

Tutto in regola?

*I controlli da fare sulla casa
che stai per comprare.
Guida pratica per Roma e il Lazio*

Parte I — Capire cosa stai comprando
Capitolo 1 — I quattro strati di un immobile

Riscrittura del 20 agosto 2026 secondo la carta dello stile v2.0
Documento interno di lavorazione: contiene marcature **[DA VERIFICARE]**
da risolvere prima della revisione tecnica finale.

Studio Tecnico Corsi

Il tuo futuro nelle mani di professionisti

Ing. Federico Corsi · Ing. Mario Corsi
Viale Kennedy 149 — 00043 Ciampino (RM) · tel. 06 9604 8769
studiotecnicocorsi.it

1

I quattro strati di un immobile

IL CASO

L'ACQUISTO DI GIULIA E ANDREA È DI QUELLI CHE SI CITANO COME ESEMPIO. Settantacinque metri quadri in un palazzo romano degli anni Sessanta, prezzo in linea con la zona, nessuna sorpresa. Tutti hanno fatto il proprio lavoro, e tutti l'hanno fatto bene.

Il notaio ha verificato la provenienza e ha fatto l'ispezione ipotecaria: nessuna ipoteca, nessun pignoramento, nessuna domanda giudiziale, catena degli acquisti pulita. Il perito della banca ha fatto il sopralluogo e ha confermato il valore. L'agenzia ha prodotto visura e planimetria catastale, e la planimetria corrispondeva alla realtà stanza per stanza: nessuna difformità, nessuna variazione da fare.

Il rogito si è chiuso in sessanta giorni senza un intoppo, e per tre anni non è successo nulla.

Poi Giulia e Andrea decidono di rifare i bagni e la cucina, e chiamano un tecnico per la pratica edilizia. Il tecnico chiede il titolo, e quello di costruzione del palazzo c'è. Ma l'appartamento, in origine, non esisteva: è nato da un frazionamento degli anni Novanta, quando un appartamento di centocinquanta metri quadri fu diviso in due. Di quel frazionamento esiste una sola traccia — una denuncia di variazione al catasto, presentata regolarmente, proto-

collata, registrata: nessun titolo edilizio, nessuna pratica in Municipio.

Il catasto aveva preso atto di due unità e le aveva censite, come fa sempre. Aveva controllato la coerenza tecnica e fiscale di quello che gli veniva dichiarato, non il titolo edilizio che avrebbe dovuto precederla.

Il tecnico non può attestare la corrispondenza fra lo stato di fatto e un titolo, perché quel frazionamento una copertura edilizia non ce l'ha. E senza asseverazione dello stato legittimo non parte nessuna pratica, mentre senza pratica non ci sono lavori.

La casa di Giulia e Andrea, dunque, era quattro cose diverse. Fisicamente esisteva. Catastalmente era censita, e correttamente; giuridicamente era loro, libera da pesi. Urbanisticamente non era mai stata autorizzata a esistere.

Tre strati su quattro erano in ordine. Nessuno aveva guardato il quarto.

Come tutti i casi di questo libro, la vicenda è ricostruita: nomi, zona, misure, importi e date sono stati modificati. È rimasta la dinamica.

COSA È SUCCESSO DAVVERO

Una casa sembra una cosa sola: ci entri, la vedi, la misuri, ed è lì. Ma in realtà un immobile esiste contemporaneamente su quattro piani diversi, ciascuno con i propri documenti, i propri uffici e le proprie regole. E quei quattro piani dovrebbero coincidere, però quasi mai coincidono del tutto.

Chiamiamoli strati, dato che si comportano proprio così: si sovrappongono, e quando uno scivola rispetto agli altri il problema resta invisibile finché qualcuno non prova a rimetterli in fila. Quel qualcuno, di norma, sei tu, tre anni dopo, con un preventivo in mano.

Prima di guardarli uno per uno, tieni presente una cosa: nessuno dei quattro strati è più «vero» degli altri. Non esiste una gerarchia, e non esiste un documento — nemmeno l'atto notarile — che li riassume tutti. Esistono quattro descrizioni parallele della stessa casa, che

soggetti diversi hanno redatto in momenti diversi e per scopi diversi, e la casa che stai comprando è tutte e quattro insieme.

1	Fisico	Com'è realmente. I muri dove sono, le altezze, le finestre, gli impianti. È l'unico strato che puoi verificare con gli occhi e con un metro, ed è l'unico che non ha un archivio: non esiste un ufficio che certifichi com'è fatta casa tua.
2	Catastale	Com'è censita. Identificativi, categoria, consistenza, rendita, planimetria. Serve a determinare le imposte. Si consulta all'Agenzia delle Entrate.
3	Urbanistico ed edilizio	Com'è stata autorizzata. I titoli con cui è stata costruita e modificata, la destinazione urbanistica, i vincoli. Si ricostruisce negli archivi del Comune e del Municipio.
4	Giuridico	Di chi è e con quali pesi. Proprietà, provenienza, ipoteche, pignoramenti, servitù, vincoli convenzionali, regolamento di condominio. Si verifica nei registri immobiliari e negli atti.

