



# VENDITA GARANTITA

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE  
DELL'IMMOBILE

Opuscolo edito da Fiaip Verona in collaborazione con STUDIO Breoni



## CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI



### CONFORMITA' URBANISTICA

Si tratta della corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile ed il titolo abilitativo (la licenza edilizia, la concessione edilizia o il permesso di costruire, Dia, Scia, Cila, ecc.) con cui il comune ha autorizzato la costruzione e/o le successive ristrutturazioni, ampliamenti, ecc.. di un immobile.

### A COSA SERVE

La verifica della conformità urbanistica serve a riscontrare la presenza o meno di abusi o difformità che potrebbero rendere nulli gli atti notarili, aprire la strada a possibili contenziosi o diventare pretesto soprattutto per il promittente acquirente per deprezzare il valore e chiedere riduzioni consistenti.

### QUALI SONO I RISCHI SE SI VENDE UN IMMOBILE CON DELLE DIFFORMITA'?

Se venissero rilevate delle difformità prima dell'atto dall'agenzia immobiliare e/o dal notaio si deve immediatamente sanare la situazione in modo da andare a rogito con la documentazione in regola.

Se invece tali difformità venissero rilevate dopo l'atto di compraven-

dita, ci sarebbero gravi conseguenze. L'acquirente infatti potrebbe chiedere l'annullamento dell'atto con conseguente azione legale e richiesta danni (oltretutto, si dovrebbe comunque regolarizzare l'immobile!!!).

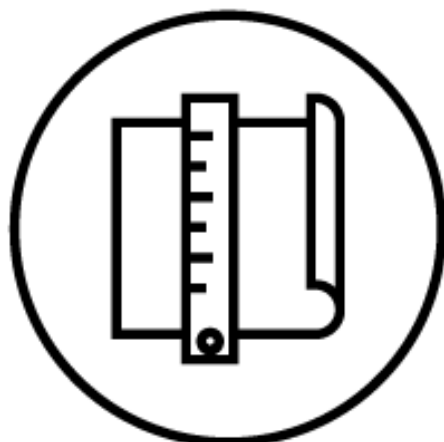
### **COSA FARE?**

Il consiglio a tutti gli agenti immobiliari e ai privati è di tutelarsi prima di vendere, incaricando **SEMPRE** un tecnico abilitato ad effettuare tutti i controlli necessari a verificare la regolarità urbanistica del bene.

### **IN COSA CONSISTONO I CONTROLLI?**

- **Accesso agli Atti** presso il Comune di Verona con estrazione di copia:
  - dell'**ultimo stato approvato** (ultimo progetto relativo all'immobile);
  - dell'**agibilità**;
  - delle eventuali certificazioni di **conformità impiantistiche**;
- **Sopralluogo** al fine della verifica della conformità dello stato reale con la documentazione reperita (tavole grafiche, relazioni, documentazione fotografica, etc... ).

## CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI



### CONFORMITA' CATASTALE

Si tratta della corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e la planimetria catastale. Il Catasto dipende dal *Ministero delle Finanze* e ricopre una funzione **fiscale** (e non urbanistica).

Non ha funzione probatoria, quindi non prova la *regolarità edilizia* dell'immobile.

---

**Per poter vendere, l'immobile dovrà essere conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale**

---

## CASI RICORRENTI



Dopo molti anni di lavoro fianco a fianco con le agenzie immobiliari di Verona e provincia, notai e clienti privati, riportiamo di seguito alcuni esempi di **difformità/abusi** che sono stati riscontrati di frequente e che, spesso, se non affrontati tempestivamente, provocano **ritardi** (o nella peggiore dei casi, l'**annullamento**) dell'atto di compravendita.

- **DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA;**
- **MODIFICHE ESTERNE DI UN IMMOBILE VINCOLATO AI BENI AMBIENTALI;**
- **FRAZIONAMENTO/FUSIONE DI UN IMMOBILE;**
- **CAMBIO USO;**
- **AUMENTO DI CUBATURA DI UN IMMOBILE;**

## DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

La diversa distribuzione interna dei locali tra ultimo progetto depositato in Comune e stato di fatto è la problematica più diffusa.

