nell'archivio originale, non dalla sola assenza di elementi contrari. Un immobile per il quale non sono stati reperiti titoli edilizi contrari a quanto rilevato in sopralluogo non è un immobile di cui è stata attestata la piena conformità: è un immobile per il quale non sono state trovate difformità con i titoli verificati, che è una condizione molto più limitata. La distinzione non è formale: determina il peso dell'affidamento che le parti ripongono nella relazione.

15.1.3. *Le implicazioni della piena conformità per le parti*

La piena conformità produce conseguenze operative dirette: il rogito può procedere senza adempimenti preventivi edilizi o catastali; la dichiarazione urbanistica ex art. 46 TUE può essere resa con indicazione degli estremi dei titoli verificati; la conformità catastale ex art. 29, comma 1-*bis*, Legge n. 52/1985, può essere attestata dalle parti nell'atto; il finanziamento bancario non incontra ostacoli tecnici derivanti dalla regolarità urbanistico-catastale. La relazione di piena conformità non elimina il rischio residuo strutturale già introdotto in → cap. 1, § 1.9: anche in caso di piena conformità, il tecnico indica i limiti dell'istruttoria e le fonti sulle quali si fonda il giudizio. Un tecnico che attesta la piena con-

RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE E CAUTELE OPERATIVE

I capp. 1-15 hanno costruito il metodo della verifica immobiliare: come si imposta l'incarico, come si esegue l'istruttoria, come si redige la relazione, come si comunicano gli esiti alle parti. Ogni scelta metodologica descritta in quei capitoli ha un fondamento giuridico preciso e produce conseguenze giuridiche precise quando viene omessa.

Il cap. 16 non aggiunge un elenco di obblighi formali a quanto già sviluppato: espone la dimensione giuridica della responsabilità professionale che quei capitoli hanno trattato solo operativamente, così che il tecnico comprenda non solo cosa fare ma perché è obbligatorio farlo e cosa accade quando non lo si fa.

Il principio che attraversa il capitolo è uno: la responsabilità professionale non è un rischio che si gestisce con formule cautelative.

È una conseguenza della natura stessa della prestazione. Il tecnico che firma una relazione asseverata produce un atto che le parti usano per decidere se trasferire un bene del valore di centinaia di migliaia di euro. Chi firma quel documento risponde del suo contenuto – civilmente, penalmente e disciplinarmente – a prescindere da come ha formulato le clausole finali.

La formula generica di esclusione della responsabilità non trasforma un'attestazione infondata in un'attestazione prudente: la lascia infondata e aggiunge al tecnico il problema di non avere dichiarato esplicitamente la lacuna.

Il capitolo si articola in tre blocchi:

- Il primo – §§ 16.1-16.4 – tratta i fondamenti giuridici della responsabilità: civile, penale, ex art. 481 c.p., disciplinare.
- Il secondo – §§ 16.5-16.8 – tratta i profili di responsabilità specifici delle verifiche immobiliari: affidamento, omissioni, formule assertive, dichiarazioni asseverate.
- Il terzo – §§ 16.9-16.11 – tratta le cautele operative nella loro dimensione difensiva: clausole, conservazione del fascicolo, tracciabilità.

16.1. Responsabilità civile del tecnico

La responsabilità civile del tecnico che redige relazioni tecniche di conformità urbanistica e catastale si articola su due piani distinti che operano in modo cumulativo: contrattuale verso il committente, extracontrattuale verso i terzi che abbiano fatto affidamento sulla relazione.

16.1.1. *Il piano contrattuale: la responsabilità verso il committente*

Il fondamento è l'art. 1218 c.c. (inadempimento) valutato al parametro di diligenza dell'art. 1176, comma 2, c.c. (già in → cap. 1, § 1.4). Il tecnico risponde per inadempimento quando la prestazione non corrisponde al contenuto dell'incarico: l'istruttoria incompleta, la qualificazione erronea di una difformità per omessa verifica della normativa applicabile, la formula finale incoerente con il contenuto della relazione. L'art. 1218 c.c. pone la prova dell'adempimento a carico del debitore: in caso di contestazione, il tecnico deve dimostrare di avere eseguito la prestazione con la diligenza dovuta o che l'inadempimento è dipeso da causa a lui non imputabile. La prestazione del tecnico, quale prestazione d'opera intellettuale (artt. 2229-2230 c.c.), è di regola un'obbligazione di mezzi: il tecnico non garantisce la regolarità dell'immobile, ma garantisce che la verifica sia eseguita con la diligenza del professionista specializzato. Secondo un orientamento, quando la relazione contiene un'attestazione specifica su un fatto determinato – la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto, la corrispondenza tra stato legittimo e titolo edilizio verificato – quell'attestazione tende ad avvicinarsi a un'obbligazione di risultato per quel profilo specifico: la prestazione non si risolve nella ricerca con diligenza ma nella redazione dell'attestazione frutto della ricerca. Resta fermo che, nei soli casi di problemi tecnici di speciale difficoltà, la responsabilità del professionista è limitata al dolo e alla colpa grave (art. 2236 c.c.): si tratta tuttavia di un'eccezione di portata ristretta, che non copre le verifiche di routine.

