

## GESTIONE INTEGRATA DEGLI IMMOBILI NEL RISPETTO DEL TESSUTO URBANO STORICO E MODERNO

STEFANO MESTICHELLA

**S**ono certo che molti colleghi durante l'approfondimento o la ricerca di informazioni nello svolgimento di pratiche urbanistiche, si sono imbattuti nel blog dell'arch. Marco Campagna, ricco di contenuti interessanti e ben argomentati.

Da qui nasce l'idea della Commissione Gestione Immobili di organizzare un corso di aggiornamento, che si è tenuto il 16 e il 17 dicembre 2019 presso la sede del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma.

Nelle due mezze giornate di corso si è parlato di conformità urbanistica, storia delle leggi urbanistiche, titoli edilizi, onerosità e cenni sul P.R.G., argomenti intervallati ed a volte interrotti, da numerose domande e considerazioni che hanno evidenziato l'interesse verso la materia e i dubbi interpretativi.

La prima giornata è iniziata trattando la conformità urbanistica, fondamento di ogni pratica edilizia, che si tramuta in certezza imprescindibile per chi acquista un immobile, onde evitare di scoprire dopo diverso tempo (solitamente alla successiva vendita) attraverso un tecnico onesto e preparato,



difficoltà edilizie che nel migliore dei casi sono sanabili con un dispendio economico variabile.

La conformità urbanistica è un requisito fondamentale per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile; se non c'è conformità, l'immobile non può essere agibile; se non può essere agibile, non può essere utilizzato.

Le pratiche edilizie con "vizi" possono essere nulle, annullabili o inibite entro 30 giorni, a seconda della gravità del vizio:

- Le pratiche nulle sono quelle in cui vengono a mancare gli elementi essenziali e/o i presupposti, per esempio richiedendo un recupero di sottotetti in centro storico oppure aprire una finestra con CILA anziché SCIA alternativa;

- Le pratiche annullabili sono quelle che riportano dei vizi

di legittimità, oppure delle false rappresentazioni delle condizioni per l'acquisizione del titolo, che possono indurre in errore la P.A., per esempio nel caso in cui si indichi una zona di PRG errata, cambiandone la fattibilità;

- Le pratiche inibite entro 30 giorni sono quelle carenti di documentazione secondaria, che pertanto deve essere integrata, oppure quelle in cui si indichi una zona di PRG errata, non cambiandone la fattibilità.

Nel resoconto dei temi affrontati nel corso una parte era dedicata alla evoluzione dei titoli edilizi argomento che, essendo ampiamente trattato nell'insero centrale di questo numero, abbiamo ritenuto di non pubblicare. (N.d.R.)

La conformità urbanistica di un immobile è il fondamento

cardine del suo valore economico, infatti senza questa l'immobile subirà un inevitabile deprezzamento.

Come si verifica la conformità urbanistica? Per prima cosa è necessario individuare l'epoca di costruzione dell'immobile, se molto vecchio possono essere d'aiuto gli archivi storici, la conservatoria dei registri immobiliari, gli archivi di foto aeree certificate o il vecchio catasto, dopodiché si valuterà quale titolo edilizio era richiesto per l'edificazione e si cercherà di reperire la documentazione probante.

Nel corso degli anni i titoli abilitativi hanno avuto un'evoluzione, si è passati dalla licenza edilizia alla concessione edilizia, poi è stata la volta dell'Articolo 26, D.I.A., D.I.A. alternativa al PdC e PdC; attualmente lo scenario autorizzativo prevede:

- C.I.L.A. per la manutenzione straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo "leggero";
- S.C.I.A. per la manutenzione straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo "pesante";
- S.C.I.A. alternativa al PdC per ristrutturazione edilizia e nuova costruzione con P.P.;
- P.d.C. in caso di nuova costruzione senza P.P..

La manutenzione ordinaria è considerata attività edilizia libera, pertanto non necessita di alcun tipo di comunicazione o autorizzazione.

È d'obbligo ricordare che la legittimità ante 1967, in base alla legge n. 765, vale per edifici situati in zone esterne ai centri abitati in Comuni privi di piano regolatore e/o regolamento edilizio alla data di entrata in vigore della legge, pertanto nel Comune di Roma non è applicabile.

Una volta analizzata ed appurata la non conformità, bisogna valutare in base al tipo di intervento realizzato (MS e RC leggeri, MS e RC pesanti, RE, NC) la possibilità di conformare lo stesso mediante il congruo titolo abilitativo, tra:

- C.I.L.A. a sanatoria;
- S.C.I.A. a sanatoria;
- S.C.I.A. alternativa al PdC a sanatoria (richiede la doppia conformità);
- PdC a sanatoria.

Oltre ai titoli abilitativi sopra menzionati, potrebbe essere necessario richiedere ulteriori pareri e/o autorizzazioni (Soprintendenza Statale, Soprintendenza Comunale, Genio Civile, Ente Parco, ecc.) che in alcuni casi non vengono rilasciati a sanatoria, pertanto l'intervento risulta non sanabile.

La Commissione Gestione Immobili ringrazia l'arch. Marco Campagna per le nozioni divulgate e messe a disposizione della nostra categoria.

