



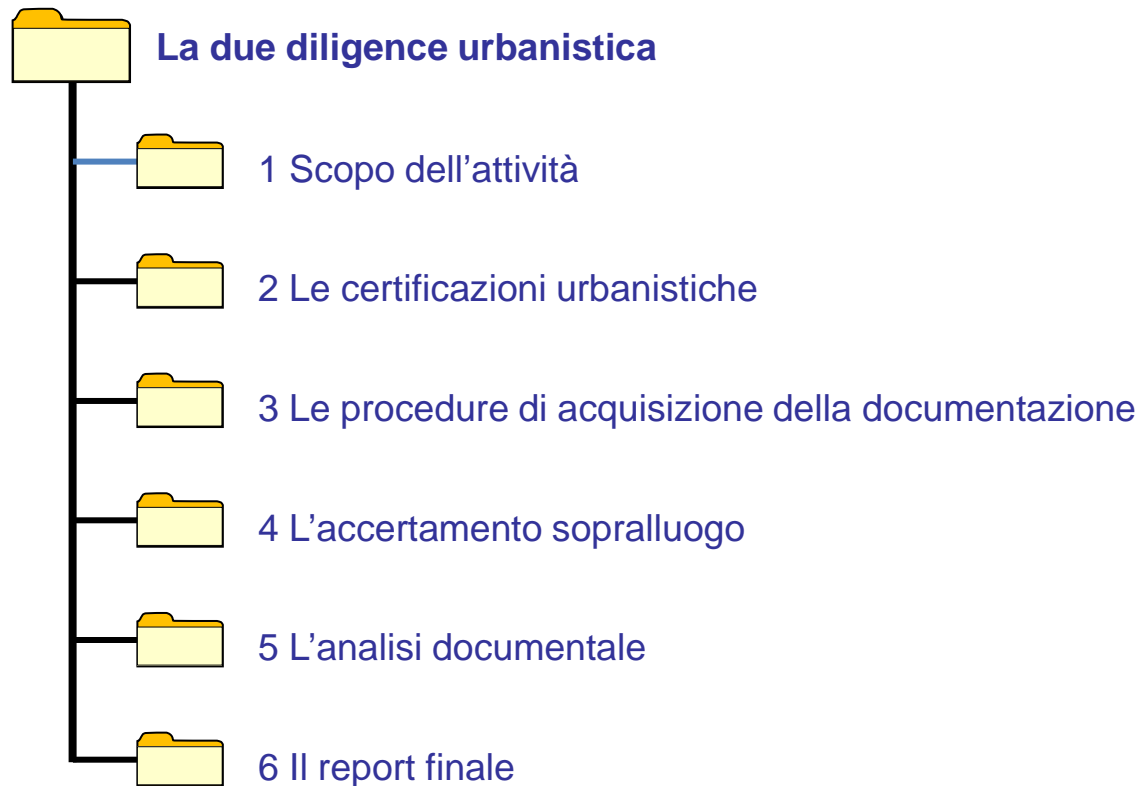
Due Diligence e certificazione degli immobili

Seminario 1

La Due Diligence Urbanistica

Ing. Alberto Taddei

22 Febbraio 2022



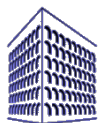
1. SCOPO DELL' ATTIVITA'

Lo scopo della due diligence urbanistica consiste nel verificare che lo stato di fatto degli immobili sia conforme alle prescrizioni delle leggi urbanistiche vigenti che regolano l'esercizio dell'attività edificatoria a livello nazionale, regionale e comunale.

Lo scopo della due diligence edilizia consiste nel verificare che lo stato di fatto degli immobili sia conforme alle prescrizioni dei regolamenti edilizi comunali che regolano nel dettaglio le procedure da seguire per porre in essere un'attività edilizia.

Entrambe riguardano due tipologie di immobili:

- fabbricati (unità immobiliari, edifici, compendi immobiliari);
- terreni (solo se edificabili o parzialmente edificabili).

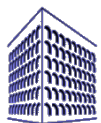


2. LE CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

2.1 Le normative urbanistiche nazionali

Si riporta qui di seguito un elenco delle principali normative che regolano l'attività edificatoria a livello nazionale:

- **legge 25 giugno 1865, n. 2359**: introdusse il piano regolatore generale comunale;
- **Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265**: introdusse l'abitabilità per l'edilizia residenziale;
- **legge 17 agosto 1942, n. 1150**: modificativa della legge del 1865, conteneva una prima disciplina organica nazionale;
- **legge 18 aprile 1962, n. 167**: introdusse importanti disposizioni in tema di edilizia economica e popolare;
- **Legge 6 agosto 1967 n. 765**: introdusse la nullità degli atti di compravendita relativamente a terreni abusivamente lottizzati;
- **legge 28 gennaio 1977, n. 10**: disciplinava la concessione edilizia, assoggettata al pagamenti del contributo del costo di costruzione;
- **legge 5 agosto 1978, n. 457**: introdusse l'autorizzazione edilizia e le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- **legge 28 febbraio 1985 n. 47**: la prima delle 3 leggi sul condono edilizio;
- **DPR 6 giugno 2001, n. 380**: ha raggruppato le norme in tema di edilizia in un testo unico;



In aggiunta alla normativa indicata vi sono ulteriori disposizioni in ordine ai beni ambientali, storici e culturali, altre due leggi relative a condoni edilizi, oltre ad una nutrita produzione di legislazione regionale. Ricordiamo in particolare sulla salvaguardia dei beni ambientali, architettonici, storici ed artistici:

- Legge 1 giugno 1939 n. 1089
- Legge 8 agosto 1985 n. 431 – cd. legge Galasso
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 – cd. decreto Urbani

2.2 Gli strumenti urbanistici attuativi regionali e comunali

Gli strumenti urbanistici attuativi che regolano l'attività edilizia sono gerarchicamente ordinati nel seguente ordine decrescente:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) di competenza regionale o Piano Territoriale Regionale (PTR) o Piano Paesaggistico Regionale (PPR);
- Piano Territoriale di Coordinamento Regionale PTOR (di competenza regionale);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP (di competenza provinciale);
- Piano Strategico intercomunale o comunale (di competenza comunale);
- Piano Regolatore Generale (PRG) di competenza del comune;
- Piani attuativi del PRG come strumenti di attuazione di competenza dei comuni: PP (Piano Particolareggiato), PEEP (Piano di Edilizia Economica E Popolare), PIP (Piano Insediamenti Produttivi).



2.2.1 Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

- Il PTPR è uno strumento che con riferimento al territorio considerato, ne riconosce gli aspetti e i caratteri peculiari, nonché le caratteristiche paesaggistiche, e ne delimita i relativi ambiti. Per ogni ambito definisce apposite prescrizioni e previsioni indirizzate verso la conservazione e ripristino dei valori paesaggistici, la riqualificazione delle aree compromesse o degradate, la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e la individuazione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, compatibilmente con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati.

2.2.2 I Piani Territoriali di Coordinamento (PTCR e PTCP)

Sono strumenti urbanistici che pianificano il territorio. Si possono definire come il primo livello di pianificazione territoriale. Esistono due tipi di P.T.C.:

- il piano territoriale di coordinamento regionale o PTCR
- il piano territoriale di coordinamento provinciale o PTCP

2.2.3 Il Piano Strategico Intercomunale

Il Piano Strategico Intercomunale è uno strumento che ha l'obiettivo fondamentale di potenziare la competitività del territorio di più comuni confinanti mediante strategie operative condivise ed integrate.



