

Vincoli paesaggistici e sanatorie

Prima di accettare l'incarico: quale dei tre regimi si applica, cosa è sanabile davvero dopo il Salva Casa, e dove finisce la tua firma.

Anteprima — non in vendita

Come è fatto questo manuale

Questo volume non è firmato da un autore ma dalla Redazione Prassia: ciò che ne garantisce l'affidabilità non è un nome, è un metodo dichiarato per intero.

Le fonti si aprono, non si citano di seconda mano

Ogni affermazione su cui questo volume *conclude* poggia su un testo letto per intero nella versione vigente alle date dichiarate in appendice, fra il 27 agosto e il 4 settembre 2026 (le fonti proprie di questa edizione il 4 settembre): il Codice dei beni culturali e del paesaggio, il regolamento sugli interventi esclusi e semplificati, le disposizioni del testo unico dell'edilizia che il paesaggio incrocia — tutte su Normattiva. Le pronunce si citano con gli estremi solo se lette sugli archivi ufficiali; dove non le abbiamo aperte, il testo non le usa come fonte e lo dichiara.

Il perimetro del volume è l'autorizzazione paesaggistica e le sue sanatorie. Le materie che il vincolo attiva accanto a sé — i beni culturali della Parte seconda del Codice, il vincolo idrogeologico, i pareri degli enti parco, le procedure ambientali, i condoni edilizi — sono oggetto di uno **screening**: segnalate con il criterio che le fa scattare e con l'indicazione di dove si cerca, non trattate. L'appendice le distingue espressamente dalle fonti lette.

Un avvertimento che qui pesa più che altrove: la materia è a due livelli. La cornice statale che questo volume tratta convive con piani paesaggistici, leggi regionali e deleghe locali. Il volume ti dà il metodo per accertare cosa vale nel tuo caso, non l'esito dell'accertamento.

Dove la materia non è chiusa, lo diciamo

Su alcuni punti la norma è ambigua, o le letture in campo divergono. Lì troverai il modulo **Controverso**, che espone le tesi senza sceglierne una al posto tuo. Un testo che dà una risposta secca dove una risposta secca non esiste ti espone, perché tu quella risposta la useresti.

La data conta, e il perimetro anche

In copertina trovi la data di aggiornamento normativo: è la misura di quanto puoi fidarti. Questo volume è aggiornato ad **agosto 2026**: tiene conto del Salva Casa, del d.P.R. 73/2026 e della legge 70/2026. Quando la materia si muove il volume viene rivisto, e chi lo ha acquistato riceve le revisioni secondo le condizioni e per la durata indicate al momento dell'acquisto.

Non è un trattato di diritto del paesaggio. Serve a orientarti in fretta quando un incarico incrocia un'area vincolata: scegliere il regime, preparare una pratica che regga, dire al cliente cosa è sanabile prima che lo scopra il Comune.

Questa è l'**edizione per geometri**: capitoli 1, 5, 6 e 8 e tre sezioni del 7 sono scritti sul lavoro del geometra e sul perimetro della sua firma, letto sui regolamenti delle professioni; una pronuncia nota solo da resoconti non è usata come fonte.

È prodotto con l'ausilio di sistemi di intelligenza artificiale, sotto controllo editoriale: ogni fonte su cui il volume conclude è stata aperta e letta dalla redazione sul testo ufficiale vigente, ogni affermazione normativa è ancorata a un registro interno delle letture, il testo ha attraversato cicli di revisione critica. La responsabilità editoriale di ciò che leggi è della Redazione Prassia.

UNA DICHIARAZIONE CHE CI RIGUARDA

Questo volume **non è stato sottoposto a revisione tecnica esterna**. È costruito su fonti primarie lette e citate, e su quelle puoi controllarci; non ha però attraversato la lettura critica di un geometra che presenti pratiche paesaggistiche in più Regioni.

Ne discende l'uso: punto di partenza da verificare sul caso concreto e sulla disciplina locale, mai conclusione da applicare. Dove il testo distingue norma e interpretazione, quella distinzione ti dice quanto fidarti.

