



# **Due Diligence e Certificazione Degli Immobili**

seminario 1

***Verifiche sugli immobili sottoposti a vincolo***

---

*Arch. Marco Campagna*

---

*22 febbraio 2022*



# I vincoli nelle due diligence

Vincolo beni culturali

Limitazione alla  
Trasformabilità  
Degli immobili

Necessità di  
Specifiche autorizzazioni  
Indipendenti dal  
Titolo edilizio

Criticità  
valutazioni

Responsabilità  
penali

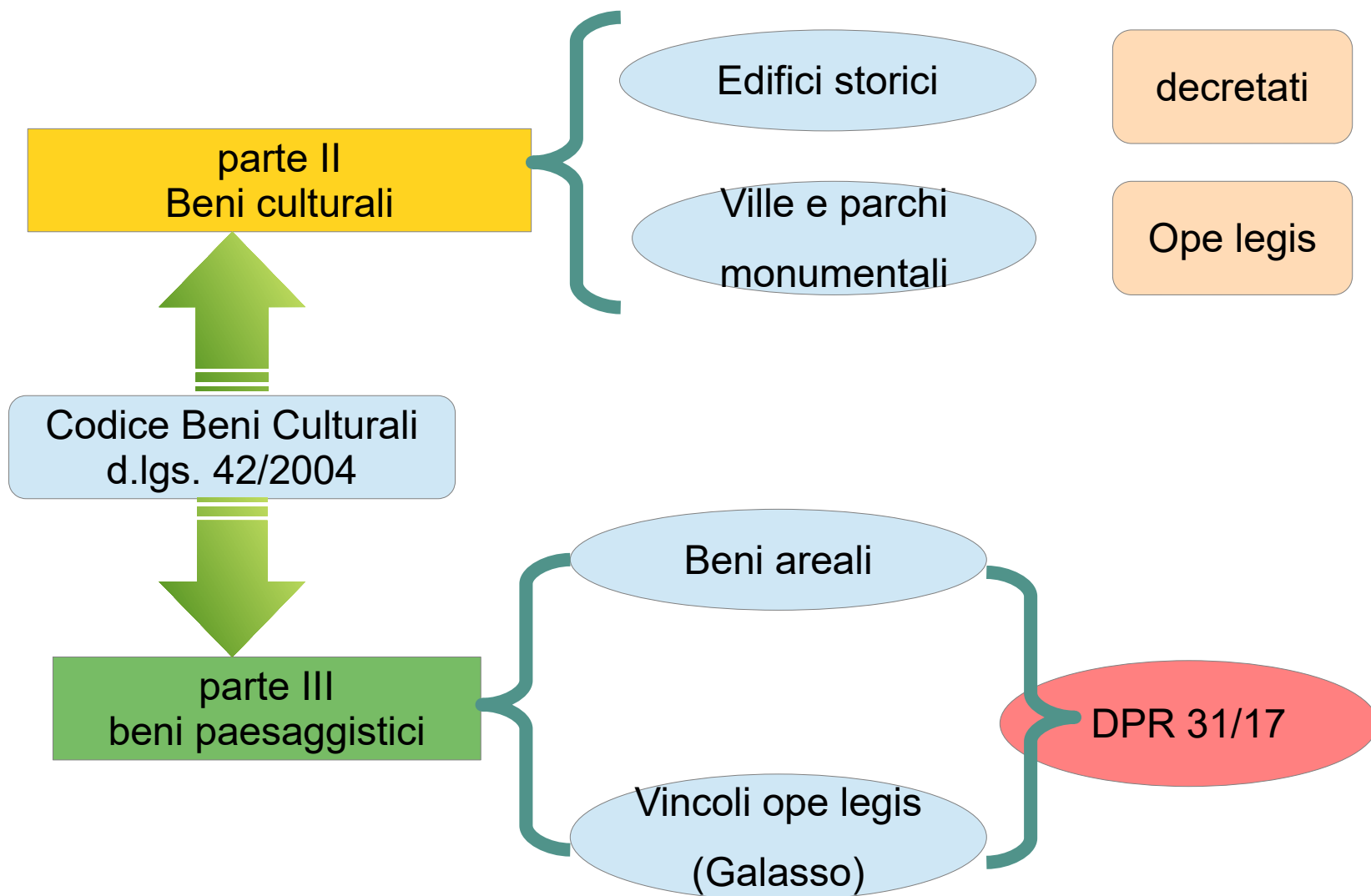
Tempistiche  
specifiche

Maggiore  
Complessità  
sanatorie

Tutti aspetti che devono essere oggetto di attenzione in una due diligence

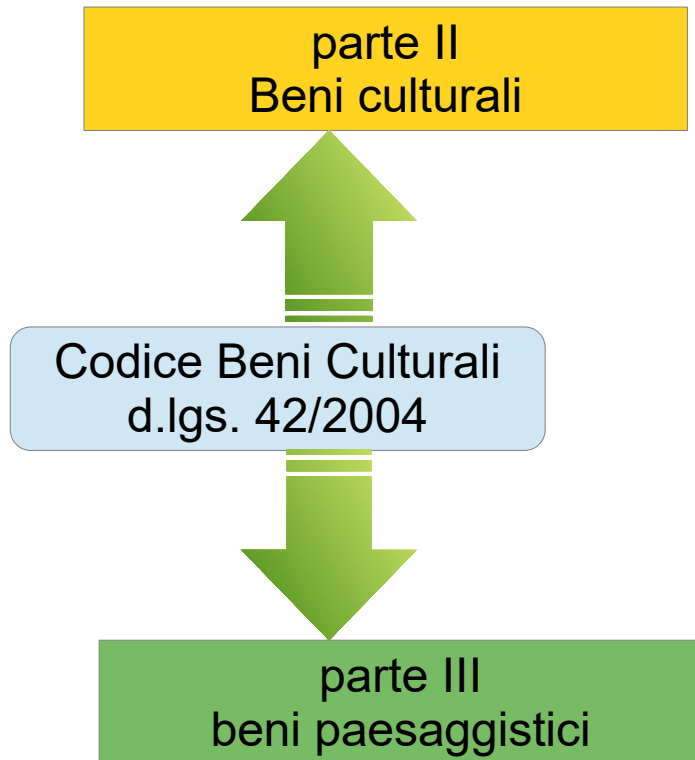


# Codice dei Beni Culturali





# Codice dei Beni Culturali



Tutti gli interventi edilizi sono  
Soggetti ad autorizzazione

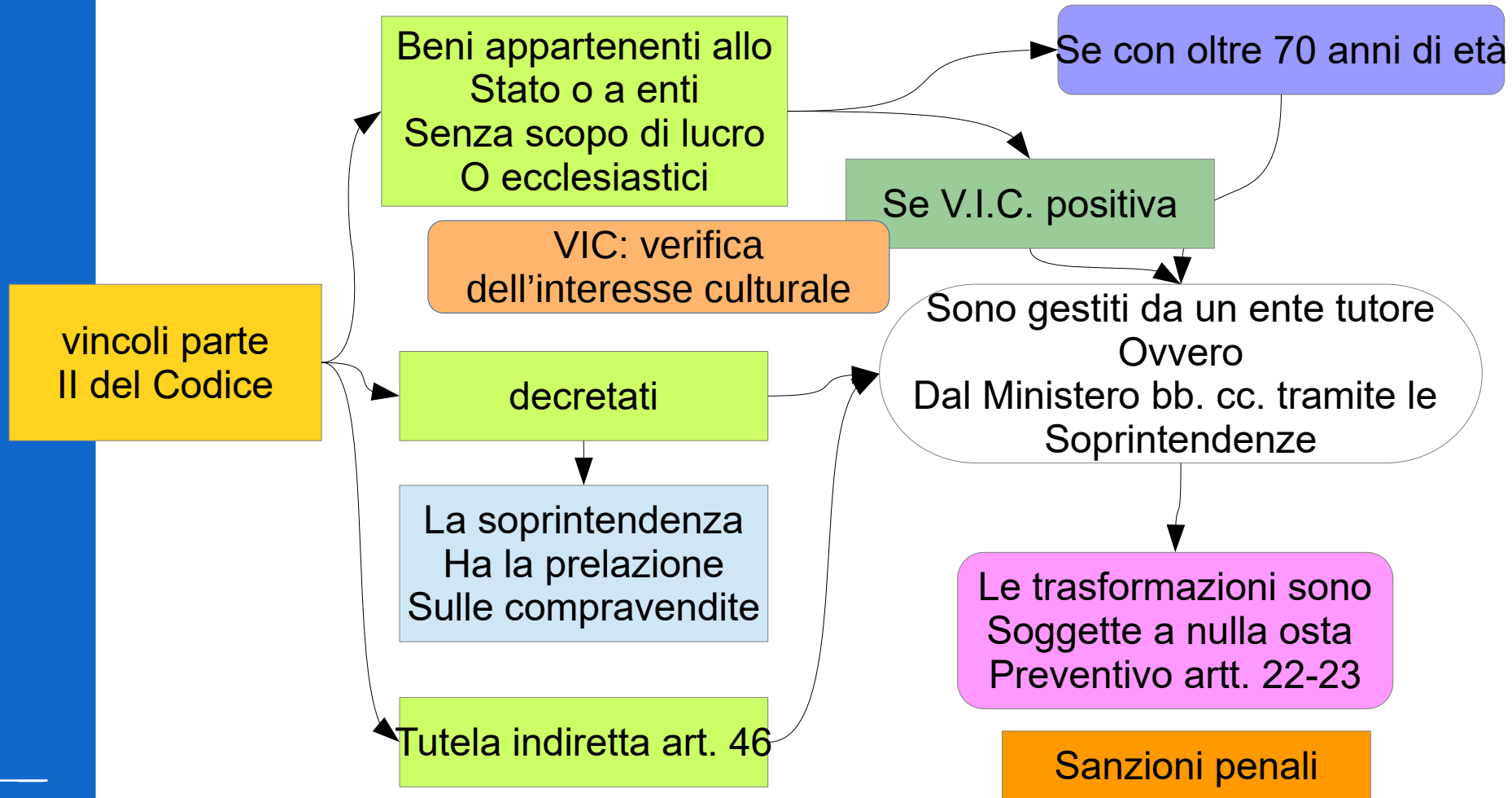
Anche manutenzione ord.