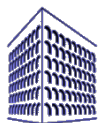
2.2.4 Il Piano Regolatore Generale (PRG)

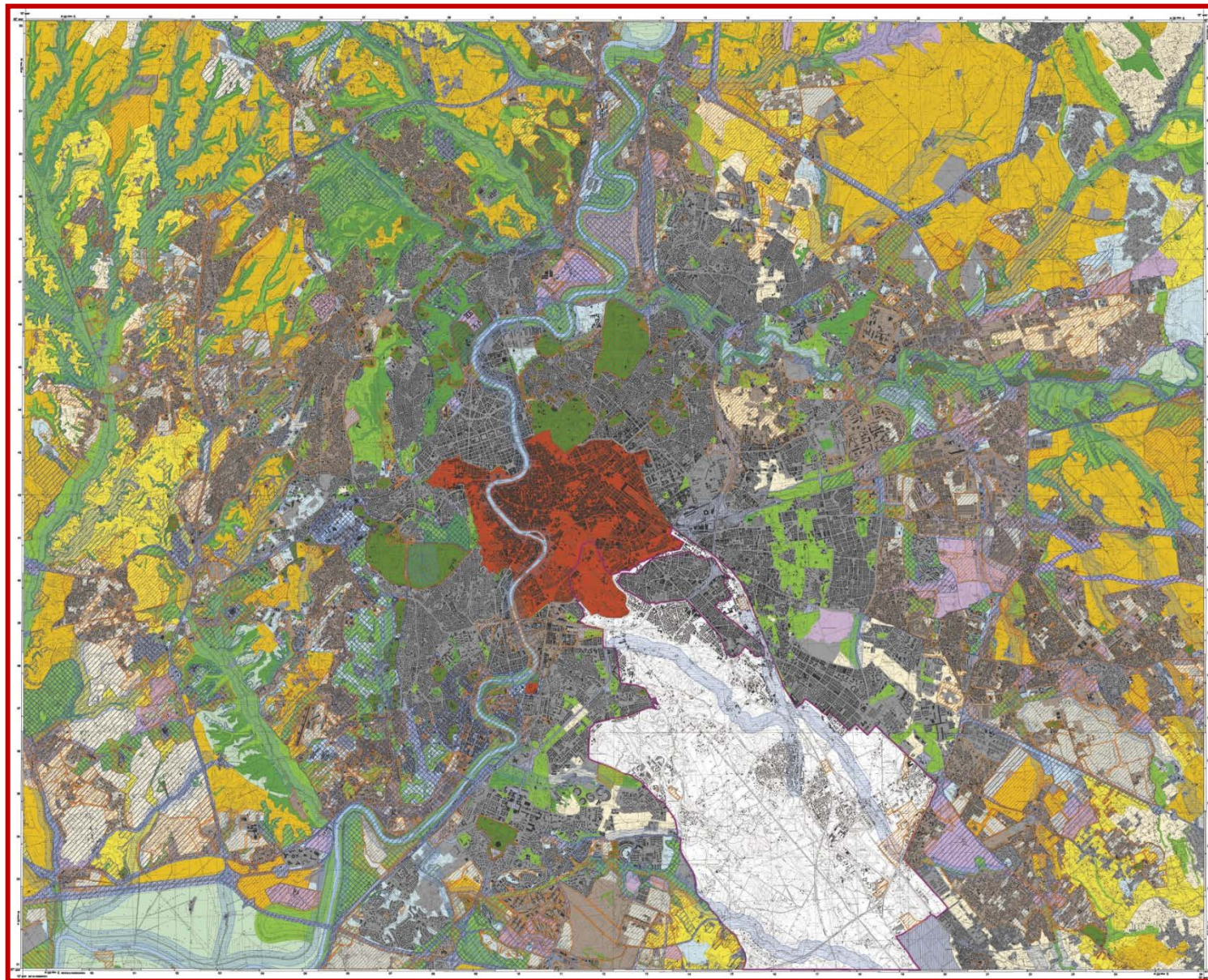
È lo strumento principale della pianificazione urbanistica a livello comunale. Sulla base dell'accertamento dello stato di fatto e delle previsioni di sviluppo del Comune nel periodo di validità del piano, esso prevede la destinazione d'uso delle aree, la possibilità di sfruttamento edificatorio, gli interventi realizzabili sul patrimonio edilizio esistente, le aree da destinare a servizi pubblici. Le principali norme nazionali che contengono una disciplina unitaria ed organica per la stesura dei Piani Regolatori sono:

- legge n. 1150 del 1942
- legge n. 1187 del 1968

2.2.5 I Piani Attuativi del P.R.G.

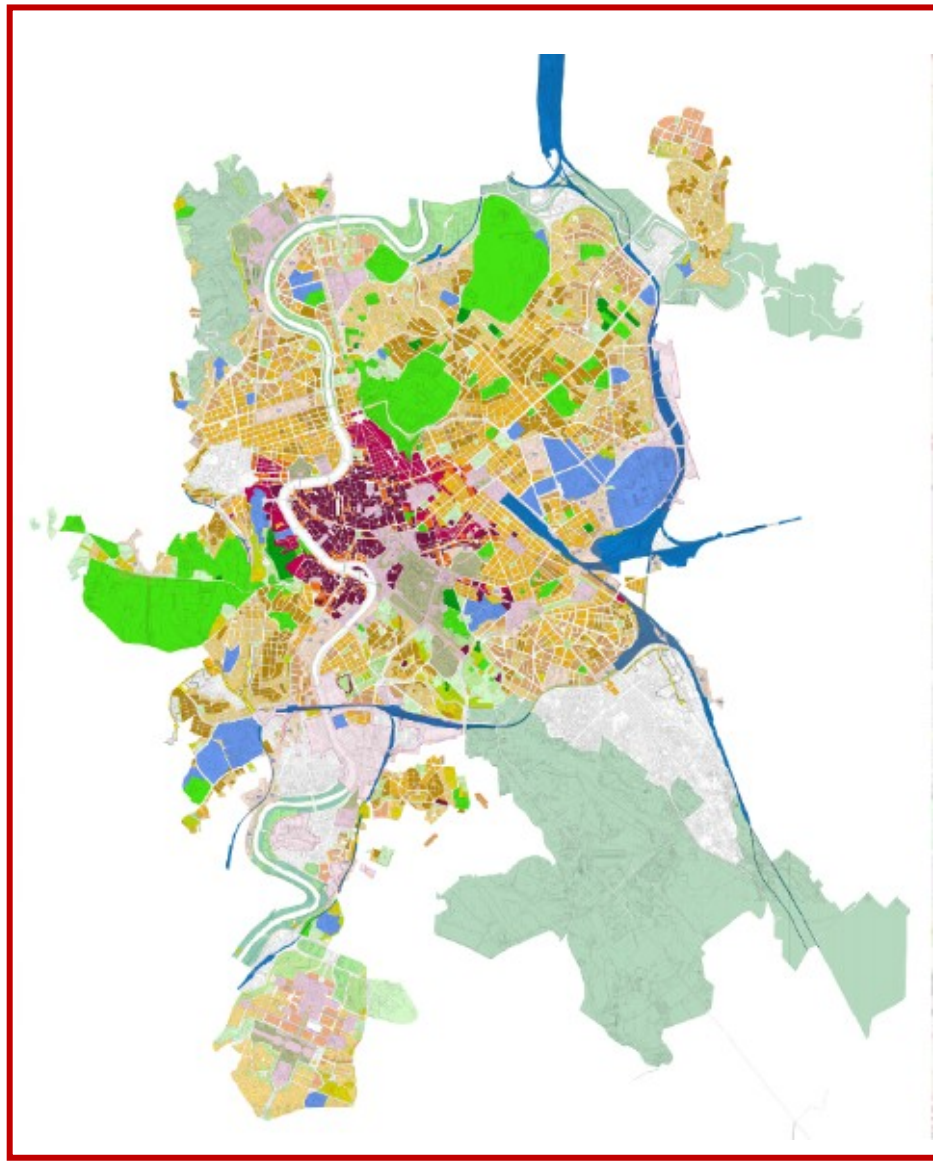
Sono altri strumenti urbanistici comunali, di portata limitata a zone determinate del territorio, quali i piani particolareggiati, quelli di lottizzazione, gli esecutivi convenzionati o di libera iniziativa, di insediamenti produttivi, per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P).





