

Conformità urbanistica e catastale prima della proposta o del rogito

Sono verifiche diverse e vanno concluse prima di assumere obblighi difficili da sciogliere.

CONTENUTI

Verifica urbanistico-edilizia

Metodo

Regolarizzazione

Esito della verifica

Verifica catastale

Tolleranze

Prima della proposta

09



GUIDA 09

Due verifiche da tenere distinte

IN BREVE

09

Corrispondenza catastale e legittimità urbanistico-edilizia non sono sinonimi. Entrambe richiedono il confronto con lo stato reale, ma usano fonti, finalità e procedure diverse.



Urbanistico-edilizia

OYOO

01

Ricostruisci lo stato legittimo attraverso titoli, elaborati e relativa sequenza.

02

Confronta lo stato attuale con quanto autorizzato o legittimamente preesistente.

03

Individua opere, usi e trasformazioni che richiedono approfondimento.

Catastale

OYOO

01

Confronta dati e planimetria depositati con la consistenza attuale.

02

La corrispondenza catastale è richiesta nelle dichiarazioni relative agli atti di trasferimento.

03

Un DOCFA aggiorna il Catasto, ma non regolarizza opere edilizie prive di titolo.

Metodo di verifica

OYOO

01

Esegui l'accesso agli atti comunali e raccogli i titoli disponibili.

02

Rileva lo stato di fatto: le sole fotografie non sono sufficienti.

03

Redigi un confronto motivato e indica le criticità residue.

GUIDA 09

Se emergono differenze

Tolleranze

OYOO

Le tolleranze dell'art. 34-bis operano solo quando ricorrono i presupposti di legge.

01

Vanno attestate considerando epoca, dimensioni e disciplina applicabile.

02

Regolarizzazione

OYOO

Una difformità può richiedere ripristino, titolo in sanatoria o altra procedura prevista.

01

Gli artt. 36 e 36-bis hanno ambiti e condizioni distinti, da verificare sul caso concreto.

02

Prima della proposta

OYOO

Avviare la verifica in anticipo evita che il problema emerga a trattativa avanzata.

01

Le condizioni contrattuali vanno formulate con agente, notaio e consulenti competenti.

02

Esito della verifica

OYOO

Per ogni elemento usa stati chiari: verificato, non disponibile, da approfondire, difforme.

01

Se gli archivi sono incompleti o il rilievo è parziale, dichiara i limiti dell'accertamento.

02

Controlli prima di decidere

Verifica finale

4 CONTROLLI

01

La conformità catastale non assorbe quella urbanistico-edilizia.

02

Le disposizioni del cosiddetto Salva Casa non regolarizzano automaticamente ogni difformità.

03

Accessibilità e tempi degli archivi comunali incidono sulla programmazione della vendita.

04

La relazione deve distinguere ciò che è verificato da ciò che resta incerto.

PASSO

01

Richiedi una relazione tracciabile

La relazione deve indicare fonti consultate, data del rilievo, confronto eseguito, limiti dell'accertamento e soluzione proposta per ciascuna criticità.

RIFERIMENTI E LIMITI

D.P.R. 380/2001, artt. 9-bis, 34-bis, 36 e 36-bis; D.L. 78/2010, art. 19, convertito dalla L. 122/2010; disciplina locale vigente.

Contenuto informativo, da aggiornare alla data dell'incarico. Le verifiche richiedono sopralluogo, accesso agli atti e valutazione del caso concreto.

STUDIO OYOO

GEOM. PIETRO OYOO NOSEDA

Via Puglia 53, 73019 Trepuzzi (LE)

+39 389 874 0347

info@studiooyoo.com

studiooyoo.com

Instagram @studio_oyoo

LinkedIn Pietro Oyoo Nosedà

ALTRE GUIDE E RISORSE TECNICHE

studiooyoo.com

Inquadra il codice o apri il collegamento nel PDF.