Sono esentati dall'autorizzazione  
Paesaggistica:

Opere di cui Art. 149 codice  
Opere di cui al DPR 31/17

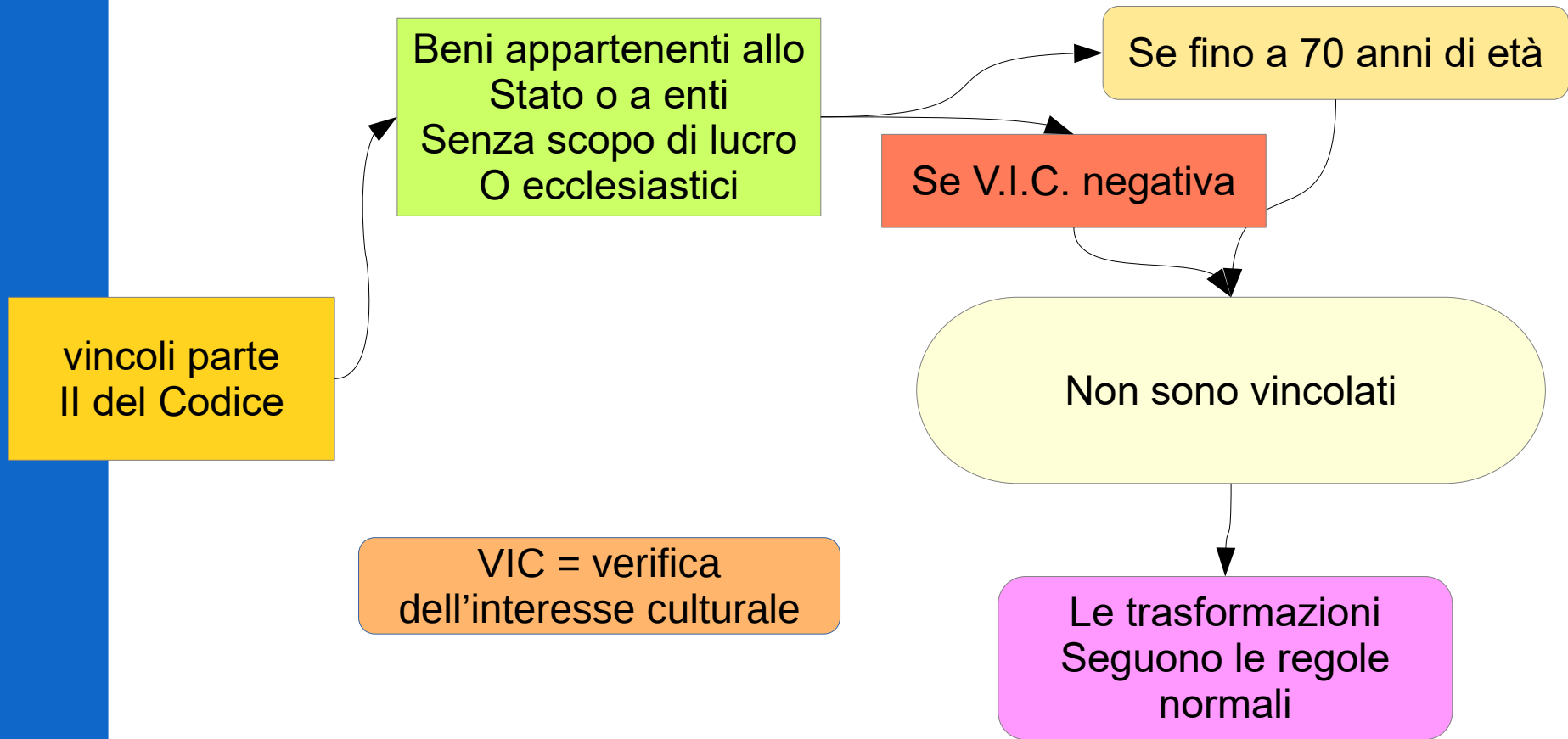


# vincoli **parte II** del codice



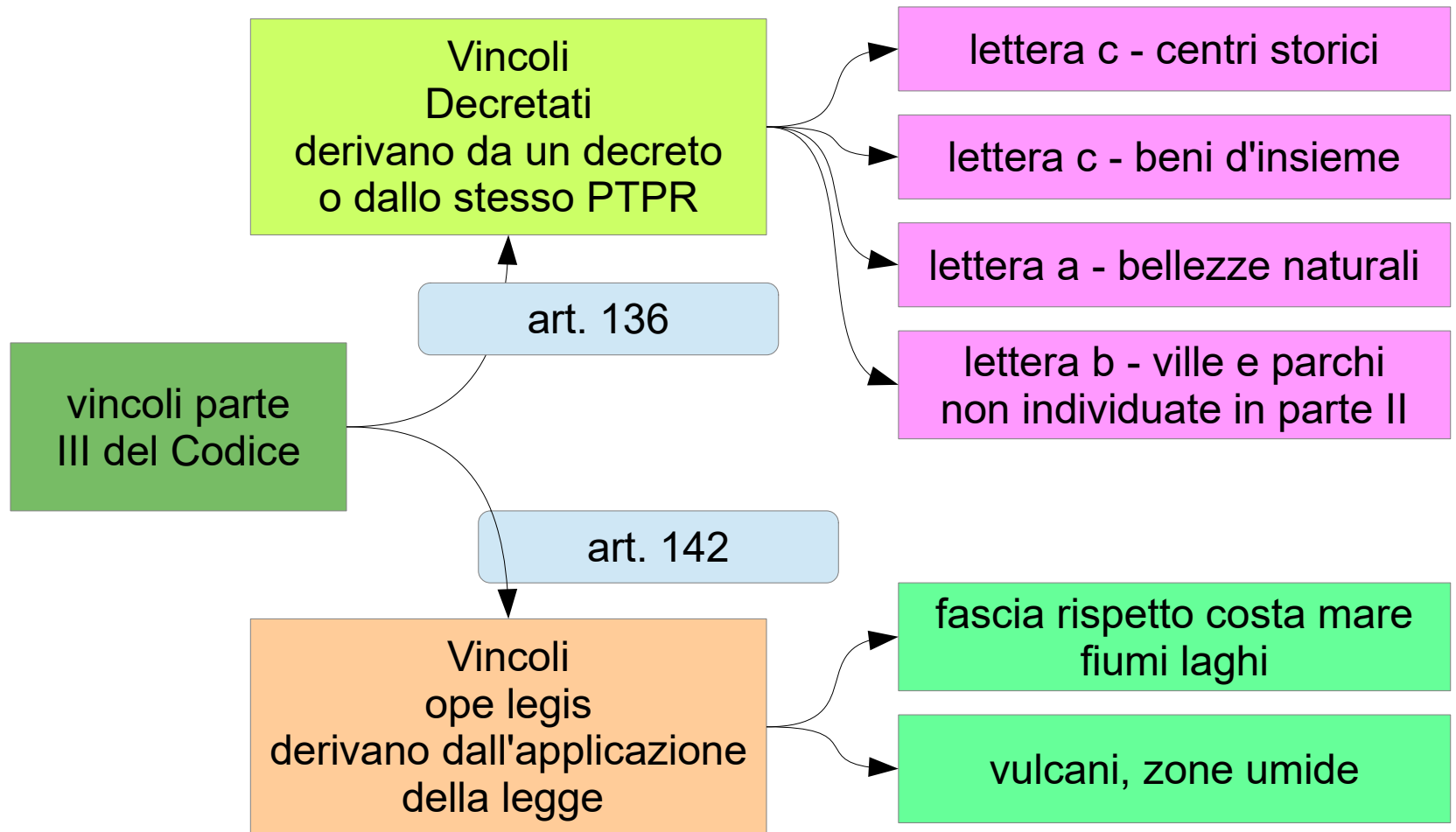