Come si legge questo manuale

Tutti i volumi di Prassia Studio hanno la stessa struttura. Alla seconda lettura sai già dove andare a cercare, e questo è metà del valore che hai comprato.

L'ordine dei capitoli

Si parte dal **problema**, cioè da come il vincolo entra nei tuoi incarichi e da cosa rischi a trattarlo male. Poi il **quadro normativo**: cosa si applica, da quando, e cosa ha sostituito cosa. Poi i **concetti che fanno sbagliare**, che sono le definizioni su cui si inciampa e che non coincidono quasi mai con il linguaggio comune.

Al centro sta la **procedura passo per passo**: è la parte operativa vera e il capitolo a cui tornerai. Seguono i **casi pratici** svolti per intero, gli **errori frequenti** con il meccanismo che li produce, le **situazioni particolari** e la **check-list** da tenere aperta mentre lavori.

Chiude il capitolo su **cosa sta per cambiare**, che dice apertamente quali parti di questo libro hanno una scadenza, e l'apparato delle **fonti**, con i riferimenti per esteso.

Tre modi di usarlo

Se hai **fretta e sai già cosa ti serve**, il capitolo 4 e la check-list bastano: sono scritti per essere letti da soli.

Se devi **decidere se accettare l'incarico** — la domanda che in questa edizione viene prima di tutte — parti dal capitolo 1 e dalla prima lista del capitolo 8, «Prima di dire sì»: insieme ti dicono cosa accertare, e se la pratica è tua, prima di dare un prezzo e una data.

Se **qualcosa non torna** — la soprintendenza ha risposto in un modo che non ti aspettavi, o la pratica si è fermata — allora servono i capitoli 6 e 7, che sono costruiti proprio sui punti in cui le cose si inceppano.

I moduli che ricorrono

Dentro i capitoli trovi sempre gli stessi tre riquadri, e ognuno risponde a una domanda diversa.

IN PRATICA

È il passaggio operativo: cosa fai concretamente, adesso. Se leggessi solo questi riquadri, avresti comunque la sequenza di lavoro.

ATTENZIONE

Il punto preciso in cui si sbaglia, e il momento in cui l'errore viene a galla — che quasi mai coincide con quello in cui è stato commesso.

CONTROVERSO

Qui la materia non è chiusa: la norma è ambigua, o le letture in campo divergono.

- **Una tesi** si presenta così, introdotta dal segno.
- **L'altra** subito sotto, senza che il manuale scelga al posto tuo.

Casi, riferimenti e codici

I **casi** sono situazioni verosimili svolte dall'inizio alla fine. Non sono esempi illustrativi: servono a farti riconoscere la tua situazione in una loro.

I **riferimenti normativi** compaiono in carattere monospaziato — art. 167, comma 4 — perché sono dati. I principali sono ripresi in appendice, con la fonte ufficiale e la distinzione fra fonti lette e rinvii.

Il codice in copertina e in testatina — URB-03-G — indica area tematica, numero del titolo e professione. Dello stesso argomento esistono edizioni diverse: cambiano casi, errori e check-list, perché cambiano i problemi.

Indice

01	Il problema	10
	Da dove arriva il vincolo · Quattro telefonate · Il malinteso da sfatare · Fin dove arriva la firma · Cosa rischi davvero · Le cinque domande, più una	
02	Quadro normativo	18
	Una tutela, tre famiglie di beni · I beni dichiarati · Le aree tutelate per legge · Il Codice e il regolamento · Il piano paesaggistico · Stato, Regioni, Comuni · Il ritocco del 2026 · Il Salva Casa e il paesaggio · La linea del tempo · La tavola dei regimi	
03	I concetti che fanno sbagliare	29
	Paesaggistico non vuol dire culturale · Dove il vincolo non si vede · Le esclusioni del 1985 · Vincolante o non vincolante · Atto autonomo e presupposto · Cinque anni più uno · Il divieto di sanatoria e le sue tre porte · Le sanzioni, per scegliere · Tolleranze e paesaggio · Edilizia libera, non libertà dal vincolo	
04	La procedura, passo per passo	45
	Accertare il vincolo · La scelta del regime · Il procedimento semplificato · Quando la valutazione è negativa · Il procedimento ordinario · Il silenzio e i sostituti · Il rinnovo · Dove si presenta la domanda · La relazione paesaggistica semplificata · La relazione che regge · Il fascicolo, pezzo per pezzo · Le asseverazioni che firmi · La lettera d'incarico · Dopo il rilascio · La sanatoria, passo per passo	
05	Casi pratici	64
	Le carte da sistemare · La planimetria che non torna · Il rustico e il bosco ricresciuto · La canonica e il confine della firma	
06	Errori frequenti	80
	Le carte si sistemano · Il catasto che «regolarizza» · La firma oltre il perimetro · La cartografia letta su un solo strato · Il semaforo unico · La voce letta a metà · La tolleranza che non attraversa il vincolo · La porta sbagliata · La promessa sul volume · Il lavoro già fatto dall'impresa · La parcella da pratica semplice	

