

# RELAZIONE STATO LEGITTIMO

Art. 9-bis comma 1-bis e art. 34-bis DPR 380/2001

[da mettere su carta intestata del professionista]

## Sommario

Professionista .....	2
Unità immobiliare .....	2
Localizzazione.....	2
Inquadramento catastale .....	2
Inquadramento urbanistico .....	2
Inquadramento vincolistico .....	2
Titoli abilitativi.....	2
Costruzione originaria.....	2
Abitabilità/Agibilità.....	3
Interventi successivi.....	3
Determinazione delle eventuali difformità.....	3
Tolleranze costruttive .....	4
Determinazione scaglione di tolleranza.....	4
art. 34-bis comma 1 (fabbricati ultimati dopo il 24/05/2024).....	4
art. 34-bis comma 1-bis (fabbricati ultimati prima del 24/05/2024) .....	4
Tolleranza esecutive .....	4
art. 34-bis comma 2 (fabbricati ultimati dopo il 24 maggio 2024) .....	5
art. 34-bis comma 2-bis (fabbricati ultimati prima del 24 maggio 2024) .....	5
Agibilità sanante art. 34-ter comma 4 .....	5
Adempimenti strutturali art. 34-bis comma 3-bis.....	5
Conclusioni.....	6

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma  
Commissione immobiliare, commercio e attività ricettive

Coordinatore: Fabio De Castro

Gruppo di lavoro: Giulio Di Felice, Roberto D'Uffizi, Roberto Sergi e Gianluca Angher

# RELAZIONE STATO LEGITTIMO

Art. 9-bis comma 1-bis e art. 34-bis DPR 380/2001  
[da mettere su carta intestata del professionista]

## Professionista

Il sottoscritto **Geometra Mario Rossi**, nato a 000000000 (RM) il 00/00/0000 c.f. 000000000000000000 e P.IVA 000000000000, regolarmente iscritto presso il Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n. 0000 dal 00 mese 0000, con studio in 00000000 (RM) Via 0000000000000000; redige la presente attestazione circa lo stato legittimo dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 9bis comma 1bis e art. 34-bis del DPR 380/2001.

## Unità immobiliare

### Localizzazione

L'unità immobiliare è nel territorio del Comune di 0000, provincia di 0000, Via 0000 n. 0000, scala 00 piano 00 interno 00.

### Inquadramento catastale

L'unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del comune di 0000 al foglio 0000 particella 0000 subalterno 0000, categoria A/0, vani 00 con R.C. 0000,00 €

### Inquadramento urbanistico

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare risulta inserito nel Tessuto della Città da Ristrutturare, Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008. Il fabbricato non risulta ricompreso nella carta della qualità, art. 16 delle NTA del Piano Regolatore di Roma Capitale.

### Inquadramento vincolistico

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare non risulta vincolato nel PTPR Regione Lazio approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56-2021 n. 2.

## Titoli abilitativi

### Costruzione originaria

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> N.O. edilizio n. ....            | <input type="checkbox"/> Licenza edilizia n. ....      |
| <input type="checkbox"/> Concessione edilizia n. ....     | <input type="checkbox"/> Permesso di costruire n. .... |
| <input type="checkbox"/> Concessione in sanatoria n. .... | <input type="checkbox"/> Domanda di condono n. ....    |

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma  
Commissione immobiliare, commercio e attività ricettive  
Coordinatore: Fabio De Castro  
Gruppo di lavoro: Giulio Di Felice, Roberto D'Uffizi, Roberto Sergi e Gianluca Angher

# RELAZIONE STATO LEGITTIMO

Art. 9-bis comma 1-bis e art. 34-bis DPR 380/2001

[da mettere su carta intestata del professionista]

Il fascicolo progettuale  è stato,  non è stato reperito; nel caso l'attestazione di irreperibilità da parte del comune è stata rilasciata con il prot. ....