Una volta recuperata tutta la documentazione (sia urbanistica che catastale), si riscontra che l'immobile oggetto di compravendita risulta difforme dal punto di vista della distribuzione interna rispetto all'ultimo stato approvato.

Si presentano due casi:

- modifiche su pareti non portanti: è possibile redigere:

1. **CILA IN SANATORIA;**
2. Aggiornamento della **PLANIMETRIA CATASTALE.**

- in presenza di modifiche a parti strutturali, bisogna procedere con:

1. **SCIA IN SANATORIA;**
2. **PERIZIA STATICA** a firma di un tecnico abilitato;
3. Aggiornamento della **PLANIMETRIA CATASTALE.**

Attenzione: se l'immobile è sotto vincolo monumentale Diretto si renderà necessaria la presentazione della pratica di sanatoria anche in Soprintendenza.

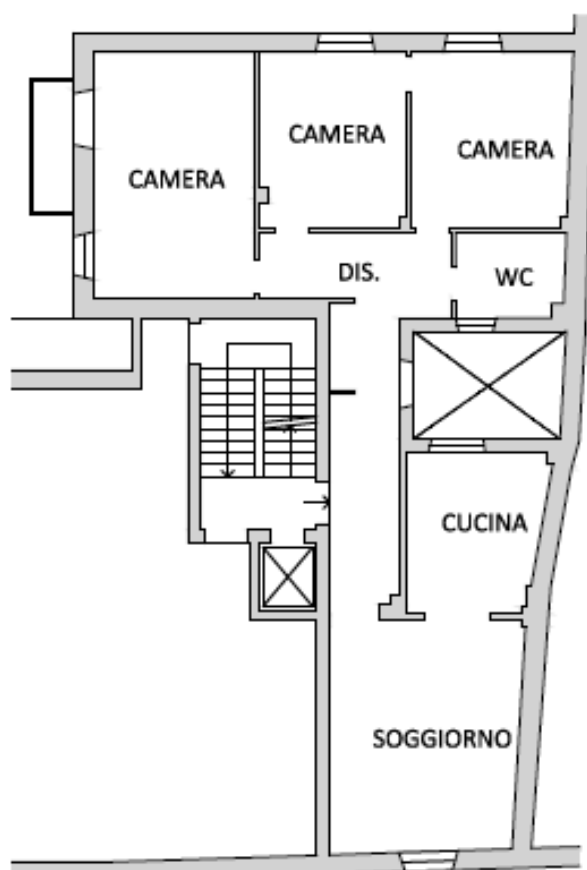
## ESEMPIO - DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

**Difformità riscontrata:** *Diversa distribuzione interna nella zona notte*

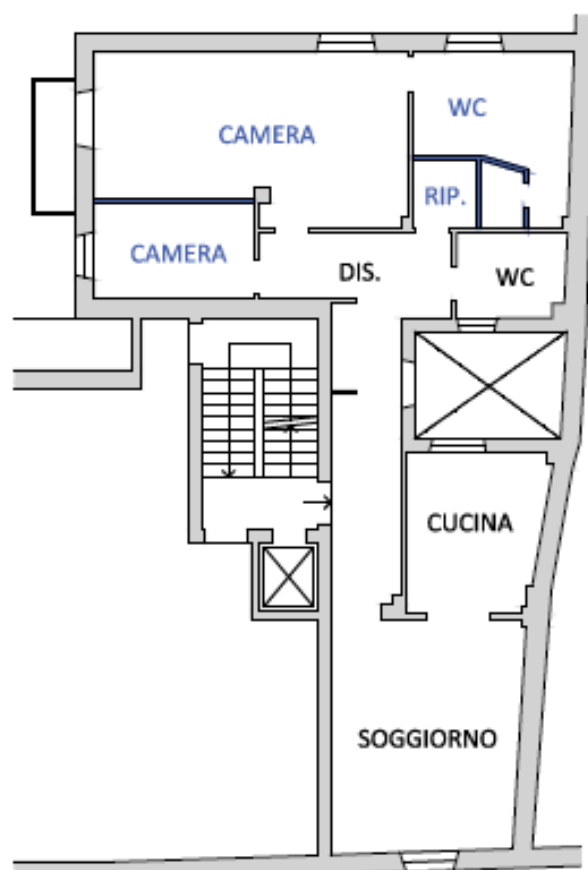
Dopo aver effettuato l'accesso agli atti e un sopralluogo, sono emerse varie difformità circa la distribuzione interna dei locali.

