



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

9° SETTORE

**Pianificazione e assetto del territorio (Urbanistica)
Edilizia privata, Sportello unico per l'Edilizia, Catasto comunale,
Cave e torbiere, Autorizzazioni paesaggistiche**

ISTRUZIONI PER LE RICHIESTE DI CERTIFICAZIONI/ATTESTAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

1. Introduzione:

- 1.1 Le certificazioni urbanistico/edilizie
- 1.2 Finalità e contenuto
- 1.3 Reperimento ed Informazioni

2. Tipologie di certificazioni/attestazioni:

- 2.1 Certificato di destinazione Urbanistica - CDU
- 2.2 Certificato Urbanistico - CU
- 2.3 Attestazione Storica Urbanistica - ASU
- 2.4 Attestazione Edilizia - AE
- 2.5 Attestazione di appartenenza alla perimetrazione di Centro Abitato - ACA

3. Modalità:

- 3.1 Modalità e requisiti per la presentazione delle richieste
- 3.2 Iter procedurale
- 3.3 Modalità di rilascio
- 3.4 Costi e tempi di completamento

4. Informativa Privacy

1. INTRODUZIONE

1.1 Le certificazioni/attestazioni urbanistico-edilizie

Le certificazioni/attestazioni urbanistico-edilizie riassumono le destinazioni previste nello strumento urbanistico generale e/o attuativo vigenti entro cui ricadono gli immobili ed eventuali informazioni pertinenti la normativa e/o i provvedimenti edilizio/urbanistici di riferimento. Le certificazioni/attestazioni vengono redatte secondo quanto riportato nel presente documento che ha valore regolamentare, riportando dati ed informazioni in relazione al tipo di certificazione di riferimento.

2.2 Finalità e contenuto

Il Presente documento è stato redatto dall'ufficio competente al fine di contribuire al miglioramento del servizio fornito ispirandosi ai criteri di efficienza, efficacia e economicità. Tale documento inoltre vuole fornire un aiuto all'utenza interessata, nella scelta del tipo di certificazione più idonea a soddisfare le proprie esigenze, nonché nella presentazione della richiesta, nel ritiro dell'esito e nei obblighi di versamento dei diritti dovuti al Comune.

Pertanto il presente documento contiene le seguenti indicazioni circa tipologie e modalità di richiesta e di rilascio:

- Descrizione delle tipologie di certificazioni/attestazioni urbanistico edilizie
- Modalità e requisiti per la presentazione delle richieste
- Iter procedurale
- Modalità di rilascio delle certificazioni/attestazioni urbanistico-edilizie
- Costi e tempi di completamento in relazione alla tipo di certificato/attestazione

3.3 Reperimento ed Informazioni

Il presente documento è reperibile in formato digitale (*.pdf) direttamente sul sito istituzionale del Comune: www.comune.tarquinia.vt.it.

2. TIPOLOGIE DI CERTIFICAZIONI/ATTESTAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

2.1 Certificato di destinazione Urbanistica – CDU

D.P.R. 380/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Art. 30 (L) - Lottizzazione abusiva.

"2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi."

Tale certificazione occorre:

- quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto UN TERRENO CHE NON SIA PERTINENZA DI UN EDIFICIO qualsiasi sia la sua superficie;
- quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto UN TERRENO CHE COSTITUISCE PERTINENZA DI UN EDIFICIO censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie UGUALE O SUPERIORE A 5000 MQ.

Un terreno che ha partecipato al rilascio di un titolo edilizio abilitativo per la costruzione di un fabbricato, cioè è parte del lotto edificato, nonché funzionalmente e fisicamente connesso al fabbricato costituisce sostanzialmente pertinenza dello stesso. Urbanisticamente, infatti, un terreno che abbia partecipato al rilascio di un titolo edilizio, ha visto concretamente e definitivamente attuata la previsione assegnatagli dallo strumento urbanistico, quale contenuto della certificazione: si è quindi esaurita l'originaria natura di previsione normativa divenuta concreta trasformazione edilizia del terreno, connessa all'immobile principale del quale ha consentito l'edificazione in un rapporto sostanzialmente di funzionale asservimento. Si precisa che la nozione di pertinenza urbanistica o edilizia a cui far riferimento trattandosi di applicazione di dispositivo legislativo in materia edilizia (DPR 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia), ha caratteristiche diverse dal concetto di pertinenza civilistica; inoltre la connotazione catastale dell'immobile può essere indicativa ma non esaustiva della natura pertinenziale, alla luce nella valore non probatorio dei dati catastali dell'immobile.

