

LINEA GUIDA N.2

ELABORAZIONE MODELLO DI PERIZIA UTILE PER LA DIMOSTRAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO

FINALITÀ

La finalità della presente linea guida è quella di fornire una guida ai professionisti per a stesura di una perizia (giurata o non giurata) come supporto nella dimostrazione dello Stato Legittimo di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del T.U. 380/2001 e ss.mm.ii.;

SCHEMA DI PERIZIA:

1. OGGETTO: descrizione delle opere oggetto della perizia;
2. INQUADRAMENTO:
 - a. Stralci PUC, con indicato il perimetro del fabbricato;
 - b. Stralci PPCS, con indicato il perimetro del fabbricato;
 - c. Ortofoto, indicando il perimetro del fabbricato;
 - d. Indicazione dei dati catastali dell'unità immobiliare e dei dati di classamento della stessa ai sensi del PPCS (classe di valore, isolato, quartiere, vincoli diretti);
3. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA LICEITA' DELL'IMMOBILE/UNITA' IMMOBILIARE:
 - a. planimetrie catastali di impianto (se presenti); **generalmente obbligatorio**;
 - b. schede di accertamento catastali storiche, mod. 55 (se presenti); **in ausilio o in sostituzione della planimetria catastale qualora non reperibile quest'ultima**;
 - c. canapine originali, catasto terreni/fabbricati; **in ausilio o in sostituzione della planimetria catastale qualora non reperibile quest'ultima, con la finalità di giustificare l'ingombro dell'unità immobiliare/immobile**;
 - d. progetti approvati (se presenti);

- e. eventuali richiami ad Atti notarili (se presenti e se utili per le finalità della perizia), come materiale di ausilio, anche ai fini della dimostrazione della liceità dell'unità immobiliare nella sua consistenza attuale;

4. DESCRIZIONE DELLE PORZIONI DI FABBRICATO OGGETTO DI PERIZIA:

- a. Descrizione delle porzioni oggetto di perizia;
- b. Specificare se tali porzioni sono difformi rispetto al catastale di impianto;
- c. Specificare se tali porzioni sono difformi rispetto al progetto approvato;
- d. Datazione delle parti difformi, comprovando lo stato legittimo secondo quanto previsto dall'art. 9-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., art. 9 -bis

5. INDAGINI MATERICHE RELATIVE ALLE PORZIONI DI FABBRICATO OGGETTO DI PERIZIA, quando necessarie, anche per carenza di altra documentazione probatoria, eventualmente anche richiesta in fase istruttoria, in ausilio alla restante documentazione (catastale e/o altra documentazione allegata alla perizia):

- a. Analisi dei materiali delle porzioni difformi e conseguente valutazione della storicità delle stesse (laddove necessario eventuale analisi stratigrafica e materica anche mediante carotaggi e rimozione di intonaco);
- b. Report fotografico delle parti difformi, dal quale sia possibile intuire quali materiali e tecniche costruttive le caratterizzino;

Qualora la difformità sia reiterata anche nelle altre unità immobiliari (ad. Esempio balconi, aperture finestrate, etc), facenti parte dello stesso edificio, la documentazione fotografica dovrà comprendere anche delle riprese di tutto il prospetto del fabbricato stesso;

6. RAFFRONTO ORTOFOTO ATTUALI E STORICHE, al fine di dimostrare la storicità delle parti di fabbricato non rappresentate nella planimetria catastale di impianto e/o nel progetto, se queste ultime incidono sulla sagoma, è necessario produrre un raffronto fra le ortofoto attuali e quelle storiche;

7. RILIEVO FOTOGRAFICO + PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA dell'unità immobiliare oggetto di perizia, se necessario;

8. RILIEVO ARCHITETTONICO DELL'ESISTENTE (PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI quotati – con calcolo volumetrico), con approfondimento delle parti oggetto di perizia, in modo da costituire un primo fascicolo edilizio dell'immobile/unità immobiliare;

9. CONCLUSIONI:

- a. Riepilogo di tutte le parti oggetto di perizia sotto forma di elenco;
- b. Asseverazione sulla datazione delle parti oggetto di perizia, nella consistenza attuale, richiamando per ciascuna le indagini sopra citate (raffronto ortofoto e foto storiche, indagini materiche, rilievi, planimetrie storiche, atti notarili, schede di accertamento catastale) che hanno consentito di appurare la storicità delle stesse.

La documentazione e gli studi sopra elencati sono da intendersi proporzionali all'entità delle opere delle quali deve essere comprovata la liceità; precise analisi e documenti potranno essere richieste dall'ufficio in fase istruttoria.

QUADRO NORMATIVO:

Il quadro normativo di riferimento, ad oggi, è principalmente costituito dai contenuti racchiusi nel **T.U. 380/2001 e ss.mm.ii., all' art. 9-bis, comma 1-bis** – recante “ *Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi* ”.