L'ultimo progetto depositato in Comune per tale unità risale al 1969.

Molto probabilmente, durante il corso degli anni, sono state apportate delle modifiche interne senza però chiedere le autorizzazioni necessarie al Comune.



*Pianta reale*



*Pianta reale*

---

## **Soluzione:**

- presentazione in Comune di una pratica edilizia (in questo caso **CILA in sanatoria** con pagamento di una sanzione) al fine di rappresentare correttamente lo stato di fatto – **tempistiche: 30** giorni dal deposito della pratica (fatte salve eventuali richieste di integrazioni);
- presentazione in Catasto della planimetria catastale aggiornata – **tempistiche: 5** giorni dal deposito della pratica;



## MODIFICHE ESTERNE DI UN IMMOBILE VINCOLATO AI BENI AMBIENTALI



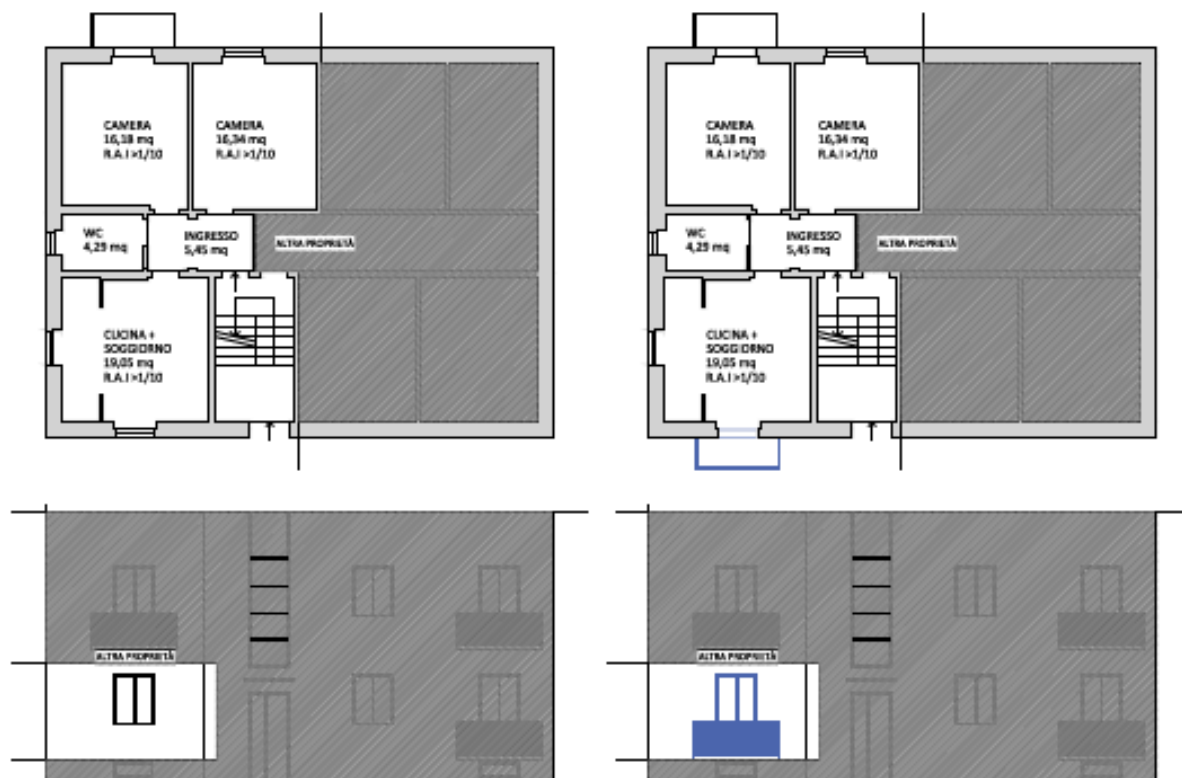
In presenza di difformità esterne (*finestre/velux/forometrie/balconi/ ecc non rappresentati o rappresentati non correttamente*) su immobile vincolato ai beni ambientali (solitamente in centro storico e in altre zone di particolare pregio), si dovrà necessariamente chiedere:

- **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE** alla *SOPRINTENDENZA*;
- **PRATICA EDILIZIA** a seconda dei casi (**CILA, SCIA...**);
- **AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE**;

*ATTENZIONE: se l'immobile non ricade in zona vincolata non sarà necessario presentare l'accertamento di compatibilità ambientale presso la soprintendenza.*

# ESEMPIO 1 - DIFFORMITÀ ESTERNE (immobile vincolato B.A.)

**Difformità riscontrata:** balconi non rappresentati nella documentazione dell'ultimo progetto assentito



*Pianta e prospetto depositati in comune*

*Pianta e prospetto reali*

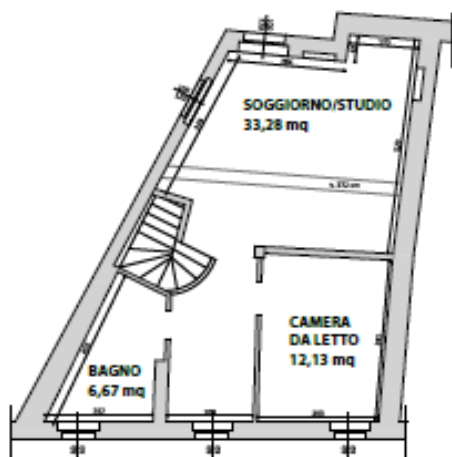
## Soluzione:

- presentazione in Soprintendenza di una pratica di accertamento di compatibilità ambientale (con pagamento di una sanzione) al fine di rappresentare correttamente lo stato di fatto – **tempistiche:** 180 giorni dal deposito della pratica (fatte salve eventuali richieste di integrazioni);
- presentazione in Comune di una pratica edilizia (in questo caso SCIA in sanatoria con pagamento di una sanzione) al fine di rappresentare correttamente lo stato di fatto e di una perizia statica– **tempistiche:** 30 giorni dal deposito della pratica (fatte salve eventuali richieste di integrazioni);
- presentazione in Catasto della planimetria catastale aggiornata – **tempistiche:** 5 giorni dal deposito della pratica.

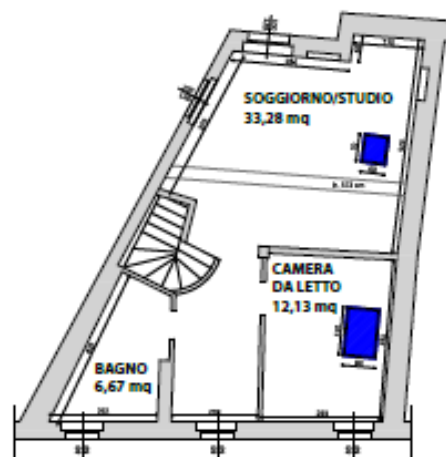
## ESEMPIO 2 - DIFFORMITÀ ESTERNE (immobile vincolato B.A.)