## vincoli **parte II** del codice



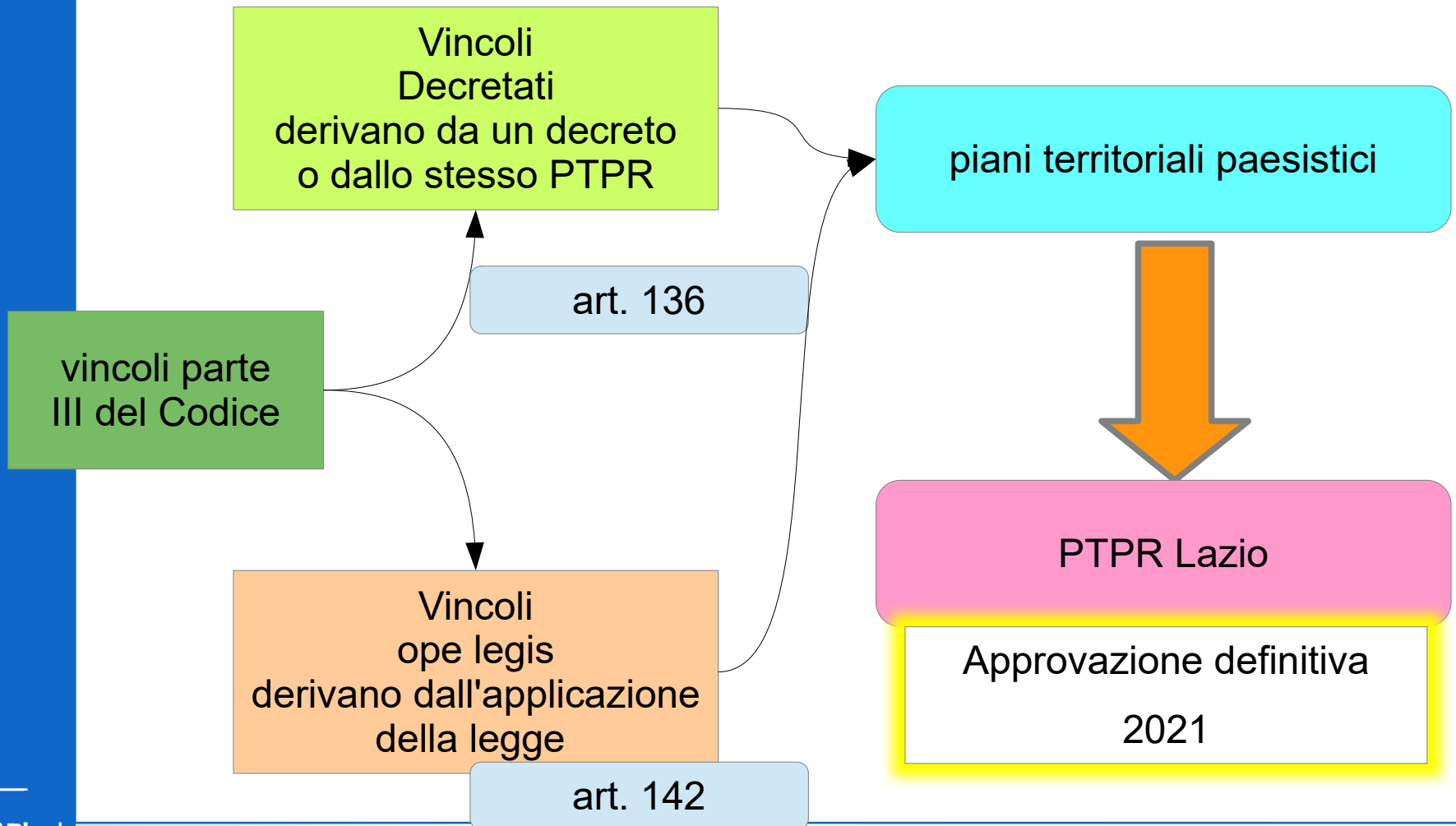


# vincoli **parte III** del codice



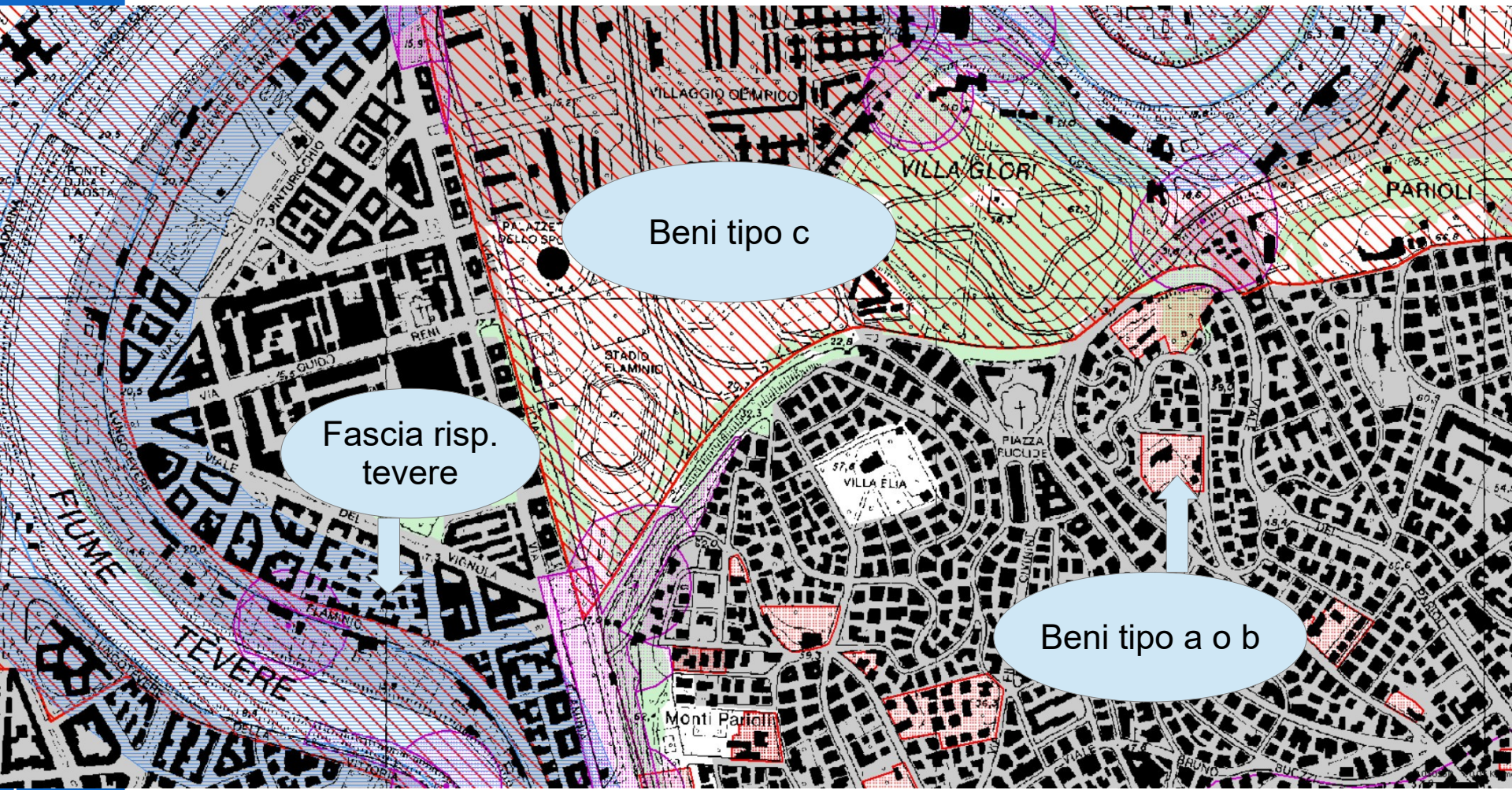


# vincoli **parte III** del codice



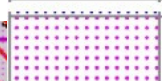