## Abitabilità/Agibilità

Successivamente all'edificazione  è stato  non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità n. ...., di cui  è stato  non è stato reperito l'intero fascicolo di abitabilità/agibilità.

## Interventi successivi

Successivamente l'edificazione originaria della costruzione, risultano effettuati i seguenti interventi, legittimati dai titoli edilizi:

- |   |       |       |
|---|-------|-------|
| <input type="checkbox"/> N.O. edilizio                            | n.    | ..... |
| <input type="checkbox"/> Licenza edilizia                         | n.    | ..... |
| <input type="checkbox"/> Concessione edilizia                     | n.    | ..... |
| <input type="checkbox"/> Permesso di costruire                    | n.    | ..... |
| <input type="checkbox"/> Concessione in sanatoria                 | n.    | ..... |
| <input type="checkbox"/> Domanda di condono edilizio              | prot. | ..... |
| <input type="checkbox"/> Dichiarazione Inizio Attività            | prot. | ..... |
| <input type="checkbox"/> Segnalazione Certificata Inizio Attività | prot. | ..... |

Risultano inoltre presentate per l'immobile oggetto della presente relazione, le seguenti pratiche edilizie:

- |   |       |       |
|---|-------|-------|
| <input type="checkbox"/> Comunicazione Inizio Lavori Asseverata       | prot. | ..... |
| <input type="checkbox"/> Comunicazione Inizio Lavori art. 26 L.47/85  | prot. | ..... |
| <input type="checkbox"/> Comunicazione Inizio Lavori art. 48 L. 47/85 | prot. | ..... |

Di cui il professionista ne ha verificato la validità formale, con comunicazione di inizio lavori e la comunicazione di fine lavori, ove espressamente previsti dalla norma.

## Determinazione delle eventuali difformità

Le difformità consistono in: (relazione dettagliata, con rimando all'elaborato grafico)

---

---

---

---

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma  
Commissione immobiliare, commercio e attività ricettive

Coordinatore: Fabio De Castro

Gruppo di lavoro: Giulio Di Felice, Roberto D'Uffizi, Roberto Sergi e Gianluca Angher

# RELAZIONE STATO LEGITTIMO

Art. 9-bis comma 1-bis e art. 34-bis DPR 380/2001  
[da mettere su carta intestata del professionista]

Le opere difformi sono state realizzate in  data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_ e/o nell'  epoca \_\_\_\_\_, la cui identificazione è avvenuta:

- mediante la documentazione prevista dall'art. 9-bis comma 1-bis, terzo capoverso,
- mediante indagini non distruttive o semi distruttive nell'immobile.
- altro \_\_\_\_\_

## Tolleranze costruttive<sup>1</sup>

### Determinazione scaglione di tolleranza

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, rilevata la superficie utile (vedi definizione n. 14 RET, Deliberazione n. 243-2017 Regione Lazio) dal progetto edilizio, pari a ..... m<sup>2</sup>, si identifica conseguentemente lo scaglione di tolleranza costruttiva ai sensi dell'

art. 34-bis comma 1 (fabbricati ultimati dopo il 24/05/2024)

- 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 m<sup>2</sup>;
- non si rende necessario l'applicazione delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis;

art. 34-bis comma 1-bis (fabbricati ultimati prima del 24/05/2024)

- 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 m<sup>2</sup>;
- 3% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 m<sup>2</sup>;
- 4% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 m<sup>2</sup>;
- 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 m<sup>2</sup>;
- 6% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 m<sup>2</sup>;
- non si rende necessario l'applicazione delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis;

Pertanto, il rapporto tra la superficie utile dello stato dei luoghi, pari a ..... m<sup>2</sup>, rapportata alla superficie utile del titolo edilizio (al netto di eventuali frazionamenti) è pari al .... %.