La cosa importante da capire non è l'elenco, ma un fatto di organizzazione: **i quattro strati sono tenuti da soggetti diversi, e questi soggetti non si parlano.** Non per cattiveria né per disorganizzazione, ma semplicemente perché nessuno ha mai previsto che lo facessero.

Il malinteso che costa più di tutti

Il catasto non verifica i titoli edilizi. Sembra un dettaglio tecnico, e invece è il malinteso più caro che ti puoi portare in una trattativa: da solo spiega per intero il caso di Giulia e Andrea. Quando un tecnico presenta una variazione catastale, l'ufficio ne controlla la coerenza tecnica e fiscale e può rettificare la rendita proposta.¹ Ma non chiede

¹ Il classamento e la rendita proposti dal tecnico con la procedura DOCFA possono essere rettificati dall'ufficio: art. 1, commi 2 e 3, DM 19 aprile 1994, n. 701.

se il Comune avesse autorizzato quei lavori: non è compito suo, e non lo è mai stato.

Il catasto, insomma, prende atto — ed è bravissimo a prendere atto, perché è esattamente quello per cui è stato costruito. È un inventario fiscale: è nato per sapere quanto vale un immobile e chi lo possiede, non per stabilire se qualcuno avesse il permesso di costruirlo com'è.²

La conseguenza pratica è netta, e conviene scolpirla prima di andare avanti: *una planimetria catastale che corrisponde perfettamente alla realtà non dimostra in alcun modo la legittimità di quella realtà. Dimostra soltanto che qualcuno l'ha dichiarata.*

Prova a ripensare a com'è andata l'ultima visita che hai fatto. Quando l'agente ti ha detto «è tutto in regola, guarda, la planimetria corrisponde», che cosa ti stava dicendo esattamente? Ti diceva la verità, perché la planimetria corrisponde davvero — solo che ti stava offrendo, in perfetta buona fede, la prova sbagliata.

Vale anche il contrario, ed è altrettanto frequente: un immobile costruito e modificato con tutti i titoli in regola può avere una planimetria catastale ferma a trent'anni fa. E dopo i lavori, semplicemente, il catasto non l'ha aggiornato nessuno. In quel caso l'immobile è legittimo ma non conforme, e il problema si risolve con una variazione da poche centinaia di euro e qualche settimana (capitolo 7). Sono due situazioni che sulla carta si somigliano moltissimo, e che nella sostanza non hanno niente in comune. La prima ti blocca i lavori per un anno, la seconda te li rimanda di tre settimane.

Ognuno guarda il proprio strato. E lo guarda bene

Lo stesso ragionamento vale per gli altri strati, e conviene percorrerlo fino in fondo. È la ragione per cui questo libro esiste, e forse l'unica cosa che lo distingue davvero da una guida qualsiasi.

I registri immobiliari dicono di chi è la casa e quali pesi la gravano, e sulla legalità della costruzione tacciono del tutto. Il notaio verifica la

provenienza, individua gli intestatari catastali e li riscontra con le risultanze dei registri immobiliari,³ e riporta in atto le menzioni urbanistiche che il venditore dichiara. Non fa però un accesso agli atti in Municipio, e non è tenuto a farlo.

Il perito della banca guarda l'immobile per stimare quanto valga la garanzia dell'istituto, e quindi una difformità che non incide sul valore, o che non emerge dal confronto con la planimetria, può tranquillamente sfuggirgli. L'agenzia conosce lo strato fisico e quello commerciale, e su quelli è spesso bravissima. Ma nessuno di loro sta sbagliando qualcosa.

Ognuno guarda il proprio strato, e lo guarda bene: il rischio non sta dentro gli strati, ma **nelle cuciture** — e le cuciture, in un'operazione ordinaria, non sono compito di nessuno. Non esiste una figura professionale che il mercato incarichi, per default, di controllare la coincidenza dei quattro strati: se vuoi che qualcuno lo faccia, devi chiederlo tu e pagarlo tu.

Sembra un'assurdità, e in parte lo è, ma è anche il motivo per cui leggere trecento pagine ti mette in una posizione che è preclusa al novanta per cento degli acquirenti. Saprai *quale* domanda nessuno sta facendo, ed è già metà del lavoro.