**Difformità riscontrata:** *velux non rappresentati nella documentazione dell'ultimo progetto assentito*

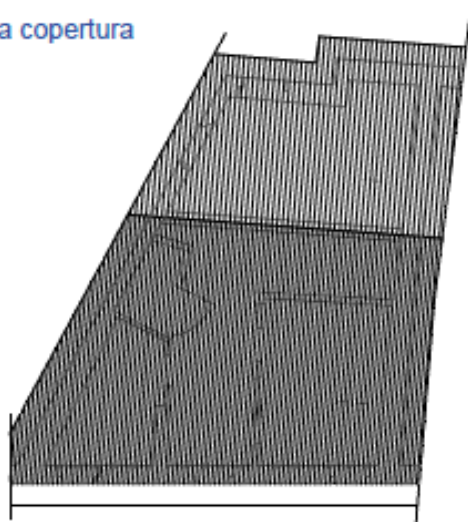
Pianta piano terzo



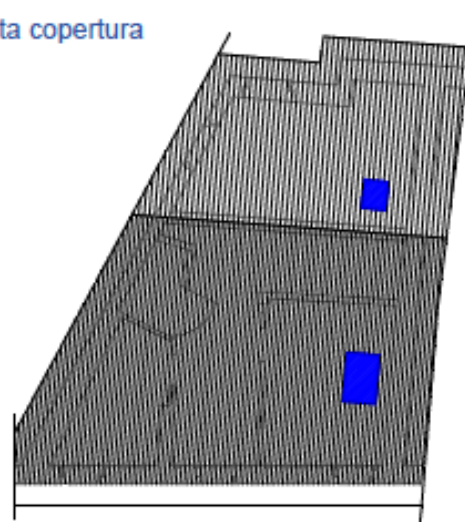
Pianta piano terzo



Pianta copertura



Pianta copertura

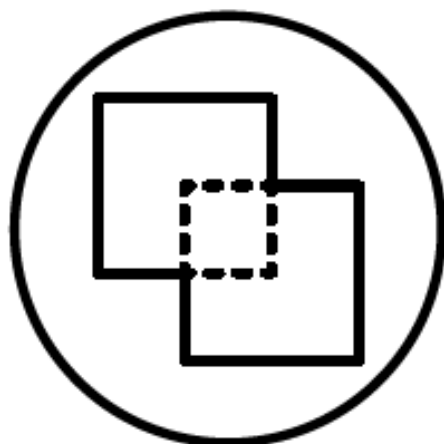


*Piante depositate in comune*

*Piante reali*

**Soluzione:** *identica a quella dell'esempio 1.*

## FRAZIONAMENTO/FUSIONE IMMOBILE



In caso di un *frazionamento* o *fusione* di un immobile, bisogna necessariamente redigere una pratica edilizia (**SCIA, CILA,...**).

**NON E' SUFFICIENTE** la presentazione della pratica catastale.

Ogni modifica relativa ad un immobile deve obbligatoriamente essere autorizzata dal Comune.

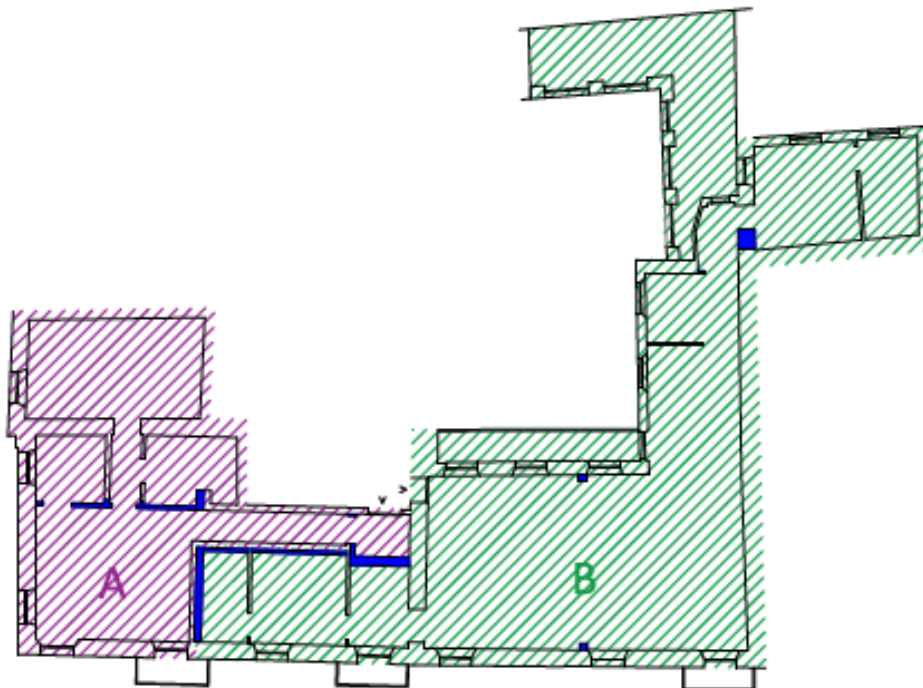
Relativamente al frazionamento, non è sempre possibile sanarlo in quanto i due o più appartamenti derivanti dall'immobile iniziale dovranno rispettare tutti i requisiti del **Regolamento edilizio** e del **Regolamento di igiene**.