## SEDUTA DI CONSIGLIO 16 DICEMBRE 2019

### NUOVE ISCRIZIONI

BEGO GIOVANNI  
n. 11645 Esame di Stato sessione  
2016 CAMPAGNANO DI ROMA

### CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

BROTTO MASSIMILIANO  
n. 9854 ROMA

BURGIO FRANCESCO  
n. 11129 ROMA

CENCI MASSIMILIANO  
n. 11262 SANT'ORESTE

PES CARLO  
n. 6872 CAMPAGNANO DI ROMA

PONZI ANGELO  
n. 8571 ROMA

## SEDUTA DI CONSIGLIO 13 GENNAIO 2020

### NUOVE ISCRIZIONI

BOSSI MATTEO  
n. 11646 Esame di Stato sessione  
2019 ROMA

### CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

BARILE LOREDANA  
n. 9742 SANT'ANGELO ROMANO

BARTOLI ROBERTO  
n. 7982 COLONNA

BATTISTINI ROBERTO  
n. 10310 ROMA

BENEDETTI ELIO  
n. 4337 VALLEPIETRA

BEVILACQUA MARCO  
n. 10823 LICENZA

BOMBELLI LUIGI  
n. 6091 PALOMBARA SABINA

BRUGNOLI ANDREA  
n. 11200 MARINO

CANTARINI DAMIANO n. 9180 ROMA	GUICCIARDINI MICHELE n. 11553 ROMA	RIGGIO GIROLAMO n. 8745 RIGNANO FLAMINIO
CARA GIOVANN n. 5349 GUIDONIA MONTECELIO	IANNILLI FRANCO n. 5031 LADISPOLI	ROCCASALVA FIRENZE ANDREA n. 10328 ROCCA PRIORA
CARTA ANDREA n. 10665 MARINO	ISONE MAURO n. 9515 ROMA	ROSELLI MARIO n. 4448 ROMA
CAUCCI FABRIZIO n. 11024 ROMA	LOMBARDI GIORGIO n. 4901 ROMA	SABBI LUIGI n. 3195 GALLICANO NEL LAZIO
CESARETTI SALVI FABIO n. 1692 ROMA	LUTTAZI PAOLO n. 4679 FONTE NUOVA	SAETTI YARI n. 11639 ROMA
COCCI ALISSA n. 11231 MONTEROTONDO	MATTOCCIA FRANCESCO n. 11518 VELLETRI	SALIOLA MASSIMO n. 6593 ROMA
COGLIANDRO DIEGO n. 4952 ROMA	MICHETTI FAUSTO n. 2490 ARICCIA	SANNA MARCO n. 10115 ROMA
COMITE EDOARDO n. 10614 ROMA	MOLLICONE LUCA n. 11083 ROMA	SCIPIONI SABINA n. 8261 FONTE NUOVA
CRIACO ANTONIO n. 10941 VELLETRI	OLIVIERI GIUSEPPE n. 3193 MARINO	SIMONETTA MAURIZIO n. 6504 ROMA
D'AMORE ALESSANDRO n. 10847 MARINO	PANEPUCCIA PAMELA n. 9575 ROMA	TANDA GIOVANNI n. 4628 ROMA
DE LUCA SALVATORE n. 9944 ROMA	PECCE ALFREDO n. 11031 ROCCA DI PAPA	TOPPI VERDIANA n. 10906 MARINO
DI CRISTO VINCENZO n. 11362 GUIDONIA MONTECELIO	PECORARO MARIO n. 10508 ROMA	TRAVAGLIATI GIOVANNI BATTISTA n. 5808 TOLFA
DI GIANNANTONIO PAOLO n. 9704 ARTENA	PETRUCCIOLI LORENZA n. 10554 MENTANA	VERINI ROBERTO n. 4917 LANUVIO
DIAMANTI FEDERICO n. 6419 ROMA	PIETROMARCHI ALDO n. 9478 ROMA	VITTORI CLAUDIO n. 5547 MENTANA
DILEONARDO GIANFRANCO n. 11157 PALESTRINA	POLEGGI CLAUDIO n. 11120 SANTA MARINELLA	ZACCARIA VINCENZO n. 3964 SUBIACO
GALIMBERTI CATIA n. 7685 ALLUMIERE	PRINCIPI LUCA n. 10057 LANUVIO	ZIMEI MARIO n. 6918 ROMA
GALVANO SALVATORE n. 9332 ROMA	PROCACCINI ALBERTO n. 2662 GROTTAFERRATA	ZUCCA CLAUDIA n. 8488 FRASCATI
GIANNETTA CRISTINA n. 9264 ROMA	PROIETTI MAURIZIO n. 9130 FIUMICINO	<b>CANCELLAZIONI PER DECESSO</b>
GRILLINI FRANCO n. 4928 CAVE	QUARTO FRANCESCO n. 10058 ROMA	BRESCIANI MASSIMO n. 9898 ROVIANO
GUGLIOTTI SOFIA n. 10624 LADISPOLI	RAFFA GIACOMO n. 11563 ROMA	