Lo strato che decide tutti gli altri

Se ne dovessi scegliere uno solo, lo strato urbanistico-edilizio è quello che decide il destino degli altri tre: stabilisce se puoi ristrutturare, ampliare, cambiare destinazione, accedere a un'agevolazione fiscale, rivendere senza sconti. Ed è anche l'unico i cui documenti non stanno in casa del venditore: stanno in un archivio comunale, e per tirarli fuori serve un accesso agli atti (capitolo 4).

Questa asimmetria spiega quasi tutto, e la spiega in termini molto poco nobili. Gli altri tre strati si documentano in giornata, con una

2. Sull'inidoneità delle risultanze catastali a provare la proprietà la giurisprudenza è costante: Cass. civ., Sez. II, 6 settembre 2019, n. 22339, per la quale il catasto è preordinato a fini fiscali e le annotazioni catastali hanno il valore di semplici indizi. Sul piano edilizio, la separazione fra accertamento catastale e legittimità urbanistica discende dalla diversa funzione dei due sistemi.

3. Art. 29, comma 1-bis, L. 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, DL 31 maggio 2010, n. 78, conv. L. 30 luglio 2010, n. 122.

visura, un sopralluogo e una telefonata al notaio. E il terzo richiede un'istanza, un'attesa e, a Roma, una discreta dose di pazienza: gli archivi capitolini conservano decenni di pratiche edilizie, i tempi variano da municipio a municipio, e la risposta arriva quando arriva. Indovina quale dei quattro strati viene saltato più spesso.

APPROFONDIMENTO GIURIDICO

Lo stato legittimo: che cosa dice esattamente la norma, e che cosa è cambiato nel 2024

La nozione di stato legittimo dell'immobile è definita dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico dell'edilizia.⁴ Nella formulazione vigente lo stato legittimo è dato dal titolo con cui la costruzione è stata prevista o legittimata, oppure dal titolo che riguarda l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile. A questi si aggiungono i titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

La modifica del 2024 riguarda proprio quella disgiunzione: nel testo previgente i due titoli erano legati da una congiunzione copulativa, e l'interpretazione prevalente li richiedeva entrambi. Oggi può bastare il titolo dell'ultimo intervento, ma soltanto a una condizione espressa: che l'amministrazione, nel rilasciarlo, **abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi**.

Alla determinazione dello stato legittimo concorrono inoltre i titoli rilasciati in sanatoria, il pagamento delle relative sanzioni od oblazioni e la dichiarazione sulle tolleranze costruttive.⁵ Per gli immobili realizzati quando il titolo non era richiesto opera una via distinta, che si fonda sulle informazioni catastali di primo impianto o su altri documenti probanti, integrati dai titoli successivi.⁶

⁴ Art. 9-bis, comma 1-bis, DPR 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'art. 10, comma 1, lett. d), DL 16 luglio 2020, n. 76, conv. L. 11 settembre 2020, n. 120, e modificato dall'art. 1, comma 1, lett. b), DL 29 maggio 2024, n. 69, conv. L. 24 luglio 2024, n. 105.

⁵ Art. 34-bis DPR 380/2001. Il comma 1-bis dell'art. 9-bis richiama, per i titoli in sanatoria, gli artt. 34-ter, 36, 36-bis e 38, e, per il pagamento delle sanzioni, gli artt. 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38.

⁶ La norma indica riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, atti pubblici o privati di provenienza dimostrata. La medesima via si applica quando esista un principio di prova del titolo ma non se ne rinvenivano copia o estremi.

Va segnalato infine che un titolo *annullato o decaduto* non è idoneo a fondare lo stato legittimo. Non è una previsione espressa, ma discende da principi generali e dalla dottrina notarile.⁷

In pratica: un titolo recente e completo, rilasciato dopo un'istruttoria che ha guardato indietro, oggi può bastare da solo. Non è però un condono, e quindi chi non ha titoli, come nel caso di apertura, non ne trae alcun beneficio.

Sullo stato legittimo torneremo per intero al capitolo 5, e qui basta aver capito che funzione ha: fa da cerniera. Tiene insieme lo strato fisico e lo strato urbanistico, e quando la cerniera manca i due strati scorrono uno sull'altro.

La data che sentirai ripetere ovunque

C'è una data che nelle trattative romane viene evocata come una formula magica: **1° settembre 1967**. È il giorno in cui è entrata in vigore la legge ponte,⁸ che ha esteso l'obbligo di licenza edilizia all'intero territorio comunale.

Da qui nasce la convinzione, ripetuta con una sicurezza inversamente proporzionale alla sua fondatezza, che gli edifici anteriori al '67 siano «liberi da titoli». Non è così: prima di quella data la licenza era comunque richiesta *nei centri abitati*, nelle zone di espansione previste dal piano regolatore e ovunque il regolamento edilizio comunale lo prevedesse. E a Roma, che di centro abitato ne aveva parecchio già negli anni Trenta, la differenza è tutt'altro che teorica.

