

Graziano Castello

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

Guida alle dichiarazioni asseverate
per pratiche edilizie, transazioni immobiliari
e richieste di bonus

2ª Edizione riveduta e aggiornata con il D.L. 69/2024 (c.d. “*Salva Casa*”)
e le Linee guida del Ministero infrastrutture e trasporti

© Copyright Legislazione Tecnica 2025

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

ISBN: 978-88-6219-382-5

Finito di stampare nel mese di marzo 2025 da:

LOGO SRL

Via Marco Polo, 8 - 35010 - Borgoricco (PD)

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo. Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria. I testi normativi riportati sono stati elaborati e controllati con scrupolosa attenzione. Sono sempre peraltro possibili inesattezze od omissioni, ma che non possono comportare responsabilità dell'Editore.

INDICE

INTRODUZIONE ALLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI	9
INTRODUZIONE ALLA SECONDA EDIZIONE	
AGGIORNATA AL DECRETO SALVA CASA	11

PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO TECNICO-GIURIDICO DELLA CERTIFICAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO

CAPITOLO 1 - Inquadramento dello stato legittimo degli immobili.	15
1.1. Tutela degli investimenti immobiliari	15
1.2. Definizione di stato legittimo di un immobile	19
1.3. Lo stato legittimo prima del D.L. 76/2020 convertito dalla L. 120/2020	22
1.4. Lo stato legittimo dopo il D.L. 76/2020 e prima del Decreto Salva Casa	23
1.5. Lo stato legittimo dopo il D.L. 69/2024 convertito dalla L. 105/2024	25
1.6. Accertamenti legati allo stato legittimo	31
1.7. Ricostruzione filologica dello stato legittimo	33
1.8. Il regime delle tolleranze	36

CAPITOLO 2 - Considerazioni pratiche sullo stato legittimo degli immobili	48
2.1. Utilizzi dello stato legittimo in edilizia	48
2.2. Utilizzi dello stato legittimo nell'ambito delle compravendite	49
2.3. Differenze tra Certificazione di stato legittimo e Relazione di regolarità edilizia	50
2.4. La rappresentazione dello stato legittimo	51
2.5. Gerarchizzazione dei documenti legati agli immobili	52
2.6. La certificazione del tecnico sull'epoca dei lavori	53

PARTE SECONDA

LO STATO LEGITTIMO EDILIZIO E URBANISTICO PER IL RILASCIO DI TITOLI EDILIZI E ABILITATIVI

CAPITOLO 3 - Strumenti per analizzare lo stato edilizio-urbanistico ai fini della Certificazione di stato legittimo	57
3.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore edilizio-urbanistico	57
3.2. Audit di processo della raccolta documentale del settore edilizio-urbanistico.....	62
3.3. Data room disponibili per le analisi del settore edilizio-urbanistico	79
3.4. Audit di processo del sopralluogo del settore edilizio-urbanistico	81
3.5. Principali norme di riferimento per le analisi del settore edilizio-urbanistico	86
 CAPITOLO 4 - Procedimenti grafici e pratici per analizzare lo stato edilizio-urbanistico ai fini della Certificazione di stato legittimo	 93
4.1. Analisi della situazione edilizia e urbanistica	93
4.2. Situazione edilizia.....	94
4.2.1. Volumetrie	95
4.2.2. Superfici	114
4.3. Situazione morfologica	114
4.3.1. Geometria delle superfici	116
4.3.2. Geometria degli elevati	118
4.3.3. Geometria delle sagome	120
4.4. Situazione estetica	122
4.4.1. Facciate.....	123
4.4.2. Elementi architettonici	125
4.4.3. Coperture	125
4.4.4. Basamenti	126
4.5. Destinazione d'uso	127
4.5.1. Verifica di coerenza.....	127
4.6. Situazione urbanistica	129
4.6.1. Verifica destinazione di zona del piano.....	130
 CAPITOLO 5 - Sanatorie esperibili per il ripristino dello stato edilizio-urbanistico legittimo	 131
5.1. Sanatorie ordinarie	131
5.1.1. La doppia conformità.....	132
5.1.1.1. SCIA ed ex Super DIA	136
5.1.1.2. Sanatoria parziale o con prescrizioni.....	137
5.1.1.3. Effetti della domanda di sanatoria	137

5.1.1.4. SCIA in sanatoria e SCIA tardiva.....	140
5.1.2. La sanatoria semplificata	142
5.1.3. La fiscalizzazione	144
5.1.3.1. Fiscalizzazione dell'illecito di abusiva ristrutturazione edilizia "pesante"	150
5.1.3.2. Fiscalizzazione di opere edilizie realizzate in base a un titolo annullato	152
5.1.3.3. Fiscalizzazione dell'illecito secondo il Salva Casa .	154
5.1.4. Leggi regionali in materia di recupero dei sottotetti e di altri volumi speciali	155
5.2. Sanatorie straordinarie	158
5.2.1. Condoni edilizio.....	158
5.2.1.1. Condoni in itinere	164
5.2.1.2. Condoni e vincoli paesaggistici.....	164
5.3. Abusi, sanzioni e ordini di demolizione	165
5.3.1. Tolleranze, abusi edilizi e reati edilizi.....	165
5.3.2. Interventi edilizi eseguiti in mancanza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo.....	166
5.3.2.1. Sanzioni conseguenti al reato edilizio di opere realizzate in assenza o totale difformità dal Permesso di costruire	168
5.3.3. Interventi edilizi eseguiti in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo.....	168
5.3.4. Inerzia del Comune e Ordine di demolizione della Regione	170
5.3.5. Conseguenze determinate dai reati edilizi	170
5.3.6. Ordine di demolizione e rimessione in pristino	176
5.3.6.1. Impugnazione dell'Ordine di demolizione	179
5.3.6.2. Esecuzione dell'Ordine di demolizione emesso dal Comune	180

