



Lo Stato Legittimo dell'Immobilare e le Tolleranze Edilizie

Linarolo 03/07/2026 ore 9:30

Collegi dei Geometri e GL di Pavia e Lodi

Con la partecipazione del Collegio Notarile Distretto Pavia Voghera Vigevano

Con il patrocinio :

Consulta Regionale Lombarda dei Geometri

CNG Consiglio Nazionale Geometri e GL

Comune di Linarolo

Lo Stato Legittimo dell'Immobilare e le Tolleranze Edilizie

Saluti istituzionali

- ▶ Presidenti dei Collegi Geometri e Geometri Laureati Pavia e Lodi
Geom. Fabio Signorelli - Geom. Patrizio Rocca
- ▶ Presidente Collegio Notarile Distretto Pavia Voghera Vigevano Dott.ssa Monica Di Giorgi
- ▶ Consigliere Nazionale C.N.G. Geom. Michele Specchio
- ▶ Presidente FIMAA Pavia - Fabio Bianco

Lo Stato Legittimo dell'Immobilabile e le Tolleranze Edilizie

Relatore: Geometra Massimiliano Romagnoli Componente Commissione Nazionale Edilizia e Urbanistica CNG -Esperto in Urbanistica e Testo Unico Edilizia

- ▶ **L'Inquadramento Tecnico-Operativo e il Controllo Comunale**

- ▶ **La ricostruzione dello Stato Legittimo (Art.9-bis, c.1 bis)**
- ▶ Definizione di Stato Legittimo ai sensi di Legge
- ▶ La “stratigrafia” dei titoli/provvedimenti Edilizi- l’evoluzione temporale e normativa
- ▶ I criteri sostitutivi nei casi in cui la documentazione d’archivio non sia disponibile

- ▶ **Le Tolleranze Costruttive ed Esecutive (Art. 34-bis dopo il Decreto Salva-Casa)**
- ▶ Le Tolleranze costruttive c.d. “metriche” (2%, 3%,4%, 5%, 6% in base alla superficie) comma 1 e 1-bis art.34-bis DPR 380/2001
- ▶ Le Tolleranze esecutive c.d. “non metriche” comma 2 e 2-Bis art. 34-Bis DPR 380/2001
- ▶ I casi di “Abitalibilità sanante” art.34-ter comma 4 DPR 380/2001
- ▶ La dichiarazione di Tolleranze dove e quando deve essere prodotta

Lo Stato Legittimo dell'Immobilabile e le Tolleranze Edilizie

La Proposta : la “Relazione Tecnica Integrata”

- ▶ La proposta di un'ipotesi di RTI quale strumento operativo in cui il Geometra evidenzia lo stato legittimo e dichiara le tolleranze costruttive ed esecutive ai sensi di legge



Adobe Acrobat
Document

Lo Stato Legittimo dell'Immobilabile e le Tolleranze Edilizie

I Riflessi sulle Compravendite e la Tutela degli Atti

Relatore: *Notaio Dottor Paolo Tonalini*



Adobe Acrobat
Document

- ▶ **La commerciabilità del bene:** Il perimetro della conformità urbanistica e catastale che condiziona la stipula del rogito.
- ▶ **La Relazione Tecnica Integrata (RTI) un'opportunità:** valutazioni dal punto di vista Notarile
- ▶ in merito alla due diligence quale lo scudo fondamentale per il venditore, l'acquirente e il Notaio rogante.
- ▶ **Trascrizione e formalità:** Come inserire correttamente l'attestazione delle tolleranze (ex art.34-bis) nell'atto notarile affinché sia opponibile ai terzi e conforme alle richieste della PA.

La Valutazione della Parcella e la Tutela della Professione *Relatori: Presidenti dei Collegi di Pavia e Lodi*

- ▶ **La complessità dell'attività asseverativa:** L'iter di accesso agli atti negli archivi comunali, le operazioni di rilievo sul campo e lo studio comparativo come prestazioni ad alta responsabilità civile e penale.
- ▶ **Criteri di calcolo dell'onorario professionale:**
- ▶ **Strutturazione della parcella per lo "Stato Legittimo":** parametrizzazione basata sul tempo impiegato, sulla complessità dell'immobile ed epoca costruttiva.
- ▶ **Riferimenti normativi per i compensi (D.M. 140/2012).**
- ▶ **Applicazione della Legge sull'Equo Compenso:** Come redigere un preventivo-contratto chiaro per il cliente che valorizzi la specificità del Geometra, evitando la svalutazione della firma del tecnico.

Lo Stato Legittimo dell'Immobilabile e le Tolleranze Edilizie

**Approfondimenti e confronto:
Risposte alle domande dei partecipanti**

DM 140/2012

Art. 33 Ambito di applicazione 1. Il presente capo si applica alle professioni di agrotecnico e agrotecnico laureato, architetto, pianificatore, paesaggista e conservatore, biologo, chimico, dottore agronomo e dottore forestale, geometra e geometra laureato, geologo, ingegnere, perito agrario e perito agrario laureato, perito industriale e perito industriale laureato, tecnologo alimentare.

Art. 34 Parametri generali per la liquidazione del compenso 1. Il compenso per la prestazione dei professionisti di cui all'articolo 33 e' stabilito tenendo conto dei seguenti parametri: a) il costo economico delle singole categorie componenti l'opera, definito parametro «P»; b) il parametro base che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera, definito parametro «P»; c) la complessita' della prestazione, definita parametro «G»; d) la specificita' della prestazione, definita parametro «Q».

Art. 38 Consulenze, analisi ed accertamento 1. Il compenso per le prestazioni di consulenza, analisi ed accertamento, se non determinabile analogicamente, e' liquidato tenendo particolare conto dell'impegno del professionista e dell'importanza della prest