«Costruito prima del '67» significa dunque una cosa sola: il titolo va cercato secondo le regole del tempo e del luogo. E per il patrimonio storico romano questo si traduce quasi sempre in una ricerca d'archivio. Non significa affatto che il titolo non serva. E se qualcuno te lo dice in quel modo non ti sta mentendo. Probabilmente ci crede dav-

⁷. Fa eccezione l'ipotesi degli interventi eseguiti in base a permesso successivamente annullato, per la quale il comma 1-bis richiama espressamente l'art. 38 e il pagamento della relativa sanzione.

⁸. L. 6 agosto 1967, n. 765, pubblicata in GU n. 218 del 31 agosto 1967, in vigore dal giorno successivo. L'art. 10 sostituì l'art. 31 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, estendendo l'obbligo di licenza all'intero territorio comunale.

vero, perché l'ha sentito ripetere da altri che a loro volta ne erano convinti. È una delle frasi che sento più spesso, quando qualcuno mi porta i documenti di una casa d'epoca.

Il rogito perfetto su una casa irregolare

Resta una domanda che a questo punto ti sarai fatto, ed è la più ragionevole di tutte. Se la casa era urbanisticamente irregolare, come ha fatto il notaio a rogare?

Ha rogato correttamente, e l'atto di Giulia e Andrea è pienamente valido. Non c'è nessun errore da parte sua, e capirne la ragione è forse la nozione più utile dell'intero libro.

APPROFONDIMENTO GIURIDICO

La menzione salva l'atto, non salva l'acquirente

Gli atti tra vivi relativi a edifici la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 sono nulli se non ne recano gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria, e questo vale quale che sia la regolarità dell'edificio.⁹ Per gli edifici iniziati prima di quella data opera un regime parallelo, che richiede comunque gli estremi della licenza o della concessione, oppure quelli della domanda di condono con le prime due rate dell'oblazione. Soltanto per le opere iniziate prima del 1° settembre 1967 è ammessa, al loro posto, la dichiarazione sostitutiva che rende il venditore. E la distinzione conta: per un edificio del 1974 una dichiarazione non basta.

Per lungo tempo la giurisprudenza si è divisa sulla natura di questa nullità. L'orientamento detto sostanzialistico la riteneva estesa alla difformità materiale, e rendeva nullo un atto formalmente completo se l'immobile risultava abusivo; un secondo orientamento la circoscriveva al solo dato formale.

⁹ Art. 46, comma 1, DPR 6 giugno 2001, n. 380. Per gli edifici la cui costruzione è iniziata prima del 17 marzo 1985 opera l'art. 40, comma 2, L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Il contrasto è stato risolto dalle Sezioni Unite nel 2019, che hanno qualificato la nullità come **testuale e formale**.¹⁰ Il principio affermato è il seguente.

ove gli atti contengano la dichiarazione degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, essi sono validi, a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.

La nullità permane in due sole ipotesi: quando la menzione manca del tutto, e quando rinvia a un titolo inesistente. Fuori da questi casi l'atto è valido, e la tutela dell'acquirente si sposta interamente sul piano dell'inadempimento e della garanzia, con i termini e i limiti che quel piano comporta.

In pratica: non contare sulla nullità come via d'uscita. Un rogito impeccabile e una casa irregolare convivono benissimo, perché la firma del notaio certifica la regolarità dell'atto e non quella dell'immobile. Da questa asimmetria discende l'intero libro.

Come è organizzato questo libro

I quattro strati sono anche la mappa dell'opera, e da qui in avanti ogni capitolo lavora su uno di loro. Sapere su quale ti permette di leggere il libro nell'ordine che ti serve, invece che in quello in cui è stampato.

Lo **strato fisico** è il capitolo 2, che spiega come guardare e come chiedere in visita. Lo **strato urbanistico-edilizio** occupa il cuore del libro, e i capitoli che lo riguardano sono parecchi. Ci stanno il titolo edilizio e il modo di recuperarlo nel capitolo 4, lo stato legittimo e le difformità nel capitolo 5, il condono romano nel capitolo 6. Poi i vincoli e il futuro dell'immobile nel capitolo 10, l'agibilità e gli impianti nel capitolo 11. Lo **strato catastale** è il capitolo 7, mentre lo **strato giuridico** sta nei capitoli 8, 9 e 12, dedicati rispettivamente a proprietà e gravami, edilizia convenzionata e condominio. Il capitolo 3 spiega come farsi consegnare i documenti di tutti e quattro gli strati senza

¹⁰. Cass. civ., Sez. Un., 22 marzo 2019, n. 8230.

irrigidire la trattativa, e la Parte III trasforma quelle verifiche in clausole di contratto.