07	Situazioni particolari	87
	Il vincolo sopravvenuto · Quando il bene è anche culturale · Condoni e vincolo · Demolire e ricostruire · Le opere delle amministrazioni · Cartelli e colore delle facciate · Il corso d'acqua irrilevante · Occupazioni temporanee ed eventi · Gli altri semafori · Campagna, bosco e viabilità minore · Le strutture ricettive all'aperto · Il catasto in area vincolata · La consulenza tecnica d'ufficio	
08	Check-list operativa	99
	Prima di dire sì · La telefonata · Prima di rispondere al cliente · Prima di depositare · Mentre corre e dopo il rilascio · Catasto, rogito e tribunale · Cosa non fare mai	
09	Cosa sta per cambiare	106
	Cosa è ormai stabile · I fronti aperti · L'impegno di aggiornamento	
Appendici		
A	Fonti e riferimenti	110
	Codice, regolamento e pronunce · Il testo unico dell'edilizia e il Salva Casa · Atti in itinere e fronti censiti · Come leggere questa appendice · Le fonti dell'edizione geometri · Rinvii dichiarati	
B	Domande, tavole e glossario	117
	Dieci domande frequenti · La tavola dei termini · Glossario	

Il problema

Per il geometra il vincolo paesaggistico non arriva come un incarico: arriva dentro una pratica che sembrava un'altra cosa. Una tettoia, una planimetria da aggiornare, una verifica per il notaio. E da quel momento cambiano due cose insieme: cosa si può fare, e se tocca a te firmarlo.

IN QUESTO CAPITOLO

01.01	Da dove arriva il vincolo	11
01.02	Quattro telefonate	12
01.03	Il malinteso da sfatare	13
01.04	Fin dove arriva la firma	14
01.05	Cosa rischi davvero	16
01.06	Le cinque domande, più una	17

Da dove arriva il vincolo

Nello studio di un geometra il vincolo paesaggistico entra da quattro porte, e su nessuna c'è scritto «paesaggio».

La prima è la pratica minore. La veranda, la tettoia, il cappotto, la recinzione, il dehors del bar: lavori che il cliente considera piccoli e che sul versante edilizio spesso lo sono. Sono la quota più larga del tuo lavoro sulla committenza privata, e proprio lì il vincolo si nasconde meglio: nessun allarme, nessun modulo che lo nomini, cartografie che non parlano la stessa lingua da un territorio all'altro. Il rischio non è dichiarato: è silenzioso.

La seconda è il catasto. Ti chiedono una variazione perché «la planimetria non corrisponde più». È routine; ma non corrisponde perché qualcuno ha chiuso un portico o aggiunto un corpo, e l'immobile sta in un'area vincolata. Il catasto rappresenta lo stato dei luoghi: non lo autorizza e non lo sana. Il cliente che esce con la planimetria aggiornata, però, pensa di aver «messo a posto le carte».

La terza è il rogito. Notai, agenzie e banche ti chiamano per la verifica prima dell'atto: sei la figura tecnica della compravendita di prossimità. In area vincolata la verifica ha un piano in più — per ogni opera successiva alla data del vincolo va accertato se serviva l'autorizzazione o se ricorreva un'esclusione — e i tempi li ha già fissati l'atto.