[illegible]

PRG di Roma : Sistemi e regole



Comune di Roma Dipartimento alle Politiche della Programmazione e Pianificazione

PIANO REGOLATORE GENERALE

Direttore arch. Daniel Modigliani

Sistemi e regole

Sistema insediativo

CITTÀ STORICA

- Tessuti vedi tavole 1.5000
- T5 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
- T9 Espansione novecentesca a fronti continue
- T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
- T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario
- T10 Nuclei storici isolati
- Edifici e complessi speciali
- Centro archeologico monumentale
- Capisaldi architettonici e urbani
- Ville storiche
- Grandi attrezzature e impianti post-unitari
- Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
- Spazi aperti vedi tavole 1.5000
- Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale
- Ambiti di valorizzazione
- A n Spazi aperti di valore ambientale
- B n Tessuti, edifici e spazi aperti
- C n Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
- D n Ostia Lido

CITTÀ CONSOLIDATA

- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
- Verde privato
- Programmi integrati
- P n codice identificativo

CITTÀ DA RISTRUTTURARE

- Tessuti
- prevalentemente residenziali
- prevalentemente per attività
- Programmi integrati
- n codice identificativo
- Spazi pubblici da riqualificare
- Proposte programmi di recupero urbano art. 11, L. 459/93
- Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione ordinaria
- R n prevalentemente residenziali
- I n integrati
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane
- a pianificazione definita
- da pianificare
- Centralità locali
- Spazi pubblici da riqualificare

AMBITI DI RISERVA

- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

Sistema ambientale

ACQUE

- Fiumi e laghi

PARCHI

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

AGRO ROMANO

- Aree agricole

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano
- d cimiteri
- ae aeroporti
- Verde privato attrezzato
- Servizi privati
- Campeggi

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
- Metropolitane
- Stazioni
- Strade
- Nodi di scambio
- Porti
- PC commerciali
- PT turistici

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

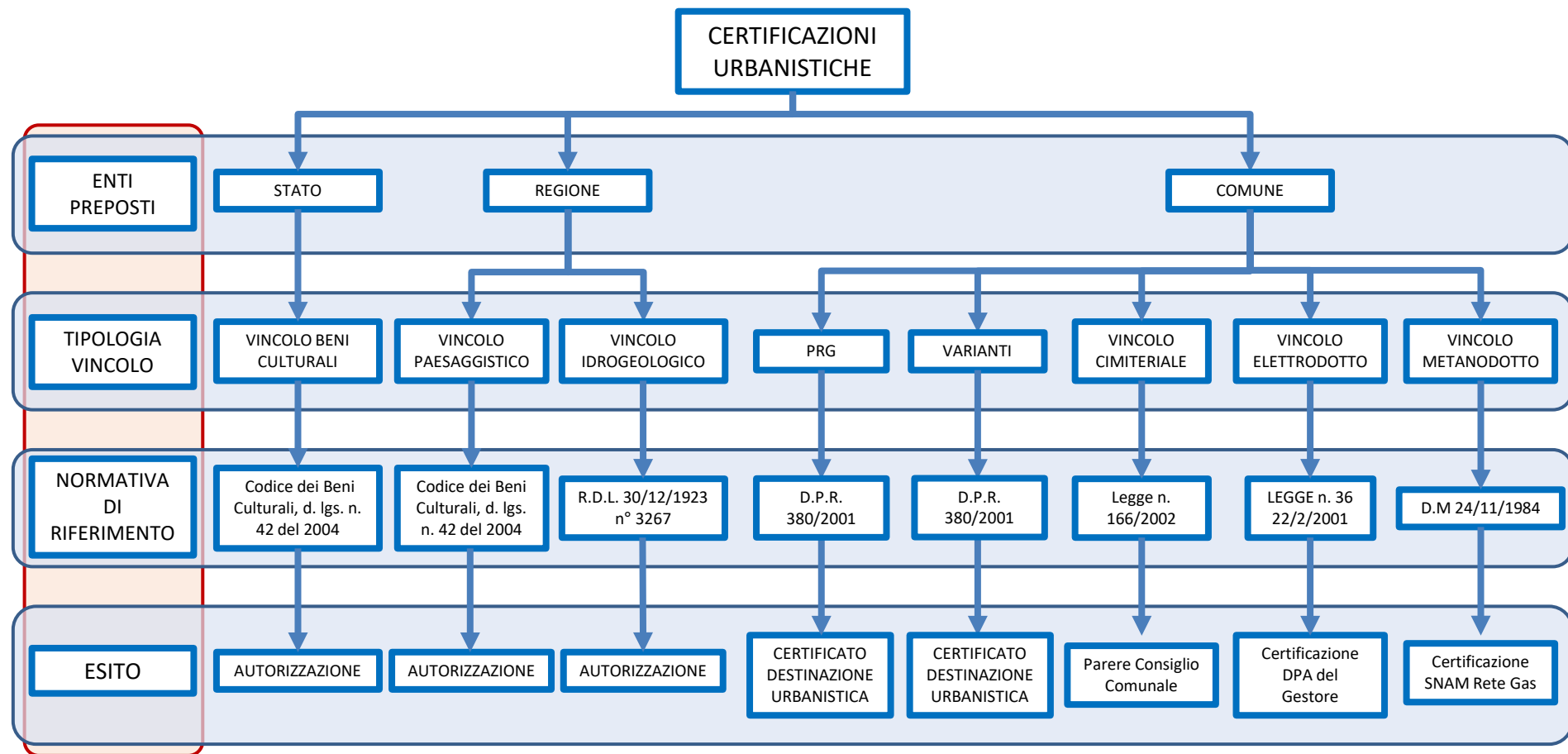
- Infrastrutture tecnologiche
- Confine comunale

3. LE CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

Per verificare la regolarità urbanistica di un bene immobile, sia esso un terreno o un fabbricato, si ha la necessità di ottenere una serie di documenti.

Tali documenti risulteranno rilasciati anche in epoche diverse, sia in funzione della vetustà del fabbricato che degli eventuali rimaneggiamenti operati nel corso della sua vita.

Si riporta qui di seguito uno schema sintetico delle principali certificazioni urbanistiche.