Puoi leggerlo in ordine, oppure aprirlo allo strato che ti riguarda. Ma se leggi un capitolo solo, che sia questo: quasi tutti i disastri raccontati nelle pagine che seguono nascono dall'aver scambiato uno strato per un altro.

SCHEDA TECNICA

I quattro strati e i documenti che li certificano

STRATO	DOCUMENTI	DOVE SI CHIE- DONO	CHE COSA NON PROVA
1. Fisico	Rilievo metrico e fotografico. Dichiarazioni di conformità degli impianti (DM 37/2008), libretto d'impianto termico, attestato di prestazione energetica	Nessun archivio pubblico: il rilievo lo fa un tecnico. Gli impianti li documenta il venditore	Che ciò che vedi sia autorizzato. Lo stato di fatto non è mai, di per sé, un titolo
2. Catastale	Visura attuale e storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni	Ufficio Provinciale — Territorio dell'Agenzia delle Entrate: area riservata, SISTER, sportello. La planimetria solo al titolare o a un delegato	Né la proprietà né la legittimità edilizia. Il catasto registra ciò che gli viene dichiarato

STRATO	DOCUMENTI	DOVE SI CHIE- DONO	CHE COSA NON PROVA
3. Urbanistico ed edilizio	Licenza, concessione, permesso di costruire, DIA, SCIA, CILA e relativi elaborati; eventuali titoli in sanatoria; asseverazione di stato legittimo; segnalazione certificata di agibilità; certificato di destinazione urbanistica	Municipio e archivi comunali, tramite accesso agli atti (cap. 4). Cartografia urbanistica e vincolistica: portali di Roma Capitale e Regione Lazio	Che l'immobile sia libero da pesi, e che sia effettivamente di chi lo vende
4. Giuridico	Atto di provenienza, ispezione ipotecaria, regolamento di condominio, eventuale convenzione di edilizia convenzionata o di piano di zona	Registri immobiliari (ex Conservatoria) presso l'Agenzia delle Entrate; amministratore di condominio; Comune per le convenzioni	Che l'immobile sia regolare sotto il profilo edilizio e catastale

LE CUCITURE CHE SALTANO PIÙ SPESSO

- **Catasto in ordine, urbanistica no.** La planimetria corrisponde alla realtà, ma la realtà non fu mai autorizzata. È il caso di apertura di questo capitolo, ed è quello che più spesso passa indenne il rogitto. → capitoli 4 e 5
- **Urbanistica in ordine, catasto no.** I lavori avevano il titolo, nessuno aggiornò la planimetria. Si risolve con una variazione. → capitolo 7
- **Tutto in ordine, ma manca l'agibilità.** Non è causa di nullità dell'atto: incide sul piano dell'adempimento del venditore, e quindi su usabilità, valore e rimedi contrattuali. Nei casi più gravi, quando le difformità che impediscono l'agibilità non sono sanabili, la giurisprudenza è arrivata a configurare la consegna di un bene diverso da quello pattuito.¹¹ → capitolo 11

11. Cass. civ., Sez. II, 21 novembre 2022, n. 34211, sull'agibilità come requisito giuridico essenziale del bene compravenduto.

- **Tutto in ordine, ma l'immobile è in edilizia convenzionata.** Esiste un prezzo massimo di cessione e ciò che si paga in più può essere ripetuto. → capitolo 9
- **Tutto in ordine, ma la provenienza è donativa.** L'immobile è regolare e appartiene al venditore, e nonostante questo la banca può rifiutare il mutuo. → capitolo 8
- **Tutto in ordine sull'unità, non sull'edificio.** Il condominio ha lavori di liberati, morosità o contenziosi che ti seguiranno. → capitolo 12

DUE PRECISAZIONI CHE EVITANO EQUIVOCI

Il certificato di destinazione urbanistica non è per gli appartamenti. Va allegato a pena di nullità agli atti tra vivi relativi a **terreni**, con esclusione delle pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano quando la superficie complessiva dell'area pertinenziale è inferiore a 5.000 metri quadrati.¹² Per un appartamento non è obbligatorio, e resta comunque utile a chi voglia sapere che cosa dica il piano su quell'area (capitolo 10).

Perché l'ispezione ipotecaria si fa sul ventennio. Non è un termine di legge, bensì una prassi professionale fondata su due termini ventennali convergenti, ossia l'usucapione ordinaria degli immobili e l'efficacia dell'iscrizione ipotecaria non rinnovata, letti insieme alla regola di continuità delle trascrizioni.¹³ Due avvertenze: un'ipoteca *rinnovata* sopravvive oltre i vent'anni, sicché il ventennio non è di per sé una garanzia; e in diversi casi occorre andare oltre, segnatamente per provenienze donative, successioni, usi civici e immobili di provenienza pubblica (capitolo 8).