La distinzione tra le due forme di obbligazione non è un esercizio dottrinale: ha conseguenze probatorie dirette. Nell'obbligazione di mezzi il committente deve dimostrare la colpa del tecnico; nell'obbligazione di risultato il tecnico deve dimostrare di avere raggiunto il risultato o di non averlo potuto raggiungere per causa non imputabile.

Quando la relazione contiene un'attestazione di conformità che poi si rivela inesatta, il tecnico deve essere in grado di dimostrare che l'inesattezza non era rilevabile con l'istruttoria ordinaria: e questa prova si produce con il fascicolo istruttorio (→ cap. 5, §§ 5.8-5.9; → cap. 14, § 14.13).

16.1.2. *Il piano extracontrattuale: la responsabilità verso i terzi*

Il terzo tipico nelle verifiche immobiliari è l'acquirente che ha fatto affidamento sulla relazione commissionata dal venditore. Il fondamento è l'art. 2043 c.c. (già in → cap. 1, § 1.4): chi cagiona ad altri un danno ingiusto con colpa o dolo è tenuto al risarcimento. Il nesso causale tra la relazione inesatta e il danno dell'acquirente deve essere dimostrato dall'acquirente stesso: che conosceva la relazione, che vi ha fatto affidamento nella decisione di acquisto, che il danno è causalmente riconducibile all'inesattezza. Il tecnico risponde solo per i danni causalmente riconducibili all'inesattezza della relazione, non per il valore dell'intero immobile.

Il danno risarcibile tipico comprende: le spese di regolarizzazione o demolizione della difformità non rilevata, la differenza tra il prezzo pagato e il valore reale dell'immobile con la difformità nota, le spese processuali e le perdite di opportunità commerciali collegate alla mancata commerciabilità.

CASI PRATICI COMMENTATI

I capp. 1-16 hanno costruito il metodo della verifica immobiliare in modo sistematico: dalla regolarità immobiliare come gestione del rischio (cap. 1) alla definizione dei concetti fondamentali (capp. 2-3) ai contesti della compravendita (cap. 4), alla gestione dell'incarico (cap. 5), dalla documentazione (cap. 6) al sopralluogo (cap. 7), dalla ricostruzione dello stato legittimo (cap. 8) al confronto e alla classificazione delle difformità (capp. 9-10), dalla sanabilità (cap. 11) al catasto (cap. 12), dalle criticità speciali (cap. 13) alla relazione tecnica (cap. 14), dagli esiti e dalla trattativa (cap. 15) alla responsabilità professionale (cap. 16). Il cap. 17 applica quel metodo: non spiega le regole, le usa su casi concreti, percorrendo ogni volta la catena completa dalla documentazione alla formula finale.

Un caso pratico commentato non è un racconto di successo professionale. È la ricostruzione di un percorso istruttorio – con le criticità incontrate, le scelte compiute e le motivazioni che le fondano – che il lettore può replicare su casi analoghi. La struttura è identica per tutti i casi: Contesto, Percorso istruttorio, Punti critici del caso, Formula finale e giustificazione. La variabilità è nei contenuti, non nella forma.

Il capitolo si articola in due blocchi:

- Il primo (§§ 17.1-17.3) commenta le tre relazioni dimostrative che il lettore può aprire in parallelo e seguire caso per caso.
- Il secondo (§§ 17.4-17.10) sviluppa sette casi autonomi su fattispecie ricorrenti nella pratica professionale italiana: dalle modifiche distributive interne non documentate agli ampliamenti non sanabili, dai cambi d'uso non allineati ai casi ad alta esposizione interpretativa.