La quarta è il tribunale. Iscritto all'albo dei consulenti, vieni nominato su una lite che ha dentro un abuso in area vincolata: stesso metodo di accertamento, tempi e regole non tuoi, un giudice che sulla tua relazione decide.

In tutte e quattro il vincolo non è l'oggetto dell'incarico: è la condizione che lo cambia. E porta con sé una domanda che l'architetto quasi mai si pone — se la pratica, così com'è diventata, sia ancora tua da firmare.

Quattro telefonate

I quattro casi del capitolo 5, ridotti alla prima telefonata.

«Mi manda l'agenzia. Ho un box con sopra una stanza, l'ha fatto l'impresa otto anni fa; adesso devo vendere e mi dicono che servono le carte. Lei me le sistema?» — Il box è a cento metri dal torrente. «Sistemare», qui, non è una pratica: è una domanda la cui risposta onesta può essere no, e va data prima di accettare.

«Devo aggiornare la planimetria catastale: il portico l'abbiamo chiuso anni fa, con la pratica. Mi serve per la banca, entro il mese.» — Il centro storico è dichiarato di notevole interesse pubblico. La variazione catastale si può fare; ma il cliente crede che, fatta quella, il portico sia a posto. Non lo è, e devi essere tu a dirglielo.

«Sono la notaia Ferri. Vendita di un rustico con terreno, atto fra cinque settimane. Vorrei una verifica: c'è una recinzione, un ricovero attrezzi, una strada. Il venditore dice che in campagna quelle cose si fanno.» — Sul terreno c'è un bosco ricresciuto da solo su un campo abbandonato. «In campagna si fanno» è un'opinione; il bosco, per legge, è un vincolo.

«Sono il parroco. Vorremmo fare il cappotto alla canonica, cambiare le finestre e aprire una porta sul retro. Ci hanno detto che lei è bravo con le pratiche.» — La canonica ha duecento anni, è di un ente ecclesiastico, sta nel centro storico dichiarato. Prima ancora del regime, qui la domanda è se la pratica sia tua.

Quattro voci, un tratto comune: **quando il telefono squilla, la decisione più importante non è quale pratica fare — è se accettarla, e a quali condizioni**. Il resto del volume serve a rispondere per iscritto, appena le carte ci sono.

Il malinteso da sfatare

Il malinteso che tutti i tecnici incontrano — «*è edilizia libera, non serve niente*» — vale anche per te, e il capitolo 3 lo smonta. Ma il geometra ne riceve uno più insidioso, perché arriva già confezionato come incarico: «*mi sistemi le carte*».

La frase contiene tre idee sbagliate insieme. La prima: che ogni situazione abbia una pratica che la sistema. In area vincolata non è così — il divieto di sanatoria è la regola, e le porte per passarci sono poche, contate e con condizioni interne. La seconda: che «le carte» siano un oggetto unico. Sono almeno tre — titolo edilizio, autorizzazione paesaggistica, rappresentazione catastale — e aggiornarne una non muove le altre. La terza: che chi accetta l'incarico si assuma solo il compito di provarci. Il sì si dice dopo aver verificato i presupposti: lo trovi alla sezione «Cosa rischi davvero».

Il malinteso costa due volte. Se lo smonti subito, il cliente si sente respinto da chi «doveva aiutarlo», e talvolta cerca chi gli dirà di sì. Se non lo smonti, la pratica parte, si ferma dove doveva fermarsi, e la parcella persa è il danno minore.

IN PRATICA

La risposta a «mi sistemi le carte», sempre uguale: «Prima verifico cosa c'è e cosa si può fare, e glielo scrivo. La verifica è la prima fase dell'incarico: ha un costo, e un esito che può essere no». Come si conduce — e cosa la fa durare — è il mestiere dei capitoli 3 e 4; come si scrive l'incarico a fasi sta nel capitolo 4, alla lettera d'incarico.