Oggetto della richiesta

Ogni singola richiesta di certificazione può essere inoltrata per un numero massimo di 20 particelle catastali secondo i seguenti criteri:

- per mappali di uno stesso foglio, anche non contigui, sempre che il numero complessivo delle particelle non sia superiore a 20;
- per mappali contigui, seppur appartenenti a diversi fogli di mappa, sempre che il numero complessivo delle particelle non sia superiore a 20.

Devono essere inoltrate più richieste nei seguenti casi:

- per mappali superiori a 20, sia che siano appartenenti ad uno stesso foglio, sia che siano contigui di diversi fogli

- per mappali che, seppur inferiori a 20, risultano appartenenti a diversi fogli e non contigui.

Contenuti

Nella certificazione vengono riportate le destinazioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale vigente e/o di eventuali strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del P.R.G. e sono inoltre indicati i vincoli come riportati negli strumenti di pianificazione territoriale sovracomunale (PTPR – PAI – VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 – ZPS/SIC dal progetto Natura 2000).

Termini e validità

La certificazione viene rilasciata entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta ai sensi del comma 3 art. 30 D.P.R. 380/2001; *“In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi”*, come previsto al comma 4 art. 30 D.P.R. 380/2001. L'ufficio si riserva di richiedere integrazione documentale con contestuale interruzione dei termini del procedimento, pertanto nel caso il termine sopra citato decorre dal corretto completamento dell'istanza secondo le richieste inoltrate. Tale certificato ha validità per un anno dalla data di rilascio fatte salve le eventuali intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

2.2 Certificato Urbanistico – CU

Il CU ha lo scopo di fornire al richiedente le informazioni necessarie per individuare la natura urbanistica dell'immobile nonché le eventuali e relative condizioni d'uso. Tale certificazione può essere funzionale all'esercizio dell'attività edilizia fornendo le indicazioni ed i riferimenti normativi necessari e può essere necessaria per motivi di natura fiscale. L'attestazione può riguardare sia terreni che fabbricati e ha come riferimento l'art. 2 del D.M. 1444/1968 nell'ambito del vigente strumento urbanistico comunale generale, nonché di eventuali strumenti urbanistici attuativi. La certificazione può riguardare sia fabbricati e relative aree di pertinenza, che terreni; in caso di richiesta su fabbricati, dovranno essere indicati gli estremi del titolo edilizio abilitativo al fine di consentire le ricerche d'archivio.

Oggetto della richiesta

La certificazione può riguardare sia fabbricati e relative aree di pertinenza, che terreni; in caso di richiesta su fabbricati, dovranno essere indicati gli estremi del titolo edilizio abilitativo al fine di consentire le ricerche d'archivio. Ogni singola richiesta di certificazione può essere inoltrata per un numero massimo di 5 particelle catastali secondo i seguenti criteri:

- per mappali di uno stesso foglio, anche non contigui, sempre che il numero complessivo delle particelle non sia superiore a 5;
- per mappali contigui, seppur appartenenti a diversi fogli di mappa, sempre che il numero complessivo delle particelle non sia superiore a 5.

Devono essere inoltrate più richieste nei seguenti casi:

- per mappali comunque superiori a 5, anche se di uno stesso foglio o anche se contigui di diversi fogli;
- per mappali che, seppur inferiori a 5, risultano appartenenti a diversi fogli e non contigui.

Contenuti

Nella certificazione vengono riportate le destinazioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale vigente in riferimento alla classificazione di zona e/o di eventuali strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del P.R.G., nonché i riferimenti ad eventuali titoli edilizi abilitativi; non sono riportati tutti gli altri vincoli di qualsiasi natura per i quali si rimanda alla consultazione degli strumenti di pianificazione tematica e/o ai soggetti preposti all'apposizione dei vincoli stessi. La ricerca di archivio relativa a titoli edilizi verrà eseguita sulla base delle indicazioni contenute nella modulistica predisposta come compilata dal richiedente.

