

Arch. Ing. Gaspare Verna



Regolarità urbanistica e catastale

Redazione della relazione tecnica di regolarità urbanistica e catastale

Regolarità urbanistica e catastale

Redazione del relazione tecnica di regolarità urbanistica e catastale

Sommario

1.	COS'È LA RELAZIONE TECNICA DI REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	2
2.	LE COMPONENTI PRINCIPALI DELLA RELAZIONE TECNICA DI REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	2
2.1.	RELAZIONE TECNICA URBANISTICA	2
2.2.	RELAZIONE TECNICA CATASTALE	3
2.3.	RELAZIONE TECNICA DELLO STATO DI FATTO	3
2.4.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	3
3.	PRINCIPALI CAUSE DI NON REGOLARITÀ	4
4.	LEGITTIMAZIONE URBANISTICA DI OPERE EDILIZIE ANTE 1942 E ANTE 1967	4
5.	COMMERCIALIZZABILITÀ DI UN IMMOBILE	5
6.	GLOSSARIO	6

1. Cos'è la relazione tecnica di regolarità urbanistica e catastale

È un documento che viene redatto successivamente al rilievo documentale e dello stato di fatto di un immobile e consente di accertare lo stato assentito urbanistico, incluse eventuali servitù e pertinenze, diritti di terzi, lo stato catastale e lo stato di fatto, ponendole a confronto.

Attenzione: non viene al momento trattato l'accertamento di confine, che pur facendo parte della regolarità urbanistica e catastale, necessita di una guida separata in quanto è un argomento complesso ed articolato.

Più specificamente la relazione tecnica di regolarità urbanistica e catastale consente di verificare lo stato di fatto e di diritto di un immobile.

Risulta propedeutico redigere detto documento quando si:

- redige una certificazione di conformità urbanistica e catastale;
- stipula un atto di successione, compravendita dell'immobile;
- vuole ottenere un titolo abilitativo urbanistico per intervento edilizio che coinvolga detto immobile;
- effettua una variazione catastale;
- intende verificare la regolarità edilizia e catastale dell'immobile;
- effettua una perizia estimativa;
- richiede/trasferisce/surroga un mutuo.

2. Le componenti principali della relazione tecnica di regolarità urbanistica e catastale

Il documento è costituito dalle seguenti componenti principali:

2.1. Relazione tecnica urbanistica

Consiste nel redigere un documento in cui venga riportata la storia dell'immobile dalla sua edificazione alla data di redazione della relazione stessa attraverso documentazione probatoria e autorevole. Inoltre il documento indica anche le possibilità di sviluppo e/o di vincolo urbanistico relative all'immobile. Per poter eseguire una corretta relazione tecnica urbanistica, quindi, è necessario preliminarmente reperire la seguente documentazione:

- tutti gli atti notarili che coinvolgono l'immobile a qualsiasi titolo (reperibile attraverso la visura ipocatastale dell'immobile);
- scritture private che coinvolgono l'immobile a qualsiasi titolo;
- testimonianze che coinvolgano l'immobile a qualsiasi titolo;
- tutti i titoli abilitativi, comprensivi delle relative agibilità (abitabilità), comunicazioni di fine lavori, collaudi, autorizzazioni/depositi al Genio Civile, ecc., che si sono succeduti nel tempo (reperibili nell'archivio urbanistico comunale e nell'archivio del Genio Civile provinciale) e costituiscono il fascicolo del fabbricato;
- stralcio di mappa del PRG in cui insiste l'immobile;
- stralcio delle NTA e regolamento urbanistico che coinvolgono l'immobile;
- eventuali comparti e/o piani urbanistici che coinvolgono l'immobile;
- eventuali piani sovraordinati e/o di tutela/vincolo che coinvolgono l'immobile (piano sovrintendenza, parchi, acquedotti, reti fognarie, reti elettriche, aree di vincolo aeroportuale, marittimo, ferroviario, ecc.);
- nel caso in cui l'immobile sia di particolare interesse storico/artistico/ambientale, tutta la documentazione riguardante l'immobile reperibile presso l'Archivio di Stato, Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, Catasto, archivi ecclesiastici, musei, archivi privati e notarili,

archivio borbonico (catasto onciario, ecc.), biblioteche e archivi comunali, provinciali e universitari (cartografie, fotografie, testi, relazioni tecniche, rogiti e scritture private storiche, ecc.).