Fin dove arriva la firma

C'è una domanda che accompagna il geometra in ogni pratica di questa materia: **è mia da firmare?** Va affrontata subito, perché la risposta non dipende dal vincolo.

Cosa la norma ti dà. Il regolamento della professione — art. 16, r.d. 11 febbraio 1929, n. 274 — elenca «l'oggetto ed i limiti dell'esercizio professionale» in quindici lettere, e la maggior parte è il tuo pane: i rilievi, le misurazioni e la verifica dei confini, con le «operazioni catastali ed estimi relativi» (lett. *a*); misura, divisione e stima di aree urbane e di modeste costruzioni civili (*d*, *f*); il «progetto, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili» (*m*), con misura, contabilità e liquidazione (*n*); le costruzioni rurali «di limitata importanza, di struttura ordinaria, comprese piccole costruzioni accessorie in cemento armato, che non richiedano particolari operazioni di calcolo e che per la loro destinazione non possano comunque implicare pericolo per la incolumità delle persone» (*l*); le funzioni peritali «in ordine alle attribuzioni innanzi menzionate» (*p*); le mansioni di perito comunale nei Comuni fino a diecimila abitanti (*q*).

Dove si ferma. La Cassazione legge la lettera *m*) come limite — modeste costruzioni civili, senza cemento armato anche parziale, salve le piccole costruzioni accessorie rurali della lettera *l*) senza particolari calcoli e senza pericolo per le persone — e dichiara nullo il contratto in materia riservata ad altra professione, controfirma di un ingegnere compresa (Cass. civ., sez. II, ord. 8 gennaio 2021, n. 100, nei limiti della massima).

Dall'altro lato sta il regolamento di ingegneri e architetti: «il restauro e il ripristino degli edifici» tutelati dalla legge del 1909 sulle antichità «sono di spettanza della professione di architetto» (art. 52, r.d. 23 ottobre 1925, n. 2537) — un rinvio del 1925 la cui proiezione sui tutelati di oggi è materia dell'ordinamento professionale e dei giudici, non di questo volume.

Cosa la norma non dice. Nell'art. 16 le parole «paesaggio» e «vincolo» non compaiono: il regolamento della professione non fa del vincolo paesaggistico, di per sé, un limite alla tua competenza, e la relazione semplificata dell'art. 8 del regolamento del 2017 è affidata a un «tecnico abilitato», senza riserve di albo. Il confine si sposta per due altre vie: la **doppia tutela** — quando il bene è anche culturale, entrano in gioco le riserve sul restauro dei tutelati — e la **complessità tecnica** che le prescrizioni d'uso possono imporre a un'opera altrimenti modesta.

Regola del volume: la domanda «è mia?» si pone in fase di accertamento, si risponde per iscritto e, dove la risposta è no, la prestazione dovuta è l'indirizzo, non la pratica.

IN PRATICA

I criteri li applichi da solo, prima del prezzo, e ognuno porta a una conseguenza. Bene con decreto sulla cosa, o di ente pubblico, ecclesiastico o non profit, di autore non vivente e di oltre settant'anni, senza verifica ex art. 12 del Codice: la Parte seconda è aperta, e con essa la questione della riserva dell'art. 52, che decidono ordinamento e giudici. Strutture in cemento armato, anche parziali: fuori dalla lett. m). Opera oltre la modesta costruzione civile: fuori. Altrimenti è tua, e lo scrivi. Il capitolo 7 li richiama alla doppia tutela, il capitolo 8 li mette in lista.

Cosa rischi davvero

I rischi del cliente li conosci — il cantiere fermo, la sanzione, il pristino, il penale. I tuoi, in questa materia, hanno quattro nomi.

L'incarico che non doveva essere accettato. Una sanatoria oggettivamente impossibile in area vincolata non si «tenta»: prima si verifica se ha presupposti. È la scelta di metodo di questo volume, non una regola tratta da sentenze. L'art. 2236 c.c. limita la responsabilità a dolo e colpa grave solo per problemi tecnici di «speciale difficoltà», da valutare sul caso concreto. Il rischio non sta nel come conduci la pratica: sta nel sì detto prima di verificare.