## ESEMPIO - FRAZIONAMENTO IMMOBILE

**Diffimità riscontrata:** *immobile frazionato solo dal punto di vista catastale e non dal punto di vista urbanistico*



*Pianta depositata in comune*



*Pianta reale*

---

In questo esempio, il proprietario di entrambe le unità immobiliari (**sub. A e sub. B**) aveva deciso nel 2006, per esigenze legate all'affitto dei due appartamenti, di ampliare l'immobile B con ulteriori 3 locali. All'epoca però per effettuare tale frazionamento era stata presentata esclusivamente una **pratica catastale**.

Tale procedura **non rende effettivo** il frazionamento.

Per tali ragioni, prima della vendita di entrambi le unità, si è resa necessaria una **pratica edilizia** per formalizzare il **frazionamento** con la creazione delle due nuove unità immobiliari.

#### **Soluzione:**

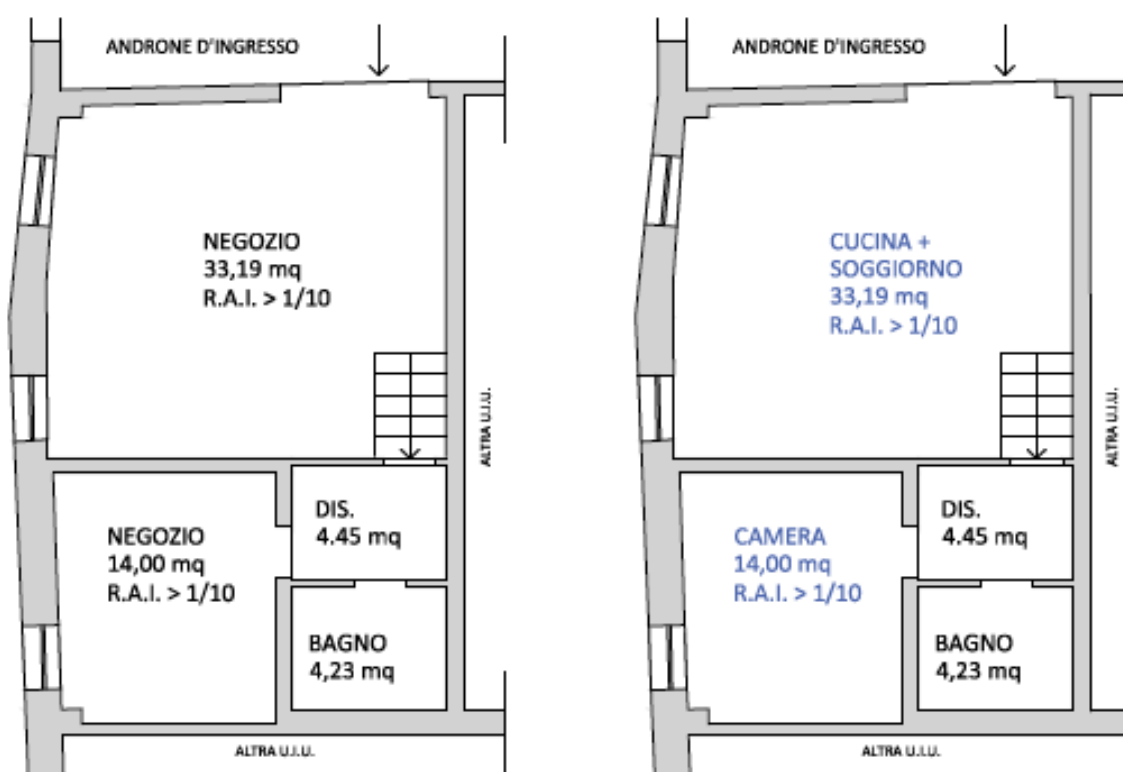
- presentazione in Comune di una pratica edilizia (in questo caso **CILA** in sanatoria con pagamento di una sanzione) al fine di rappresentare correttamente lo stato di fatto – **tempistiche**: 30 giorni dal deposito della pratica (fatte salve eventuali richieste di integrazioni);
- presentazione in Catasto della planimetria catastale aggiornata – **tempistiche**: 5 giorni dal deposito della pratica;

