



Corso online in diretta

# Le verifiche di conformità edilizia, urbanistica e catastale degli immobili e Due Diligence Immobiliare

Aspetti tecnici, giuridici, amministrativi e documentali

III edizione



9 - 16 - 23 NOVEMBRE 2023

/ orario 14:00 - 18:00

# 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.

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

- **Geometri:** 12 CFU (Provider Collegio dei Geometri della Provincia di Roma)
- **Architetti** 12 CFP (provider The Plan)

È stato richiesto l'accreditamento:

- **Avvocati** (CNF)

## DESTINATARI

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

# PROGRAMMA

# DEL CORSO

**GIOVEDÌ 9 NOVEMBRE**

**PRIMA PARTE / 14:00-16:00**

**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 e agli archivi notarili.

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

- impatto su trasferibilità del bene e sul suo valore;
- ipotesi particolari: atti d'obbligo, vincoli amministrativi non trascritti o plurisecolari, diritti edificatori.

**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). La prassi e la giurisprudenza;
- 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% dopo il cd. Decreto Semplificazioni 2021 (D.L. 77/2021) Fluidità della prassi e della giurisprudenza.

**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 dei Decreti Semplificazioni 2021/2022. Modalità di individuazione e precisazioni.

**SECONDA PARTE / 16:00-18:00**

**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.

## GIOVEDÌ 16 NOVEMBRE

PRIMA PARTE / 14:00-16:00

**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 rispetto 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.

SECONDA PARTE / 16:00-18:00

**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
- gli usi temporanei del Testo Unico Edilizia;
- immobili provenienti da procedure fallimentari o esecutive. Riapertura dei termini.

### Il contenuto del rapporto di due diligence:

- apporto di professionalità diverse e ruolo (insostituibile) del notaio;
- struttura;
- analogie e distinzioni tra la due diligence su immobili esistenti e quella su 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.

## GIOVEDÌ 23 NOVEMBRE

PRIMA PARTE / 14:00-16:00

**Arch. Romolo Balasso**

### Le tolleranze costruttive

- premessa
- il testo normativo
- le tolleranze nella legislazione previgente
- 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

**Arch. Marco Campagna**

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

- 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.

# DOCENTI



## Arch. Marco Campagna

Architetto libero professionista. Nel corso degli anni ha avuto modo di approfondire i temi dell'urbanistica applicata agli interventi edilizi 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.



## Arch. Romolo Balasso

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



## Avv. Andrea Ferruti

Avvocato del Foro di Roma, opera da quasi 30 anni prestando la propria consulenza a soggetti pubblici e privati. 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.

## QUOTA

## DI PARTECIPAZIONE

Quota riservata agli iscritti al collegio dei geometri di Roma

**€ 135,00** + Iva

anzichè ~~€ 189,00+iva~~ (prezzo di listino)

**ISCRIVITI**