Termini e validità

Non viene individuata una scadenza di validità della certificazione ma si precisa che i suoi contenuti sono riferiti alla condizione urbanistica-edilizia dell'immobile al momento del rilascio, senza pregiudizio delle facoltà di variare tale condizione e senza obblighi di notifica dell'intervenuta variazione a carico del comune. Inoltre si specifica che la natura di detta certificazione non è valida ai fini degli adempimenti di cui art. 30 del DPR 380/2001 per i quali si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU). La certificazione verrà rilasciata entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta; l'ufficio si riserva di richiedere integrazione documentale con contestuale interruzione dei termini del procedimento, pertanto nel caso il termine sopra citato decorre dal corretto completamento dell'istanza secondo le richieste inoltrate.

2.3 Attestazione Storica Urbanistica - ASU

L'ASU ha lo scopo di fornire al richiedente le informazioni necessarie per individuare la natura urbanistica dell'immobile nonché le eventuali e relative condizioni d'uso, riferita ad una datazione specifica, diversa dall'attuale. Tale attestazione è generalmente funzionale in ambito di controversie di varia natura per le quali occorra riscontrare se il regime urbanistico-edilizio vigente era differente in un data più remota rispetto all'attualità. La certificazione può riguardare sia fabbricati e relative aree di pertinenza, che terreni; in caso di richiesta su fabbricati, dovranno essere indicati gli estremi del titolo edilizio abilitativo al fine di consentire le ricerche d'archivio.

Oggetto della richiesta

Ogni singola richiesta di certificazione può essere inoltrata per un numero massimo di 3 particelle catastali secondo i seguenti criteri:

- per mappali di uno stesso foglio, anche non contigui, sempre che il numero complessivo delle particelle non sia superiore a 3;
- per mappali contigui, seppur appartenenti a diversi fogli di mappa, sempre che il numero complessivo delle particelle non sia superiore a 3;

Quindi si specifica che devono essere inoltrate più richieste nei seguenti casi:

- per mappali superiori a 3, anche se appartenenti ad uno stesso foglio o anche se contigui di diversi fogli;
- per mappali che, seppur inferiori a 3, risultano appartenenti a diversi fogli e non sono contigui

Contenuti

Nell'attestazione vengono riportate le destinazioni urbanistiche degli strumenti urbanistici/edilizi vigenti alla data di riferimento, nonché eventuali vincoli imposti dagli stessi ed i riferimenti ad eventuali titoli abilitativi edilizi; non sono riportati tutti gli altri vincoli di qualsiasi natura per i quali si rimanda agli enti preposti all'apposizione dei vincoli stessi. La ricerca di archivio relativa a titoli edilizi verrà eseguita sulla base delle indicazioni contenute nella modulistica predisposta come compilata dal richiedente (estremi dei titoli e/o nominativi dei titoli all'epoca della richiesta)

Termini e validità

Per la natura stessa dell'attestazione si desume implicitamente che non vi sia scadenza di validità e comunque nulla viene attestato circa modificazioni succedutesi successivamente alla data di riferimento. L'attestazione verrà rilasciata entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta; l'ufficio si riserva di richiedere integrazione documentale, nel qual caso il termine citato è inteso decorrere dal corretto completamento dell'istanza secondo le richieste inoltrate; l'ufficio mette comunque a disposizione i propri archivi per eventuali dichiarazioni asseverate di tecnici di parte sostitutive dell'attestazione richiesta.

2.4 Attestazione Edilizia – AE

L'AE ha lo scopo di fornire al richiedente le informazioni relative a fabbricati e pertinenze a fabbricati necessarie per individuare la titolarità delle opere edilizie realizzate. Tale attestazione è generalmente funzionale ad ulteriori interventi edilizi o in ambito di controversie per le quali occorra accertare le vicende edilizie dell'immobile.