Successivamente è necessario elaborare le informazioni e la documentazione in possesso, confrontandola con quella catastale, per poter redigere la relazione tecnica urbanistica, includendo eventualmente quella storica.

2.2. Relazione tecnica catastale

Consiste nel redigere un documento in cui venga riportata la storia dell'immobile dalla sua costituzione/accatastamento alla data di redazione della relazione stessa attraverso documentazione catastale, che per definizione è non probatoria. Per poter eseguire una corretta relazione tecnica catastale, quindi, è necessario preliminarmente reperire la seguente documentazione:

- visure storiche di tutte le UIU che identificano l'immobile o lo hanno identificato in passato;
- nel caso in cui l'immobile sia antecedente l'impianto meccanografico, occorre reperire la documentazione in archivio catastale e/o Archivio di Stato consultando i vecchi registri d'impianto del catasto (prontuari);
- stralcio di mappa in cui insiste il lotto dell'immobile (questa documentazione sarà anche utile per reperire atti trascritti alla conservatoria dei registri immobiliari, utili alla redazione della relazione tecnica urbanistica);
- visura planimetrica di tutte le UIU appena citate;
- elaborato planimetrico;

Successivamente è necessario elaborare le informazioni e la documentazione in possesso, confrontandola con quella urbanistica, per poter redigere la relazione tecnica catastale.

2.3. Relazione tecnica dello stato di fatto

Consiste nel redigere un documento di rilievo architettonico. Tale documento consentirà di accertare lo stato di fatto dell'immobile. Per poter eseguire una corretta relazione tecnica dello stato di fatto, quindi, è necessario preliminarmente effettuare le seguenti operazioni tecniche:

- sopralluogo dell'immobile;
- fotografare il contesto, l'esterno e l'interno dell'immobile e i dettagli architettonici;
- scelta del tipo (diretto o indiretto) e della strumentazione del rilievo (es. rolla metrica, doppio metro, distanziometro laser, gps, stazione totale, bicchieri graduati, asta telescopica graduata, compasso, filo a piombo, livella torica, livella ottica, ecc.);
- pianificazione delle misurazioni, stabilendo il metodo e la quantità delle stesse al fine di determinare e ridurre al minimo gli errori sistematici, grossolani e accidentali;
- rilievo geometrico dell'immobile con redazione degli eidotipi;
- riorganizzazione e rielaborazione degli schizzi e trascrizione delle misure in tabelle;
- restituzione geometrica in opportuna scala metrica;
- restituzione tematica (degrado, colore, ecc.).

Infine la redazione della relazione tecnica dello stato di fatto, completa delle tavole geometriche e tematiche.

2.4. Verifica della regolarità urbanistica e catastale

Redazione del documento che consente di verificare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, ponendo a confronto la relazione urbanistica, catastale e stato di fatto. Nello specifico la relazione è composta dalle seguenti parti:

- regolarità urbanistica: è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e l'insieme dei titoli abilitativi edilizi rilasciati in tutta la sua storia. Inoltre riporta anche diritti di terzi come eventuali pertinenze e servitù;
- regolarità catastale: è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e i relativi documenti catastali (dati, planimetrie, mappe, ecc.).

È importante sottolineare che molto spesso un immobile può essere conforme dal punto di vista catastale, ma non urbanistico (o viceversa). Dato che il catasto non è probatorio, quanto registrato non ha valore di prova circa la regolarità edilizia dell'immobile. A differenza della regolarità urbanistica che è probatoria.

