

# **Stato legittimo e conformità nei trasferimenti**

Prima il titolo, poi il catasto: cosa verifichi, cosa dichiarare e cosa mettere per iscritto prima che il rogito arrivi.

# Stato legittimo e conformità nei trasferimenti

Prima il titolo, poi il catasto: cosa verifichi, cosa dichiarare e cosa mettere per iscritto prima che il rogito arrivi.

Questo manuale è uno strumento professionale di orientamento e supporto operativo. Non costituisce consulenza legale, tecnica o professionale su casi concreti e non sostituisce la valutazione del professionista incaricato, che resta l'unico responsabile delle scelte adottate.

I contenuti sono aggiornati alla data indicata in copertina. La normativa, la prassi amministrativa e gli orientamenti giurisprudenziali possono essere mutati successivamente. Le disposizioni regionali e i regolamenti comunali possono introdurre discipline diverse da quelle qui descritte: la verifica sul caso concreto è sempre necessaria.

L'editore non risponde delle conseguenze derivanti dall'applicazione delle indicazioni contenute nel volume a fattispecie specifiche.

## **Stato legittimo e conformità nei trasferimenti**

Edizione per geometri · URB-01-G

Prassia Studio

A cura della Redazione Prassia

Aggiornamento normativo: agosto 2026

Tutti i diritti riservati. Nessuna parte di questo volume può essere riprodotta o diffusa senza autorizzazione scritta dell'editore.

## Come è fatto questo manuale

Questo volume non è firmato da un autore ma dalla Redazione Prassia, e non per modestia: ciò che ne garantisce l'affidabilità non è un nome, è un metodo che possiamo dichiarare per intero.

### Le fonti si aprono, non si citano di seconda mano

Ogni affermazione su cui questo volume *conclude* poggia su un testo letto per intero — o nella parte espressamente indicata in appendice — nella versione vigente: le leggi su Normattiva e sul testo coordinato in *Gazzetta Ufficiale*, le pronunce sui rispettivi archivi ufficiali. Le materie specialistiche — soprattutto al capitolo 4, fase 6, e al capitolo 7 — sono **richiamate come rinvio**: dicono quando scattano e dove si cerca, non concludono; l'appendice le distingue dalle fonti lette.

Il perimetro di questo volume è lo stato legittimo e la conformità negli atti di trasferimento. Le materie che un trasferimento attiva — prestazione energetica, impianti, struttura, beni culturali, fiscalità dell'atto — sono oggetto di un **vaglio dichiarato**: segnalate con il criterio che le fa scattare, non trattate. Le disposizioni su cui il vaglio si sbilancia sono verificate sul testo ufficiale, elencate una per una in appendice; per il resto il rinvio è agli specialisti e agli altri titoli della collana.

Non citiamo una sentenza che non abbiamo letto, nemmeno quando è riportata concordemente da più riviste di settore. Quando una pronuncia entra nel volume per come è richiamata da un'altra fonte — una massima, una citazione testuale dentro una sentenza letta, uno studio — lo diciamo espressamente, sia nel testo sia in appendice: il richiamo di seconda mano dichiarato è un'informazione; quello taciuto è una promessa falsa.

Ogni lettura è registrata in un archivio interno con la data, la fonte e la citazione testuale su cui il volume poggia. L'appendice delle fonti discende da quell'archivio, non da una bibliografia compilata a memoria: se una fonte non vi compare, non è stata usata per concludere.

## La data conta, e il perimetro anche

In copertina trovi la data di aggiornamento normativo, ed è la misura di quanto puoi fidarti di ciò che leggi. Questo volume è aggiornato ad **agosto 2026**. Quando la materia si muove il volume viene rivisto, e chi lo ha acquistato riceve le revisioni secondo le condizioni e per la durata indicate al momento dell'acquisto.

Non è un trattato. Serve a orientarti in fretta su un argomento che non è la tua specializzazione e a farti decidere se procedere da solo, con chi affiancarti e cosa chiedere prima di accettare l'incarico.

Dello stesso argomento esistono edizioni per professioni diverse, e non sono lo stesso libro con copertine diverse: cambiano i casi, gli errori e le check-list, perché cambiano i problemi che ciascuna categoria incontra davvero. Questa è l'edizione per geometri: il suo baricentro sta sul volume delle pratiche, sui condoni e sugli archivi, sulle prassi comunali — e sull'inversione che dà il titolo al metodo: prima il titolo, poi il catasto.