17.1. Immobile regolare: lettura della relazione tipo e verifica del percorso

Il caso corrisponde alla relazione esempio «Esempio 1 – Immobile regolare» disponibile in **Stato Legittimo Pro**: il lettore può aprirla tramite il pulsante «Apri gli esempi» e seguire il commento sul manuale in parallelo.

Contesto

Unità immobiliare residenziale (A/2) in fabbricato pluripiano. Documentazione completa: titolo originario, titoli successivi, catasto, sopralluogo, confronto planimetrico, atti notarili. Titolo fondativo: Permesso di costruire PDC-0001/2005 del 15

giugno 2005. Titolo integrativo: CILA CILA-0002/2018 del 10 marzo 2018, per interventi interni privi di rilevanza strutturale. Nessun vincolo. Agibilità disponibile.

Percorso istruttorio

- a) Acquisizione dei titoli dall'archivio edilizio comunale (→ cap. 6, § 6.2): acquisiti il PdC del 2005 e la CILA del 2018; verifica della corrispondenza tra elaborati allegati e opere autorizzate.
- b) Sopralluogo (→ cap. 7, §§ 7.1-7.2): nessuna difformità tra stato di fatto e documentazione; rilievo geometrico degli ambienti principali; stato di fatto coerente con la documentazione esaminata.
- c) Ricostruzione dello stato legittimo (→ cap. 8, § 8.1): ricostruzione integrale con due titoli in catena; qualità: «*stato legittimo ricostruito mediante titolo edilizio disponibile*»; riferimento del titolo: «*il titolo che ha previsto la costruzione dell'immobile o che lo ha legittimato*» (→ cap. 3, § 3.2).
- d) Confronto (→ cap. 9, §§ 9.1-9.2): conforme; nessuna difformità edilizia; nessuna tolleranza da dichiarare.
- e) Verifica catastale (→ cap. 12, §§ 12.1-12.2): identificativi verificati (foglio 10, particella 250, sub 7, categoria A/2, consistenza e rendita catastale); planimetria disponibile e corrispondente allo stato di fatto; intestazione coerente; DOCFA non necessario.
- f) Agibilità (→ cap. 6, § 6.5): disponibile e coerente con l'uso residenziale.
- g) Sanzioni e vincoli: assenza di procedimenti sanzionatori rilevanti; nessun vincolo.

Punti critici del caso

- 1) La piena conformità non è l'assenza di problemi rilevati: è la verifica positiva di quattro profili – stato legittimo, confronto, catasto e assenza di vincoli ostativi – ciascuno fondato su documentazione verificata (→ cap. 15, § 15.1). Il tecnico non dichiara la conformità perché non ha trovato nulla di sbagliato: la dichiara perché ha verificato positivamente ciascun profilo.
- 2) La CILA del 2018 è un titolo integrativo autonomo nella catena: va verificata separatamente, con i relativi elaborati e la corrispondenza con le opere eseguite, senza limitarsi al PdC originario. La catena completa è condizione necessaria della piena conformità (→ cap. 8, § 8.3).
- 3) L'attestazione corretta è «*conforme allo stato legittimo ricostruito*» – la formula più solida della tassonomia, riservata alla ricostruzione integrale mediante titoli, con confronto conforme, catasto positivo e assenza di vincoli (→ cap. 15, § 15.1) – da non confondere con «*conforme, con le precisazioni indicate in relazione*», che la tassonomia riserva ai casi con tolleranze ex art. 34-bis. Anche l'attestazione più solida richiede comunque che la relazione indichi le fonti verificate, l'elenco dei titoli esaminati con gli estremi, la data e le modalità del sopralluogo e i limiti dell'istruttoria (→ cap. 14, §§ 14.3, 14.10, 14.11).

DOMANDE RICORRENTI NELLA PRATICA PROFESSIONALE

I capitoli precedenti hanno costruito l'intero metodo della verifica immobiliare: i concetti, il quadro normativo aggiornato al decreto Salva Casa, l'impostazione dell'incarico, la raccolta documentale, il sopralluogo, la ricostruzione dello stato legittimo, il confronto con lo stato di fatto, la classificazione delle difformità, la sanabilità, il catasto, i vincoli, la relazione tecnica, la responsabilità professionale, i casi pratici e la webapp **Stato Legittimo Pro**. Questo capitolo conclusivo raccoglie le domande che ricorrono con maggiore frequenza nella pratica e vi risponde in forma sintetica, rinviando ai capitoli in cui ciascun tema è sviluppato per esteso.