3. Principali cause di non regolarità

Esistono diversi tipi di difformità che emergono dalla verifica di regolarità urbanistica e catastale:

- **Immobile abusivo:** quando non esiste alcun titolo abilitativo (l'immobile è stato realizzato senza nessun provvedimento amministrativo). In alcuni casi l'immobile può essere regolarizzato con la richiesta di un titolo abilitativo a sanatoria, se l'immobile rispetta la doppia conformità alla normativa urbanistica alla data di edificazione e alla data della domanda a sanatoria¹. Un'altra possibilità di regolarizzazione è il condono straordinario edilizio nei casi concessi dal legislatore².
- **Piccole modifiche interne:** ad esempio spostamento di alcune stanze, demolizione di tramezzi per unire vani adiacenti ecc. in questo caso è possibile regolarizzare la situazione con una CIL per lavori già eseguiti o con una SCIA in Sanatoria.
- **Modifiche esterne e aumento di volumetria:** ad esempio chiusura di un balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso. In alcuni casi l'abuso può essere legittimato urbanisticamente e si procede come nel caso previsto per l'immobile abusivo di cui sopra.
- **Titolo abilitativo formalmente incompleto:** accade quando l'iter procedurale di un titolo abilitativo è carente di documenti necessari alla sua efficacia. Ad esempio comunicazione di fine lavori, agibilità, collaudo strutturale, autorizzazione/deposito al Genio Civile.
- **Difformità planimetrica e/o classamento catastale:** la planimetria catastale e/o i dati di classamento non corrispondono in toto o in parte allo stato di fatto e/o urbanisticamente assentito (spesso accade in mancanza della comunicazione di fine lavori, ovvero in caso di titolo abilitativo formalmente incompleto). Accade quando per errore o mancato aggiornamento catastale la pianta e/o la destinazione d'uso e/o le dimensioni assentite dal titolo abilitativo, a fine lavori del relativo intervento edilizio, non corrispondono a quella depositata in catasto.

4. Legittimazione urbanistica di opere edilizie ante 1942 e ante 1967

Di seguito si intende fare chiarezza circa la legittimazione, sotto il profilo amministrativo, di opere edilizie sprovviste di titolo abilitativo il cui relativo intervento edilizio risalga a data antecedente il 31/10/1942, entrata in vigore della lg. n.1150/42, oppure antecedente al 31/8/1967, entrata in vigore della lg. n.765/67.

Di seguito si riportano gli stralci delle due leggi che possono, in precise circostanze, legittimare urbanisticamente tali opere:

- art. 8 della legge "fondamentale" del 17/8/1942 n. 1150:
"Ogni Comune del Regno ha facoltà di formare il piano regolatore del proprio territorio. La formazione del piano è obbligatoria per tutti i Comuni compresi in appositi elenchi da approvarsi con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per le finanze, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Il primo elenco sarà approvato non oltre un anno dall'entrata in vigore della presente legge. I Comuni compresi negli elenchi di cui ai commi precedenti devono compilare il piano regolatore generale e presentarlo al Ministro per i lavori pubblici per l'approvazione entro cinque anni dalla data del decreto Ministeriale con cui è stato approvato il rispettivo elenco. Trascorso tale termine è in facoltà del Ministro per i lavori pubblici, di concerto col Ministro per l'interno, di disporre di ufficio la compilazione del piano.";
- art. 31 della legge "fondamentale" del 17/8/1942 n. 1150:

¹ Rif. art. 36 del DPR 380/01 definito dal legislatore "accertamento di conformità"

² Dal punto di vista giuridico il condono e l'accertamento di conformità si distinguono perché:

- nel primo il pagamento dell'oblazione è condizione di procedibilità dell'esame ed estingue sempre e comunque il reato di abuso, ma non garantisce che la sanatoria amministrativa venga rilasciata (lo sarà solo se non vi saranno motivi ostativi);
- nel secondo il pagamento dell'oblazione è consentita a seguito dell'accettabilità della domanda, di conseguenza il reato di abuso è estinto solo se si ottiene la sanatoria amministrativa.

“Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.”;

- art. 10 della legge “ponte” del 6/8/1967 n. 765:
“L'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: <<Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.>>”.