### UNA DICHIARAZIONE CHE CI RIGUARDA

Questo volume **non è stato sottoposto a revisione tecnica esterna**. È costruito su fonti primarie lette e citate, e su quelle puoi controllarci; non ha però attraversato la lettura critica di un professionista che presenti pratiche in più Regioni.

Ne discende il modo in cui va usato: le indicazioni operative sono un punto di partenza da verificare sul caso concreto e sulla disciplina locale, mai una conclusione da applicare. Dove il testo distingue fra ciò che la norma dice e ciò che è interpretazione — ministeriale, giurisprudenziale o nostra — quella distinzione è l'informazione che ti serve per decidere quanto fidarti.

## Come si legge questo manuale

Tutti i volumi di Prassia Studio hanno la stessa struttura. Alla seconda lettura sai già dove andare a cercare, e questo è metà del valore che hai comprato.

### L'ordine dei capitoli

Si parte dal **problema**, cioè da come l'incarico arriva sulla tua scrivania e da cosa rischi a trattarlo male. Poi il **quadro normativo**: cosa si applica, da quando, e cosa ha sostituito cosa. Poi i **concetti che fanno sbagliare**, che sono le definizioni su cui si inciampa e che non coincidono quasi mai con il linguaggio comune.

Al centro sta la **procedura passo per passo**: è la parte operativa vera e il capitolo a cui tornerai. Seguono i **casi pratici** svolti per intero, gli **errori frequenti** con il meccanismo che li produce, le **situazioni particolari** e la **check-list** da tenere aperta mentre lavori.

Chiude il capitolo su **cosa sta per cambiare**, che dice apertamente quali parti di questo libro hanno una scadenza, e l'apparato delle **fonti**, con i riferimenti per esteso.

### Tre modi di usarlo

Se hai **fretta e sai già cosa ti serve**, il capitolo 4 e la check-list bastano: sono scritti per essere letti da soli.

Se devi **decidere se accettare l'incarico**, parti dal capitolo 1 e vai direttamente alla check-list: insieme ti dicono cosa chiedere al cliente prima di dare un prezzo e una data.

Se **qualcosa non torna** — l'archivio comunale non restituisce ciò che ti aspettavi, o il notaio ha sollevato un dubbio a compromesso firmato — allora servono i capitoli 6 e 7, che sono costruiti proprio sui punti in cui le cose si inceppano.

## I moduli che ricorrono

Dentro i capitoli trovi sempre gli stessi tre riquadri, e ognuno risponde a una domanda diversa.

### IN PRATICA

È il passaggio operativo: cosa fai concretamente, adesso. Se leggessi solo questi riquadri, avresti comunque la sequenza di lavoro.

### ATTENZIONE

Il punto preciso in cui si sbaglia, e il momento in cui l'errore viene a galla — che quasi mai coincide con quello in cui è stato commesso.

### CONTROVERSO

Qui la materia non è chiusa: la norma è ambigua, o i giudici hanno deciso in modo divergente.

- **Una tesi** si presenta così, introdotta dal segno.
- **L'altra** subito sotto, senza che il manuale scelga al posto tuo.

## Casi, riferimenti e codici

I **casi** sono situazioni verosimili svolte dall'inizio alla fine. Non sono esempi illustrativi: servono a farti riconoscere la tua situazione in una di esse.

I **riferimenti normativi** compaiono in carattere monospaziato — art. 9-bis, comma 1-bis — perché sono dati. I principali sono ripresi in appendice, con la fonte ufficiale e la distinzione fra fonti lette e rinvii.

Il codice in copertina e in testatina — URB-01-G — indica area tematica, numero del titolo e professione; delle altre edizioni dice tutto la nota metodologica.

## Indice

Nove capitoli e due appendici, nella sequenza della collana: problema, regole, concetti, procedura — poi casi, errori, situazioni particolari, check-list e ciò che cambia. I numeri rimandano all'apertura di ogni capitolo; i sommari interni elencano le singole sezioni.