# PTPR Lazio: esempi tav. B



# PTPR Lazio: esempi tav. B

	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42

Fascia risp.  
tevere

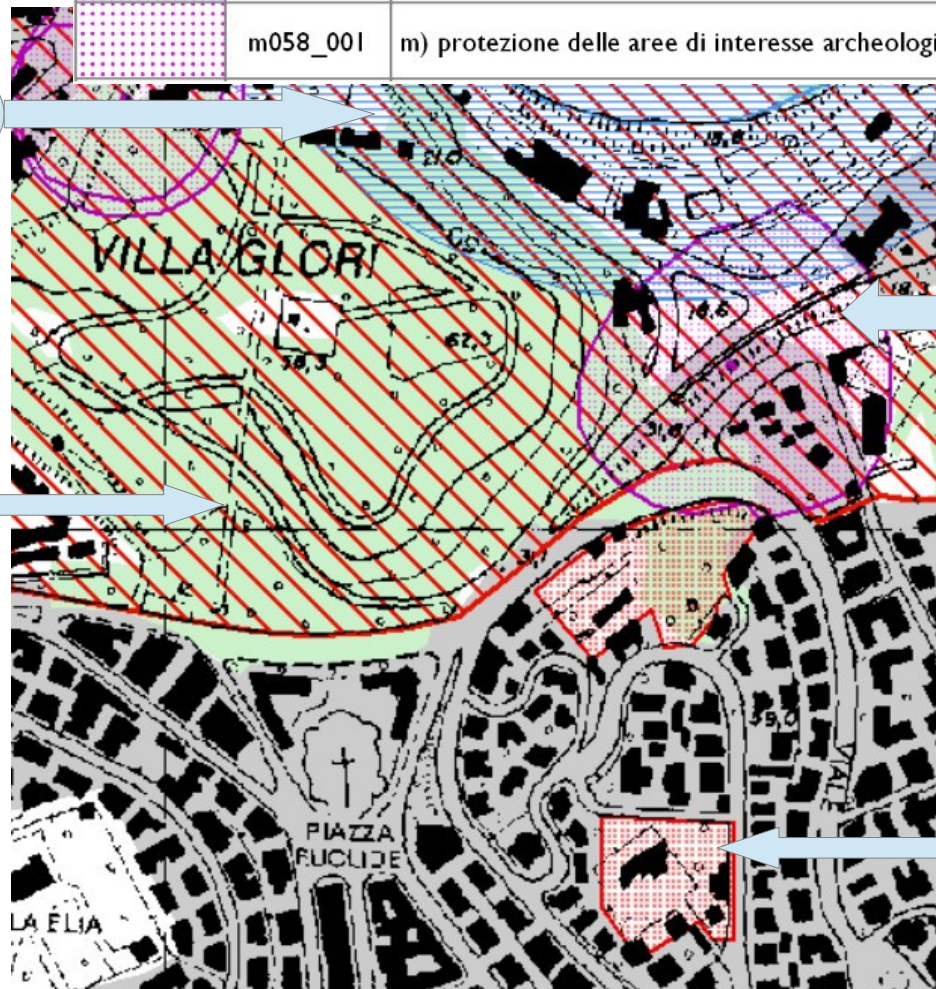
Beni tipo c

Beni d'insieme

Beni  
archeologici

Ville no parte II

Beni tipo a o b

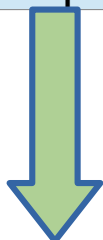




# Verifica della presenza dei vincoli

vincoli parte  
II del Codice

Decreti vincolo  
Parte II non sono  
pubblici



Interrogazione archivio  
Decreti Soprintendenze  
Anche a risposta  
Scritta (certificato)