Oggetto della richiesta

L'attestazione riguarda fabbricati ed aree di pertinenza: dovranno essere indicati i dati e gli estremi indicati della modulistica al fine di consentire le ricerche d'archivio. Ogni richiesta può essere inoltrata per un singolo fabbricato e relative aree manufatti accertati in atti/documenti di pertinenza al fabbricato principale; per fabbricato deve intendersi un organismo edilizio legittimamente realizzato, autonomo, principale, unitario, anche plurifunzionale, conformemente eseguito al titolo abilitativo. Quindi si specifica che devono essere inoltrate più richieste in caso di più fabbricati anche se riconducibili ad uno stesso originario titolo abilitativo (caso di intervento costituito da un complesso di edifici/fabbricati).

Contenuti

Nell'attestazione vengono riportati i titoli abilitativi estratti dalla ricerca d'archivio, secondo i dati forniti dal richiedente; vengono specificati date ed oggetti dei provvedimenti edilizi e di eventuali loro varianti, con eventuali riferimenti a dati correlati a valenza edilizia, nonché eventuali prescrizioni/condizioni/obblighi imposti dagli stessi; non sono riportati tutti gli altri vincoli di qualsiasi natura, attuali e/o riferiti alle date dei provvedimenti. La ricerca di archivio relativa a titoli edilizi verrà eseguita sulla base delle indicazioni contenute nella modulistica predisposta come compilata dal richiedente (estremi dei titoli e/o nominativi dei titoli all'epoca della richiesta).

Termini e validità

Per la natura stessa dell'attestazione si desume implicitamente che non vi sia scadenza di validità; si specifica che comunque nulla viene attestato circa procedimenti pendenti non conclusi, e/o per i quali i dati forniti non consentono la compiuta ricerca d'archivio. La certificazione verrà rilasciata entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta; l'ufficio si riserva di richiedere integrazione documentale con contestuale interruzione di detti termini, pertanto il termine citato decorre nuovamente dal corretto completamento dell'istanza secondo le richieste inoltrate; l'ufficio mette comunque a disposizione i propri archivi per eventuali dichiarazioni asseverate di tecnici di parte sostitutive dell'attestazione richiesta.

2.5 Attestazione di appartenenza alla perimetrazione di Centro Abitato – ACA

L'ACA ha lo scopo di fornire al richiedente l'attestazione della ricomprensione o dell'esclusione dell'immobile dalla perimetrazione del Centro Abitato approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 88/2024. La certificazione riguarda fabbricati, aree di pertinenza e terreni con qualsiasi destinazione urbanistica ed adibiti a qualsiasi uso.

Contenuti

Nella certificazione viene attestato l'inclusione dell'immobile nel perimetro del Centro Abitato come determinato dagli atti amministrativi vigenti all'attualità della richiesta e dei quali vengono riportati gli estremi. L'attestazione non contiene dati ed informazioni relativi all'immobile in materia di destinazione urbanistica e/o di vincoli di qualsiasi natura e/o di titoli/provvedimenti a valenza urbanistico-edilizia.

Oggetto della richiesta

La certificazione riguarda fabbricati, aree di pertinenza e terreni con qualsiasi destinazione urbanistica ed adibiti a qualsiasi uso del suolo, per un massimo di 5 particelle catastali anche non contigue anche appartenenti a foglio mappali differenti.

Termini e validità

Per la natura stessa dell'attestazione si desume implicitamente che non vi sia scadenza di validità fatti salvi provvedimenti di aggiornamento, modificativi della perimetrazione in data comunque successiva al rilascio dell'attestazione. La certificazione verrà rilasciata entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta. L'ufficio si riserva di richiedere integrazione documentale con interruzione del termine di cui sopra e ripresa nuovamente dello stesso dall'avvenuto completamento dell'istanza. L'ufficio mette comunque a disposizione i propri archivi ai fini per eventuali dichiarazioni asseverate di tecnici di parte sostitutive dell'attestazione richiesta.

3. MODALITÀ

3.1 Modalità e requisiti per la presentazione delle richieste

Le richieste devono essere in bollo (16 euro), devono essere a firma dall'avente titolo e devono essere presentate dallo stesso o da un suo/a delegato/a al Protocollo Generale del Comune di Tarquinia all'indirizzo PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it. **In caso di richieste multiple occorre inviare le singole richieste con separate PEC.**

Si intende per avente titolo alla richiesta:

- persona fisica o persona giuridica titolare del diritto reale sull'immobile (proprietario o detentore a qualsiasi titolo es: erede, enfiteusi);
- CTU nominato dal tribunale.