La firma sull'attestazione. Nel fascicolo paesaggistico attesti fatti — la conformità alle prescrizioni d'uso, lo stato dei luoghi, l'epoca di un'opera — con il peso penale e disciplinare del capitolo 4; e si affiancano alle attestazioni catastali e a quelle sullo stato legittimo, ciascuna con un perimetro proprio. Firmare la planimetria non è attestare la legittimità; attestare la legittimità non è attestare la compatibilità.

La parcella che non copre il tempo. Su una tettoia il cliente si aspetta il prezzo di una pratica semplice; il tempo reale — accertamento su più cartografie, regime, integrazioni, sopralluoghi — è quello di una pratica complessa, su margini già stretti. L'incarico a fasi del capitolo 4 esiste anche per questo: la fase di accertamento si paga, qualunque sia l'esito.

La copertura del rischio. La polizza professionale è obbligatoria, e i suoi estremi e il massimale vanno resi noti al cliente al momento dell'incarico (art. 5, d.P.R. 137/2012); grado di complessità, oneri prevedibili e misura del compenso vanno resi noti «obbligatoriamente, in forma scritta o digitale», con un preventivo di massima (art. 9, c. 4, d.l. 1/2012). La lettera a fasi non è stile: è il modo di adempiere a un obbligo che hai già.

Le cinque domande, più una

Tutto ciò che questa materia ti chiede sta in cinque domande, più una che viene prima. Sono anche la mappa del volume.

0 • È mia? La competenza si verifica insieme al vincolo, non dopo: la sezione precedente, il capitolo 7 per la doppia tutela, la check-list del capitolo 8.

1 • Il vincolo c'è, e di che tipo è? Si accerta su fonti che lasciano traccia nel fascicolo — e su più strati cartografici, che non sempre coincidono. Capitolo 2 per le famiglie di beni, capitolo 4 per il metodo.

2 • Che regime ha questo intervento? Escluso, semplificato, ordinario: liste puntuali, con condizioni interne. Capitoli 3 e 4.

3 • Che pratica devo costruire, e in quanto tempo? Il fascicolo del semplificato è quello che firmi più spesso; l'ordinario ti dice quando la pratica cambia peso. Capitolo 4.

4 • E se è già stato fatto? Tre porte a regime più la via delle varianti d'epoca; la più invocata è la più stretta; e la risposta va data prima di accettare. Capitoli 3, 4 e i casi del capitolo 5.

5 • Cosa dico al cliente, e quando? Il preventivo condizionato, i due semafori, lo scenario di rigetto — e la distinzione fra catasto, titolo e paesaggio che il cliente non farà da solo. Moduli «In pratica» e check-list.

Un perimetro, prima di cominciare: questo volume tratta il paesaggio. Beni culturali, condoni, vincolo idrogeologico, enti parco sono segnalati dove li incroci, senza trattarli. Le procedure catastali hanno regole proprie e qui entrano per un solo principio: la variazione rappresenta, non legittima. Per lo stato legittimo e la commerciabilità c'è il volume gemello *Stato legittimo e conformità nei trasferimenti* (URB-01), che ha la sua edizione per geometri.

La scelta del regime

Accertato il vincolo, la scelta è un albero a quattro domande, da percorrere *per intervento*: nello stesso progetto convivono opere escluse e da autorizzare.

#	Domanda	Se sì
1	L'intervento rientra nell'art. 149 del Codice? (manutenzioni, consolidamento, restauro conservativo senza alterazioni; agro-silvo-pastorale; tagli colturali)	Nessuna autorizzazione. Documenta il perché
2	Trova una voce dell' Allegato A , con tutte le condizioni? Occhio alle riserve sui beni 136, lett. a), b), c) storici	Nessuna autorizzazione. Annota la voce esatta
3	Trova una voce dell' Allegato B ?	Procedimento semplificato
4	Niente di tutto questo?	Ordinario ex art. 146, salvo le esenzioni di piano (143, cc. 4-5)