3.1 Le certificazioni urbanistiche dei terreni

Le certificazioni urbanistiche relative ai terreni sono:

- il certificato di destinazione urbanistica;
- le convenzioni urbanistiche;

3.1.1 Il certificato di destinazione urbanistica

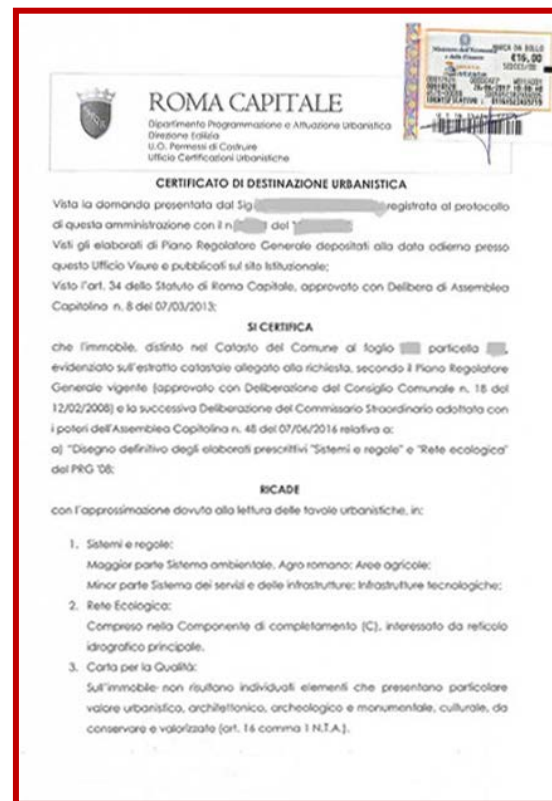
Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) viene rilasciato dal Comune ed è la carta di identità del terreno: certifica in quale zona ricade il terreno all'interno del territorio comunale secondo il Piano Regolatore Generale vigente e la presenza di eventuali vincoli imposti dal Piano.

E' un documento essenziale nel trasferimento dei terreni a pena di nullità dell'atto (art. 30 comma 2 D.P.R. 380/2001 e smi, già art. 18 legge 47/85).

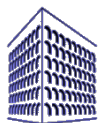
Non viene richiesto se i terreni sono pertinenze di fabbricati ed hanno una estensione non superiore a 5.000 mq.

3.1.2 Le convenzioni urbanistiche

Le convenzioni urbanistiche costituiscono moduli negoziali attraverso i quali il privato e la amministrazione comunale definiscono un programma di attività urbanistiche utilizzando strumenti convenzionali in luogo dei poteri autoritativi.



PRG di Roma – Certificato di Destinazione Urbanistica



Esempi classici di convenzioni urbanistiche sono i Piani di Lottizzazione con i quali di solito il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione in cambio della possibilità di poter frazionare e realizzare i lotti, ovvero i P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) con i quali il soggetto attuatore, in cambio della possibilità di realizzare alloggi su aree cedute dall'amministrazione (es. le aree soggette ad esproprio), si impegna a rivenderli o ad affittarli a prezzi «convenzionati».

3.2 Le certificazioni urbanistiche dei fabbricati

Le certificazioni urbanistiche dei fabbricati sono più articolate di quelle dei terreni, perché altro non sono che dei terreni che hanno subito una trasformazione edificatoria. Esse sono:

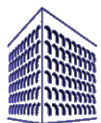
- la convenzione urbanistica (eventuale);
- l'atto d'obbligo (eventuale);
- il titolo abilitativo;
- il certificato di agibilità;
- le certificazioni «atipiche».

Per le convenzioni urbanistiche vale quanto detto sopra per i terreni.

3.2.1 L'atto d'obbligo

L'atto d'obbligo è un documento notarile registrato e sottoscritto con il quale il soggetto attuatore di un intervento edilizio che richieda o no un titolo abilitativo si impegna, nei confronti dell'Amministrazione, ad ottemperare agli obblighi in detto atto contenuti.

Nel PRG di Roma, ad esempio, è necessario l'atto d'obbligo sia in caso di interventi diretti, cioè



quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia (art. 12.2 delle Norme di PRG), sia in caso di interventi indiretti, cioè realizzabili mediante strumento urbanistico esecutivo, ovvero soggetti alla procedura del «Programma integrato».

Nelle Convenzioni urbanistiche i soggetti attuatori, ovvero le imprese costruttrici o le Cooperative edilizie, stipulano preventivamente un atto d'obbligo che li impegna ad eseguire le opere secondo le tavole di zonizzazione approvate e successivi atti d'obbligo ogni volta che si chiedano o si subiscano variazioni rispetto ad esse dei parametri urbanistici.

3.2.1 Il titolo abilitativo

Per accertare le liceità di un fabbricato va esaminato il titolo abilitativo, vale a dire quell'atto amministrativo con il quale il comune «autorizza» l'edificazione dell'immobile.

Vista la molteplicità di leggi che nel corso del tempo si sono succedute e quindi delle modifiche intervenute, è necessario conoscere e ricordare le norme urbanistiche. Accade di sovente di ricevere da parte di agenti immobiliari e finanche notai richieste di certificazioni non in linea temporalmente con il fabbricato.

Si riporta qui di seguito l'elenco dei titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e i relativi intervalli temporali di validità:

- licenza edilizia: dal 17/8/1942 al 28/1/1977;
- concessione di edificare: dal 28/1/1977 al 6/6/2001;
- permesso di costruire: dal 6/6/2001 ad oggi.



Per gli interventi sulle costruzioni esistenti la sequenza dei vari titoli abilitativi è la seguente:

- interventi di manutenzione ordinaria CILA ex art. 6 DPR 380/2001
- Interventi di manutenzione straordinaria SCIA
- Interventi di ristrutturazione edilizia SCIA in alternativa al permesso di costruire (PdC)

3.2.2 La concessione in sanatoria

Occorre distinguere tra la concessione in sanatoria richiesta ai sensi di una delle tre leggi sul condono edilizio e quella richiesta ai sensi della vigente normativa.

La prima sana abusi commessi in assenza o in difformità dal titolo abilitativo anche su immobili realizzati in aree dove l'edificazione non era consentita dagli strumenti urbanistici, mentre la seconda viene rilasciata nei casi in cui, pur essendo possibile eseguire i lavori, questi venivano realizzati senza la prevista autorizzazione (e senza il pagamento dei relativi oneri).

Le opere edilizie oggetto del rilascio della concessione in sanatoria sono quelle indicate nell'art. 22 del DPR 380/2001.