PARTE TERZA

LO STATO LEGITTIMO DEGLI ASPETTI NON EDILIZI AI FINI DELLA CIRCOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI

CAPITOLO 6 - Strumenti per analizzare l'agibilità ai fini della Certificazione di stato legittimo esteso e/o della RRE	185
6.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore agibilità e norme igienico-sanitarie	185
6.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore agibilità e norme igienico-sanitarie	193
6.3. Data room disponibili per le analisi del settore agibilità e norme igienico-sanitarie	196

6.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore agibilità e norme igienico-sanitarie	196
6.5. Principali norme di riferimento per le analisi del settore agibilità e norme igienico-sanitarie	198

CAPITOLO 7 - Procedimenti pratici per analizzare l'agibilità ai fini della Certificazione di stato legittimo esteso e/o della RRE..... 200

7.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore agibilità e norme igienico-sanitarie	200
7.2. Obbligo dell'agibilità	201
7.2.1. Situazioni post-giugno 2003	202
7.2.2. Situazioni pre-giugno 2003	203
7.3. Assenza dell'agibilità	204
7.3.1. Agibilità	205
7.3.2. Abitabilità	207
7.4. Agibilità formale e sostanziale	208
7.4.1. Agibilità formale	210
7.4.2. Agibilità sostanziale	211

CAPITOLO 8 - Percorsi esperibili per il ripristino dell'agibilità ai fini della Certificazione di stato legittimo esteso e/o della RRE..... 213

8.1. Considerazioni generali	213
8.2. Segnalazione certificata di agibilità	215
8.2.1. Condizioni di sicurezza	218
8.2.2. Condizioni di igiene	218
8.2.3. Condizioni di salubrità	225
8.2.4. Condizioni di risparmio energetico	226
8.2.5. Condizioni di sicurezza impianti	226
8.2.6. Condizioni strutturali	226
8.2.7. Condizioni delle barriere architettoniche	226
8.3. Agibilità parziale	227
8.3.1. Urbanizzazione primaria	228
8.3.2. Collaudi strutturali	229
8.3.3. Impianti comuni	229
8.3.4. Condizioni dell'unità immobiliare	230
8.4. Agibilità e Decreto Salva Casa	230

CAPITOLO 9 - Strumenti per analizzare la conformità catastale ai fini della Certificazione di stato legittimo esteso e/o della RRE	232
9.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore catastale	232
9.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore catastale.....	234
9.3. Data room disponibili per le analisi del settore catastale	236
9.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore catastale	237
9.5. Principali norme di riferimento per le analisi del settore catastale.	240
 CAPITOLO 10 - Procedimenti pratici per analizzare la conformità catastale ai fini della Certificazione di stato legittimo esteso e/o della RRE	 242
10.1. Considerazioni generali.....	242
10.2. Analisi dell'area catastale	243
10.2.1. Definizione univoca del bene	244
10.2.1.1. <i>Comune catastale e sezione catastale</i>	246
10.2.1.2. <i>Foglio, particella e subalterno</i>	247
10.2.2. Intestazione catastale	249
10.2.2.1. <i>Ditta proprietaria</i>	251
10.2.2.2. <i>Intestatari ditta e quote</i>	251
10.2.2.3. <i>Ditta/e precedente/i</i>	252
10.2.2.4. <i>Atti di provenienza citati a catasto</i>	254
10.2.3. Diritto e quote catastali.....	255
10.2.3.1. <i>Tipo di diritto reale</i>	256
10.2.3.2. <i>Quota di ogni intestatario</i>	256
10.2.4. Categoria, classe e rendita	257
10.2.4.1. <i>Categoria catastale</i>	258
10.2.4.2. <i>Classe catastale</i>	259
10.2.4.3. <i>Rendita catastale</i>	260
10.2.5. Planimetrie catastali	260
10.2.5.1. <i>Planimetria catastale</i>	262
10.2.5.2. <i>Elaborato planimetrico</i>	265
10.2.5.3. <i>Entità tipologica</i>	266
10.2.6. Confini catastali	266
 APPENDICI	 268
<i>Appendice 1 - Modulo tipo Relazione di regolarità edilizia</i>	<i>268</i>
<i>Appendice 2 - Modulo tipo Certificazione di stato legittimo</i>	<i>270</i>
<i>Appendice 3 - Modulo tipo Certificazione di stato legittimo esteso</i>	<i>272</i>
<i>Appendice 4 - Estratto delle linee guida MIT sul Salva Casa</i>	<i>274</i>

INTRODUZIONE ALLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

Le transazioni immobiliari e le pratiche edilizie, intese come “*motori*” economici, nel nostro paese sono sempre state oggetto di una normativa o assente (mancante, però, non sempre per colpevole ritardo del potere pubblico) oppure largamente insufficiente rispetto alle necessità impellenti del mercato delle costruzioni e del mercato immobiliare.

