

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ CATASTALE

Secondo la legge italiana è previsto che in tutti gli **atti di compravendita**, vi sia una **dichiarazione del venditore che attesti la conformità dello stato immobile con la planimetria che si trova depositata in catasto.**

Come viene indicato nel decreto legge numero 78 del 31 maggio 2010, **la suddetta dichiarazione si può sostituire con UNA ATTESTAZIONE, DETTA DI CONFORMITÀ**, che viene rilasciata da un **tecnico abilitato** dopo avergli presentato i relativi atti di aggiornamento catastale.

Quindi, il proprietario può evitarsi alcune complicate interpretazioni della legge o delle modifiche all'immobile, le quali andrebbero a richiedere una variazione sulla planimetria ottenendo così un **documento di tipo ufficiale** con il quale il sopracitato tecnico si assume egli stesso la responsabilità del totale rispetto di tutti gli obblighi di legge.

In sostanza, **per CONFORMITÀ CATASTALE**, si intende:

**la corrispondenza fra quanto è rappresentato in planimetria ed il reale stato dei luoghi nel momento in cui, il professionista, sottoscrive la sua dichiarazione.**

### CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICA: LE DIFFERENZE

Prima di tutto, però, bisogna ben comprendere la differenza che esiste fra conformità catastale e **conformità urbanistica**.

**CONFORMITÀ CATASTALE** - come abbiamo appena specificato **rappresenta la precisa corrispondenza fra lo stato di fatto dell'immobile in analisi ed i suoi dati catastali e, ovviamente, della sua corrispondente planimetria.**

Il **Catasto**, che un tempo era l'ex Agenzia del Territorio e che oggi è confluito nell'Agenzia delle Entrate e dipende dal Ministero delle Finanze, ricopre però una **funzione fiscale** ma non urbanistica. Inoltre, non possiede nemmeno una funzione probatoria, cioè non fornisce i dati certi relativi all'intestazione della proprietà né tantomeno sulla loro legittimazione urbanistica. Sostanzialmente si può dire paradossalmente che **possono esistere degli immobili abusivi seppur accatastati.**

**LA CONFORMITÀ URBANISTICA** invece, rappresenta **la corrispondenza fra lo stato di fatto dell'immobile e tutto l'insieme dei titoli edilizi abilitativi che sono stati rilasciati nella storia costruttiva dell'edificio, sia per ogni singola unità immobiliare che come complesso planivolumetrico.**

Tale aspetto di regolarità rappresenta quello maggiormente rilevante e, prima di ogni intervento edilizio, deve essere verificato, **Lo scopo di quest'ultimo passaggio è quello di riscontrare l'eventuale presenza di abusi oppure di difformità che rischierebbero di rendere nulli tutti gli atti notarili o di aprire la strada a dei possibili contenziosi.**

## COME FACCIAMO A SAPERE SE LA MIA CASA HA DELLE DIFFORMITÀ?

Se hai il dubbio che la tua casa abbia delle difformità o degli abusi, la cosa migliore che puoi fare è **rivolgerti ad un tecnico abilitato**, e richiedere appunto il **Certificato di Conformità Urbanistica e Catastale**. In questo modo il tuo tecnico di fiducia si preoccuperà di reperire tutta la documentazione esistente sulla tua casa, e **si assicurerà che la stessa sia conforme** allo stato di fatto descritto in essi.

## COSA SONO LE DIFFORMITÀ CATASTALI ED URBANISTICHE?

**1. Difformità Catastali:** Sono tutti gli interventi edilizi che rendono il tuo immobile diverso da come è descritto nelle piantine e nelle visure catastali. **Ovvero:** la disposizione ed il numero delle stanze, il numero e la posizione delle finestre, etc. della tua casa devono essere le stesse indicate nella piantina catastale, nella visura catastale ed in tutti gli altri documenti in possesso del catasto.

**2. Difformità Urbanistiche:** Sono tutte quelle differenze tra lo stato di fatto del tuo immobile ed i documenti (progetti, sanatorie, planimetrie etc..) depositati presso l'ufficio tecnico del Comune (o dell'ente di competenza della tua zona).

**Ovvero:** la tua casa deve avere lo stesso numero di stanze, la stessa disposizione, e tutte le caratteristiche che sono indicate nelle piantine depositate in Comune (o presso l'ente di competenza della tua zona).

Oltre alle difformità più evidenti, *come ad esempio muri aggiunti od eliminati*, **c'è ne sono altre più difficili da individuare**, per le quali è **necessario rivolgersi ad un tecnico**.

## IN COSA CONSISTE TALE CERTIFICAZIONE

Un **certificato di conformità urbanistica edilizia** non è altro che un'attestazione della corrispondenza tra lo stato di fatto ed il **titolo edilizio** con cui un Comune ha concesso l'**autorizzazione alla realizzazione** e/o alle ristrutturazioni o ampliamenti successivi di un immobile nella sua area territoriale.

Ciò al fine di dimostrare la regolarità a livello urbanistico (definita anche come **regolarità edilizia**) di un'**abitazione**, nel caso essa si voglia semplicemente ristrutturare oppure acquistare o vendere.

In altre parole, tale documento permette di verificare se l'immobile oggetto dell'operazione di compravendita oppure di **ristrutturazione** evidenzia una qualche difformità o addirittura un **abuso edilizio**. La struttura, infatti, potrebbe essere stata realizzata o modificata in maniera diversa (e quindi difforme) rispetto al progetto presentato ai competenti uffici comunali e pertanto creare difficoltà o addirittura l'**impossibilità alla compravendita**.

Infatti, l'attuale normativa prevede la nullità di qualsiasi atto a tal proposito e quindi la non **commerciabilità dell'immobile**, che non sia conforme dal punto di vista edilizio.

## CONFORMITÀ CATASTALE E QUELLA URBANISTICA

In pratica, ciò che consente di verificare infatti la presenza di un eventuale abuso non è il Catasto, bensì il **titolo abilitativo** presente presso il Comune di riferimento. Tali titoli abilitativi (cioè il progetto approvato dall'ente locale e detenuto presso il suo ufficio tecnico) possono essere diversi:

- La **Licenza Edilizia**, per gli immobili edificati tra l'Ottobre del 1942 ed il Gennaio 1977 con la Legge 1150;
- La **Concessione Edilizia**, per gli immobili realizzati tra il Febbraio del 1977 ed il Giugno 2003 con la Legge 10;
- Il **Permesso di Costruire**, per gli immobili costruiti dal Luglio 2003 con il Testo Unico DPR 380/01;
- La **Dia**, la **Cia** o la **Cila**, per eventuali interventi di minore importanza;

A rendere, inoltre, un'abitazione conforme e regolare dal punto di vista edilizio vi sono anche eventuali **condoni**, attraverso il rilascio della concessione in sanatoria da parte del Comune, a seguito di una richiesta di regolarizzazione. Nel nostro Paese vi sono stati tre condoni, negli anni 1985, 1994 e nel 2003.