3.2.3 Il certificato di agibilità

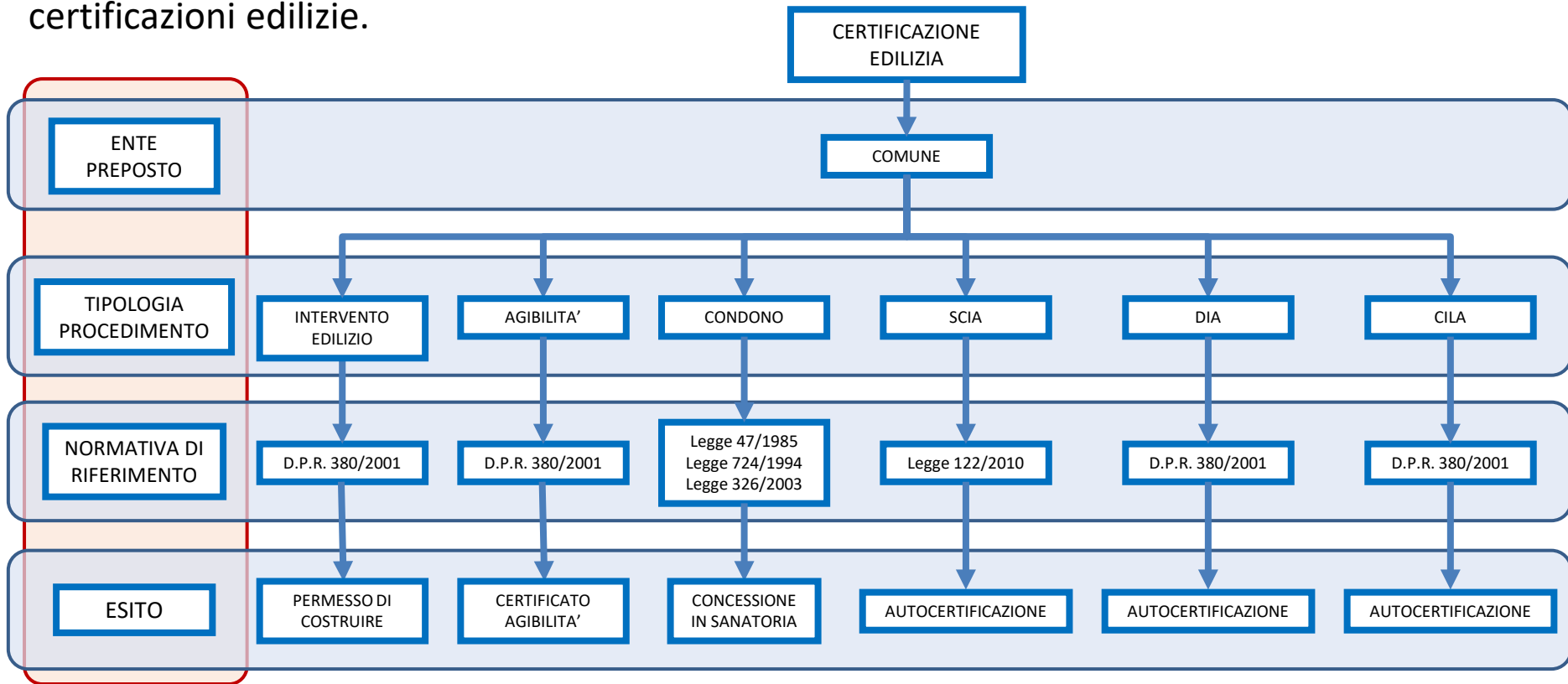
Il certificato di agibilità è un documento prescritto dalla legge riguardante un bene immobile dove è prevista la permanenza delle persone, che viene rilasciato dal comune nel cui territorio è ubicato l'immobile stesso. La prima normativa di riferimento è il R.D. 1265/1934, modificata con il DPR 425/1994 ed infine con il DPR 380/2001. Con il Decreto Legislativo 222/2016 il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune è stato sostituito dalla SCIA unica di Agibilità nella quale il tecnico incaricato assevera la presenza di tutti gli elementi previsti dalla



legge affinché un fabbricato possa essere dichiarato agibile ed abitabile (Art. 24 DPR 380/2001):

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata”.

A chiusura del presente paragrafo si riporta qui di seguito uno schema sintetico delle certificazioni edilizie.



3.2.4 Le certificazioni «atipiche»

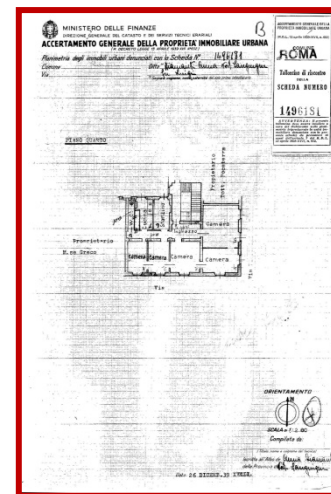
Le mappe catastali di impianto

Ancorché non probatorio, il catasto può essere di aiuto quando le certificazioni urbanistiche sono scarse o inesistenti. Ad esempio le mappe di impianto del Nuovo Catasto Terreni del 1930 o le planimetrie di impianto del 1939, obbligatorie con la creazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, possono circoscrivere l'epoca di costruzione e quindi individuare l'esigenza di un particolare titolo abilitativo.



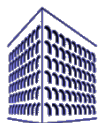
Foglio 627 del
Nuovo Catasto
Terreni

Planimetria di
impianto del
1939



Le foto aeree

Sempre al fine di determinare la data di realizzazione di un manufatto ed il suo ingombro sul terreno, è possibile utilizzare le foto della SARA – NISTRI che dagli anni 30 del secolo scorso effettua riprese aeree e rilascia, a richiesta e dietro compenso, una foto della zona interessata con dichiarazione di autenticità e della data dello scatto.



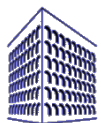
3.3 L'acquisizione delle certificazioni

Per ottenere la documentazione il metodo più sbrigativo è quello di richiederla al cliente, possibilmente fornendo una check list adattabile al tipo di immobile che si va ad analizzare. Quando la documentazione richiesta non è nella disponibilità del cliente, su apposito incarico e delega si può provvedere ad acquisire autonomamente la documentazione mancante mediante accesso agli atti dell'ente interessato.

Le amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici, le aziende autonome ed i concessionari di pubblici servizi a norma della legge 241/91 devono, entro un termine temporale stabilito tramite regolamento interno o entro 90 giorni, rispondere al richiedente l'accesso agli atti. L'accesso agli atti è gratuito mentre il rilascio di copie è subordinato al pagamento del costo di riproduzione.

Attualmente per ricevere la documentazione presente presso l'Archivio Progetti di Roma è sufficiente presentare domanda telematicamente e, se il fascicolo viene rinvenuto, chiedere l'appuntamento per la visione e la successiva estrazione di copia.

Il discorso è diverso per l'Archivio Storico Capitolino, dove sono conservati tutti gli atti sino al 1930. Questi atti sono pubblici e non necessita alcuna delega del proprietario per estrarne copia. La frequentazione dell'Archivio Capitolino è fondamentale per la ricostruzione della storia urbanistica di immobili realizzati dopo la presa di Roma e per quei «nuovi» quartieri sorti a cavallo del 900, quali San Lorenzo ed il Pigneto. Ad oggi parte del materiale è consultabile in intranet in sede ed un'altra parte online. Il resto è ancora cartaceo.



4 L'accertamento sopralluogo

Dopo aver ottenuto tutte le certificazioni esistenti relative all'immobile oggetto di indagine occorre procedere all'effettuazione del sopralluogo.

Il sopralluogo è la fotografia, nell'istante in cui viene effettuato, dello stato dei luoghi.

Scopo del sopralluogo infatti è verificare che lo stato dei luoghi sia conforme alla documentazione fornita ovvero evidenziare le criticità presenti. Si cristallizza una situazione che sarà oggetto di valutazione a tavolino nella successiva «analisi documentale» dove si esprimeranno i giudizi di conformità o non conformità, nel qual caso si indicheranno le eventuali correzioni possibili e se ne quantificheranno i costi.