CHECKLIST OPERATIVA

PER OGNI IMMOBILE CHE STAI VALUTANDO SERIAMENTE

- ☐ **Strato fisico** — ho un rilievo, anche solo fotografico, di tutti gli ambienti e delle altezze
- ☐ **Strato fisico** — ho chiesto le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'APE

¹². Art. 30, commi 2 e 3, DPR 6 giugno 2001, n. 380. Il certificato è rilasciato entro trenta giorni e conserva validità per un anno dal rilascio, salvo modificazioni degli strumenti urbanistici.

¹³. Artt. 1158, 2847 e 2650 c.c.

- ☐ **Strato catastale** — ho visura storica, planimetria ed elaborato planimetrico
- ☐ **Strato urbanistico** — so **quale titolo** ha costruito l'edificio e in che anno
- ☐ **Strato urbanistico** — so **quali interventi** sono stati fatti dopo e con quale titolo
- ☐ **Strato urbanistico** — ho chiesto se esiste l'**agibilità** e in quale forma
- ☐ **Strato giuridico** — ho l'atto di provenienza e so come il venditore è diventato proprietario
- ☐ **Strato giuridico** — ho un'ispezione ipotecaria almeno ventennale
- ☐ **Strato giuridico** — ho il regolamento di condominio e so se è contrattuale

LA VERIFICA DELLE CUCITURE

- ☐ La **planimetria catastale** corrisponde allo stato di fatto
- ☐ Lo **stato di fatto** corrisponde a ciò che i titoli edilizi hanno autorizzato
- ☐ Gli **identificativi catastali** coincidono in visura, planimetria e atto di provenienza
- ☐ Gli **intestatari catastali** coincidono con i venditori
- ☐ Le **pertinenze** (cantina, box, posto auto) compaiono in tutti e quattro gli strati
- ☐ Se una di queste verifiche non torna, **so quale** e ho un preventivo per risolverla

QUANTO TI COSTA SBAGLIARE

Il danno di uno strato non verificato non si manifesta al rogito, ma il giorno in cui provi a fare qualcosa con la tua casa: ristrutturarla, ampliarla, cambiarne l'uso, chiedere un'agevolazione, rivenderla. E siccome è differito, viene sistematicamente sottovalutato — nessuno teme abbastanza un problema che si presenterà fra tre anni.

Nel caso di Giulia e Andrea la sequenza è stata questa. Il tecnico non ha potuto attestare la corrispondenza fra stato di fatto e titoli, e

quindi la pratica non si è potuta presentare; senza pratica non sono partiti i lavori. E la spesa non si sarebbe comunque potuta portare in detrazione, perché gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con esso restano esclusi dalle agevolazioni fiscali.¹⁴

Per rimettere in fila lo strato urbanistico è servito un accertamento di conformità, con ricerca d'archivio, rilievo, istruttoria municipale, oneri e sanzione. **Quale** accertamento, però, dipende da una domanda tecnica che non è di tua competenza e che però decide tutto il resto: quale titolo sarebbe servito all'epoca in cui i lavori furono eseguiti. Un frazionamento con aumento del numero di unità immobiliari, negli anni Novanta, ricadeva nella ristrutturazione edilizia e richiedeva un titolo maggiore. Da lì si arriva all'accertamento di conformità ordinario, quello che pretende la *doppia conformità piena*: l'opera deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda.¹⁵ È una soglia alta, e non tutti la superano.

Ma la sanzione è la voce piccola, e sarebbe un errore fermarsi lì. Le voci grandi sono tre, e nessuna delle tre compare in un preventivo: è la ragione per cui quasi nessuno le mette in conto.

- **Il tempo.** Un accertamento di conformità non si esaurisce in due settimane, perché richiede ricerca d'archivio, rilievo, pratica e istruttoria. I lavori programmati slittano di molti mesi, e con loro tutto quello che vi avevi appoggiato sopra.
- **La finestra fiscale.** Le agevolazioni edilizie hanno scadenze e aliquote mobili, e si muovono spesso. Un intervento rinviato di oltre

14. Art. 49, comma 1, DPR 6 giugno 2001, n. 380: il contrasto rilevante è quello che eccede, per singola unità immobiliare, il due per cento delle misure prescritte per altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, oppure il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti di piano. **[DA VERIFICARE: effetti su ciascun bonus fiscale e sul recupero delle somme già detratte, da confermare con un commercialista prima della pubblicazione]**

15. Art. 36 DPR 380/2001. Il frazionamento con aumento del numero delle unità immobiliari rientrava nella ristrutturazione edilizia fino alla riscrittura dell'art. 3, comma 1, lett. b), operata dall'art. 17 DL 12 settembre 2014, n. 133, conv. L. 11 novembre 2014, n. 164. Per le difformità parziali e le variazioni essenziali opera oggi la procedura semplificata dell'art. 36-bis, introdotto dall'art. 1, comma 1, lett. h), DL 69/2024 conv. L. 105/2024, che richiede la conformità urbanistica al momento della domanda e quella edilizia all'epoca della realizzazione.

un anno può ricadere in un regime diverso e meno conveniente di quello su cui avevi fatto i conti.