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| .01 | <b>Il problema</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 |
|     | Da dove arriva l'incarico · La decima pratica del mese · «Mi manca solo la firma» · Cosa rischi davvero · Dove ti senti forte, e dove sei scoperto · Come è organizzato il lavoro                                                                                                                                                                                                               |    |
| .02 | <b>Quadro normativo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 17 |
|     | Due piani che non vanno confusi · La nullità urbanistica dopo il 17 marzo 1985 · La conferma e le vendite forzate · L'articolo 40 della legge 47 · La nullità testuale e la responsabilità di chi attesta · La conformità catastale · Il classamento non sostituisce il titolo · I terreni e il CDU · Lo stato legittimo · Cosa concorre · Il Salva Casa e le sue tre date · La linea del tempo |    |
| .03 | <b>I concetti che fanno sbagliare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 32 |
|     | Stato legittimo non è commerciabilità · I due punti di partenza · Documenti probanti e principio di prova · Tolleranze costruttive ed esecutive · La zona sismica come procedimento · Sanatorie · L'edilizia libera e l'autotutela · Fiscalizzazioni · Condono · Parti comuni e singola unità · Chi dichiara cosa davanti al notaio                                                             |    |
| .04 | <b>La procedura, passo per passo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 48 |
|     | Inquadrare l'incarico · Raccogliere: il cliente, poi gli archivi · Ricostruire la catena · Qualificare ogni scostamento · L'albero in una pagina · Chiudere ciò che si può chiudere · Il condono pendente · Le menzioni epoca per epoca · Le due carte che firmi tu · Gli altri documenti del fascicolo · Dopo la firma                                                                         |    |
| .05 | <b>Casi pratici</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 63 |
|     | Il condono del 1986 mai concluso · La casa colonica ante 1967 · Il terreno donato fra zio e nipote — ciascuno con la variante «se cambi un dato, cambia l'esito»                                                                                                                                                                                                                                |    |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| .06              | <b>Errori frequenti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 73  |
|                  | Menzioni a posto, quindi immobile a posto · «In catasto è regolare» — l'errore capitale · Compilare prima di ricostruire · La prassi del tuo comune presa per norma · «Sanato» detto di un condono solo presentato · Una parola sola, quattro fascicoli · Le date-spartiacque a memoria · Le esenzioni oltre il perimetro · La parola del cliente sull'epoca · «Pienamente legittimo» sul condonato |     |
| .07              | <b>Situazioni particolari</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 84  |
|                  | Il condonato: tre stati e le due letture del 2026 · La prova del silenzio-assenso · Il rurale · Il vincolato · La sismica come confine di competenza · L'asta · L'agibilità che non c'è · L'ante '67 e il vincolo trentennale · L'erede reticente                                                                                                                                                   |     |
| .08              | <b>Check-list operativa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 96  |
|                  | Reperire in sequenza: prima il titolo · Verificare prima di dichiarare · La lettera d'incarico · Il cliente reticente, per iscritto                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
| .09              | <b>Cosa sta per cambiare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 102 |
|                  | Cosa è ormai stabile · I due fronti giurisprudenziali aperti · I decreti che mancano · Cosa rileggere, quando succede                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
| <b>Appendici</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
| .10              | <b>Fonti e riferimenti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 107 |
|                  | Norme · Le leggi del 1985 e i condoni · Altre norme richiamate · Giurisprudenza: Consulta, giudici amministrativi e Cassazione · Prassi amministrativa e notarile · Rinvii dichiarati · Dove si consultano                                                                                                                                                                                          |     |
| .11              | <b>Domande, tavola e glossario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 116 |
|                  | Dodici domande frequenti · La tavola degli strumenti · Glossario: il bene e le sue carte · Glossario: gli strumenti                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |

# Il problema

---

Nessuno ti chiede «una verifica dello stato legittimo». Ti chiedono la carta per il rogito, la conformità per il mutuo, «solo la firma» — e la scadenza l'hanno già fissata altri. Alla decima pratica del mese la responsabilità è identica alla prima; il margine di attenzione no. È esattamente lì che questa materia colpisce.

---

## IN QUESTO CAPITOLO

|       |                                          |    |
|-------|------------------------------------------|----|
| 01.01 | Da dove arriva l'incarico                | 11 |
| 01.02 | La decima pratica del mese               | 12 |
| 01.03 | «Mi manca solo la firma»                 | 13 |
| 01.04 | Cosa rischi davvero                      | 14 |
| 01.05 | Dove ti senti forte, e dove sei scoperto | 15 |
| 01.06 | Come è organizzato il lavoro             | 16 |

## Da dove arriva l'incarico

Il canale è quasi sempre non tecnico, e la scadenza non è negoziabile perché l'ha fissata qualcun altro.