La circolarità degli immobili e la trasformazione del territorio sono sempre state condizionate da due interessi, se non contrapposti, comunque antagonisti di fatto.

La circolarità degli immobili è contraddistinta, da una parte, dalla necessità dello Stato di garantire la “*libera contrattazione*” di mercato, come accade in una normale economia di scambio (nel caso di specie si tratta, appunto, di contrattazione dei beni immobiliari). L’unico vincolo imposto alle parti alla contrattazione libera è dato dalla “*forma scritta*” la quale è una condizione indispensabile per la validità di un contratto di compravendita. Si tratta, però, di un mero vincolo formale che poco incide sulla libertà di contrattazione.

Dall’altra parte, invece, lo Stato ha la evidente necessità di tutelare le parti contrattuali da comportamenti in malafede o, peggio, truffaldini. La compravendita di beni immobili è, infatti, caratterizzata da una notevole *asimmetria informativa* dove il venditore (ma a volte anche l’acquirente) può sottacere situazioni di vizi, vincoli, formalità pregiudizievoli o quant’altro che potrebbero ridurre (o anche aumentare) il valore del bene in compravendita rispetto al prezzo fissato.

Per evitare queste situazioni lo Stato ha la necessità evidente di introdurre *percorsi* più o meno “*obbligati*” per filtrare tali atteggiamenti scorretti cercando, però, di non inficiare in alcun modo la libertà di contrattazione.

L’istituto della “*trascrizione*” è uno di questi percorsi. Se gli effetti della compravendita vanno in qualsiasi modo a incidere su terzi soggetti è assolutamente necessario che tali terzi abbiano notizia dell’avvenuto trasferimento dei diritti. La trascrizione è, dunque, una forma di pubblicità dell’avvenuta contrattazione e compravendita di due parti rispetto a un bene immobiliare ed è un efficace mezzo per impedire la ripetizione della vendita o, più in generale, in termini poveri: per stabilire una responsabilità delle parti rispetto a terzi soggetti.

Un altro percorso forzato è quello dell’obbligo dell’“*atto pubblico*” al fine di poter procedere alla stessa trascrizione. L’atto pubblico garantisce che i dati del contratto siano effettivamente quelli dichiarati dalle parti. Il pubblico ufficiale sancisce la certezza che le parti siano davvero quelle che dichiarano di essere, e che il bene sia effettivamente quello oggetto di compravendita. Per tutte le altre affermazioni dell’atto il pubblico ufficiale preposto non è tenuto ad accertarne la veridicità, ma solamente a rilevare che tutte le dichiarazioni formali delle parti previste dalla legge siano state espletate.

In questa logica le garanzie sono tutelate indirettamente, vale a dire sulla base delle affermazioni delle stesse parti e non, invece, per indagini svolte dallo stesso pubblico ufficiale, il quale però non può avere le competenze necessarie a svolgere anche adempimenti di carattere tecnico, ma si limita ai meri aspetti formali verificati per analisi di presenza o assenza del dato.

In virtù di ciò sono nati nuovi documenti resi da tecnici abilitati dove la responsabilità rispetto alle indagini è assunta da costoro.

Sono nati, rispetto a questo filone, la Relazione di regolarità edilizia e lo stato legittimo dell'immobile. La prima è nata spontaneamente tra gli addetti ai lavori e, contrariamente a quanto si crede, non è regolamentata da norme di legge; il secondo, invece, è susseguente al D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (meglio noto come "*Decreto Semplificazioni*", convertito in legge dalla L. 11 settembre 2020, n. 120), che ne ha introdotto i requisiti.

Anche le pratiche edilizie sono sempre state contraddistinte da interessi antagonisti: da una parte, la necessità di garantire la tutela della proprietà privata e, quindi, la libertà edificatoria essendo la proprietà medesima un diritto, secondo il protocollo della Commissione europea dei diritti dell'uomo, inalienabile e inviolabile dell'individuo. Ma anche dalla necessità di regolare e, quindi, di pianificare la trasformazione del territorio secondo un interesse pubblico e secondo dei valori di estetica, di igiene, sanità, affollamento, opportunità lavorative e quant'altro rappresenti un valore e un diritto collettivo anch'esso altrettanto inviolabile.

È dai poli opposti di questo intervallo di valutazione che nascono i problemi di gestione della normativa edilizia e urbanistica. La normativa, infatti, serve proprio a regolamentare lo *ius aedificandi* secondo un disegno collettivo che sia estensivo e di tutela dei valori di proprietà comune che nessun interesse individuale può andare a deteriorare. Una normativa chiara e oggettiva serve a garantire il rispetto di tale disegno. Ed è per questo che ogni immobile deve possedere un titolo edilizio che sia conforme a tale modello di sviluppo comunemente deciso. Anche ogni modifica dell'immobile iniziale deve sempre possedere un titolo che ne abbia legittimato la modifica medesima. Lo stato legittimo serve a garantire che ogni bene immobile possieda tali qualità e che ogni possibile trasformazione debba passare sempre dalla verifica di tale condizione.