Le risposte che seguono sono orientamenti generali, non giudizi sul caso concreto. Ogni verifica resta governata dai documenti effettivamente reperiti, dall'istruttoria condotta e dalla disciplina regionale applicabile.

Lo scopo del capitolo non è offrire una scorciatoia alla verifica, ma fissare i punti fermi che evitano gli errori più ricorrenti – e indicare, per ciascuno, dove ritrovare l'analisi completa.

18.1. Si può vendere un immobile con difformità?

In linea generale sì: la presenza di difformità non rende di per sé incommerciabile l'immobile né impedisce il rogito. Ciò che cambia è lo scenario operativo e le cautele necessarie, e la risposta non è binaria: dipende dalla qualificazione della difformità e dal suo esito ai fini della circolazione (→ cap. 15). La verifica sfocia in sei scenari: piena conformità; difformità regolarizzabili, dove la stipula può procedere previa indicazione delle difformità, informazione delle parti, accordo sul percorso di regolarizzazione, garanzie adeguate e valutazione notarile; difformità non regolarizzabili, dove il rogito non procede senza una preventiva valutazione delle conseguenze giuridiche concordata con il notaio; immobile realizzato in epoca senza obbligo di titolo; pratica pendente, gestibile con condizione sospensiva o risolutiva; verifica parziale, con cautele specifiche.

Le vere cause di nullità dell'atto non derivano dalla difformità in sé, ma da previsioni puntuali: le menzioni urbanistiche dell'art. 46 TUE, la conformità catastale dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985 e la disciplina del condono pendente (→ § 18.8). La prassi di «*rogitare ora e regolarizzare dopo*» è accettabile solo a condizioni precise – difformità parziale sanabile ex art. 36-bis con condizioni verificate, impegno alla regolarizzazione formalizzato in atto, prezzo che riflette il costo della sanatoria – e pericolosa al di

fuori di esse (→ cap. 4, § 4.1). Il compito del tecnico è qualificare con precisione; la decisione di procedere resta delle parti e del notaio.

18.2. Se l'abuso esiste da decenni e nessuno l'ha mai contestato, è ormai legittimo?

No. La legittimità edilizia deriva dai titoli, non dal decorso del tempo né dalla mancata repressione (→ cap. 2, § 2.3; cap. 10). L'illecito edilizio ha natura permanente e il potere repressivo non si consuma per il solo trascorrere degli anni. La conoscenza del fatto da parte dell'amministrazione non equivale alla sua legittimazione: lo stato legittimo si ricostruisce sul contenuto effettivo dei titoli rilasciati, non sulla mera presenza delle opere negli elaborati progettuali né sull'inerzia del potere repressivo (Consiglio di Stato, 24 marzo 2026, n. 2443).

Il decorso del tempo rileva su un solo piano e in modo limitato: l'annullamento d'ufficio del titolo incontra il termine ragionevole, comunque non superiore a dodici mesi, dell'art. 21-*nonies* della Legge n. 241/1990, salvo che il titolo sia stato conseguito con dichiarazioni mendaci. Ma questo riguarda il titolo rilasciato, non l'abuso mai autorizzato. Per l'opera priva di titolo l'unica via è la regolarizzazione (artt. 36 e 36-*bis* TUE) o la tolleranza (art. 34-*bis*): non esiste una sanatoria per decorso del tempo.

ATTENZIONE

Disegnare l'abuso non lo sana. La planimetria catastale aggiornata che rispecchia l'abuso non è un titolo edilizio; l'elaborato grafico allegato a una domanda di condono descrive la situazione da sanare, ma non produce da solo alcuna legittimazione. Il catasto registra lo stato di fatto, incluso quello abusivo, perché la sua funzione è fiscale, non urbanistico-edilizia (→ cap. 2, § 2.9; cap. 11). Trattare la presenza di una planimetria catastale o l'assenza di contestazioni come prova di regolarità è uno degli errori più gravi della pratica professionale.