- **Il prezzo alla rivendita.** È la voce più pesante e la più silenziosa. Quello che tu non hai verificato all'acquisto lo verificherà l'acquirente successivo, e se non lo farà lui lo farà la sua banca. Un immobile senza stato legittimo, sul mercato, non vale quanto uno in regola: si vende più lentamente, a un pubblico più piccolo, e con uno sconto negoziato dalla posizione peggiore possibile — quella di chi ha già comprato un'altra casa.

C'è poi una circostanza da dire con chiarezza, senza drammatizzarla e senza addolcirla. Quando la difformità non è sanabile — perché l'opera non è conforme alla disciplina urbanistica vigente, o perché ricade in area vincolata, o perché è stata realizzata in assenza totale di permesso di costruire — non esiste una cifra risolutiva. Esiste un limite a quello che potrai fare di quella casa, e il limite resta finché resta l'immobile.

IL CONTO IN UNA RIGA

Verificare i quattro strati prima della proposta costa il tempo di raccogliere sette documenti. Scoprire tre anni dopo che uno di essi non esiste costa il progetto che avevi in mente.

QUANDO SERVE UN TECNICO

I primi due strati puoi presidiarli da solo, e non è una concessione di cortesia. Guardare la casa, misurare, fotografare, chiedere visura e planimetria e confrontarle con la realtà sono operazioni alla tua portata. Nei capitoli 2 e 7 le trovi passo per passo, con l'elenco di che cosa chiedere e a chi.

Il quarto strato, quello giuridico, ha già un presidio istituzionale: il notaio verifica provenienza e gravami, ed è il professionista competente sulla validità dell'atto. Il problema è che arriva tardi, quando hai già firmato una proposta e versato una caparra. Esiste però una con-

tromossa poco praticata: una volta scelto il notaio, chiedigli se puoi anticipargli i documenti. Molti lo accettano volentieri — non ho ancora incontrato uno studio che se la sia presa — e in quel caso il presidio si sposta a monte, dove serve.

Lo strato rimasto scoperto è il terzo, e non è un caso: è l'unico i cui documenti non sono in possesso di nessuna delle parti. Stanno in un archivio comunale, e per ottenerli serve un'istanza di accesso agli atti presentata da un soggetto legittimato: il promissario acquirente lo è, ma a certe condizioni (capitolo 4). Poi i documenti vanno letti, e un elaborato di progetto degli anni Sessanta non si confronta con la casa di oggi senza sapere che cosa cercare.

Il tecnico serve lì. E serve, in generale, ogni volta che la domanda non è «coincide o non coincide» ma «che cosa comporta». È la stessa soglia che incontrerai in tutti i capitoli di questo libro, e imparare a riconoscerla ti farà risparmiare parecchi soldi, anche in parcelle.

PRIMA DI FIRMARE LA PROPOSTA

I quattro strati si leggono meglio insieme, e conviene leggerli prima di essersi impegnati. È il lavoro che un tecnico fa in poche ore: esamina visura, planimetria, titolo edilizio, agibilità e ispezione ipotecaria, li confronta fra loro e ti restituisce per iscritto che cosa risulta e che cosa manca. Costa una frazione della caparra che stai per versare, e si fa prima di versarla.

Lo **schema dei quattro strati** in versione stampabile, da portare in visita e da compilare immobile per immobile, è nell'appendice A e scaricabile su **studiotecnicocorsi.it/tuttoinregola**

NOTA SUI LIMITI

Questo capitolo è una mappa, non una procedura: descrive come è fatto il problema, non come si risolve il singolo caso. La qualificazione di una difformità e la sua sanabilità richiedono l'esame dei titoli e degli strumenti urbanistici applicabili a quell'immobile. La validità dell'atto, le menzioni obbligatorie e la sorte di un atto che ne sia privo sono materia **notarile**. La ripartizione delle responsabilità tra venditore e acquirente e le azioni contrattuali conseguenti sono materia **legale**. Le agevolazioni fiscali e i loro presupposti vanno verificati con un **commercialista** o un CAF alla data in cui l'intervento viene avviato.