Facendo sempre riferimento al D.L. 76/2020, questo, nell'introdurre il concetto di stato legittimo, ha anche stabilito una serie di tolleranze per le quali, trovandosi l'immobile al di sotto dei limiti fissati, non determina una violazione del predetto disegno comune di sviluppo del territorio e, quindi, si può appunto dichiarare che questo si trovi in uno stato di legittimità.

Nel corso del testo, sulla base delle considerazioni descritte, in buona sostanza procederemo, quindi, ad analizzare tutti gli aspetti pratici per certificare lo stato legittimo di un immobile e accertare dove questo può anche essere utilizzato in luogo della Relazione di regolarità edilizia.

Buona lettura!

INTRODUZIONE ALLA SECONDA EDIZIONE AGGIORNATA AL DECRETO “SALVA CASA”

Lo stato legittimo è stato introdotto solamente nel 2020, ma in realtà si tratta di una pura applicazione di norme già da molti anni vigenti nell’ordinamento, in particolare quelle norme che hanno introdotto l’obbligo, per i proprietari di terreni, di *munirsi di un titolo autorizzatorio per realizzare dei volumi costruttivi, sanzionando la violazione di tale obbligo*. Lo stato legittimo quale “*elemento concettuale*” giuridico sostanzialmente attesta, infatti, la conformità o rispondenza alla situazione o condizione prescritta dal diritto.

Con lo stato legittimo, di fatto, è stato definito uno strumento che delinea una condizione di liceità quando sono rispettate certe condizioni. Tali condizioni coincidono con il principio che ogni volume (costruttivo) presente sul territorio dello stato italiano debba possedere un titolo edilizio. Titolo inteso in senso molto esteso, compresa l’assenza di necessità del titolo medesimo¹ quando, ad esempio, l’edificazione del volume costruttivo è avvenuta in un’epoca e in un luogo nei quali non ne era previsto l’obbligo.

A valle delle modifiche introdotte dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (meglio noto come “*Decreto Salva Casa*”, convertito in legge dalla L. 24 luglio 2024, n. 105), il titolo cui fare riferimento per attestare lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa *unitamente* a quello che ha eventualmente disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile (o l’intera unità immobiliare).

I dati geometrici e formali del volume edificato devono ovviamente coincidere con quelli previsti dal titolo medesimo, salvo una serie di tolleranze sulle quali il predetto decreto è intervenuto.

La potenza dello strumento “*stato legittimo*” è stata, dunque, investita da subito di una grande responsabilità: quella di diventare non certo un titolo edilizio, ma una sorta di **titolo certificatorio** di carattere squisitamente pratico², da poter emettere in qualsiasi momento e per qualsiasi immobile, acquietando ogni possibile impedimento traslativo, trasformativo e di generale regolarità del bene posseduto.

Questa condizione, appena descritta, in un paese come il nostro soggetto a una considerazione estremamente individualistica della casa come un bene

¹ Si ha un “*titolo virtuale*” o un “*non titolo*” quando una determinata azione o comportamento avviene in un periodo antecedente all’introduzione dell’obbligo di munirsi di un documento che permetta di poterla compiere.

² Lo stato legittimo è definibile come titolo giacché inteso come certificato o attestato ma, sia ben chiaro, **non sostituisce** alcun titolo edilizio poiché non si può edificare in forza di una certificazione di stato legittimo e tantomeno regolarizzare la posizione di un manufatto. Lo stato legittimo attesta semplicemente la corrispondenza di quanto costruito con i titoli edilizi - di qualsiasi tipo - necessari a giustificare un manufatto sul territorio garantendone così trasferibilità, regolarità e trasformabilità.

avulso dalla società, del quale ognuno può e deve disporre in modo assoluto, senza alcuna ingerenza dello Stato (salvo i rischi d'imperizia e di imprudenza), senza alcuna considerazione estetica e ambientale del contesto nel quale il bene casa si inserisce, ha portato a inevitabili modificazioni disordinate e scelte atomistiche di trasformazione del patrimonio immobiliare.

Una pletora di piccoli interventi trasformativi, un'esplosione entropica di superfetazioni, un perenne ricorso alla "*deroga*" senza possibilità di effettiva pianificazione urbana. Il titolo originario di carattere primario (vale a dire di elevazione di volumi) che ha legittimato la costruzione si affastella di interventi successivi regolari e, perlopiù, irregolari.

In tutto questo non poteva che inserirsi una pretesa azione governativa di effetti sananti (sia ben chiaro: non condonanti) del marasma di irregolarità che il nuovo titolo denominato "*stato legittimo*" ha fatto inesorabilmente emergere sul territorio.

Sulla buona fede di tale azione non c'è da scommettere, posto che sembrerebbe solamente una raccolta (l'ennesima) straordinaria di risorse, ancorché gli effetti delle nuove norme abbiano un valore stabile giacché vanno a modificare il Testo unico dell'edilizia. Quindi, oggi straordinaria, ma destinata a diventare ordinaria, per cui uno stimolo a regolarizzare attraverso formule di semplificazione giuridica.

Così è nato il "*Salva Casa*".

La norma (dal nome altisonante e un po' minaccioso) è un tentativo di semplificazione delle procedure da seguire per raggiungere lo stato legittimo del bene posseduto. Ma di semplificazione, in realtà, non ce n'è molta. C'è solo un allargamento delle maglie della tolleranza, della doppia conformità e altro, ma con evidenti paletti che in certi casi complicano ancor di più la situazione.