18.3. La conformità catastale dimostra la regolarità edilizia?

No. Il catasto è un registro fiscale: non ha funzione probatoria né certificativa della regolarità edilizia (→ cap. 2, § 2.4). La conformità catastale attiene al rapporto tra lo stato di fatto e i dati depositati – planimetria e classamento – ed è richiesta a pena di nullità dell'atto dall'art. 29, comma 1-*bis*, della Legge n. 52/1985; la regolarità edilizia attiene invece alla corrispondenza tra le opere e i titoli abilitativi. Sono profili distinti, retti da norme distinte. Una planimetria catastale aggiornata non prova la regolarità edilizia, e l'iscrizione in catasto di un'opera abusiva non ne modifica il regime sanzionatorio.

L'errore professionale più ricorrente è confrontare lo stato di fatto con la sola planimetria catastale e presentare il risultato come verifica di legittimità urbanistico-edilizia: è una verifica di conformità catastale, attività necessaria ma non sufficiente (→ cap. 12, § 12.3). La relazione tiene i due profili in sezioni distinte, li tratta con strumenti normativi diversi e avverte espressamente che la conformità catastale non equivale alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile.

LA WEBAPP STATO LEGITTIMO PRO: GUIDA OPERATIVA INTEGRATA

I capp. 1-17 hanno costruito il metodo della verifica immobiliare – dalla definizione dei concetti fondamentali alla ricostruzione dello stato legittimo, dal sopralluogo alla relazione tecnica, dagli esiti alla responsabilità professionale, fino ai casi pratici commentati. Questo capitolo descrive lo strumento che il lettore può usare per organizzare e formalizzare quel metodo: la webapp **Stato Legittimo Pro**, ideata e sviluppata dall'Ing. Gianluca Oreto. Il principio guida di questo capitolo è la distinzione tra metodo e strumento. La sezione della webapp «*Cosa fare prima*» lo enuncia nella forma seguente: «*Una relazione solida nasce prima della compilazione: accesso agli atti, identificazione degli intestatari e del titolo di provenienza, ricostruzione dello stato legittimo, sopralluogo, confronto tecnico, qualificazione delle difformità e valutazione prudenziale. La webapp deve essere usata per organizzare e formalizzare questo percorso, non per sostituirlo.*» Il metodo è nei capp. 1-17; lo strumento è qui.

I §§ 19.1-19.6 descrivono il funzionamento operativo: architettura tecnica, *wizard* in 13 step, archivi, relazioni demo, output e gestione dei dati. I §§ 19.7-19.8 definiscono il perimetro dello strumento e la responsabilità professionale nell'uso: non come premessa formale, ma come sviluppo analitico delle implicazioni operative per il tecnico abilitato che sottoscrive la relazione.

19.1. Cos'è e come funziona

Stato Legittimo Pro è una webapp distribuita come singolo file *HTML standalone*. Non richiede installazione, non dipende da un server remoto e non trasmette dati all'esterno: il file è autosufficiente e funziona direttamente nel browser dell'utente. L'assenza di connessione di rete non ne compromette il funzionamento ordinario.

I dati sono salvati localmente nel browser tramite *localStorage*. Quando *localStorage* non è accessibile – per restrizioni del browser, modalità di navigazione privata o configurazioni aziendali specifiche – la webapp opera in memoria volatile (*__memoryStorage*): i dati restano disponibili per la sessione corrente ma non vengono conservati alla chiusura del browser. In questo caso la webapp non segnala un errore: funziona normalmente, ma i dati non vengono persistiti. Il tecnico che lavora in ambienti con *localStorage* disabilitato deve esportare il backup prima di chiudere la sessione, pena la perdita irreversibile del lavoro svolto. Se invece *localStorage* è accessibile ma è pieno, la webapp mostra un avviso

esplicito: «Attenzione: la memoria locale del browser è piena. Esporta un backup e svuota gli archivi prima di continuare. I dati di questa sessione restano in memoria volatile.».

La webapp non dichiara nel codice sorgente una lista di browser compatibili. Usa esclusivamente API standard del browser (*localStorage*, *Blob*, *URL.createObjectURL*, *window.open*) e un *viewport responsive* (*width=device-width*). Funziona in qualsiasi browser che supporti *localStorage*; a livello operativo sono comunque consigliati, in versione aggiornata, Google Chrome, Microsoft Edge, Mozilla Firefox e Safari. Non è una Progressive Web App: non ha *manifest*, non ha *service worker*, non è installabile come applicazione nativa.

La struttura operativa di **Stato Legittimo Pro** si articola in sette sezioni accessibili dalla barra di navigazione principale:

- 1) Dashboard
- 2) Cosa fare prima
- 3) Archivio immobili
- 4) Archivio tecnici
- 5) Archivio relazioni
- 6) Compila relazione
- 7) Note legali.