L'**agenzia immobiliare** con cui lavori stabilmente è il canale più frequente in volume. La caparra è presa o sta per esserlo, e la richiesta arriva come «la carta per il rogito»: un adempimento di routine, da chiudere in pochi giorni, a un compenso a corpo quantificato da chi lo percepisce come costo accessorio della compravendita — non come un atto di responsabilità.

Il **notaio di zona** chiama a ridosso della data già fissata: vuole la dichiarazione di conformità catastale, la verifica delle menzioni, la dichiarazione delle tolleranze quando serve. È un rapporto di fiducia costruito negli anni, ma la finestra è stretta — e il notaio verifica ciò che serve all'atto per non essere nullo, non la qualità urbanistica del bene. Quella resta sul tuo tavolo.

La **banca** non ti chiama mai direttamente: chiede al mutuatario una conformità per l'erogazione, e i tempi sono quelli della pratica di finanziamento, non quelli della ricostruzione documentale.

Il **passaparola del proprietario** porta successioni, divisioni, donazioni: manca l'intermediario che filtri le aspettative, il cliente non capisce perché «per vendere la casa di famiglia» serva ricostruire una storia edilizia, e tratta la parcella come una spesa da comprimere.

E ci sono gli **altri tecnici e gli amministratori**, che ti girano la sola parte catastale o la verifica su singole unità, spesso senza accesso diretto al cliente finale: lavori su informazioni di seconda mano.

In tutti i canali lo schema è lo stesso: l'immobile non l'hai seguito tu, la documentazione è quella che si trova, la scadenza è quella di un rogito, un'erogazione o un annuncio già pubblicato.

## La decima pratica del mese

Il geometra è il tecnico che incontra questa materia più di ogni altro: dal suo studio passa il volume più alto di compravendite, successioni e mutui su immobili residenziali e minori. Non è una questione di competenza — è una questione di quantità, e di ciò che la quantità fa al margine di errore.

Il meccanismo è noto a chiunque lavori così: molte pratiche simili, parcelle compresse, clienti che non percepiscono il rischio che il tecnico si assume. Dopo la decima dichiarazione di conformità del mese, la mano va da sola — e la mano che va da sola è precisamente il problema, perché la responsabilità della firma non si riduce con la ripetizione. La legge non conosce la pratica «di routine»: conosce la dichiarazione, e chi l'ha resa.

C'è poi un'aggravante che le pratiche in volume portano con sé: **il compromesso è spesso già firmato**. Le parti si sono impegnate, la caparra è versata, e ogni problema che scoprirai è un problema dentro un contratto già in corsa. La difformità che «tanto nessuno ha mai contestato» emerge a poche settimane dal rogito, quando il margine per gestirla con calma si è già chiuso — e la pressione per chiudere un occhio arriva tutta insieme, da venditore, agenzia e compratore.

### ATTENZIONE

Il rischio di questa attività non abita nelle pratiche difficili, che affronti con attenzione piena: abita nelle pratiche facili, firmate al volo fra due sopralluoghi. La verifica minima del capitolo 8 esiste per essere fatta *sempre* — soprattutto quando la pratica sembra non meritarsela.

## «Mi manca solo la firma»

È la frase con cui l'incarico arriva, e in genere è una domanda mal posta. Ciò che ti viene chiesto davvero è ricostruire la storia amministrativa di un immobile attraverso documenti che spesso non ci sono, in archivi che rispondono con i loro tempi, e poi **dichiarare** il risultato assumendotene la responsabilità.

La parola conta: quello che rilasci non è un generico «attestato» — è una **dichiarazione**: asseverata, sostitutiva o di conformità a seconda del caso. Ed è proprio la dichiarazione, non l'etichetta, a fondare la responsabilità di cui parla la pagina che segue. Il cliente che chiede «la firma» sta comprimendo in una parola un lavoro d'archivio, un sopralluogo, un confronto documento per documento e un atto con conseguenze personali per chi lo rende.

Il malinteso sul compenso si gestisce all'inizio o non si gestisce più. Se accetti «la firma» al prezzo di una firma, la ricostruzione che ne segue è lavoro non pagato; se la pratica si ferma per un documento che non salta fuori, il ritardo è tuo qualunque ne sia la causa. E il compenso da firma fissa anche il livello di attenzione che l'incarico «merita» nella tua settimana: è così che le verifiche si assottigliano proprio dove servirebbero doppie.