Tuttavia, la portata delle modifiche non è così irrisoria rispetto alla prima versione dello stato legittimo, posto che questo può essere attestato anche dal solo titolo successivo a quello originario.

Al di là di questo, tuttavia, è incontestabile che il decreto "*Salva Casa*" ha inciso profondamente sullo stato legittimo, e ciò ha determinato la necessità di rivedere questo testo alla luce di queste novità normative, ma anche di rivedere il modo pratico con il quale andare a verificare lo stato legittimo di un immobile.

Abbiamo rivisto questa edizione tenendo in debito conto anche le non irrilevanti indicazioni giunte dal Ministero infrastrutture e trasporti, con il documento in data 31 gennaio 2025 recante "*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105*"

Crediamo (e speriamo) di averlo fatto nel migliore dei modi possibili, a Voi il giudizio finale.

Buona lettura!



**Pagine non disponibili
in anteprima**



TITOLI DI LEGITTIMAZIONE VOLUMETRICA

Tipo di titolo	Documento
Abilitativo	Licenza edilizia
	Concessione edilizia
	Permesso di costruire
Correttivo	Sanatoria edilizia ai sensi art. 36 D.P.R. 380/2001
	Concondono edilizio ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003
	Fiscalizzazione abuso ai sensi art. 34, comma 2 D.P.R. 380/2001
Assenza di titolo	Impossibilità a esperire sanatoria

Il primo **titolo edilizio originario** (TEO1) coincide con l'iniziale provvedimento emesso dal Comune e che ha dato la *possibilità edificatoria del volume* che ha determinato la primigenia trasformazione del territorio.

Il TEO nella pratica operativa si dovrebbe presentare sempre nelle forme appena elencate dalla tabella dei titoli di legittimazione volumetrica del tipo abilitativo, quindi, nelle forme della licenza edilizia, concessione edilizia o Permesso di costruire.

Considerata la vastità delle possibilità di sanare situazioni di illecito edilizio offerte nel tempo dalle leggi italiane è, però, non raro il caso di trovarsi in presenza di un primo titolo edilizio che non sia del tipo abilitativo, ma di tipo correttivo, quindi, derivante o da una sanatoria edilizia o da un condono edilizio (inteso come sanatoria straordinaria).

La fiscalizzazione, invece, non può ovviamente essere riferita al primo titolo edilizio giacché evidentemente collegata a volumi già esistenti.

Può presentarsi anche il caso che non vi sia alcun titolo edilizio originario, in questa circostanza occorre comportarsi con attenzione e, del caso specifico, ne discuteremo a seguire.

Supponiamo per il momento di trovarci nel caso più auspicabile, vale a dire rilevare nella documentazione prelevata la presenza di uno dei titoli edilizi prima elencati.

Molte volte il titolo originario rappresenta anche l'unico titolo edilizio di questo tipo, ciò sta a significare che l'unità immobiliare di riferimento allo stato legittimo non ha subito in epoche successive - dal punto di vista dello stato documentale - alcuna variazione volumetrica. Molte altre volte, invece, avremo degli altri titoli - con data successiva al primo - definibili anch'essi come originari (TEO2, TEO3 ecc.), perché avranno dato origine ognuno di essi (uno, o anche più di uno) ad altri nuovi volumi connessi o meno con il volume iniziale.

1) TEO1

Cominciamo con il considerare il primo titolo che ha permesso di edificare il volume iniziale.

Il titolo edilizio vero e proprio non riporta direttamente a quanto ammonta tale volume; questo perché si occupa essenzialmente dell'aspetto giuridico legato all'emanazione del provvedimento abilitativo a fare qualcosa. *A latere*, tuttavia, ogni

Permesso di costruire (o concessione o licenza edilizia) riporta sempre la frase di rito circa i documenti che fanno parte integrante del titolo: *“come descritto negli elaborati progettuali facenti parte integrante del presente atto sotto l’osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza del lavoro e nei cantieri temporanei e mobili ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi e pagamento sia degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che del relativo costo di costruzione”*. Ogni titolo abilitativo o correttivo è, dunque, corredato da una nutrita serie di documenti dai quali è possibile rilevare ogni dato necessario per eseguire l’elaborazione del Certificato di stato legittimo.

Nel caso della caratteristica volumetrica i documenti da esaminare e dai quali estrarre il dato di interesse sono:

- la relazione tecnica (RTG);
- la tavola dei Calcoli piano-volumetrici (CPV) o, eventualmente, dei volumi da sanare.

In questa sede non ci occuperemo delle modalità di calcolo dei volumi giacché competono a un altro tipo di analisi (nella fattispecie la verifica urbanistica), ma ci limiteremo a prelevare il dato quantitativo volumetrico senza occuparci degli aspetti superficiali e morfologici ancorché nella pratica operativa poi si proceda in maniera contestuale in relazione ai vari aspetti. Tuttavia per descrivere un procedimento analitico è necessario sezionare il più possibile i processi di analisi.