La vista iniziale all'apertura è la *Dashboard*. La sezione «*Compila relazione*» corrisponde al *wizard* e vi si accede anche tramite il pulsante «*Nuova relazione*» nella *Dashboard* (o «*Riprendi relazione corrente*» se è già in corso una compilazione).

La sezione «*Cosa fare prima*» raccoglie la guida operativa preliminare e i pulsanti di accesso rapido – tra cui «*Apri gli esempi*», che porta all'Archivio relazioni dove le relazioni demo sono elencate e apribili.

Durante la compilazione, la barra laterale mostra in tempo reale tre indicatori distinti:

- 1) percentuale di completezza della relazione corrente (calcolata sui campi compilati);
- 2) livello di rischio tecnico (tre livelli: Basso, Medio, Elevato);
- 3) piani distinti della verifica:
 - stato legittimo;
 - regolarità edilizia;
 - circolazione.

La barra laterale segnala inoltre i campi obbligatori ancora mancanti, raggruppati per step e con un collegamento diretto allo step da completare. Lo stesso obbligo è marcato anche sul singolo campo: gli input obbligatori espongono l'attributo *aria-required* ai fini dell'accessibilità e sono affiancati da un asterisco visivo (*); i campi obbligatori lasciati vuoti vengono inoltre marcati come non validi (*aria-invalid*) ed evidenziati.

I due meccanismi sono complementari – il marcatore opera sul campo, la barra laterale offre il riepilogo navigabile per step – e nessuno dei due sostituisce il controllo del tecnico sulla completezza sostanziale dei dati. L'intestazione di compilazione riporta la posizione corrente nel percorso («*Passo N di 13*») e un indicatore di salvataggio automatico; su schermi di larghezza ridotta una barra di sintesi mantiene sempre visibili il rischio, il numero di avvisi e la percentuale di completezza. Questi indicatori laterali non sostituiscono il giudizio tecnico: forniscono una lettura immediata dello stato della compilazione.

DOWNLOAD E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP «STATO LEGITTIMO PRO»

La webapp **Stato Legittimo Pro** è parte integrante di questa pubblicazione, unitamente allo **Speciale Testo Unico Edilizia**, una banca dati di normativa e giurisprudenza costantemente aggiornata dalla redazione di www.lavoripubblici.it.

Stato Legittimo Pro (file *HTML standalone*) e lo **Speciale Testo Unico Edilizia** sono disponibili sul **cloud Grafill**, nell'area utente del portale www.grafill.it.

Per il download e l'attivazione di **Stato Legittimo Pro** svolgere la seguente procedura

- 1) Collegati al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0544_5.php

- 2) Inserisci i codici **[A]** e **[B]** riportati alla fine del libro e clicca **[Continua]**;
- 3) Accedi al tuo **account Grafill** oppure creane uno;
- 4) Clicca sul pulsante **[Gcloud]**;
- 5) Clicca sul pulsante **[WebApp]** in corrispondenza del prodotto acquistato;
- 6) Fai il *login* con le credenziali del tuo **account Grafill**;
- 7) Clicca sulla copertina del libro presente nello scaffale **Le mie App**;
- 8) Si aprirà una finestra di dialogo con le risorse disponibili.

Requisiti hardware e software

Per accedere al **cloud Grafill** e consultare lo **Speciale Testo Unico Edilizia**:

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso a internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per gestire documenti PDF e Office.

Requisiti di sistema webapp Stato Legittimo Pro

- La webapp utilizza esclusivamente API standard del browser (*localStorage*, *Blob*, *URL.createObjectURL*, *window.open*) e un *viewport responsive*. Funziona in qualsiasi browser moderno che supporti il *localStorage*. Sono comunque consigliati, in versione aggiornata: Google Chrome; Microsoft Edge; Mozilla Firefox; Safari.
- La webapp non è una Progressive Web App: non prevede installazione, manifest né *service worker*.
- La webapp non richiede installazione server e funziona come file HTML locale.
- Il salvataggio dei dati avviene nel *localStorage* del browser utilizzato.