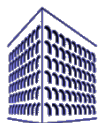
4.1 Sopralluogo di un terreno edificabile

Per effettuare il sopralluogo di un terreno edificabile sono necessari i seguenti documenti:

- stralcio delle tavole di PRG in cui ricade il terreno;
- stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione per la zona urbanistica interessata;
- eventuali tavole di piani attuativi vigenti;
- gli elaborati grafici catastali (estratto di mappa, eventuale Pregeo).

La strumentazione minima necessaria è:

- strumento topografico;
- misuratore laser;
- macchina fotografica;
- livella.



Si dovrà controllare, oltre alla forma del lotto e alla sua ubicazione rispetto ai punti fiduciali o ad altri punti fissi del territorio, la presenza di eventuali vincoli:

- vincolo archeologico;
- vincolo paesaggistico;
- vincolo di servitù militare;

e l'esistenza di eventuali fasce di rispetto gravanti sul terreno, quali:

- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto fluviale;
- fascia di rispetto ferroviario;
- fascia di rispetto elettrodotti;
- fascia di rispetto depuratori.

Qualora il terreno edificabile sia già munito di un progetto preliminare o definitivo si dovrà controllare, sulla scorta degli elaborati progettuali, il posizionamento del fabbricato all'interno del lotto rispetto alla mappa catastale, agli edifici limitrofi ed alla viabilità circostante.

Va anche eseguito un controllo della situazione planoaltimetrica del terreno ed un report fotografico indicando sull'elaborato grafico i punti di presa delle foto e la loro numerazione.

E' consigliabile una check list dei parametri urbanistici da controllare, la cui compilazione faciliterà il lavoro e sarà utile anche nella redazione della report finale.



4.2 Sopralluogo di un edificio

Oltre ai documenti già elencati per i terreni edificabili è necessario portare le tavole del progetto assentito ed eventuali elaborati planivolumetrici della zona di PRG interessata.

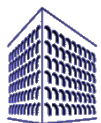
Si dovrà controllare, sulla scorta degli elaborati progettuali, il posizionamento del fabbricato all'interno del lotto rispetto alla mappa catastale, agli edifici limitrofi ed alla viabilità circostante. Si verificherà successivamente la conformazione generale dell'immobile, i prospetti, le altezze interne ed esterne, le superfici, la distribuzione interna, l'orientamento, le destinazioni d'uso presenti.

Il report fotografico dovrà comprendere sia gli spazi esterni che quelli interni e tutte le eventuali anomalie riscontrate (volumi non assentiti, finiture difformi da quelle di progetto, altezze interne fuori norma, scavi, riporti, impianti non presenti ecc.).

Anche in questo caso è consigliata una check list dei parametri urbanistici da controllare, la cui compilazione faciliterà il lavoro indicando quali elementi andranno verificati seguendo un percorso obbligato che permetterà di non omettere nessuna delle informazioni rilevate.

Si consiglia al termine delle operazioni la redazione di un verbale di sopralluogo, sottoscritto da altri eventuali partecipanti, con l'indicazione di tutte le operazioni effettuate.

Nella slide seguente si riporta un esempio di check list di sopralluogo di un edificio ai fini della due diligence urbanistica, desunta per la sua completezza dalla normativa vigente nella Provincia di Trento.



VINCOLI URBANISTICI		vincolato	non vincolato	GIUDIZI DI CONFORMITA'					
				conformità	non conformità eliminabile	costi della eliminazione	non conformità non eliminabile	conformità non determinabile	motivazione
TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA (Capo III Nda PUP)									
BENI CULTURALI (D.Lgs. n. 42/2004)									
TUTELA ARCHEOLOGICA (art.75 NTA del PRG)									
CARTA DI SINTESI GEOLOGICA	Area senza penalità geologiche								
	Area con penalità leggere								
	Area con penalità gravi o medie								
	Area critica recuperabile								
	Area ad elevata pericolosità geologica, idrologica								
	Area soggetta a fenomeni di esondazione								
CARTA DELLE RISORSE IDRICHE	Zone di protezione								
	Zone di rispetto idrogeologico								
	Zone di tutela assoluta								
Aree agricole – Aree agricole di pregio del PUP									
VINCOLO IDROGEOLOGICO (L.P.11/2007)									
FASCE DI RISPETTO	STRADALI								
	FERROVIARIE								
	CIMITERIALI								
	ELETTRODOTTO								
	CORSI D'ACQUA e LAGHI								
	DEPURATORI								
	CORRIDOI AMBIENTALI								
	AREE ISODANNO								
	AEREOPORTUALE								



DATI URBANISTICI - EDILIZI				GIUDIZI DI CONFORMITA'					
				conformità	non conformità eliminabile	costi della eliminazione	non conformità non eliminabile	conformità non determinabile	motivazione
INDICI URBANISTICI		Elaborato di riferimento tav.xx							
Destinazione di zona PRG:		DICHIARATO DAL PROGETTISTA							
		STATO ATTUALE	STATO DI PROGETTO						
Lotto minimo									
Sup. fondiaria del lotto (Sf)/ Sup. territoriale (St) <i>Necessario elaborato di rilievo del lotto con indicazione della Superficie fondiaria e sovrapposizione con cartografia PRG.</i>									
Indice di fabbric. fondiaria (If)/ Indice di fabbric. territoriale (It)									
Bonus volumetrico art.86 L.P.1/2008 (Classe energetica X)									
Cessione volume urbanistico art.30 c.2 NTA del PRG									
Volume urbanistico esistente									
Ampliamento ammesso dalle NTA del PRG									
Volume urbanistico massimo edificabile									
Volume urbanistico di progetto									
Superficie permeabile (%Sf)									
Superficie coperta (Sc)									
Rapporto di copertura (Rc)									
Altezza massima edificio <i>Verificare la presenza dell'indicazione della linea del terreno naturale, linea del terreno sistemato e del piano di spiccato.</i>									
DISTANZE Allegato 2 D.G.P. n. 2023/2010 e ss.mm.		Elaborato di riferimento tav.xx							
		INDICATO DAL PROGETTISTA							
DISTANZE DAGLI EDIFICI									
DISTANZE DAI CONFINI									
DISTANZE art.11-art.12 Allegato 2 D.G.P.2023/2010 e ss.mm.									
STANDARD PARCHEGGI Allegato 3 D.G.P. n. 2023/2010 e ss.mm.		Elaborato di riferimento tav.xx							
		INDICATO DAL PROGETTISTA							
CATEGORIE FUNZIONALI									
STANDARD richiesto da normativa									
Superficie da considerare per la determinazione degli spazi parcheggio (Sp)									
NUMERO MINIMO DI PARCHEGGI DA STANDARD <i>Da indicare in planimetria</i>									
NUMERO DI PARCHEGGI PREVISTI IN PROGETTO <i>Da indicare in planimetria</i>									
DIMENSIONI MINIME/SPAZI MANOVRA									
PARCHEGGI NEL LOTTO o NELLE IMMEDIATE VICINANZE (300 m radiali)									
MONETIZZAZIONE STANDARD PARCHEGGI									
Art.24 NTA del P.R.G. - DOTAZIONE DI PARCHEGGI DI PERTINENZA									