Si specifica inoltre che:

- per persona fisica si intende il sig./la sig.ra XX, YY
- per persona giuridica si intende la Società KK, il Condominio JJ

3.2 Iter procedurale

La richiesta redatta secondo i modelli predisposti completa degli allegati previsti (da allegare ESCLUSIVAMENTE in formato .pdf), una volta ricevuta dal protocollo generale, viene da questo trasmessa all'ufficio competente, il quale verifica la congruità e la completezza dei dati indicati al fine di produrre la certificazione/attestazione. L'esattezza e la veridicità di tali informazioni permane in capo ai richiedenti. Nel caso si rilevino incongruenze/incompletezze nella richiesta e nei documenti prodotti, verrà inviata richiesta integrazione documentale e/o di adeguamento. L'eventuale integrazione incompleta o la mancata integrazione entro il termine indicato nella richiesta dell'ufficio, comporterà l'archiviazione della pratica senza ulteriore avviso e/o oneri a carico dell'Ente, in quanto improcedibile per carenza documentale.

3.3 Modalità di rilascio

Il rilascio delle certificazioni/attestazioni avviene esclusivamente in formato digitale a mezzo PEC al recapito indicato dal richiedente nella modulistica. La verifica della ricezione della ricevuta di avvenuta consegna della trasmissione effettuata a mezzo PEC costituisce esito finale e conclusione del procedimento ai sensi dell'art. 2 comma 1 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii. I tempi per il rilascio delle certificazioni sono specificati per ciascun tipo di documento in relazione all'incidenza dell'attività amministrativa per la redazione e le verifiche necessarie alla compilazione, come di seguito specificato nella seguente pagina e come riportato nella specifica modulistica.

Si rammenta che, in analogia al criterio stabilito al comma 4 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, i contenuti delle diverse certificazioni/attestazioni possono essere oggetto di dichiarazione sostitutive, per le quali gli uffici mettono a disposizione i propri archivi ai soggetti legittimati secondo disposizioni di legge vigenti. Non è prevista specifica procedura d'urgenza, salvo i casi connessi all'attività istituzionale dell'Ente.

3.4 Costi e tempi di completamento

Il rilascio delle certificazioni/attestazioni è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria e di istruttoria differenziati per tipo di documento e a diverse tempistiche per il rilascio, in relazione all'incidenza dell'attività amministrativa per la redazione e per le verifiche necessarie alla compilazione, come di seguito specificato:

Tipologia	Tempi	Bollo	Importi diritti di segreteria/istruttoria			
CDU Certificato di destinazione urbanistica	30 giorni	Per Istanza € 16,00 Per Certificato € 16,00	max 5 p.lle catastali catastali € 30,00	da 6 a 10 p.lle catastali € 50,00	da 11 a 20 p.lle catastali € 80,00	Oltre 20 p.lle catastali altra istanza
CU Certificato Urbanistico	30 giorni	Per Istanza € 16,00 Per Certificato € 16,00	max 5 p.lle catastali catastali € 50,00	oltre 5 p.lle catastali altra istanza		
ASU Attestazione Storica Urbanistica	60 giorni	Per Istanza € 16,00 Per Certificato € 16,00	Max 3 p.lle catastali € 80,00	oltre 3 p.lle catastali altra istanza		
AE Attestazione edilizia	60 giorni	Per Istanza € 16,00 Per Certificato € 16,00	Per singolo fabbricato € 80,00	oltre un fabbricato altra istanza		
ACA Attestazione di appartenenza alla perimetrazione di Centro Abitato	30 giorni	Per Istanza € 16,00 Per Certificato € 16,00	max 5 p.lle catastali catastali € 15,00	oltre 5 p.lle catastali altra istanza		

4. Informativa Privacy ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del GDPR (Regolamento UE 2016/679)

<https://www.comune.tarquinia.vt.it/Privacy>