Tre correttivi prima di fidarti dell'esito. **Le condizioni interne sono parte della voce**: il fotovoltaico di A.6 è escluso in due rami — su coperture piane non visibili dagli spazi pubblici; integrato o aderente, non sui beni delle lettere b) e c) —; la B.8 ha fattispecie sue (integrato o aderente su quei beni; su piane visibili): fuori da entrambe si torna all'albero. **Lo stato del bene e le prescrizioni d'uso muovono il confine, nei due sensi**: sui dichiarati gli Allegati portano in semplificata quel che altrove è escluso (A.2 u.p., A.5, A.7, A.13, A.14); l'art. 4, dove le prescrizioni d'uso ci sono, riporta quelle voci all'*esonero*, con B.6, B.13, B.26 e B.36 — dall'avviso (c. 2) o, per le quattro voci B, con accordo (c. 3); i preesistenti (c. 4) valgono per il loro oggetto. Si cercano tutti. **La qualificazione si scrive**: nel fascicolo, voce e condizioni una a una — se non la sai scrivere, il regime non è quello.

Codice, regolamento e pronunce

d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio (Normattiva, testo vigente al 28.8.2026). Letti per intero: artt. 2, 131-159 (la Parte terza, Titolo I), 167 e 181; della Parte seconda, gli artt. 10, c. 1 e 12, cc. 1-2, a base del solo screening della doppia tutela. Sul resto dell'atto il volume non conclude; la Parte seconda rimane, per il resto, un rinvio dichiarato. Censiti gli aggiornamenti 2024-2026 all'atto: rilevante per questo volume la sola modifica dell'art. 143, comma 4, lettera b) (ambiti portuali), portata dall'art. 27 della **legge 7 maggio 2026, n. 70 (Normattiva)**, letta nel testo dell'articolo inciso dentro il vigente.

d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 – Regolamento sugli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura semplificata (Normattiva, vigente al 28.8.2026). Letto per intero: artt. 1-20, Allegato A (voci A.1-A.31) e Allegato B (voci B.1-B.42) nel testo che incorpora le modifiche 2019, 2021 e 2026. Gli Allegati C e D – modello d'istanza e schema di relazione semplificata – sono parti di provvedimento in formato grafico: il volume ne descrive la funzione attraverso l'art. 8, senza riprodurli.

d.P.R. 20 febbraio 2026, n. 73 – modifiche alle voci A.27 e B.26 (GU n. 108 del 12.5.2026; Normattiva). Letto per intero (artt. 1 e 2); le due addizioni sono lette anche dentro il testo vigente del regolamento.

Corte costituzionale, sent. n. 56 del 2016 – sull'art. 181, comma 1-bis: letta nel testo ufficiale dell'annotazione all'atto su Normattiva, che ne riporta il dispositivo; il perimetro residuo dell'aggravante è esposto ai capitoli 3 e 5 su quella base.

Il testo unico dell'edilizia e il Salva Casa

d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 — Testo unico dell'edilizia (Normattiva, vigente al 27.8.2026). Letti per intero, per le interfacce col paesaggio: artt. 6 (comma 1), 27, 29, 31, 32, 34-bis, 34-ter, 36-bis e 44. L'art. 36 (doppia conformità) è letto ma qui solo richiamato come confine: la sua disciplina appartiene al volume di collana sullo stato legittimo. Sul resto del testo unico questo volume non conclude.

d.l. 29 maggio 2024, n. 69, «Salva Casa», conv. con mod. dalla l. 24 luglio 2024, n. 105 (Normattiva, vigente al 28.8.2026). Letti i commi 1, 2, 4 e 4-bis dell'art. 3 (tolleranze del pregresso e regime paesaggistico, edilizia delle PA, effetti sulle somme versate, estensione ante 11 maggio 2006); il comma 3, estraneo alla materia, non è stato aperto. Le modifiche al testo unico sono lette dentro il vigente della 380.

L. 7 agosto 1990, n. 241 — procedimento amministrativo (Normattiva, vigente al 29.8.2026). Letti, nelle sole disposizioni pertinenti: artt. 10-bis, 17-bis e 20 per intero; degli artt. 2 e 16 i commi qui usati (2, cc. 8, 8-bis, 9-bis e 9-ter; 16, cc. 2 e 3); gli artt. 14-14-quinquies (conferenza di servizi): il 14-bis, cc. 2 e 4, sul vigente, non sulla nota al d.P.R. 31/2017. Sul resto della legge il volume non conclude.