DATI URBANISTICI - EDILIZI		GIUDIZI DI CONFORMITA'					
NORME IGIENICO-EDILIZIE e REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE	Elaborato di riferimento tav.xx	conformità	non conformità eliminabile	costi della eliminazione	non conformità non eliminabile	conformità non determinabile	motivazione
ART. 46 - CAMERE D'ARIA, ISOLAZIONI E VESPAI							
ART. 49 - DIM. MINIME DEI LOCALI E DELLE APERTURE							
ART. 49 bis - CAVEDI E RIENTRANZE NEGLI EDIFICI							
ART. 50 - SOPPALCHI							
ART. 51 - SERVIZI IGIENICI							
ART. 52 - CUCINE							
ART. 53 - LOCALI A PIANO TERRENO, SEMINT. E INT.							
ART. 54 - AUTORIMESSE							
ART. 55 - SCALE (indicazione alzate e pedate)							
ART. 56 - PARAPETTI BALCONI E TERRAZZI							
ART. 57 - SUP. MINIMA E DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI							
ART. 57 bis - SPAZI DI RELAZIONE E SERVIZI COMUNI							
ART. 58 - DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI							
ART. 60 - SPAZI PER LA RACCOLTA RIFIUTI							
ART. 61 - CAMINI E CONDOTTI							
ART. 62bis - UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI NEGLI EDIFICI							
Art.74 - SPORGENZE SULLE VIE E PIAZZE PUBBLICHE							
Art.78-79-80 TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO							



5 L'analisi documentale

Normalmente l'analisi documentale va effettuata in due tempi, prima e dopo il sopralluogo. Prima per verificare la presenza di eventuali criticità da approfondire nel corso del sopralluogo e successivamente per sovrapporre lo stato dei luoghi visionato con quello autorizzato.

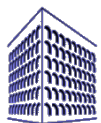
A volte però non è possibile effettuare la prima parte in quanto la documentazione non è completa oppure viene fornita all'ultimo momento, e nelle more pertanto si cerca di ridurre la tempistica di esecuzione del mandato effettuando il sopralluogo.

Una volta effettuato il sopralluogo si provvederà a confrontare quanto rilevato con quanto autorizzato nei grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

5.1 L'esito dell'analisi documentale

L'esito dell'analisi documentale il più delle volte si risolve favorevolmente con la redazione di un report positivo sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

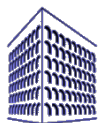
Accade alle volte che il sopralluogo metta in luce alcune difformità dell'immobile rispetto allo stato autorizzato. In questo caso occorre rendere edotto il committente oltre che della presenza di queste difformità, che potrebbero impedire o limitare la commercializzazione, anche della possibilità di sanare tali opere mediante l'istituto della sanatoria edilizia. La costante evoluzione della normativa, sia in termini di titoli abilitativi - anche in sanatoria - che nell'importo delle sanzioni applicabili, comporta la necessità di cristallizzare le situazioni rilevate mediante la presentazione di un progetto per la sanatoria, oltre al pagamento delle relative sanzioni.



L'esito finale dell'analisi documentale può utilmente essere rappresentata in uno schema riassuntivo sintetico delle attività di due diligence effettuate, schema che permette di esprimere un giudizio finale sulla conformità dell'immobile. Si riporta qui di seguito un esempio di tale schema riassuntivo.

TIPOLOGIA CERTIFICAZIONI	DETTAGLIO CERTIFICAZIONI	PRESENTE	NON PRESENTE	GIUDIZI DI CONFORMITA'					
				conformità	non conformità eliminabile	costi della eliminazione	non conformità non eliminabile	conformità non determinabile	motivazione
CERTIFICAZIONI URBANISTICHE	VINCOLO BENI CULTURALI - AUTORIZZAZIONE								
	VINCOLO IDROGEOLOGICO - AUTORIZZAZIONE								
	VINCOLO PAESAGGISTICO - AUTORIZZAZIONE								
	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA								
	CONVENZIONE URBANISTICA								
	ATTO D'OBBLIGO								
	VINCOLO CIMITERIALE - PARERE								
	VINCOLO ELETTRODOTTO - CERTIFICAZIONE GESTORE								
	VINCOLO METANODOTTO - CERTIFICAZIONE SNAM								
CERTIFICAZIONI EDILIZIE	PROGETTO APPROVATO								
	LICENZA EDILIZIA								
	CONCESSIONE DI EDIFICARE								
	PERMESSO DI COSTRUIRE								
	CERTIFICATO AGIBILITA'								
	PERMESSO DI COSTRUIRE								
	CONCESSIONE IN SANATORIA								
	SCIA - AUTOCERTIFICAZIONE								
	DIA - AUTOCERTIFICAZIONE								
	CILA - AUTOCERTIFICAZIONE								

Qualora si siano riscontrate delle non conformità sanabili, è necessario quantificare i costi da sostenere per eliminarle.



6 Il Report Finale

Al termine dell'esame documentale ed all'effettuazione del sopralluogo si darà corso alla stesura del report finale.

Questo sarà costituito da una relazione nella quale andrà indicato l'oggetto della due diligence, l'ubicazione, la consistenza ecc.

Conterrà l'elenco dei titoli abilitativi, siano essi già rilasciati o in itinere (una domanda di condono ad esempio), il certificato di agibilità. Essenziale la descrizione dello svolgimento ed esito del sopralluogo, con allegato il rapporto fotografico a dimostrazione di quanto rilevato. Anche le schede di cui alle slides precedenti andranno allegato al report, così come gli elaborati grafici e/o le planimetrie catastali.

Verrà indicato infine se l'immobile oggetto della due diligence risulta realizzato in conformità dei titoli autorizzativi e se ha ottenuto le autorizzazioni necessarie all'utilizzo. Non dimentichiamo infatti che il certificato di agibilità, pur non rientrando tra i documenti necessari per la circolazione degli immobili, è un documento previsto dalla legge e la cui mancanza potrebbe precludere l'utilizzo degli immobili interessati. Stesso discorso vale, in funzione della destinazione d'uso degli immobili, delle ulteriori autorizzazioni presenti e rilasciate (argomento analizzato in altre sezioni del corso, relativamente alle conformità catastale, impiantistica, antincendio ecc. ecc.)



Quello in figura è un esempio di struttura generale del report, valevole per ogni tipologia di due diligence. I paragrafi evidenziati in verde sono quelli relativi alla due diligence urbanistica e edilizia.

1 Premessa

- 1.1 Descrizione del cespite
 - 1.1.1 Ubicazione
 - 1.1.2 Caratteristiche generali
 - 1.1.3 Contesto territoriale
 - 1.1.4 Caratteristiche morfologiche/architettoniche
- 1.2 Scopo della Due Diligence
- 1.3 Limiti e assunzioni

2 Analisi

- 2.1 report sopralluoghi
- 2.2 analisi vincoli, pesi e gravami
- 2.3 analisi catastale
- 2.4 analisi urbanistica
- 2.5 analisi edilizia
- 2.6 analisi strutturale
- 2.7 analisi sismica
- 2.8 analisi impiantistica
- 2.9 analisi ambientale

3 Riepiloghi

- 3.1 riepilogo analisi
 - 3.1.1 riepilogo analisi 2.1
 - 3.1.2 riepilogo analisi 2.2
 - 3.1.3 riepilogo analisi 2.3
 - riepilogo analisi
 - 3.1.9 riepilogo analisi 2.9
- 3.2 riepilogo costi

4 Documentazione

- 4.1 documento 1
- 4.2 documento 2
- documento ...
- 4.m documento m

5 Allegati

- 5.1 allegato 1
- 5.2 allegato 2
- allegato ...
- 5.n allegato n



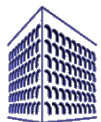
6.1 Sanatoria opere abusivamente realizzate

Qualora il report non fornisse evidenza di conformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato, occorre esaminare le difformità riscontrate e fornire, qualora esista, la soluzione al fine di rendere l'immobile conforme alla normativa urbanistica.