Analizzando con attenzione gli stralci di legge di cui sopra è possibile evincere che:

- dopo il 31/10/42, entrata in vigore della lg. 1150/42, e prima del 31/8/67, entrata in vigore della lg. 765/67, solo nei centri abitati dei comuni che avessero adottato un piano regolatore, chi avesse voluto effettuare nuovi interventi edilizi avrebbe avuto l'obbligo di chiedere apposito titolo abilitativo;
- dopo il 31/8/67, entrata in vigore della lg. 765/67, in tutto il territorio comunale, chi avesse voluto effettuare nuovi interventi edilizi avrebbe avuto l'obbligo di chiedere apposito titolo abilitativo;
- dopo il 31/10/42, entrata in vigore della lg. 1150/42, l'adozione di un piano regolatore comunale era obbligatorio solo per i comuni compresi in appositi elenchi, inoltre i tempi di adozione degli stessi erano di massimo 1 anno per l'approvazione dell'elenco, più massimo 5 anni per la redazione del piano, più il tempo di approvazione del Ministero per i lavori pubblici, fatto salvo eventuali piani che non rispettassero tali tempistiche e risultassero redatte d'ufficio dal Ministero per i lavori pubblici di concerto col Ministero per l'interno. Quindi, i tempi di adozione del piano regolatore comunale, per i comuni compresi negli appositi elenchi, poteva essere anche superiore a 6 anni dall'entrata in vigore della lg. 1150/42.

In conclusione, un intervento edilizio, sprovvisto di titolo abilitativo, si può ritenere legittimato urbanisticamente se è avvenuto:

- prima del 31/10/42, nei comuni che non avessero adottato un piano o regolamento urbanistico;
- dopo il 31/10/42 e prima del 31/8/67, fuori dal centro abitato dei comuni che avessero adottato un piano urbanistico o in tutto il territorio dei comuni che non lo avessero ancora adottato.

È importante ricordare che le principali città capoluogo avevano già adottato specifici regolamenti edilizi, già prima della lg. 1150/42. Esempio per la città di Roma, in particolare, ogni costruzione da realizzarsi nel territorio capitolino, anche fuori dal centro abitato o dalle zone di espansione, era soggetta a preventiva autorizzazione del sindaco, a norma dell'art. 1 del regolamento edilizio comunale del 1934.

5. Commercibilità di un immobile

La commerciabilità di un immobile non ha niente a che vedere con la regolarità urbanistica e catastale dello stesso. Un immobile infatti può essere commerciabile e risultare incongruente alla verifica di conformità urbanistica e catastale. In pratica un immobile può essere legittimato commercialmente, ma non urbanisticamente.

Sotto il profilo civilistico l'obbligo della menzione urbanistica nell'atto di negoziazione immobiliare è stato introdotto con la lg. n.47/85. Ossia dal 17/3/1985 i notai hanno l'obbligo di indicare gli estremi del titolo abilitativo sul rogito, dunque i casi di possibili atti di trasferimento immobiliare sono i seguenti:

- i rogiti ante 17/3/85 degli immobili non ha l'obbligo di menzione del titolo abilitativo;

- i rogiti ante 17/3/85 degli immobili edificati antecedentemente il 31/8/67 (prima della lg. n.1150/42) è sufficiente che abbiano la dichiarazione sostitutiva di atto notorio e non sarà pertanto necessaria la menzione del titolo abilitativo;
- i rogiti post 17/3/85 degli immobili edificati dopo il 31/8/67 (dopo la lg. n.1150/42) hanno l'obbligo di menzione del relativo titolo abilitativo.

Gli immobili pertanto risultano così liberamente commerciabili a prescindere dall'eventuale presenza di abusi edilizi. Ne consegue che gli atti di cui ai casi precedenti resteranno sicuramente validi, ma gli eventuali abusi edilizi saranno perseguibili dalle P.A.

6. Glossario

- **Legittimazione urbanistica:**
titoli abilitativi che legittimano urbanisticamente un intervento edilizio.
- **Certificato di conformità urbanistica:**
asseverazione di corrispondenza tra lo stato di fatto e la legittimazione urbanistica.
- **Accertamento di conformità:**
possibilità di richiedere il permesso a sanatoria, in caso di doppia conformità urbanistica alla data dell'abuso e della domanda, al fine di legittimare amministrativamente l'abuso edilizio e estinguere il reato penale attraverso il pagamento del doppio del contributo di costruzione a titolo di oblazione.
- **Regolarità urbanistica:**
corrispondenza tra lo stato di fatto e la legittimazione urbanistica.
- **Regolarità catastale:**
corrispondenza tra lo stato di fatto e i relativi classamenti/planimetrie/mappe catastali.
- **Commerciabilità di un immobile:**
legittimità di un immobile al libero commercio.