



Il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Roma con il contributo incondizionato di Maggioli Editore organizza



# Le verifiche di conformità edilizia, urbanistica e catastale degli immobili e due diligence immobiliare

Aspetti tecnici, giuridici, amministrativi e documentali

Formazione Online  
in diretta

16-23-30  
giugno 2021

dalle ore 14:00 alle ore 18:00



Per la commerciabilità degli immobili e interventi Superbonus

# Presentazione del corso

Il corso, organizzato su 3 giornate per 12 ore di formazione, fornisce a tecnici, giuristi, dirigenti e operatori di Regioni, Comuni ed Enti locali, ATER (ex IACP) e SGR (Società Gestione del Risparmio), gli strumenti essenziali per comprendere a fondo in cosa consistono le verifiche di conformità edilizia, urbanistica e catastale degli immobili, finalizzate alla realizzazione della Due Diligence Immobiliare per la commercializzazione degli immobili pubblici e privati.

Grazie all'esperienza dei docenti, provenienti dal settore tecnico e giuridico, il corso fornirà ai partecipanti un bagaglio di conoscenze e competenze sufficienti ad affrontare con efficacia e sicurezza i passaggi complessi della procedura di verifica e Due Diligence che oggi diventano ancora più importanti, essendo collegati strettamente anche alle pratiche per accedere alle agevolazioni fiscali del c.d. Superbonus 110%.

Nella parte giuridico-amministrativa sarà affrontato l'ambito di indagine, che comprende aspetti quali la provenienza dell'immobile, i gravami, i titoli edilizi, la situazione degli impianti e i possibili interventi. Verranno trattati anche il capitolo della regolarizzazione (edilizia, catastale, civilistica) e quello relativo al contenuto della Due Diligence.

Nella parte tecnica saranno esaminati nel dettaglio le materie afferenti allo stato legittimo degli immobili con l'esame di alcuni casi studio, alle tolleranze costruttive, ai vincoli urbanistici e all'analisi e alla gestione di questi ultimi nell'ambito di una Due Diligence o di un intervento edilizio.

## ACCREDITAMENTI

- Per i Geometri 12 CFP riconosciuti

## A CHI È RIVOLTO

- Professionisti tecnici (Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti)
- Avvocati
- Dirigenti e tecnici degli enti locali
- ATER (ex IACP)
- Società di Gestione del Risparmio (SGR)

## DATE, ORARI E INFO TECNICHE

DATE: 16 giugno, 23 giugno e 30 giugno

ORARIO LEZIONE: 14:00-18:00

Sulla piattaforma GoToWebinar di Maggioli Editore

# Programma completo

## GIORNATA I

**Mercoledì 16 giugno**  
**dalle ore 14:00 alle ore 18:00**

**PRIMA PARTE** (14:00-16:00)  
*a cura dell'avv. Andrea Ferruti*

### **CHE COS'È/CHE COSA NON È UNA DUE DILIGENCE**

#### **Ambito delle indagini:**

- › provenienza dell'immobile;
- › gravami;
- › titoli edilizi;
- › impianti;
- › possibili interventi.

**Apporto di professionalità diverse:**  
esigenza di approccio multidisciplinare, alias tecnico-forense.

#### **Provenienza dell'immobile:**

- › sentenza delle Sezioni Unite n. 8230/2019. Effetti sulla commerciabilità di immobili abusivi;
- › esame degli atti di trasferimento dell'immobile;
- › reperimento e analisi delle visure al catasto e alla conservatoria.

#### **Esame dei gravami (ipoteche, servitù, ecc.):**

- › impatto su trasferibilità del bene e sul suo valore;
- › ipotesi particolari: atti d'obbligo, vincoli amministrativi non trascritti

#### **Titoli edilizi:**

- › edificazione ante o post 1.9.1967. La legittimazione delle preesistenze tra mito e realtà dopo il cd. Decreto Semplificazioni (D.L. 76/2020);
- › licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata d'inizio attività, ecc.;
- › riflessi sulla commerciabilità del bene e sul cd. superbonus 110%.

#### **Impianti:**

- › stato degli impianti e loro certificazione (d.m. 37/2008 – ex legge 46/1990);
- › eventuale adeguamento degli impianti;
- › disciplina contrattuale: disamina ipotesi.

#### **Possibili interventi sull'immobile:**

- › la valorizzazione del bene attraverso interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia;
- › panoramica sul D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) dopo le modifiche del Decreto Semplificazioni Modalità di individuazione.