### IN PRATICA

Non dare mai un prezzo e una data prima di aver visto tre cose: il titolo originario, i titoli successivi, visura e planimetria catastale storiche. Sono il minimo per non dover rifiutare a scatola chiusa; il preventivo vero arriva con la lista del capitolo 8. Se il cliente non le ha, il lavoro che stai quotando è un altro: trovarle.

## Cosa rischi davvero

Il primo dato da fissare è controintuitivo: **l'atto si salva quasi sempre**. La Cassazione ha chiarito che le nullità di questa materia colpiscono l'assenza delle dichiarazioni, non la loro falsità: se la menzione c'è e il titolo citato esiste, il rogito regge anche quando l'immobile è difforme — con due limiti diversi: per le menzioni urbanistiche il titolo dev'essere reale e riferibile all'immobile; per la conformità catastale la difformità non deve emergere in modo palese dagli atti. I dettagli sono nel capitolo 2, ma la conseguenza va capita subito.

Se l'atto regge, il problema non sparisce: **si sdoppia** — nel contratto restano i rimedi del compratore verso il venditore, e nel fascicolo di chi ha dichiarato entra la sua parte. L'attestazione di conformità catastale, la dichiarazione sulle tolleranze, la relazione per la banca: ognuna porta la tua firma e resta in piedi da sola, a rogito perfezionato.

I regimi qui sono due — il terzo, quello delle carte del trasferimento, lo incontri ai capitoli 3 e 4: lì resta certa la responsabilità civile e disciplinare su ciò che scrivi. Le **dichiarazioni sostitutive** — del proprietario, non tue — sono «considerate come fatte a pubblico ufficiale», con sanzione penale «aumentata da un terzo alla metà» per il falso (art. 76, d.P.R. 445/2000). Per le **tue asseverazioni**: nelle opere su segnalazione «il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale», e le dichiarazioni non veritiere vanno all'ordine professionale (art. 29, comma 3 della 380). Sul piano civile resta la responsabilità verso cliente e terzi — secondo incarico e condotta: perciò l'incarico va scritto come dice il capitolo 8. La polizza copre il danno risarcibile, nei massimali: non il contenzioso né il disciplinare.

Il secondo rischio è più banale: i **tempi**. Una verifica saltata si manifesta a sei settimane dal rogito, quando l'archivio restituisce un titolo che non corrisponde — o nulla. Ogni ritardo è attribuito a te, e con l'agenzia che ti ha portato la pratica la reputazione si gioca lì.

## Dove ti senti forte, e dove sei scoperto

Ci sono quattro terreni su cui questa attività inganna proprio chi la frequenta di più, e questo manuale ci torna sopra di continuo.

Il **catasto**, il tuo strumento quotidiano, che qui lavora al contrario. La confidenza con visure, planimetrie e DOCFA porta a trattare il dato catastale come fonte di verità sulla regolarità dell'immobile — e la Cassazione dice l'opposto: il classamento *presuppone* la regolarità urbanistica ed edilizia, non la crea. Prima il titolo, poi il catasto: è l'inversione al centro di questo volume, e l'errore d'autore di questo mestiere.

Le **prassi comunali**, che la quantità di pratiche trasforma in abitudini: i tempi «del tuo» ufficio tecnico, la modulistica che «lì accettano», l'interpretazione locale del silenzio. Applicate a un comune diverso — o difese davanti a un giudice — le prassi non sono norme, e il capitolo sui condoni lo mostra nel punto più doloroso: la prova del silenzio-assenso.

I **condoni pendenti**, dove il tuo terreno di forza — archivi, ricevute, rapporti con l'ufficio — incontra domande di quarant'anni fa, pagamenti da dimostrare con carte che nessuno trova e una prassi che cambia da comune a comune.

E le **date a memoria**: «l'ha fatto mio padre negli anni Settanta» detto dal cliente non data nulla, e le date-spartiacque di questa materia — le trovi al capitolo 2 — non perdonano l'errore di qualche mese: spostano l'intera pratica su un binario diverso.

Il costo di questi quattro terreni attraversati senza metodo è sempre lo stesso: tempo di ricostruzione mai messo in preventivo, margine eroso da un incarico venduto come «veloce», ed esposizione personale su una dichiarazione più larga di quanto i documenti sostenessero. Il metodo del capitolo 4 esiste per comprimere tutti e tre.