

Stato legittimo e conformità nei trasferimenti

Il titolo dice se l'opera è legittima, il calcolo dice se sta in piedi: due giudizi distinti, e quando ne firmi uno solo devi scriverlo.

Stato legittimo e conformità nei trasferimenti

Il titolo dice se l'opera è legittima, il calcolo dice se sta in piedi: due giudizi distinti, e quando ne firmi uno solo devi scriverlo.

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 ingegneri · URB-01-I

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 ingegneri — per il settore civile e ambientale, che è quello cui l'albo riserva le opere edili e le strutture: il suo baricentro sta sul doppio archivio — quello comunale e quello sismico regionale —, sui fabbricati produttivi e sulle strutture in cemento armato, e su una separazione che nessuna delle altre edizioni deve tenere con la stessa cura, quella fra il giudizio di legittimità dell'opera e il giudizio sulla sua sicurezza.

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-I — indica area tematica, numero del titolo e professione; delle altre edizioni dice tutto la nota metodologica.

Indice

Nove capitoli e due appendici, nella sequenza fissa della collana. I numeri di pagina rimandano all'apertura di ogni capitolo; i sommari interni elencano le singole sezioni.

.01	Il problema	10
	Da dove arriva l'incarico · Due domande in un solo giudizio · Tre piani, non due · Cosa rischi davvero · Dove sei più competente, e più esposto · Come è organizzato il lavoro	
.02	Quadro normativo	18
	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	I concetti che fanno sbagliare	34
	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	La procedura, passo per passo	52
	Inquadrare l'incarico · Raccogliere: il cliente, poi gli archivi · Ricostruire la catena · Qualificare ogni scostamento · L'albero, nodo per nodo · 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	Casi pratici	71
	Il capannone con il soppalco in cemento armato, dentro una cessione d'azienda · L'autorizzazione sismica che riguarda un'altra opera · Il collaudo che si innesta sul preesistente mai verificato — ciascuno per rami, non per conclusioni	

.06	Errori frequenti	90
	Menzioni a posto, immobile qualunque · Il catasto scambiato per titolo · Tre istituti, una parola sola · Le date che in azienda nessuno ricorda · «Regge» e «il titolo c'è» — l'errore capitale nelle sue due direzioni · Tre piani, e nessuno chiude gli altri · Un archivio solo, quando sono due · L'autorizzazione riferita a un'altra opera · Il collaudo senza perimetro scritto · Il condono, la classe di rilevanza, il progetto preso per l'eseguito	
.07	Situazioni particolari	103
	Il doppio archivio, e quando i due non coincidono · La struttura mista: muratura e pilastri senza titolo · La sopraelevazione su uno stato legittimo mai letto · Il condonato mai verificato staticamente · La CTU fra eredi · Il produttivo in procedura concorsuale · Il produttivo con la destinazione che non torna	
.08	Check-list operativa	118
	Il primo archivio: il comune · Il secondo archivio: la regione · Verificare la coerenza, non l'esistenza · Il perimetro della firma: i tre piani · La lettera che separa i giudizi	
.09	Cosa sta per cambiare	126
	Cosa è ormai stabile · I due fronti giurisprudenziali aperti · I decreti che mancano · Cosa rileggere, quando succede	
Appendici		
.10	Fonti e riferimenti	132
	Norme · Giurisprudenza · Prassi amministrativa e notarile · Rinvii dichiarati · Dove si consultano	
.11	Domande, tavola e glossario	147
	Dodici domande frequenti · La tavola degli strumenti · Glossario	

Il problema

Nessuno ti incarica di verificare uno stato legittimo. Ti chiamano per un collaudo, per il calcolo su un edificio che c'è già, per una due diligence con la data di un closing, per una perizia con il termine di un giudice. La materia entra dentro un altro incarico — e arriva con due domande insieme: se l'opera è conforme e se sta in piedi. Sono due giudizi diversi, e questo libro li tiene separati per intero.

IN QUESTO CAPITOLO

01.01	Da dove arriva l'incarico	11
01.02	Due domande in un solo giudizio	12
01.03	Tre piani, non due	13
01.04	Cosa rischi davvero	14
01.05	Dove sei più competente, e più esposto	15
01.06	Come è organizzato il lavoro	16

Da dove arriva l'incarico

Qui il canale è tecnico, ed è questo che rende il problema difficile da vedere: non arriva come una domanda, ma dentro un altro incarico, che ha già oggetto, compenso e scadenza.