**SECONDA PARTE** (16:00-18:00)  
*a cura dell'arch. Romolo Balasso*

#### **Lo stato legittimo degli immobili**

- › premessa
- › testo normativo
- › relazione parlamentare
- › stato legittimo nella giurisprudenza
- › stato legittimo nella legislazione antecedente al TUE
- › stato legittimo nella legislazione vigente
- › nozione di “stato”
- › nozione di “titolo abilitativo”
- › la non obbligatorietà di acquisizione di un titolo abilitativo
- › contenuti rilevanti e irrilevanti dei progetti inerenti al titolo abilitativo.

**GIORNATA II**  
**mercoledì 23 giugno**  
**dalle ore 14:00 alle ore 18:00**

**PRIMA PARTE** (14:00-16:00)  
*a cura dell'avv. Andrea Ferruti*

#### **Regolarizzazioni - panoramica dei vari ambiti:**

- › edilizi (ad es. accertamento di conformità, tolleranze esecutive);
- › catastali (ad es. migliore rappresentazioni grafiche);
- › civilistici (ad es. convalida atti nulli).

#### **Analisi di ipotesi speciali:**

- › piano delle alienazioni di immobili pubblici non più strumentali;
- › le concessioni di valorizzazione dei beni culturali.

#### **Il contenuto del rapporto di due diligence:**

- › apporto di professionalità diverse e ruolo (insostituibile) del notaio;
- › struttura;
- › analogie e distinzioni tra immobili esistenti e immobili da realizzare

#### **Le finalità del rapporto di due diligence:**

- › punto di partenza per progettazione e valorizzazione di immobili tramite interventi di riqualificazione o rigenerazione urbana

**SECONDA PARTE** (16:00-18:00)  
*a cura dell'arch. Marco Campagna*

#### **I vincoli nell'urbanistica**

- › carrellata generale sui vincoli in urbanistica
- › vincoli dei beni culturali nel vigente codice dei beni culturali (e cenni alla storia delle norme sui vincoli dei beni culturali)
- › vincoli paralleli a quelli dei beni culturali o assimilati (es. zone di protezione delle aree boscate)
- › vincoli di protezione idrogeologica
- › vincoli generati dalla presenza di infrastrutture (aeroporti, ferrovie, autostrade)
- › vincoli derivanti da norme non prettamente urbanistiche (fascia di ri-

- spetto della costa marina nel codice della navigazione; fasce di rispetto stradali nel codice della strada)
- > vincoli dei beni culturali (parte II del Codice) decretati ed ope legis
- > vincoli dei beni paesaggistici (parte III del Codice) decretati, ope legis e di piano territoriale
- > piani territoriali paesistici regionali (cenni)
- > disamina DPR 31/2017 (disamina veloce)
- > vincoli all'attività edilizia che possono derivare dai piani regolatori

- > effettuare una analisi vincolistica
- > autorizzare le opere alla luce dei vincoli del Codice dei Beni Culturali
- > gestire accertamenti di compatibilità per opere abusive realizzate su immobili vincolati
- > valutazione a ritroso della legittimità dei titoli edilizi pregressi alla luce dei vincoli
- > gestione di eventuali criticità riguardo alle autorizzazioni vincolistiche carenti ed eventuale valutazione dell'illegittimità di titoli edilizi acquisiti senza le autorizzazioni degli enti preposti alla gestione dei vincoli

## LA QUOTA COMPRENDE:

L'accesso alla diretta del corso, materiale didattico e possibilità di rivedere la registrazione per 365 giorni.  
L'accesso potrà essere effettuato tramite PC o TABLET; non occorrono né webcam né microfono.

### Giornata III mercoledì 30 giugno dalle ore 14:00 alle ore 18:00

**PRIMA PARTE** (14:00-16:00)  
a cura dell'arch. Romolo Balasso

#### Le tolleranze costruttive

- > premessa
- > il testo normativo
- > le tolleranze nella legislazione vigente
- > le tolleranze dimensionali
- > le tolleranze geometriche
- > nozione di tolleranza
- > gli errori del progetto
- > le rappresentazioni convenzionali nei progetti
- > gli errori di misura delle grandezze fisiche
- > gli errori esecutivi di misura (tracciamento, ecc.)

**SECONDA PARTE** (16:00-18:00)  
a cura dell'arch. Marco Campagna

**Gestione ed analisi dei vincoli nell'ambito di una Due Diligence o di un intervento edilizio**

# Iscrizione e prezzi

**€ 135,00 +IVA**

Quota riservata ai Geometri iscritti al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma

**Iscrizioni a questo link:**

<http://bit.ly/DueDiligenceImmobiliare-GeometriRoma>



# I docenti



## MARCO CAMPAGNA

Architetto libero professionista. Nel corso degli anni ha avuto modo di approfondire i temi dell'urbanistica applicata agli interventi edilizi, sia svolgendo pratiche in prima persona, sia operando come consulente o come perito, sia per conto di privati che per società, eseguendo parallelamente progettazioni e direzioni lavori per diversi interventi di recupero e di valorizzazione immobiliare. È attualmente componente della Commissione Urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri di Roma, formatore e docente in svariati corsi di aggiornamento e approfondimento professionale presso il medesimo Ordine e presso altre realtà.