• • •

NOTA DI LAVORAZIONE — NON FA PARTE DEL LIBRO

Punti da sciogliere prima della revisione tecnica

- **Art. 9-bis, comma 1-bis, DPR 380/2001.** Verificare sul testo vigente l'elenco esatto degli articoli richiamati (34-ter, 36, 36-bis, 38 per i titoli in sanatoria; 33, 34, 37 commi 1, 3, 5 e 6, e 38 per le sanzioni; 34-bis per la dichiarazione sulle tolleranze), oltre alla lettera esatta della novella 2024. Nell'approfondimento l'elenco è riassunto: se lo si vuole citare per esteso, va riscontrato alla lettera.
- **Cass. SS.UU. 8230/2019.** Il periodo virgolettato nell'approfondimento è riportato in forma sintetica dal principio di diritto. Prima della stampa va confrontato con il testo della massima ufficiale e, se non coincide alla lettera, va tolto il virgolettato.
- **DM 701/1994.** Estremi dei commi sulla rettifica del classamento proposto: da confermare.
- **Separazione catasto/urbanistica.** Manca una pronuncia di legittimità citabile a sostegno. È un principio pacifico ma il libro, in questa nuova impostazione, deve poterlo mettere in nota con estremi.
- **Cass. 34211/2022** sull'agibilità: acquisita nella ricerca del capitolo 15, da riscontrare su banca dati istituzionale prima della pubblicazione. Allineare la citazione fra capitoli 1, 11 e 15.
- **Art. 49 DPR 380/2001 e detrazioni.** Il nesso è affermato in forma prudente. Va verificato con un commercialista quale sia esattamente la conseguenza fiscale di lavori eseguiti su immobili privi di stato legittimo.
- **Art. 30 DPR 380/2001.** La soglia dei 5.000 mq riguarda l'*esclusione* delle pertinenze, non l'ambito di obbligo. È un errore diffuso nelle guide in circolazione: verificare che nessun altro capitolo lo replichi.
- **Ventennio ipotecario.** Presentato come prassi fondata su termini convergenti, non come termine di legge. Il capitolo 8 deve mantenere la stessa impostazione.
- URL della landing e short-link tracciato di capitolo.

Note editoriali — riscrittura v0.3

- **Primo capitolo riscritto secondo la carta dello stile v2.0.** Rispetto alla v0.2 cambiano tre cose: il registro passa al «tu» con interpellazione diretta del lettore; tutti gli estremi normativi e giurisprudenziali escono dal corpo del testo ed entrano in nota; compaiono due approfondimenti giuridici a tono serio. Il contenuto tecnico è invariato, salvo l'aggiunta dell'approfondimento sulla nullità testuale.
- **L'approfondimento sulla nullità testuale è nuovo** ed è probabilmente l'aggiunta più importante. Rispondeva a una domanda che il capitolo lasciava aperta da sempre — «se la casa era irregolare, come ha fatto il notaio a rogare?» — e che ogni lettore si fa.

Il materiale proviene dalla ricerca dei capitoli 14 e 15: verificare in editing che i tre capitoli non si sovrappongano e che il rinvio funzioni in entrambe le direzioni.

- **Il riquadro «a tu per tu»** è un componente nuovo del foglio di stile: un inciso in corsivo, rivolto al lettore, per spezzare l'esposizione. Qui ce n'è uno solo. La carta ne ammette fino a tre per capitolo; conviene tararne l'uso sui capitoli più tecnici, dove il bisogno di aria è maggiore.
- **Ironia.** Tre momenti: il catasto «bravissimo a prendere atto», il «indovina quale strato viene saltato più spesso», la sicurezza «inversamente proporzionale alla fondatezza» sulla data del '67. Il bersaglio è sempre un meccanismo, mai una persona o una categoria. Verificare in editing che il capitolo 2, dove si parla di agenti immobiliari, mantenga la stessa disciplina.
- **Note:** undici, dentro la forbice della carta (sei-quindici). Il testo è stato riletto saltandole tutte e regge.
- Lo schema dei quattro strati ha un trattamento grafico proprio, pensato per funzionare estratto: è il candidato naturale a diventare la pagina più condivisa del PDF lead magnet e il poster dello Studio.
- La tabella «che cosa NON prova» è deliberatamente la colonna più a destra: è l'informazione che il lettore non ha e che nessun altro gli dà.
- Il caso di apertura è costruito perché *tutti facciano bene il proprio lavoro*. È voluto: sposta la tesi dal «diffida dei professionisti» al «nessuno guarda le cuciture», che è più vero e più difendibile. Il registro del caso resta in terza persona: dentro il caso non si dà del tu.
- La sezione «Come è organizzato questo libro» va riverificata a indice consolidato: contiene rinvii a tutti i capitoli e va aggiornata se la numerazione cambia.