Il **collaudo statico**. Per collaudare un ampliamento, una sopraelevazione, un consolidamento devi guardare la struttura su cui l'opera nuova si innesta — e lì ti accorgi che quel preesistente non ha mai avuto una verifica dello stato legittimo, o porta uno scostamento mai dichiarato negli atti precedenti. Il collaudo non nasce per rispondere a questa domanda: la incontra lo stesso, con i suoi tempi.

Il **calcolo su un edificio che c'è già**: sopraelevazione, consolidamento, cambio di destinazione con impegno strutturale. Prima di calcolare il nuovo devi leggere il vecchio, che spesso non ha un titolo riferibile alla struttura portante che stai per modificare: la ricostruzione documentale entra dalla porta di servizio, senza essere stata quotata.

L'**advisor**, la **banca**, il **fondo** che finanzia l'acquisizione di un immobile produttivo: non c'è un'agenzia, c'è chi struttura l'operazione, chiede una due diligence tecnica e le dà la scadenza del closing. La tua relazione diventa una voce dentro una valutazione più grande.

Il **tribunale**, con una CTU fra eredi o un contenzioso su vizi emersi dopo una vendita: il termine è quello del deposito della perizia, e rispondi al giudice, non a un cliente. E il **curatore**, che per rendere vendibile all'asta un lotto produttivo chiede una stima comprensiva dello stato legittimo, nei tempi del giudice delegato.

Il filo comune è il rovescio delle altre due categorie: per l'architetto e per il geometra il problema è l'oggetto dell'incarico, con il calendario di un rogito. Per te è un sottoprodotto, trovato spesso mentre facevi altro, con scadenze di altra natura — tecnica, processuale, concorsuale. Ed è per questo che passa per una nota a margine, quando apre una responsabilità autonoma.

Due domande in un solo giudizio

Quando la materia arriva da questi canali non arriva da sola. Porta con sé una seconda domanda, e le due si presentano insieme: *questa struttura è conforme?* e *questa struttura è sicura?*

Chi te le fa non è il proprietario di casa. È un altro tecnico, un commit-tente professionale, un curatore, il consulente di una controparte. Parla la tua lingua, il che toglie l'attrito delle spiegazioni — e toglie l'occasione in cui, davanti a un cliente profano, saresti stato costretto a distinguere. Si aspetta un giudizio, non una rassicurazione, e lo tratta come definitivo.

Le due domande, però, si rispondono con verifiche diverse. La prima si chiude sulle carte: quali titoli esistono, cosa hanno assentito, cosa è stato costruito davvero. La seconda si chiude su misure e calcoli che portano la firma di chi li fa, anche quando i documenti sono al loro posto. Nessuna delle due risponde per l'altra.

Il punto in cui si toccano per davvero — l'unico che questo capitolo anticipa — è la dichiarazione delle tolleranze in zona sismica: per le zone non a bassa sismicità il comma 3-bis dell'art. 34-bis chiede l'allegazione dell'autorizzazione ex art. 94, o dell'attestazione del decorso dei termini. Lì la carta e il merito tecnico stanno nello stesso fascicolo, ed è il capitolo 3 a smontarne il procedimento.

ATTENZIONE

Chiama le cose con il loro nome, nel fascicolo e nella corrispondenza. «Autorizzato» non dice se il documento è il titolo edilizio o l'autorizzazione sismica; «collaudato» non dice nulla sullo stato legittimo. Sono le due parole con cui, rilette a distanza di anni, un giudizio si allarga da solo oltre quello che hai verificato.

Tre piani, non due

Questo manuale tiene distinti due piani che nel linguaggio corrente si confondono. Nella tua edizione i piani sono tre.

La validità dell'atto: cosa deve risultare dal rogito, o essergli allegato, perché non sia nullo — le menzioni urbanistiche, la conformità catastale dichiarata, il certificato di destinazione urbanistica quando c'è un terreno. Piano formale, con regole scritte, che si chiude con le carte dell'atto: capitolo 2.

La qualità urbanistica del bene: lo stato legittimo, che nessuna norma richiede a pena di nullità dell'atto — le nullità sono quelle testuali dell'art. 46 del testo unico e dell'art. 40 della legge 47/1985, e riguardano le menzioni, non la corrispondenza fra titoli e costruito — e che per questo passa sotto silenzio nelle trattative — ma che decide quanto vale il bene e come finirà ogni pratica.