ESEMPIO DI CALCOLO DEL VOLUME COMPLESSIVO ASSENTITO

Particella				Superficie fondiaria	
Genova	Foglio 5	Mappale 1131		m² 230,00	
Genova	Foglio 5	Mappale 1134		m² 140,00	
Genova	Foglio 5	Mappale 1136		m² 3.230,50	
Genova	Foglio 5	Mappale 1161		m² 2.780,00	
Genova	Foglio 5	Mappale 1191		m² 664,00	
Genova	Foglio 6	Mappale 817		m² 744,00	
Totale superfici fondiarie dei mappali				m² 7.768,50	
Superficie	m² 7.768,50	Indice EF	0,15	Volumetria	m³ 1.165,27

Quest’aspetto determina il cattivo uso di non indicare con evidenza di dettaglio la volumetria assentita. L’informazione, infatti, generalmente va ricavata e strutturata in *“dato utilizzabile”* attraverso il totale del prodotto della superficie dei vari lotti per il rispettivo indice di edificabilità (fondiaria o territoriale).

Nella relazione occorre anche verificare se nella strutturazione del dato vi siano state delle maggiorazioni della volumetria assentibile derivanti da leggi speciali di carattere nazionale o regionale.

Nel caso il primo titolo originario sia *un titolo correttivo*, il calcolo della volumetria,

essendo un dato che fa parte direttamente del calcolo sanzionatorio previsto dal dispositivo di legge che ha concesso di sanare la situazione irregolare, sarà un dato facilmente rilevabile dalla relazione tecnica allegata o dalla tabella di calcolo delle oblazioni e degli oneri di urbanizzazione.

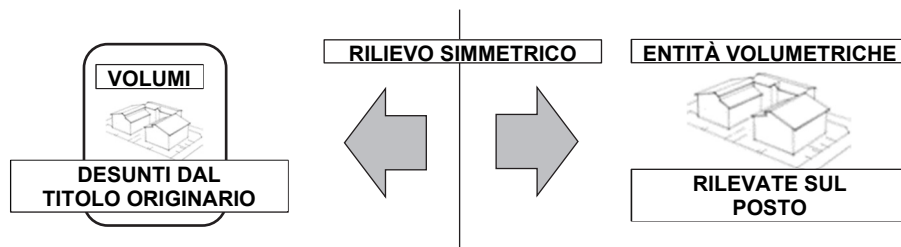
In ogni caso, in sintesi, ritornando all'esempio della tabella, abbiamo che il permesso rilasciato è riferito a una volumetria iniziale (VIN) di 1.165,27 metri cubi, sulla quale l'Ufficio tecnico ha già eseguito i necessari controlli di correttezza tecnica del calcolo. Il tecnico non è un progettista, per cui è sufficiente tale dato.

STATO DOCUMENTALE	TEO1 VOLUME VIN	m³ 1.165,27
--------------------------	------------------------	-------------------------------

Adesso è necessario ricavare simmetricamente il dato sul posto in base a ciò che è stato rilevato direttamente col sopralluogo.

Il rilievo quantitativo andrà ovviamente fatto misurando la superficie coperta secondo le precisazioni del Regolamento edilizio (secondo quello tipo RET sappiamo che corrisponde al perimetro esterno, esclusi sporti inferiori a 1,5 m).

Nella misurazione effettuata col sopralluogo dobbiamo *rilevare le superfici suddivise per livello di piano e misurarne la relativa altezza*. Dobbiamo anche suddividerle per *specifica destinazione d'uso* effettivamente individuata sul posto.

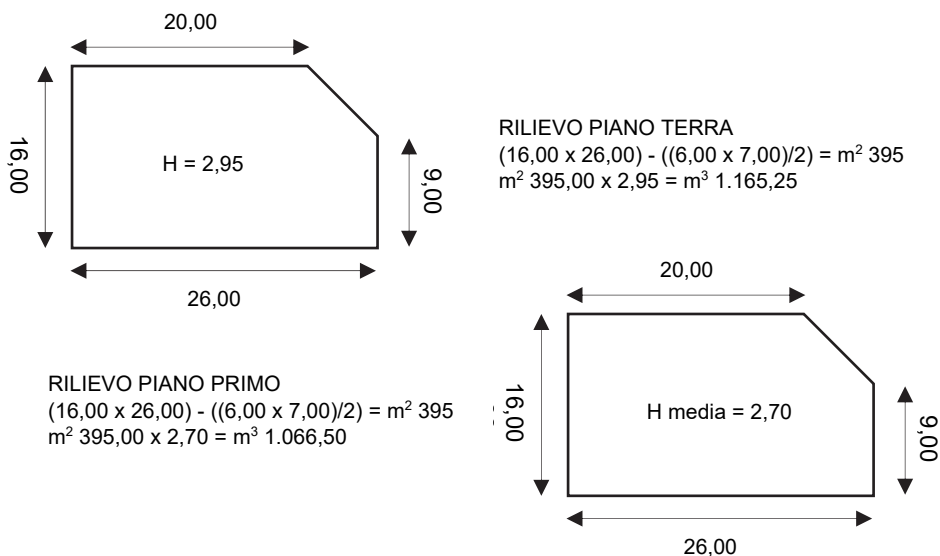


Il tutto deve essere misurato attraverso strumentazione idonea di tipo tradizionale oppure, ovviamente, anche di tipo digitale. Le tecniche di rilievo dipendono dal tecnico e dalle sue specifiche abitudini professionali; indispensabile rimane avere uno schema cartaceo quale verbale di sopralluogo da redigere al momento del rilievo medesimo. Il verbale delle misurazioni dovrà essere integrato da note. Anche nel caso di rilievo mediante strumentazione tecnica digitale si consiglia comunque di redigere sempre un verbale di rilievo e di non indugiare nelle note di specificazione e di condizione delle modalità di determinazione della misura reale.