## Tolleranza esecutive

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, rilevate alcune difformità minori eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi<sup>2</sup> edilizi, a condizione che non comportino violazione della

<sup>1</sup> Le presenti tolleranze ricomprese nell'art. 34-bis del DPR 380/2001 non si applicano per quegli immobili legittimati da titolo edilizio in sanatoria (Sentenza Consiglio di Stato n. 3593/2025)

<sup>2</sup> Anche se ampiamente dibattuto, in via cautelativa, la CILA art. 6-bis del DPR 380/2001, non viene considerata titolo abilitativo al pari della SCIA ordinaria, o SCIA in alternativa al PdC. Pertanto, le piccole difformità eseguite in vigenza di una CILA si ritengono escluse dall'applicazione delle tolleranze esecutive art. 34-bis commi 2 e 2-bis

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma  
Commissione immobiliare, commercio e attività ricettive

Coordinatore: Fabio De Castro

Gruppo di lavoro: Giulio Di Felice, Roberto D'Uffizi, Roberto Sergi e Gianluca Angher

# RELAZIONE STATO LEGITTIMO

Art. 9-bis comma 1-bis e art. 34-bis DPR 380/2001  
[da mettere su carta intestata del professionista]

disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, esclusivamente per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, le stesse si attestano ai sensi dell'

## art. 34-bis comma 2 (fabbricati ultimati dopo il 24 maggio 2024)

- irregolarità geometriche;
- modifiche alle finiture degli edifici di minime entità;
- diversa collocazione di impianti e opere interne;

## art. 34-bis comma 2-bis (fabbricati ultimati prima del 24 maggio 2024)

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere;
- errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

## Agibilità sanante art. 34-ter comma 4

Le difformità riscontrate nella presente relazione:

- sono qualificabili come parziale difformità;
- sono state realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo;
- sono state accertate all'esito di un sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia;
- alle difformità riscontrate non è seguito un ordine di demolizione o ripristino;
- è stata rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità, non più annullabile ai sensi dell'art. 21-nonies L. 241/1990.

Pertanto, essendo soddisfatti tutti i requisiti previsti dall'art. 34-ter comma 4, le difformità rientrano in deroga nell'art. 34-bis<sup>3</sup> del DPR 380/2001.

## Adempimenti strutturali art. 34-bis comma 3-bis

L'edificio, di cui l'unità immobiliare ne fa parte, ricade in:

---

<sup>3</sup> Se l'immobile risulta vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004, occorre allegare alla presente la compatibilità paesaggistica ordinaria, non quella prevista dall'art. 36-bis comma 4 DPR 380/2001.

# RELAZIONE STATO LEGITTIMO

Art. 9-bis comma 1-bis e art. 34-bis DPR 380/2001  
[da mettere su carta intestata del professionista]

zona sismica 1;     zona sismica 2;

zona sismica 3;     zona sismica 4.

Trattandosi, quindi, di:

zona sismica 1 o 2 (rischio alto e medio alto) si allega alla presente il deposito presso il portale Open Genio della Regione Lazio secondo le previsioni della circolare del 04.04.2025 prot. 407168;

zona sismica 3 o 4 (rischio basso e molto basso), si allega alla presente la relazione di mancanza di pregiudizio con attestazione di rispondenza alla norma edilizia dell'epoca.

## Conclusioni

A conclusione della presente relazione, lo scrivente professionista attesta lo stato legittimo dell'unità immobiliare sita nel territorio del Comune di 0000, provincia di 0000, Via 0000 n. 0000, scala 00 piano 00 interno 00, secondo le previsioni dell'art. 9-bis comma 1-bis e dell'art. 34-bis, il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico di confronto tra progetto e stato dei luoghi, che forma parte integrante della presente relazione.

La presente dichiarazione viene resa esclusivamente per le parti private, con espressa esclusione delle parti comuni di cui all'art. 1117 del Codice Civile, ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-ter.

Tanto dovevo per espletare l'incarico affidatomi secondo scienza e coscienza

Il Professionista<sup>4</sup>

**(Geometra Mario Rossi)**

---

<sup>4</sup> È consigliabile sottoscrivere il documento in formato digitale (pades) per la datazione certa della relazione.