## ESEMPIO - CAMBIO USO

**Difficoltà riscontrata:** *cambio uso registrato solo dal punto di vista catastale e non urbanistico*

In questo esempio, il proprietario nel 2009 aveva effettuato un cambio uso da **unità commerciale a residenziale**. Dopo aver effettuato un accesso agli atti, è emerso che tale *cambio di destinazione d'uso* era stato eseguito **solamente dal punto di vista catastale**.

Tale procedura non rende effettivo il cambio uso.



*Pianta depositata in comune*

*Pianta reale*

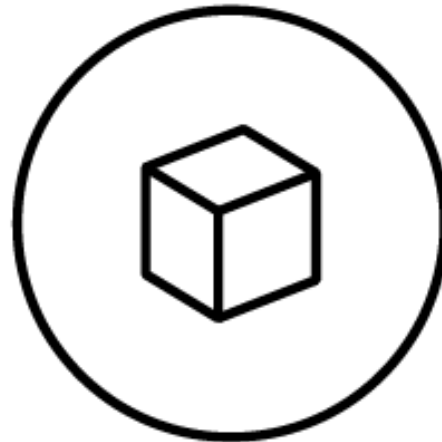
Per tali ragioni, prima della vendita dell'unità immobiliare, si è resa necessaria una pratica edilizia per formalizzare il cambio uso con successivo pagamento degli oneri.

**Soluzione:**

- presentazione in Comune di una pratica edilizia (in questo caso, una semplice CILA) al fine di richiedere il cambio di destinazione dei locali – **tempistiche**: 30 giorni dal deposito della pratica (fatte salve eventuali richieste di integrazioni).



## AUMENTO DI CUBATURA DELL'IMMOBILE



Nei casi più complessi, dove le opere abusive hanno previsto la realizzazione di aumenti di volume e/o superficie, l'iter da seguire prevede la verifica preliminare della possibilità di sanare l'abuso e la successiva presentazione della sanatoria onerosa (superfettazioni, recupero sottotetti, soppalchi, ecc...).

### **Soluzione:**

- per queste problematiche, la soluzione e le tempistiche variano *caso per caso*.

## ACQUISTI CON MUTUO



Quando un possibile acquirente deve presentare richiesta di mutuo, la banca invierà un perito per verificare, oltre al valore dell'immobile, la **conformità urbanistica e catastale** dell'immobile.

Se l'immobile non è in regola, la banca non concede il mutuo.

Il consiglio è dunque, prima di far uscire il perito della banca, di regolarizzare la situazione **urbanistica e catastale** in modo da non avere sospensioni della procedura di mutuo con conseguenti ritardi nella compravendita.

## DOCUMENTI NECESSARI ALLA VENDITA



**Documenti dell'immobile da consegnare al Notaio, all'Agente Immobiliare e all'Acquirente:**

1. **Atto di provenienza** (atto notarile di compravendita, Successione, Donazione ecc.);
2. **Certificato di Agibilità;**
3. **Titolo Abitativo iniziale** (Licenza edilizia o Permesso di costruire) ed eventuali successivi Condoni e/o concessioni edilizie;
4. **Visura catastale storica;**
5. **Planimetria catastale aggiornata;**
6. **Certificato di destinazione urbanistica – CDU** (solo per terreni);
7. **Attestato Presentazione energetica (APE);**
8. **Certificati di conformità degli impianti** (se presenti);
9. **Regolamento di condominio e verbale dell'ultima assemblea;**
10. **Dichiarazione dell'amministratore** attestante il regolare pagamento delle spese condominiali;

Per ulteriori informazioni, fissa una consulenza gratuita  
al nostro sito: [www.enzoromitelli.it](http://www.enzoromitelli.it)