

“La Consulenza Tecnica
d’Ufficio nelle Procedure
Esecutiva:
Accertamenti Preliminari”

OBIETTIVI DEL CORSO

Fornire ai partecipanti gli strumenti per operare in conformità con la normativa vigente.



1. Individuazione delle leggi e dei regolamenti che disciplinano l'urbanistica.
2. Capacità di verificare la conformità urbanistica di un immobile rispetto ai titoli abilitativi edilizi.
3. Identificazione di eventuali abusi edilizi e delle relative sanzioni.
4. Abilità nell'analisi dei titoli abilitativi edilizi, delle planimetrie catastali e di altri documenti pertinenti.

LA NORMA SUL TAVOLO DI LAVORO



DPR 380 del 2001 ss.mm.ii
(Decreto Semplificazioni n°120/2020 e L. 150 del 2024 «decreto salva casa»)



L.R. n° 16 del 2016 ss.mm.ii -
(legge regionale 19/2020) - legge urbanistica
(legge regionale 23/2021)
(legge regionale 02/2022)
(legge regionale 27/2024) – integrazioni salva casa



Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione

La conformità catastale non
è conformità urbanistica

Cit. C. Pagliai

Baci. ASPERU

Carlo Pagliai

LIVE

Catasto

Conformità catastale:

è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ed i relativi dati catastali e planimetrici.

Conformità

Urbanistica

Conformità urbanistica:

è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio.



LE FASI DELLA VERIFICA

- 1 Sopralluogo
-
- 2 Acquisizione documentale sull'immobile
-
- 3 Rilievo
-
- 4 Verifica della legittimità urbanistica dell'immobile
-
- 5 Verifica P.U.G. e vincoli
-

APPROFONDIMENTO NORMATIVO

Per “stato legittimo” dell’immobile si intende, nell’ambito dell’edilizia, la condizione di conformità amministrativa dell’immobile con riferimento al regime giuridico applicabile al tempo della costruzione e desumibile dai titoli edilizi o, nel caso in cui il titolo edilizio non era obbligatorio, dalla documentazione puntualmente prevista dal legislatore. Lo stato legittimo riguarderà la “consistenza volumetrica”, la destinazione d’uso e gli altri parametri rilevanti sul piano urbanistico-edilizio (sagoma, altezza, distanze, etc.).

Art. 9-bis DPR 380/2001

1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

Criticità interpretative ed orientamento giurisprudenziale

Occorre inoltre evidenziare che la semplificazione formale, così come proposta dalle Linee Guida, ***non si sposa completamente con l'orientamento giurisprudenziale prevalente.***

A conferma di questa posizione è intervenuta la giurisprudenza con la [sentenza n. 227/2025 del TAR Lombardia](#), che ha chiarito come **lo stato legittimo di un immobile sia valido solo se l'Amministrazione ha verificato esplicitamente e formalmente la regolarità dei titoli edilizi pregressi**, escludendo qualsiasi forma di attestazione implicita. ***Tale orientamento entra in contrasto con le Linee Guida MIT***, le quali ammettono una presunzione di legittimità in assenza di contestazioni.

L'art. 9 bis T.U. Edilizia individuale **tre** distinte ipotesi relative allo stato legittimo dell'immobile:

Nelle ipotesi in cui è obbligatorio il preventivo titolo edilizio abilitativo, ossia:

- a) interventi edilizi all'interno del centro abitato successivamente alla data di entrata in vigore dell'art. 31 della legge n. 1150/1942 (31.10.1942);
- b) interventi edilizi nelle zone di espansione, successivamente alla data di entrata in vigore dell'art. 31 della legge n. 1150/1942 (31.10.1942), una volta entrato in vigore del Piano Regolatore Generale o un atto equipollente (programma di fabbricazione) che le individua;
- c) interventi edilizi, successivamente all'entrata in vigore della legge n. 765/1967 (01.09.1967), che ha modificato l'art. 31 della legge n. 1150 del 1942 rendendo obbligatorio il preventivo titolo edilizio senza eccezioni;

L'art. 9 bis T.U. Edilizia individuale **tre** distinte ipotesi relative allo stato legittimo dell'immobile:

Nelle ipotesi in cui non era obbligatorio il preventivo titolo edilizio, ossia:

- a) interventi edilizi realizzati prima dell'entrata in vigore dell'art. 31 della legge n. 1150 del 1942 (31.10.1942);
- b) interventi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore dell'art. 31 della legge n. 1150 del 1942 (31.10.1942), ove collocati al di fuori dei centri abitati;
- c) interventi edilizi realizzati, successivamente all'entrata in vigore dell'art. 31 della legge n. 1150 del 1942 (31.10.1942), dopo l'approvazione del Piano regolatore generale al di fuori dei centri abitati ed al di fuori delle zone qualificate di espansione dallo stesso strumento urbanistico generale;

L'art. 9 bis T.U. Edilizia individuale **tre** distinte ipotesi relative allo stato legittimo dell'immobile:

nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile

copia: Lo stato legittimo degli immobili o delle unità immobiliari è dimostrabile con le modalità di cui al precedente punto .

ESITI DELLA VERIFICA



POSITIVO

l'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune (come il permesso di costruire, la SCIA, ecc.).



NEGATIVO

l'immobile presenta difformità rispetto ai titoli abilitativi, ovvero non corrisponde allo stato di fatto dichiarato.

articoli 33, 34, 34-bis e 34-ter
articoli 36, 36-bis, 37 e 38.