Ancora più indispensabile è la restituzione *in tempi brevi* del rilievo in un formato digitale ottenuto mediante specifico software CAD o, meglio ancora, BIM.

Facciamo una esemplificazione del calcolo dell'entità volumetrica rilevata.

ESEMPIO DI CALCOLO ENTITÀ VOLUMETRICA DAL SOPRALLUOGO



ESEMPIO DI CALCOLO ENTITÀ VOLUMETRICA COMPLESSIVA

Livello di piano			Volume edificato
Piano T	$(16,00 \times 26,00) - ((6,00 \times 7,00)/2) \text{ m}^2 395,00$	m 2,95	$\text{m}^3 1.165,25$
Piano 1	$(16,00 \times 26,00) - ((6,00 \times 7,00)/2) \text{ m}^2 395,00$	m 2,70	$\text{m}^3 1.066,50$
Entità volumetrica da sopralluogo o complessiva (EVC)			$\text{m}^3 2.230,75$

Poniamo a confronto il **volume** assentito dal primo titolo edilizio originario (TEO1) con l'**entità volumetrica** rilevata sul posto col sopralluogo, definibile anche come **complessiva** (EVC).

CONFRONTO VOLUME TEO1 CON ENTITÀ VOLUMETRICA COMPLESSIVA

Volume TEO1	-	Entità volumetrica C	=	Esito
$\text{m}^3 1.165,27$		$\text{m}^3 2.230,75$		- $\text{m}^3 1.065,48$

Dall'esito del confronto tra volume ed entità volumetrica complessiva avremmo potuto (o dovuto) ottenere il **risultato 0** (al più una tolleranza del 2% rispetto al volume così come previsto dall'art. 34-*bis* del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 120/2020 o la maggiore tolleranza prevista dallo stesso articolo dopo il Salva Casa). Un risultato di tal genere permetterebbe al tecnico di chiudere immediatamente l'analisi della caratteristica volumetrica affermando che, dal punto di vista della trasferibilità e regolarità edilizia, il bene è privo di criticità (situazione **ottimale**).



**Pagine non disponibili
in anteprima**



10.2.2.1. Ditta proprietaria

L'intestazione catastale avviene definendo la *ditta catastale*, cioè l'insieme dei soggetti fisici o giuridici che vantano diritti sul bene e in conseguenza di ciò ne possono trarre una redditualità.

Esistono anche nominativi della ditta catastale che redditualità non ne ricavano, come nel caso dell'usufrutto dove il nudo proprietario non ha di fatto alcuna entrata potenziale relativamente al bene. In questo caso egli risponderà fiscalmente solo dal punto di vista patrimoniale cioè per il valore bene, mentre non dovrà assolutamente corrispondere alcunché quando l'imposta sarà riferita al reddito prodotto dal bene. Per cui il catasto dal punto di vista fiscale è tenuto a raccogliere i dati anche di quei soggetti facenti parte della ditta catastale che, pur non avendo reddito derivante dal bene, hanno una potenzialità imponibile dal punto di vista del valore patrimoniale.

Il catasto - dal punto di vista della raccolta dei dati - fa anche di più, considerato che conserva memoria anche dei dati storici dei soggetti fiscalmente passivi sia dal punto di vista reddituale e sia patrimoniale.

L'intestazione catastale è il dato del processo dell'accatastamento che serve a definire chi deve pagare l'imposta sul reddito potenziale prodotto dal bene e a informare chi, invece, dovrà eventualmente pagare un'imposta di carattere patrimoniale.

Con la vendita avviene la voltura⁴⁶ della ditta catastale, alla quale provvede il notaio rogante. Nella successione la voltura può essere presentata da qualsiasi parte interessata.

INTESTAZIONE DEL BENE O DITTA PROPRIETARIA

N. Intestatari	
1	ROSSI Mario nato a ROMA il 01/01/1960
2	ROSSI Piero nato a ROMA il 01/01/1961
3	VERDI Anna Maria nata a ROMA il 01/01/1940

10.2.2.2. Intestatari ditta e quote

La ditta catastale può essere composta da uno o più nominativi e ognuno di questi può avere la titolarità di uno o più diritti reali sul bene.

Il tecnico nell'ambito delle verifiche della regolare intestazione catastale del bene, rispetto a quanto risulta ai registri immobiliari, dovrà verificare per ogni nominativo in primo luogo la precisione del nome e del cognome, la data e luogo di nascita e la correttezza del codice fiscale indicato. Nel caso, infatti, un intestatario abbia due nomi

⁴⁶ La *voltura catastale* è una denuncia da presentarsi obbligatoriamente all'**Agenzia delle entrate - Divisione territorio** in ogni situazione di trasferimento della **proprietà** o di altri diritti reali relativi a un immobile. Il trasferimento si può manifestare in diverse occasioni: a seguito di atti tra persone in vita come compravendite, donazioni, decreti di trasferimento, sentenze, ecc., oppure in caso di morte nella successione legittima o testamentaria e nella riunione di usufrutto.

indicati sul certificato di nascita non separati dalla virgola, oppure l'estratto per riassunto riporti la frase: “*dà i nomi*”, con nomi al plurale, anche l'intestazione catastale dovrà essere identicamente riportata negli atti. Accade spesso, infatti, che al momento dell'accatastamento il tecnico non abbia troppa cura nel verificare l'esistenza del doppio nome e ne indichi uno solamente determinando una discordanza rispetto al codice fiscale. Questa difformità è da ritenersi a tutti gli effetti una discrepanza dell'intestazione, la quale potrebbe, peraltro, persino sfuggire al notaio rogante.