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti — Linee di indirizzo sul Salva Casa (2025) — fonte applicativa, non normativa: lette nelle parti sull'innesto paesaggistico del 36-bis e sul comma 4-bis. Dove il volume le riprende — la lettura dell'11 maggio 2006 in testa — lo dichiara come interpretazione ministeriale.

Ministero della cultura — Circolare DGABAP, Servizio V, 4 aprile 2025, n. 19 (prot. 0011866-P; atto firmato il 2 aprile 2025) — chiarimenti sull'art. 36-bis: fonte applicativa, letta per intero sull'originale (dgabap.cultura.gov.it). Conferma l'applicabilità del 36-bis nel solo perimetro del suo comma 1 — fuori dal quale l'art. 167 «trova piena applicazione» —, la natura vincolante del parere e la formazione del silenzio-assenso a novanta giorni; non affronta né il comma 4-bis del Salva Casa né l'art. 34-ter. I capitoli 4 e 9 ne danno conto.

Le fonti dell'edizione geometri

Le fonti proprie di questa edizione riguardano il perimetro della professione e la responsabilità del geometra. Due sono testi normativi letti per intero, una è letta nella sola massima ufficiale, una, nota solo da resoconti, è censita e non usata; seguono le letture puntuali del 4 settembre 2026.

r.d. 11 febbraio 1929, n. 274 — Regolamento per la professione di geometra (Normattiva, vigente al 4.9.2026). Letto per intero il solo art. 16 — oggetto e limiti dell'esercizio professionale, lettere a)-q). Sul resto dell'atto il volume non conclude.

r.d. 23 ottobre 1925, n. 2537 — Regolamento per le professioni d'ingegnere e di architetto (Normattiva, vigente al 4.9.2026). Letto per intero il solo art. 52 del regolamento allegato. Il suo rinvio alla legge 364/1909 è testuale: come la riserva si proietti sui beni tutelati dal Codice è materia dell'ordinamento professionale e della giurisprudenza, non lette — il volume non conclude su chi firmi il restauro del singolo caso.

Cass. civ., sez. II, ord. 8 gennaio 2021, n. 100 (Rv. 659984-01) — competenza dei geometri ex art. 16, lett. m), limitata alle modeste costruzioni civili, con esclusione del cemento armato anche parziale, salvo — per la lett. l) — le piccole costruzioni accessorie rurali senza particolari calcoli e senza pericolo per le persone; nullità del contratto in materia riservata. Letta la massima ufficiale sulla Rassegna mensile dell'Ufficio del massimario (gennaio 2021); testo integrale non acquisito: i capitoli 1, 5, 6 e 8 ne danno conto in questi limiti.

Cassazione civile, 2025 — su un geometra e una sanatoria impossibile in area vincolata: nota solo da resoconti della stampa giuridica, testo non acquisito. Il volume non la usa come fonte: la verifica preventiva dei capitoli 1, 5, 6 e 8 è una scelta di metodo.

ANTEPRIMA

URB - 03 - G · MANUALI PER GEOMETRI

Il manuale completo continua da qui.

Questa anteprima contiene la nota metodologica, il capitolo 1 e alcune pagine rappresentative. L'edizione completa per geometri — 120 pagine — copre il perimetro della firma, le tre famiglie di beni, i regimi del regolamento, il divieto di sanatoria e le sue porte dopo il Salva Casa, la procedura passo per passo, quattro casi svolti per intero, gli errori frequenti, le situazioni particolari, dal catasto in area vincolata alla consulenza tecnica d'ufficio, e la check-list operativa, con l'apparato fonti completo e i riferimenti cliccabili alle fonti ufficiali.

12,90 € · PDF A5 · AGGIORNATO AGOSTO 2026

www.prassia.it/urb-03-g.html

PRASSIA

ANTEPRIMA
NON IN VENDITA