La sicurezza strutturale dell'opera: il piano che il tuo mestiere aggiunge, e che non si chiude con nessuno dei due precedenti. Un intervento può avere il suo titolo, o una tolleranza dichiarata correttamente sul piano urbanistico, e restare aperto qui: perché l'autorizzazione reperita in archivio riguarda un altro intervento, o non si è verificato che copra proprio l'opera dichiarata; perché la struttura su cui il nuovo si innesta non l'ha mai calcolata nessuno.

Fra i tre non c'è gerarchia: si chiudono con atti diversi e possono stare in stati diversi nello stesso momento. Schiacciarli in un giudizio solo è l'errore capitale di questa edizione, e ha due direzioni: il calcolo che regge preso come prova di regolarità amministrativa, il titolo in ordine preso come chiusura della partita strutturale. Il capitolo 6 le smonta entrambe.

IN PRATICA

Scrivi in testa alla relazione su quale piano stai rispondendo, e su quali no. Altrimenti chi la rilegge anni dopo la legge come se coprisse tutti e tre i piani, senza sapere che l'incarico era un altro. Le voci sono al capitolo 8.

Cosa rischi davvero

Il primo dato da fissare è controintuitivo: **l'atto si salva quasi sempre**. Le nullità di questa materia, come la Cassazione le ha ricostruite, colpiscono l'assenza delle dichiarazioni, non la loro falsità: se la menzione c'è e il titolo citato esiste, il rogito regge anche su un immobile difforme, purché il titolo sia reale e riferibile all'immobile e la difformità catastale non emerga in modo palese. I dettagli sono al capitolo 2.

Se l'atto regge, il problema non sparisce: **si sdoppia**. Nel contratto restano i rimedi del compratore verso il venditore; nel fascicolo di chi ha dichiarato entra la sua parte. La dichiarazione sulle tolleranze, l'attestazione catastale, la relazione di due diligence, il collaudo: ognuna resta in piedi da sola, dopo che l'operazione si è chiusa.

I regimi sono due — il terzo, le carte del trasferimento, è ai capitoli 3 e 4 — e resta ferma la responsabilità civile e disciplinare per ciò che scrivi. Le **dichiarazioni sostitutive**, che rende il proprietario e non tu, 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», con segnalazione all'ordine per le dichiarazioni non veritiere (art. 29, comma 3 della 380). Sul piano civile la misura è l'incarico, la condotta e il concorso: per questo l'incarico si scrive (capitolo 8).

Due cose pesano diversamente. La prima è **chi legge**: un fondo che sul tuo giudizio ha costruito un prezzo, i creditori di una procedura, un giudice: una platea più larga e più attrezzata a contestare. La seconda è **quanto dura**: l'attestazione in zona sismica resta esposta al controllo che discende dalla classe di rilevanza dell'intervento (art. 94-bis), esercitato dalla regione anche a campione.

Dove sei più competente, e più esposto

Dove la giurisprudenza ferma il geometra, il giudizio non torna automaticamente a te: torna a chi ha quella competenza. La competenza del geometra esclude le costruzioni civili con strutture in cemento armato, anche solo parziali — salvo le «piccole costruzioni accessorie» rurali o agricole che non richiedano particolari operazioni di calcolo e non comportino pericolo per le persone (Cass. civ., sez. II, ordinanza 8 gennaio 2021, n. 100). Ma una massima che dice cosa un geometra *non* può fare non dimostra, per rovesciamento, che tu possa: l'albo degli ingegneri è diviso in due sezioni e, dentro ciascuna, in settori; le «opere edili e strutture» stanno nel settore **civile e ambientale**, e con l'ampiezza piena nella sezione A (d.P.R. 328/2001, artt. 45 e 46). È a te che sei iscritto lì che questo libro dà del tu; se la tua iscrizione è un'altra, la verifica documentale resta tua, mentre il giudizio strutturale va misurato sulla tua abilitazione prima che sul tuo mestiere. La domanda difficile, allora, non è «posso firmare questo?»: è quanto è profondo il giudizio che stai firmando, e su cosa poggia.

Quattro terreni ingannano proprio chi ha la tua formazione.

Il **calcolo**, il tuo strumento quotidiano, che qui lavora al contrario: un'opera può reggere ed essere priva di titolo nello stesso momento. La verifica statica non produce prova documentale, e non qualifica lo scostamento misurato come tolleranza, difformità o abuso.