## ROMOLO BALASSO

Architetto libero professionista, ha orientato la propria attività professionale nell'ambito tecnico-giuridico. Consulente, formatore, relatore in diversi convegni e seminari su tutto il territorio nazionale e autore di varie pubblicazioni, è stato promotore e fondatore del centro studi tecnico-giuridici Tecnojus, per il quale ricopre la carica di presidente.



## ANDREA FERRUTI

Avvocato del Foro di Roma, opera da più di 25 anni prestando la propria consulenza a soggetti pubblici e privati, in stretto raccordo con le professionalità tecniche coinvolte. In tali ambiti, l'autore ha maturato una particolare conoscenza del diritto amministrativo e immobiliare in vista dello sviluppo e riqualificazione di patrimoni, oltre che della relativa normativa tecnica e di sicurezza sul lavoro. È autore di pubblicazioni per la Maggioli e docente in corsi di formazione.

## Desidero partecipare al corso

- LE VERIFICHE DI CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI E DUE DILIGENCE IMMOBILIARE** (Formazione online in Diretta) - SKU: FWAT210616G  
**Euro 135,00 + IVA**

## PARTECIPANTE

NOME E COGNOME

CODICE FISCALE (necessario per la corretta identificazione del partecipante)

INCARICO E SETTORE DI APPARTENENZA

TEL

FAX

E-MAIL (obbligatoria per attivare il servizio NO PEC)

## DATI PER LA FATTURAZIONE (sempre obbligatori)

ENTE PUBBLICO O PERSONA FISICA A CUI INTESTARE LA FATTURA

VIA (SEDE LEGALE) N. CAP CITTÀ PROV.

PARTITA IVA CODICE FISCALE CODICE IPA

Rif. Determina/Buono ordine/altro impegno CIG CUP

## CONDIZIONI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

La password per l'accesso al corso sarà comunicata al cliente dopo l'esibizione dell'impegno di spesa o il pagamento della quota di adesione, che potrà essere versata con:

- Versamento su c/c postale 31669567 intestato a Maggioli Spa-clienti 03 IBAN IT37J0760113200000031669567 Via Del Carpino, 8 - 47822 Santarcangelo di Romagna (RN), indicando come causale il codice FWAT210616G
- Conto corrente bancario IBAN IT 47Y0538768020000000006525 intestato a Maggioli spa c/o Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Filiale di Santarcangelo di Romagna (RN) indicando come causale il codice FWAT210616G

Con la sottoscrizione del presente ordine, l'acquirente dichiara di avere preso visione e di accettare integralmente le condizioni disponibili sul sito <https://formazione.maggioli.it/condizioni-di-vendita>

Data e firma

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c. il cliente dichiara di aver bene esaminato le clausole del presente contratto e di approvare espressamente il contenuto delle seguenti clausole: **annullamento iscrizione** (fatturazione intera quota in caso di annullamento dell'iscrizione avvenuto a meno di 7 giorni dall'iniziativa e in caso di annullamento dell'iscrizione effettuata nei 7 giorni precedenti la data dell'iniziativa); **modalità di svolgimento dei corsi** (facoltà da parte della direzione di modificare i luoghi, le date e gli orari del corso e/o annullare l'iniziativa senza rimborso per i costi aggiuntivi sostenuti dal cliente, facoltà di modificare il calendario dei corsi e il corpo docente senza rimborso del corrispettivo al cliente).

Data e firma

### INFORMATIVA PRIVACY - Informativa sul trattamento dei dati personali resa ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE 2016/679 (GDPR)

**Titolare del trattamento** - Il Titolare del trattamento è Maggioli S.p.A. con sede in via del Carpino n. 8 - 47822 Santarcangelo di Romagna (RN) - email [privacy@maggioli.it](mailto:privacy@maggioli.it).

**Responsabile della protezione dei dati**. Il Titolare ha provveduto a nominare il Responsabile della protezione dei dati che potrà essere contattato ai seguenti indirizzi: mail [dpo.privacy@maggioli.it](mailto:dpo.privacy@maggioli.it) - pec [dpo.privacy@maggioli.it](mailto:dpo.privacy@maggioli.it) - legalmail.it