Alcune Regioni  
Hanno archivi  
digitali

Vincoliinrete.  
Beniculturali.it

vincoli parte  
III del Codice

Decreti pubblici  
(GU)

Piani territoriali  
Paesistici  
regionali

Certificato di destinazione  
Urbanistica  
(emanato da comune)



## Aspetti da valorizzare in una D. D.

Eseguire sempre la verifica dei vincoli ed esplicitare l'esito

Suggerisco di dividere la verifica tra vincoli parte II e parte III

### Parte II

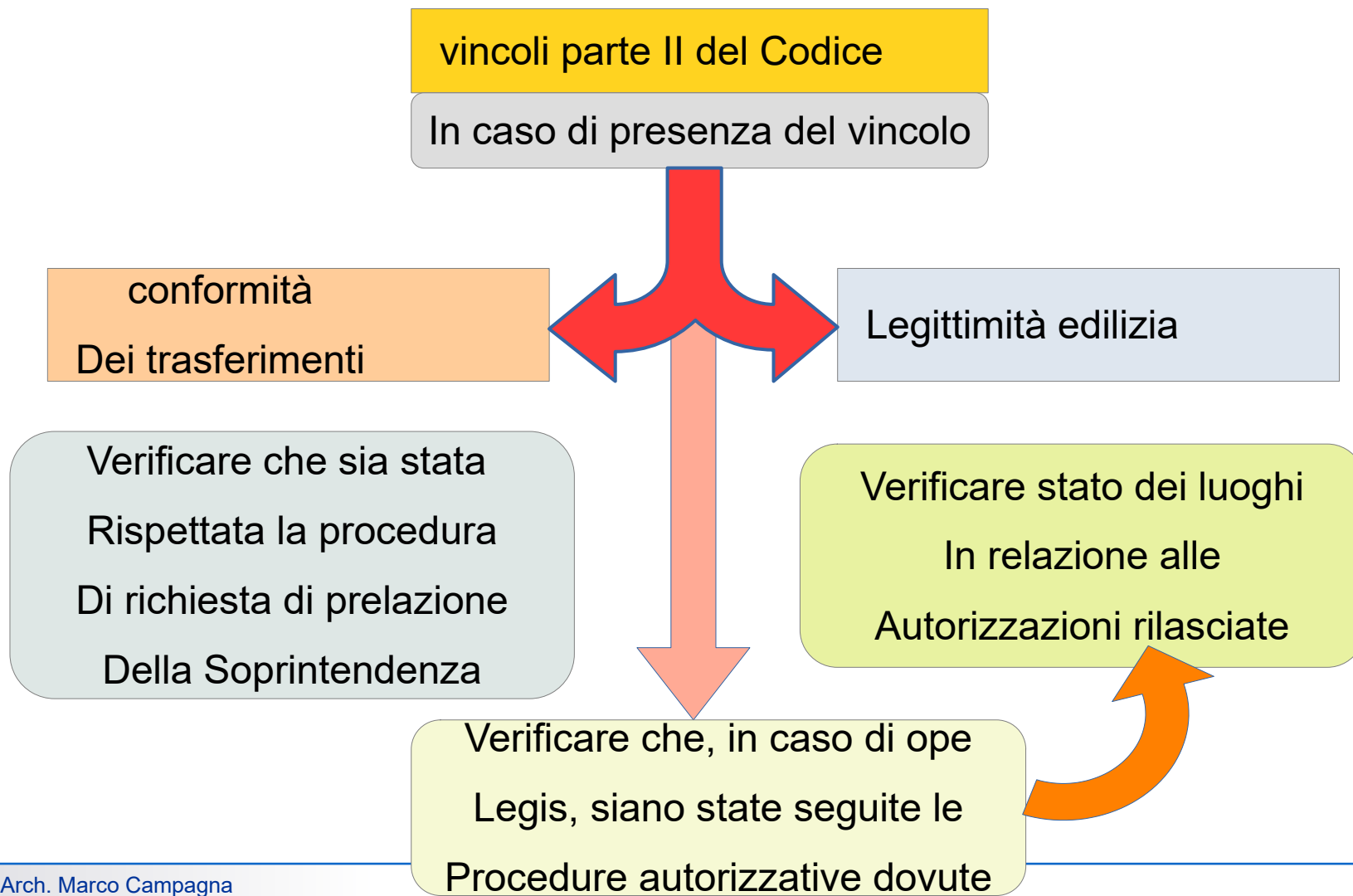
- Descrivere ricerche Effettuate
- valorizzare esiti ricerche
- indicare se ricade o no tra Gli ope legis
- indicare l'assoggettabilità A prelazione