Avvertenze sul *localStorage*

- I dati sono salvati nel browser in uso: cambiando browser o dispositivo i dati non sono disponibili senza importare un file di backup.
- Se la memoria locale del browser è piena, la webapp avvisa di esportare un backup e svuotare gli archivi prima di continuare.
- Quando il *localStorage* non è accessibile (modalità di navigazione privata o in incognito, oppure configurazioni del browser che lo disabilitano), la webapp opera in memoria volatile: i dati restano disponibili solo per la sessione corrente e non vengono conservati alla chiusura della finestra. In questi casi esportare un backup prima di chiudere, pena la perdita del lavoro svolto. Per le sessioni di lavoro continuative non utilizzare quindi la navigazione privata o in incognito.

Backup e ripristino

- Utilizzare periodicamente la funzione “Backup dati” (disponibile nella *Dashboard*) per conservare una copia degli archivi in un file JSON locale.
- Il file di backup viene salvato con il nome stato-legittimo-pro-backup-[data]-[versione].json.
- Il ripristino avviene tramite il pulsante “Ripristina dati” nella *Dashboard*.
- Il backup include archivio immobili, archivio tecnici e archivio relazioni.

Una difformità trascurata, uno stato legittimo ricostruito in modo fragile, una conformità catastale data per scontata, spesso non bloccano il rogito di una compravendita immobiliare. L'atto si firma, l'immobile cambia proprietario, tutto sembra in ordine. Il conto arriva dopo, quando si prova a ristrutturare, a rivendere o ad accedere a un mutuo e si scopre di aver comprato non una casa, ma un problema. Ciò che non viene verificato prima non sparisce, aspetta silenzioso. Ed è proprio perché queste criticità emergono a rogito concluso che conviene farle emergere prima.

Questo libro nasce per dare ai professionisti un metodo, non una assicurazione. Viene costruito passo dopo passo l'intero percorso della verifica immobiliare: dai concetti che troppo spesso vengono confusi – regolarità edilizia, urbanistica, stato legittimo, conformità catastale – fino al quadro normativo aggiornato al decreto Salva Casa, con le nuove tolleranze e le vie di regolarizzazione.

Poi entra nell'operatività vera. Come impostare l'incarico e costruire il fascicolo tecnico; come condurre il sopralluogo; come ricostruire lo stato legittimo anche quando i titoli sono incompleti o mancanti; come confrontarlo con lo stato di fatto e classificare le difformità secondo gli articoli del d.P.R. n. 380/2001. Affronta senza sconti il nodo della sanabilità – distinguendo ciò che è davvero regolarizzabile da ciò che lo è solo in teoria – la regolarità catastale, i vincoli e le criticità speciali, fino alla redazione di una relazione tecnica realmente difendibile e alla gestione della responsabilità professionale. Casi pratici commentati mostrano il metodo applicato a situazioni reali, dall'immobile regolare all'abuso non sanabile.

Il manuale è integrato con la webapp **Stato Legittimo Pro** che funziona senza installazione. Un *wizard* guida la compilazione della relazione seguendo lo stesso metodo del libro – documentazione, stato legittimo, sopralluogo, difformità, tolleranze, agibilità, vincoli, catasto, valutazione ed esito – con avvisi automatici, controlli di coerenza ed esito assistito. Gli archivi di immobili, tecnici e relazioni eliminano il lavoro ripetitivo; tre relazioni demo permettono di imparare il metodo sui casi del manuale; quattro formati di esportazione (PDF, DOC, TXT e copia rapida) e il backup completo dei dati rendono ogni verifica tracciabile e conservabile. Uno strumento che organizza e formalizza il lavoro del tecnico, senza mai sostituirlo.

Unitamente alla webapp **Stato Legittimo Pro**, il manuale è supportato dallo **Speciale Teste Unico Edilizia**, una banca dati di normativa e giurisprudenza costantemente aggiornata dalla redazione di www.lavoripubblici.it.

Il libro e le utilità integrate, rendono quest'opera un modello di riferimento per geometri, architetti, ingegneri, periti, notai e per tutti i professionisti che operano nella compravendita immobiliare e non possono permettersi di sbagliare.

Gianluca Oreto, Ingegnere, direttore responsabile del portale di informazione tecnica www.lavoripubblici.it. Esperto di normativa sui contratti pubblici, edilizia e di detrazioni fiscali.

Vittorio Fiasconaro, Avvocato amministrativista, già coautore di un manuale sugli abusi edilizi, si occupa a tempo pieno di diritto urbanistico.

ISBN 13 978-88-277-0544-5



9 788827 705445 >

Euro 49,00



ANCHE IN VERSIONE EBOOK