A tal fine occorrerà verificare che sia presente la «doppia conformità», ossia che i lavori eseguiti in difformità del titolo abilitativo o in assenza di questo, potevano essere autorizzati sia al momento della realizzazione che al momento della regolarizzazione.

Inoltre, in ossequio al principio «tempus regit actum» andranno acquisiti i pareri degli enti preposti ai vincoli, se esistenti, anche se il vincolo risulta apposto successivamente alla realizzazione dell'abuso. Una volta accertata la possibilità di sanare, andrà individuato lo strumento da adottare (CILA o SCIA) in funzione dell'opera realizzata ed il riferimento normativo. Il report finale conterrà quindi, in caso di difformità accertata, anche il progetto per la sanatoria (ove possibile), con l'indicazione delle sanzioni tempo per tempo vigenti.

L'argomento relativo alla sanatoria delle opere strutturali viene trattata in altra sezione del seminario



6.2 Il Certificato di Stato Legittimo

Abbiamo fino ad ora trattato delle ipotesi nelle quali l'immobile si aconforme ai titoli abilitativi ovvero sia difforme. Il decreto semplificazioni del 2020 (legge 120/2020 che ha introdotto modifiche al DPR 380/2001) ha introdotto la nozione di «violazione edilizia». Solo per edifici non soggetti alla tutela del D. Lgs. 42/2004 non costituiscono violazioni edilizie:

le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Qualora quindi ci troviamo in una situazione del genere, possiamo integrare il report finale con il Certificato di Stato Legittimo, redatto da un tecnico abilitato, il quale certifica che l'immobile è sostanzialmente conforme al titolo abilitativo ed eventuali successivi titoli, che le difformità riscontrate non costituiscono «violazioni Edilizie».

E' pacifico che la violazione non si ha se la modifica è intervenuta durante la realizzazione del fabbricato. La costruzione postuma di un ripostiglio sul terrazzo, della superficie di 2 mq, a fronte di una U.I. di 120 mq, ancorché rientrante nella tolleranza di legge del 2% costituisce violazione edilizia in quanto realizzata successivamente alla costruzione dell'edificio. Nelle pagine successive viene proposto il modello della Certificazione dello Stato Legittimo presa dal sito internet. Dell'Ing. Nicola Bertollo.



6.2 Il Certificato di Stato Legittimo - MODULISTICA

CERTIFICATO DI STATO LEGITTIMO DICHIARAZIONE ASSEVERATA DI CONFORMITA' URBANISTICA

(Articolo 9-bis, comma 1-bis + articolo 34-bis, comma 3 / D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

La presente asseverazione di stato legittimo è redatta ai sensi del comma 3, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 al fine di verificare se lo stato attuale dell'immobile o delle unità immobiliari oggetto di accertamento urbanistico rientra nelle tolleranze costruttive normate dallo stesso articolo.

1 - DATI DEL TECNICO ASSEVERANTE

cognome e nome _____

codice fiscale _____

nato/a a _____ prov _____ il ____/____/____

con studio professionale a _____ prov _____

indirizzo _____ n. _____

posta elet. _____ P.E.C. _____

telefono fisso _____ telefono mobile _____

ordine/collegio di iscrizione ☐ geometri ☐ architetti ☐ ingegneri ☐ periti

della provincia di _____ n. _____

2 - LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E/O DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

comune _____ prov _____

indirizzo _____ n. _____

scala _____ piano _____ interno _____

censito al catasto ☐ fabbricati ☐ terreni

sez. _____ sez. urb. _____ foglio _____

mappale/i _____ subalterno/i _____

avente destinazione d'uso _____

3 - TITOLI ABILITATIVI URBANISTICI

Elenco di tutti i titoli edilizi che hanno autorizzato gli interventi sull'immobile o sulle unità immobiliari

_____	n. _____	del ____/____/____
_____	n. _____	del ____/____/____
_____	n. _____	del ____/____/____
_____	n. _____	del ____/____/____
_____	n. _____	del ____/____/____
_____	n. _____	del ____/____/____
_____	n. _____	del ____/____/____
_____	n. _____	del ____/____/____

☐ non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario di munirsi di titoli abilitativi

4 - INFORMAZIONI URBANISTICHE E DI TUTELA STORICO-AMBIENTALE

zona PRG/PI/PUA _____

immobile sottoposto a tutela ai sensi del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ☐ sì ☐ no

5 - ALLEGATI ALLA DICHIARAZIONE

<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	_____

Dr. Ing. Alberto Taddei

La due diligence Urbanistica



6.2 Il Certificato di Stato Legittimo - MODULISTICA

6 - NOTE E/O PRECISAZIONI

7 - ASSEVERAZIONE

Il tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico-edilizio a seguito del sopralluogo, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità,

ASSEVERA che

- ☐ **non sono presenti violazioni edilizie** in quanto, l'immobile oggetto di accertamento urbanistico, rientra nelle tolleranze costruttive elencate al comma 1, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e che quindi **l'immobile è urbanisticamente conforme**
- ☐ **non sono presenti violazioni edilizie** in quanto, l'immobile oggetto di accertamento urbanistico, rientra nelle tolleranze costruttive elencate ai commi 1 e 2, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e che quindi **l'immobile è urbanisticamente conforme**
(solo per immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42)
- ☐ **sono presenti violazioni edilizie** per le seguenti motivazioni:

luogo _____

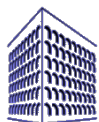
data ____ / ____ / ____

IL TECNICO ASSEVERANTE

- ☐ Documento timbrato e firmato in originale
☐ Documento firmato digitalmente

Dr. Ing. Alberto Taddei

La due diligence Urbanistica



6.3 Casi particolari

Non sempre è possibile accertare se l'immobile sia conforme ai titoli abilitativi rilasciati (o in itinere). Accade quando non è possibile effettuare l'accertamento sopralluogo e conseguentemente il report fotografico dell'intero immobile o parte di esso. E' il caso ad esempio delle installazioni in uso alle forze di Polizia o ai Carabinieri, di proprietà di privati e locate alle Istituzioni, nelle quali non è possibile accedere nè tantomeno effettuare rilievi fotografici in locali riservati, quali camere di sicurezza, armeria ecc.

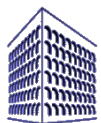
In questi casi, sempre che la documentazione sia completa, si potrà eventualmente attestare la conformità dei prospetti ma non anche quella interna. In questo caso sarà opportuno valutare l'interno come non conforme e predisporre il progetto per la sanatoria.

6.4 Conclusioni

Conterrà le conclusioni e le note relative alle sistemazioni urbanistico/edilizie eventualmente rinvenute comprensive dei costi da sostenere per la regolarizzazione.

Allegati al Report Finale vi saranno le planimetrie dell'immobile con evidenziate eventuali difformità, il rapporto fotografico, le copie dei titoli abilitativi rinvenuti, del certificato di agibilità, la scheda urbanistica e quant'altro necessario per una efficace presentazione.

Non va infine dimenticato di inserire nel report finale l'indicazione che la due diligence è stata eseguita sulla scorta della documentazione fornita dal cliente e/o reperita presso la Pubblica Amministrazione e che pertanto l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del professionista



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

