

Organizzato da



**Corso online in diretta**

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

Aspetti tecnici, giuridici, amministrativi e documentali

V edizione



**19, 24, 26 marzo 2026**

**/ orario 14:00 - 18:00**

Media partner

**EdiTecnico**

Con il contributo incondizionato di

**MAGGIOLI  
EDITORE**

# 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. **La V edizione del corso si presenta profondamente rinnovata e aggiornata dopo oltre un anno di operatività della legge 105/2024, c.d. Salva Casa di riforma del Testo Unico dell'Edilizia.** 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) con le novità introdotte dal c.d. Salva Casa (D.L. 69/2024 – L. 105/2024) 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 CFP
- **Architetti** in corso di accreditamento
- **Avvocati** in corso di accreditamento
- **Ingegneri** in autocertificazione

## 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

**GIORNATA 1 /  
19 MARZO 2026**

**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). e il c. d. Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024 conv. in legge 105/2024): il ruolo dell'agibilità. 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. 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 e del Salva Casa. Modalità di individuazione e precisazioni.

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

**Arch. Marco Campagna**

**I vincoli nell'urbanistica**

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

## GIORNATA 2/ 24 MARZO 2026

PRIMA PARTE / 14:00-16:00

**Arch. Romolo Balasso**

### **Lo stato legittimo degli immobili dopo il Salva Casa**

- 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.

SECONDA PARTE / 16:00-18:00

**Avv. Andrea Ferruti**

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

- edilizi (ad es. accertamento di conformità ordinaria o semplificata, tolleranze esecutive ordinarie o straordinarie). L'impatto del Salva Casa;
- ruolo del professionista e degli uffici tecnici: potenziali criticità (cenni);
- 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. Procedure e opportunità;
- le concessioni di valorizzazione dei beni culturali. Un'ipotesi di partenariato pubblico-privato;
- gli usi temporanei del Testo Unico Edilizia. Le indicazioni della prassi amministrativa e le potenziali criticità;
- immobili provenienti da procedure fallimentari o esecutive. Riapertura dei termini del condono: condizioni e precisazioni.

### **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.

## GIORNATA 3/ 26 MARZO 2026

PRIMA PARTE / 14:00-16:00

**Arch. Romolo Balasso**

### **Le tolleranze costruttive dopo il Salva Casa**

- 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
- la specifica procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica prevista dall'art. 36-bis ed introdotta dal Salva-Casa
- 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, 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



## Arch. 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.



## Avv. Andrea Ferruti

Avvocato del Foro di Roma, opera da oltre 30 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.

## QUOTA

## DI PARTECIPAZIONE

La quota include: l'accesso alla diretta del corso, materiale didattico e possibilità di rivedere la registrazione per 365 giorni.

**€ 135,00 + Iva**  
anzichè ~~€ 199,00 + iva~~ (prezzo di listino)

inserendo nel campo "coupon"  
del codice: **VERCONFGE0**

**ISCRIVITI**