L'art. 33 prevede sanzioni fiscali per abusi edilizi derivanti da lavori di ristrutturazione eseguiti senza concessione edilizia o in totale violazione delle norme, con una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile residenziale o non residenziale, stabilito grazie all'agenzia del territorio.

L'art. 34 introduce sanzioni fiscali per abusi derivanti da lavori eseguiti in parziale violazione della concessione edilizia, con una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento di valore dell'immobile residenziale o al triplo del valore venale dell'immobile per altri utilizzi, determinato dall'agenzia del territorio.

L'art. 34-bis richiede una dichiarazione che l'intervento rientri nelle tolleranze costruttive.

TOLLERANZE E SUPERFICI

❖ **2%** oltre 500 mq e per tutti gli interventi *successivi* al 24.5.2024

❖ **3%** tra 300 e 500 mq

❖ **4%** tra 100 e 300 mq

❖ **5%** fino a 100 mq

Per interventi realizzati *prima* del 24.5.2024

L'art. 37 riguarda interventi eseguiti senza presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) secondo i commi 1,3,4,5 e 6, a condizione che riguardino immobili non soggetti a vincoli.

Definizione degli interventi edilizi

art. 3 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Nuova costruzione

Ristrutturazione urbanistica

le opere e le 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 alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Manutenzione straordinaria

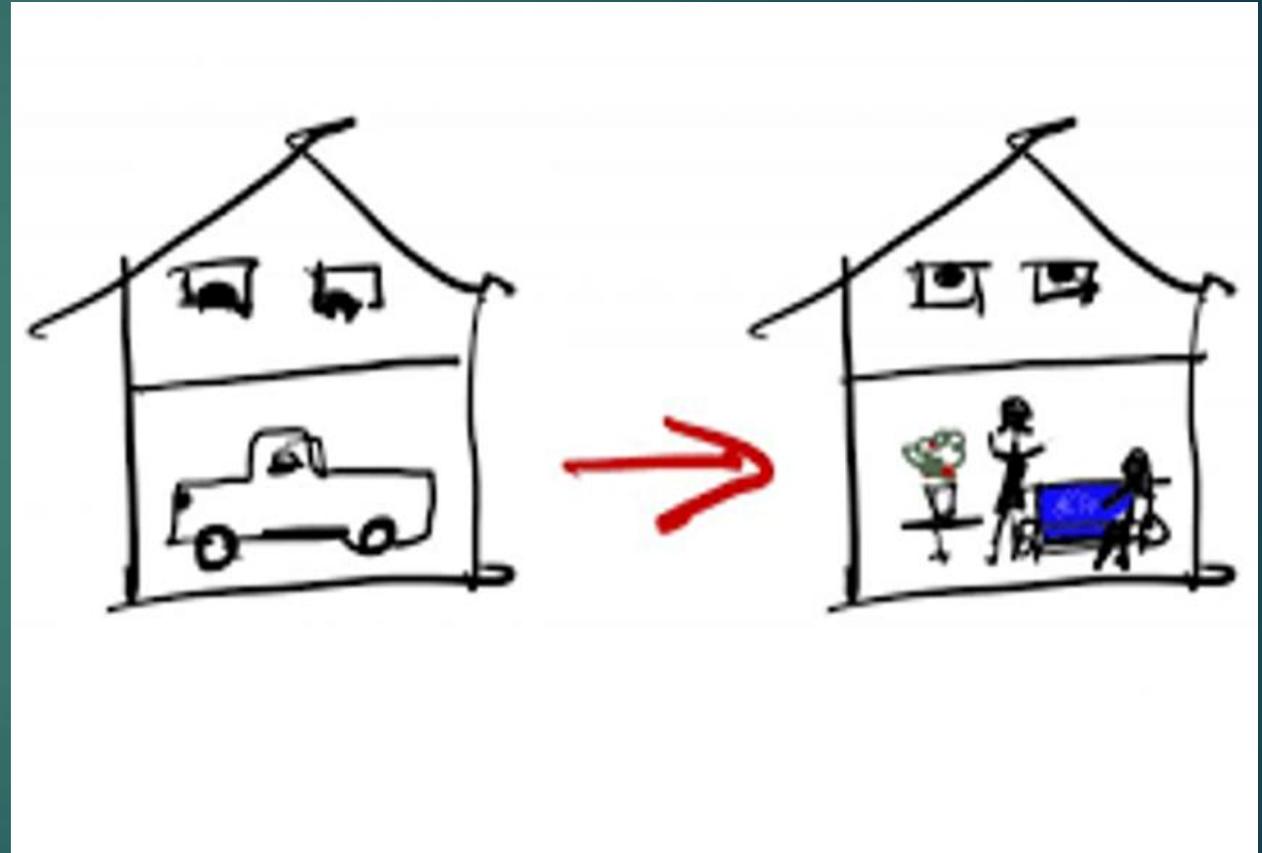
art. 3 C. 1 lettera b D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.



Restauro e risanamento conservativo

art. 3 C. 1 lettera c D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;



gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Ristrutturazione edilizia

art. 3 C. 1 lettera d) D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.



Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

- C.I.L.A. – art. 3 c. 2 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

- C.I.L.A. TARDIVA – art. 3 c. 2 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

- S.C.I.A. – art. 10 c. 1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. - cosiddetta *leggera*

- S.C.I.A. TARDIVA – art. 36 bis e 37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

- S.C.I.A. – art. 10 c. 6 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. - cosiddetta *pesante*

- P.D.C. – art. 20 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

- P.D.C.S. – art. 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Ristrutturazione edilizia

Nuova costruzione o Ampliamenti



**Grazie
per
l'attenzione!**

**Domande? E' tempo
per farle!**