INTESTATARI E QUOTE

N.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	ROSSI Mario nato a ROMA il 01/01/1960	RSSMRA60A01H501Q	Proprietà per 166/1.000
2	ROSSI Piero nato a ROMA il 01/01/1961	RSSPRI61A01H501C	Proprietà per 166/1.000
3	VERDI Anna Maria nata a ROMA il 01/01/1940	VRDNMR40A41H501M	Proprietà per 666/1.000

Altra verifica da effettuare è l'entità della quota del diritto reale spettante a ogni intestatario tenendo presente che nel caso uno di questi abbia due diversi diritti reali sul bene andrà indicato due volte precisando la relativa quota. Anche questa circostanza nel caso l'intestazione preveda, invece, l'indicazione del nominativo una sola volta andrà assimilato a una difformità della stessa; così anche per tutti gli errori dell'intestazione che possano aver fatto tutti i tecnici in sede di accatastamento.

Il tecnico dovrà, quindi, avere documentazione idonea a identificare con certezza i dati personali degli intestatari del bene e dei diritti reali a questi collegati; nella fattispecie il certificato di nascita (o ancora meglio l'estratto per riassunto dell'atto di nascita) e una visura per nominativo ai registri immobiliari.

10.2.2.3. *Ditta/e precedente/i*

Nella nostra analisi è utile fare una cronistoria catastale per capire bene l'identificazione corretta e aggiornata di un determinato bene immobiliare.

La cronistoria (o cronologia catastale) è un percorso deduttivo che si risolve mediante la comparazione dei dati della visura “*storica*” catastale, nella quale sono riportati, appunto, tutti i passaggi di intestazione fiscale del bene e le trascrizioni a favore e contro riferite all'immobile oggetto di analisi.

Nel caso di fabbricati, fatto salvo il caso di frazionamenti e fusioni contestuali complessi, non è generalmente complicato riuscire a redigere una storia dei passaggi di intestazione catastale. Molto più intricato può, invece, essere il caso di fondi rurali o aree fabbricabili dove i frazionamenti *ad hoc* sono un fenomeno molto più frequente e dove la ricostruzione cronologica deve essere condotta accuratamente fase per fase.

Si parte dall'impianto meccanografico del catasto e si verifica la situazione iniziale; normalmente si tratta di una data ultraventennale che pone al riparo da rischi, tuttavia, per eseguire una buona analisi è opportuno fare una completa ricostruzione catastale del bene.

1) *Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico*

La parte dei registri immobiliari può anche essere trascurata ai fini della ricostruzione catastale sino all'ultima intestazione presente in tali registri in modo da non complicare la ricerca.

Si deve tener presente che successivamente all'impianto ogni mutazione, ancorché minima, del data base viene rilevata sia che si tratti di interventi effettuati dai tecnici con le pratiche di variazione (oppure dai notai con le volture derivanti dai rogiti oppure da entrambi per ciò che attiene le successioni) e sia che si tratti di interventi effettuati in back office dagli uffici del catasto con le variazioni di classamento o del quadro tariffario o altre necessarie all'ufficio medesimo.

INTESTAZIONE ALLA DATA DELL'IMPIANTO: 30/06/1987

N.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	ROSSI Mario nato a ROMA il 01/01/1960	RSSMRA60A01H501Q	Proprietà per 1.000/1.000

DATI DI CLASSAMENTO ALLA DATA DELL'IMPIANTO: 30/06/1987

N.	SU	Foglio	Part.	Sub.	ZC	MZ	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
1	GE A	44	79	7	1		A/4	2	5 vani	L. 2.240
Indirizzo			Via Roma n. 1 piano 4							

Ai fini della nostra analisi le variazioni cosiddette d'ufficio possono essere tranquillamente omesse avendo poca rilevanza ai fini dell'investimento.

2) *Situazione dell'unità immobiliare da successiva variazione*

Nel percorso di variazione, al catasto fabbricati, se la modifica lascia intatta la consistenza del bene immobiliare, non ci sarà variazione di subalterno e pertanto basterà seguire sempre lo stesso identificativo con l'intestazione del venditore. Al catasto terreni sino a quando non è prevista variazione superficiaria non abbiamo necessità di seguire la storia della particella (per ciò che attiene eventuali variazioni colturali, ai fini dell'analisi, a noi interesserà solo l'ultimo classamento avente incidenza fiscale). Se ci sono variazioni di consistenza occorrerà individuare il subalterno (oppure, al catasto terreni, la particella) che conserverà come intestazione il venditore di nostro interesse segnalando eventuali altri identificativi generati oppure soppressi dalla variazione medesima.