### Parte III

- Descrivere ricerche Effettuate
- valorizzare esiti ricerche
- allegare estratti PTP/PTPR
- riferimenti dei decreti o Dell'atto da cui scaturisce il Vincolo se presente
- individuare eventuali enti Specifici preposti (es. Ente parco)

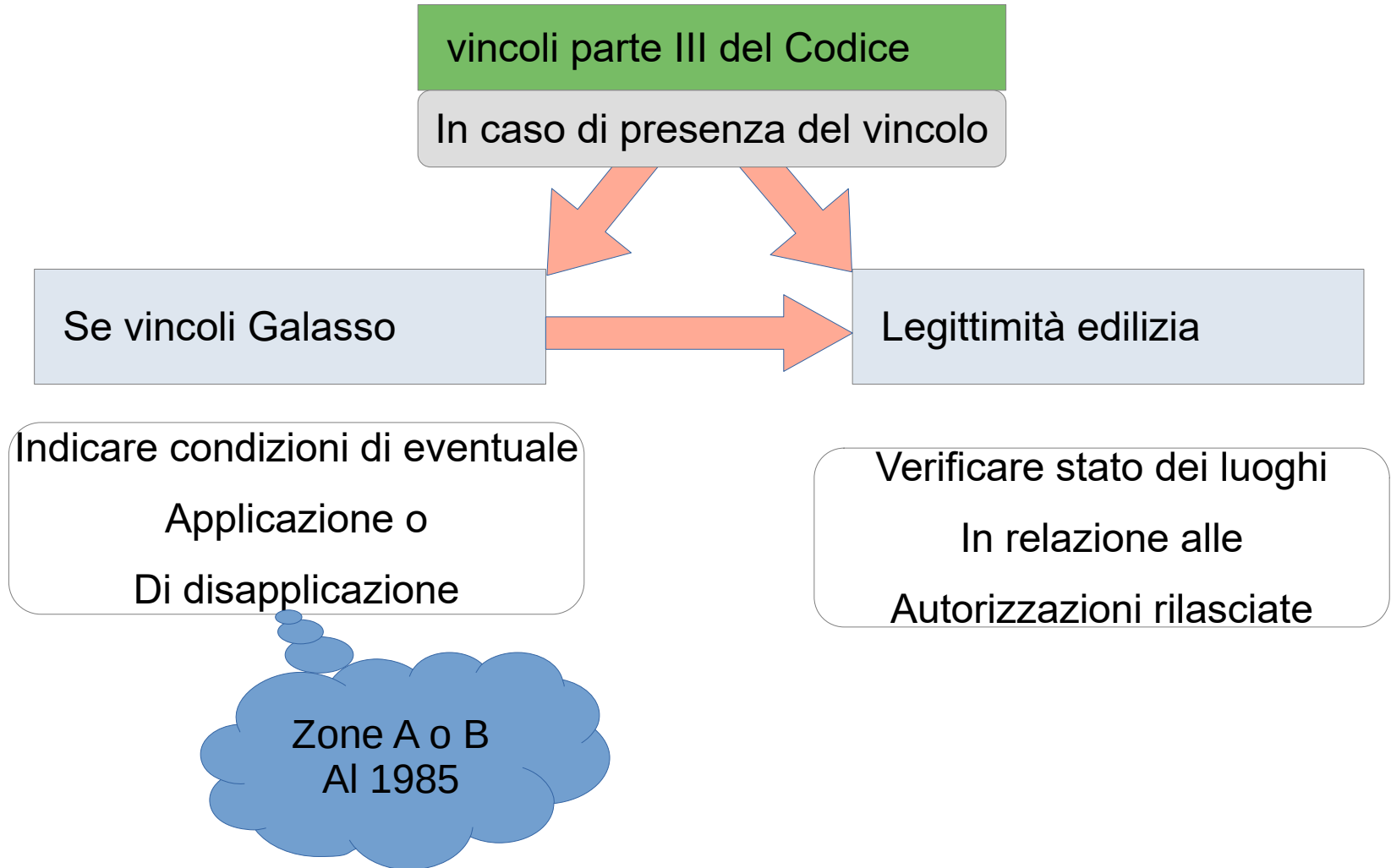


## Aspetti da valorizzare in una D. D.





# Aspetti da valorizzare in una D. D.





## Altri vincoli non di beni culturali (cenni)

Vincolo idrogeologico

Vincolo aree boscate

Rispetto cimiteriale

Dm 1444/68  
Distacchi – altezze  
Cubature - densità

Vincoli rispetto  
infrastrutture

Ferrovie  
Strade e autostrade  
Aeroporti

Vincoli derivati  
Da norme codicistiche

Codice della strada  
Codice della navigazione