**Finalità e base giuridica**. I trattamenti di dati personali sono effettuati dal Titolare del trattamento per le seguenti finalità: > Concludere e dare esecuzione al contratto di acquisto di prodotti e/o servizi. Il trattamento si basa sull'esecuzione del contratto. > Inviare comunicazioni, utilizzando i recapiti indicati dall'interessato in sede di acquisto di un prodotto o di un servizio offerto dalla Società, aventi a oggetto la vendita diretta di prodotti o servizi analoghi a quelli acquistati dal cliente. Tale trattamento non necessita di esplicito consenso dell'interessato (c.d. "soft spam") pertanto potrà, in qualsiasi momento essere esercitato il diritto di opposizione ai sensi dell'art. 21 GDPR. > Consentire la partecipazione all'iniziativa mediante la compilazione del form inviando utili informazioni logistiche nonché contattando successivamente il partecipante per l'invio di materiale didattico ed eventuali attestazioni di partecipazione e conferimento crediti, qualora previste. I dati raccolti potranno essere utilizzati in futuro dal Titolare per informarLa circa altre analoghe iniziative e restare sempre aggiornato su convegni ed eventi di formazione. Il trattamento si basa sul consenso dell'interessato. > Utilizzare i recapiti forniti per inviare comunicazioni di natura commerciale su nostri prodotti e/o servizi o nell'interesse di terzi, al fine di aggiornare su novità e promozioni o offerte. Il trattamento si basa sul consenso dell'interessato. > Trasmettere i dati forniti a partner/sponsor delle iniziative o a società terze al fine di ricevere comunicazioni commerciali. Il trattamento si basa sul consenso dell'interessato e nel caso di iscrizione alle iniziative, si precisa che il consenso è facoltativo e non pregiudica la possibilità di iscriversi all'evento.

**Modalità di trattamento**. Il trattamento dei dati avverrà con modalità e procedure strettamente necessarie per il perseguimento delle finalità per i quali sono stati raccolti, manualmente e con l'ausilio di strumenti elettronici. Al fine di evitare il rischio di perdita di dati, usi illeciti o il non corretto utilizzo degli stessi, o l'accesso non autorizzato, la loro alterazione, sono state adottate idonee misure di sicurezza tecnologiche e gestionali. I dati personali saranno trattati dal Titolare del Trattamento, da personale autorizzato al trattamento o da soggetti appositamente nominati quali Responsabili del trattamento. In ogni momento, l'interessato può chiedere al Titolare la lista completa dei Responsabili di volta in volta nominati coinvolti nel trattamento dei dati per le finalità di cui alla presente informativa.

**Conservazione**. Il Titolare adotta le seguenti politiche in materia di conservazione dei dati: > I dati forniti per concludere ed eseguire contratti di acquisto di beni o servizi verranno conservati fino alla conclusione delle formalità amministrativo-contabili. I dati legati alla fatturazione saranno conservati per dieci anni dalla data di fatturazione. > I dati utilizzati per attività di comunicazione commerciale nei confronti degli interessati aventi a oggetto la vendita diretta di prodotti o servizi analoghi a quelli già acquistati (c.d. "soft spam") saranno conservati fino alla richiesta di opposizione dell'interessato. > I dati forniti per attività di comunicazioni commerciali saranno conservati fino a revoca del consenso dell'interessato. > I dati personali inseriti nel modulo di iscrizione all'iniziativa verranno utilizzati per le finalità sopra indicate e conservati fino a richiesta di cancellazione degli interessati. > I dati forniti per ricevere comunicazioni promozionali da soggetti terzi sanno conservati fino a revoca del consenso dell'interessato.

**Esercizio dei diritti**. L'interessato può esercitare, in qualsiasi momento, i diritti previsti dall'art. 15 e ss. del Regolamento (UE) 2016/679 inviando un'email all'indirizzo [privacy@maggioli.it](mailto:privacy@maggioli.it) oppure scrivendo a Maggioli S.p.A. via del Carpino n. 8 - 47822 Santarcangelo di Romagna (RN). L'interessato, ricorrendone i presupposti, ha altresì il diritto di proporre reclamo al Garante quale autorità di controllo, qualora ritenga che il trattamento dei propri dati personali avvenga in violazione di quanto previsto dalla normativa vigente.

> Ho letto l'informativa privacy e autorizzo al trattamento dei miei dati personali nei limiti ivi indicati. Autorizzo l'invio di comunicazioni a scopo commerciale e di marketing nei limiti indicati nell'informativa. Autorizzo a comunicare i miei dati personali ad altre società/partner dell'evento per finalità di marketing

Autorizzo  Non autorizzo  
 Autorizzo  Non autorizzo

Firma

FormazioneMaggioli

SERVIZIO CLIENTI - Tel. 0541 628200 - Fax 0541 628768 - [formazione@maggioli.it](mailto:formazione@maggioli.it) - [www.formazione.maggioli.it](http://www.formazione.maggioli.it)  
Formazione Maggioli è un marchio di proprietà di Maggioli SpA - Via del Carpino, 8 - 47822 Santarcangelo di R. (RN)

Timbro Agente

202011FOR-P

Aprile 2021