

**Corso in Videoconferenza Streaming su  
Lo Stato Legittimo degli Immobili:  
La Procedura di Legittimazione degli Edifici Privi di Titolo  
o Dotati di Titolo Edilizio  
con Analisi di Casi Pratici e Soluzioni Operative  
per Edifici ante 1942 e ante 1967 con Attestazione di Legittimità  
[PER INFO ASCOLTA L'AUDIO CLICCANDO QUI](#)**

**Durata del Corso 06 ore con Frequenza**

**Venerdì 28 Novembre ore 17.00 - 20.00 e Sabato 29 Novembre 2025 ore 10.00 - 13.00**

**OBIETTIVI DEL CORSO**

- Fornire ai partecipanti gli strumenti pratici e le competenze necessarie per comprendere:  
Le Metodologie Operative
- Gli Elementi Testimoniali e Probatori
- Comprendere il quadro normativo dello "Stato Legittimo" (Art. 9-bis TUE).
- Impostare correttamente l'indagine documentale (Due Diligence).
- Gestire i casi critici degli edifici "Ante 1942 e 1967", comprendendo come dimostrarne l'epoca di costruzione.
- Distinguere tra tolleranze costruttive (Art. 34-bis), difformità sanabili e abusi insanabili.
- Redigere un' Attestazione di Stato Legittimo chiara, completa e consapevole delle responsabilità professionali.  
La Responsabilità del Tecnico Asseveratore nei titoli edilizi e negli atti di compravendita

**PERCHE' PARTECIPARE**

Strutturare una vera e propria Cassetta degli Attrezzi per il Professionista che attraverso l'analisi di CASI PRATICI, potrà gestire i suoi incarichi con uno Strumento Dinamico e pronto all'Uso.

**MODULO01: Venerdì 28 Novembre 2025 ore 17—20**

✓ **CASO TIPO 01 :**

- **EDIFICI PRIVI DI TITOLO EDILIZIO : verifica , legittimazione ed attestazione di Stato Legittimo edifici ante 1942 ed ante 1967**

**1. Inquadramento: Lo Stato Legittimo (Art. 9-bis) in assenza di titolo**

- Applicazione su parti comuni condominiali e singole unità.
- Il dibattito sull'ultimo titolo edilizio: Sentenze vs. Linee Guida MIT.

**2. La Due Diligence Tecnica: Metodo e Strumenti (Fase 1 - Indagine)**

- Il sopralluogo tecnico-ispettivo e il rilievo strumentale (metodologie probatorie).
- Indagini documentali (Archivi Statali):

- Analisi della provenienza: Atti notarili, successioni, donazioni.
- Analisi catastale: Visure storiche, planimetrie d'impianto e storiche, catasto meccanografico.
- **Elementi probatori aggiuntivi:**
  - Analisi di elementi testimoniali (fotografie storiche, aerofotogrammetrie).
  - Analisi delle tessiture murarie e tecniche costruttive storiche.
- **Inquadramento urbanistico e vincolistico:**
  - Analisi dei Piani Urbanistici storici e vigenti (definizione ambiti e modalità operative).
  - Verifica dei Vincoli Sovraordinati (D.lgs. 42/2004, Sismico, Idrogeologico, ecc.).
- **Redazione del Report Finale della Due Diligence.**

### 3. Il Percorso di Legittimazione (Fase 2 - Azione)

- **Gli elementi probatori sostitutivi del titolo edilizio: quali sono e come utilizzarli.**
- **La sovrapposizione grafica: Riconciliare lo stato di fatto con le prove documentali.**
- **L'Attestazione di Stato Legittimo (Art. 9-bis):**
  - Costruzione del modello di asseverazione per gli atti di compravendita.
  - Impatto del "Decreto Salva Casa" sui modelli di asseverazione nei titoli edilizi.

**Focus Professionale: Il compenso per l'attestazione dello Stato Legittimo.**

## **MODULO02** : Sabato 29 Novembre 2025 ore 10 - - 13

### ✓ CASO TIPO 02 :

- **EDIFICI CON TITOLO EDILIZIO** : dalla verifica dei titoli edilizi all'attestazione di Stato Legittimo

#### 1. Inquadramento: Lo Stato Legittimo (Art. 9-bis) in presenza di titolo

- Applicazione su parti comuni condominiali e singole unità.
- Il dibattito sull'ultimo titolo edilizio: Sentenze vs. Linee Guida MIT.

#### 2. La Due Diligence Tecnica: Metodo e Strumenti (Fase 1 - Indagine)

- **Il sopralluogo tecnico-ispettivo** e il rilievo strumentale.
- **Indagini documentali:**
  - Recupero e analisi della provenienza (atti, successioni).
  - Analisi catastale completa (visure, planimetrie storiche e attuali).

- **L'analisi della "Catena dei Titoli" Edilizi (Verticale e Orizzontale):**
  - Verifica cronologica e sostanziale di ogni singolo titolo (licenza, concessione, PdC, DIA , CONDONO, CILA, SCIA, ecc.).
  - Sovrapposizione grafica: Stato di fatto vs. grafici approvati in tutti i titoli pregressi.
- **Inquadramento urbanistico e vincolistico:**
  - Analisi Piano Urbanistico.
  - Verifica dei Vincoli Sovraordinati (Paesaggistico, Sismico, Idrogeologico).
  - Controllo delle relative autorizzazioni, depositi Vincoli (es. Autorizzazione Paesaggistica, Progetto Strutturale).

### **3. L'Analisi delle Difficoltà (Fase 2 - Valutazione)**

- **Applicazione delle Tolleranze Costruttive (Art. 34-bis):**
  - Distinzione tra costruttive, esecutive, distanze e requisiti igienico-sanitari.
- **Le Variazioni Essenziali:** definizione e conseguenze.
- **Identificazione delle difficoltà e degli abusi edilizi.**

### **4. Il Report Finale: Gli Scenari Operativi (Fase 3 - Azione)**

- **Scenario 1: Esito Negativo (Presenza di Abusi).**
  - Il percorso in Sanatoria:
    - **La nuova Sanatoria "Asimmetrica" (Art. 36-bis):**
      - Ampliamento con opere di adeguamento.
    - Determinazione e calcolo delle nuove sanzioni.
    - Iter operativo: Presentazione, opere di adeguamento, fine lavori.
- **Scenario 2: Esito Positivo (Conformità o Tolleranze).**
  - **Redazione dell'Attestazione di Stato Legittimo** (modello personalizzato) nei casi di:
    - Piena conformità.
    - Conformità con difficoltà rientranti nelle Tolleranze (Art. 34-bis) + elaborato grafico esplicativo.
    - **"Abitabilità Sanante" (Art. 34-ter)** e la redazione del nuovo elaborato grafico.

### **5. Focus Professionale: Il compenso per l'attestazione dello Stato Legittimo.**

## Docente del Corso



**Alessio Tesconi** esperto in urbanistica ed edilizia, progettista e coordinatore specializzato nell'ambito della progettazione architettonica, dell'interior design e della gestione di progetti complessi.

- Esperto in Materia di Paesaggio Dlgs 42/2004 Regione Liguria
- Componente Gruppo di Lavoro RPT Nuovo Dpr 380/01
- Co-founder Studio Associato di Progettazione CAM urban studio
- Founder e Direttore Scientifico della Alessio Tesconi Urban - Lab
- Docente Formatore Professionista presso Ordini e Collegi Professionali
- Pubblicista ed Autore articoli specializzati
- Ospite Programmi televisivi di Approfondimento
- Consulente Real Estate and Strategies Gruppi Bancari
- Consulente Real Estate and Strategies PwC



**COSTO DEL CORSO € 60,00 + IVA = € 73,20**

**[Per info e iscrizioni clicca qui](#)**

oppure clicca o copia il link <https://bit.ly/4i5Bcn4>