

GLOSSARIO

Abitabilità di un immobile

È l'attitudine di un immobile, qualora rispecchi determinati parametri stabiliti da norme edilizie, ad essere abitato. Tali caratteristiche riguardano altezza dei locali, luminosità e presenza di finestre, sicurezza e conformità degli impianti e rispetto dei piani regolatori

Abitazione principale

È quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o di altro diritto reale, o i suoi familiari, dimora abitualmente. Non deve necessariamente coincidere con la residenza anagrafica. La destinazione ad abitazione principale comporta diverse agevolazioni fiscali: riduzione dell'aliquota ICI, deduzione IRPEF, detraibilità degli interessi del mutuo contratto per l'acquisto.

Abuso edilizio

È l'espressione che indica qualsiasi trasformazione edilizia o urbanistica non autorizzata o comunque difforme rispetto agli atti che la legittimano o alla normativa vigente. Il sindaco, con l'ausilio della Polizia giudiziaria, provvede alla repressione degli abusi edilizi. Questo suo potere non è soggetto ad alcun termine di prescrizione. Gli abusi possono essere oggetto di condono edilizio.

Agibilità

Atto con cui il sindaco certifica che un edificio possiede i requisiti di sicurezza previsti dalla legge.

Ampliamento

Di un edificio quando se ne aumentano le dimensioni in orizzontale o in verticale creando uno spazio supplementare. Di un insediamento urbano quando si estende la superficie edificata e attrezzata di strade e infrastrutture a rete.

Arredo urbano

Insieme degli elementi che completano e migliorano formalmente e funzionalmente lo spazio costruito: segnaletica stradale, panche, cabine telefoniche, contenitori per la raccolta dei rifiuti, pavimentazione di aree pedonali, illuminazione, ecc.

Asservimento

Atto giuridico per cui un immobile viene asservito ad un uso specifico, per esempio a parcheggio o a passaggio pubblico.

Atto d'obbligo

Impegno unilaterale, irrevocabile, da assumersi mediante atto pubblico con il quale il proprietario asserva l'area di pertinenza della costruzione da realizzare e garantisce le opere di urbanizzazione richieste dalla Pubblica Amministrazione.

Autorizzazione edilizia

Assenso del sindaco per eseguire opere edili senza il pagamento di oneri.

Azionamento

Dall'inglese zoning, divisione del territorio in aree omogenee dal punto di vista della destinazione d'uso e delle funzioni.

Bene immobile

Cosa che non si può trasferire fisicamente, perché legata stabilmente al suolo (per esempio, una casa).

Beni ambientali e paesistici

Ambienti naturali o determinati dall'azione storica dell'uomo, considerati degni di tutela per la loro qualità o rarità.

Beni storici e artistici

Singoli elementi, mobili o immobili. Costituiscono o contribuiscono a costituire un ambiente fisico di alta qualità dal punto di vista storico, sociale, artistico. Con la pianificazione urbanistica si possono tutelare i beni culturali immobili: edifici, centri storici, aree archeologiche, paesaggi.

Bilancio di impatto ambientale

Dall'esperienza americana dell'Environmental Impact Assessment: strumento conoscitivo preliminare, di natura sia fisico-tecnologica che socio-economica, che delinea una ipotesi di costi/benefici rispetto ad una azione proposta (opera o attività).

Bonifica

Ogni intervento di rimozione della fonte inquinante e di quanto dalla stessa contaminato fino al raggiungimento dei valori limite conformi all'utilizzo previsto dell'area.

Borsa immobiliare

Iniziativa gestita da alcune Camere di Commercio, a cui aderiscono agenzie immobiliari e privati, che consente di disporre in tempo reale di numerose informazioni riguardanti gli immobili posti in vendita su determinate piazze.

Canone di locazione

Somma di denaro pagata periodicamente dal conduttore (inquilino) al locatore (proprietario) in cambio del godimento di un immobile.

Caparra confirmatoria

È un anticipo sul prezzo d'acquisto dell'immobile. Viene versata dall'acquirente quando firma il compromesso e impegna entrambi le parti alla conclusione dell'affare. Se l'acquirente si ritira dall'affare perde ciò che ha versato; se è il venditore (cioè chi ha già incassato i soldi) a ritirarsi dall'impegno sarà lui a dover rendere all'acquirente la somma ricevuta, oltre a una penale pari a quanto incassato: in pratica, restituirà il doppio della somma ricevuta. La parte che rispetta i patti (cioè che non si ritira) può ricorrere in giudizio per ottenere quanto stabilito in contratto. Inoltre potrà richiedere un risarcimento del danno subito. Fra privati, quando sul compromesso non è specificato altro, per "caparra" si intende sempre la caparra penitenziale e non la caparra confirmatoria.

Caparra penitenziale

È una somma di denaro prestabilita a indennizzo dell'eventuale recesso dal contratto. In questo modo il venditore e il compratore hanno già stabilito che l'uno o l'altro possono recedere dal contratto pagando appunto una penitenza. Nel caso sia il compratore a recedere, perde quanto versato; in caso sia il venditore deve restituirla doppia. Con questa formula viene preventivamente esclusa la possibilità di richiedere al giudice il trasferimento della proprietà o di richiedere un risarcimento di danni. Fra privati, quando sul compromesso non è specificato altro, per "caparra" si intende sempre la caparra penitenziale e non la caparra confirmatoria.

Catasto

Registro di tutti i beni immobili che si trovano nel comune o nella provincia, da cui risultano il nome dei proprietari e il loro valore.

Categoria catastale

Gli immobili sono contraddistinti dalla categoria di appartenenza; attualmente le categorie, che assumono rilevanza in modo particolare sul piano fiscale, sono cinque e sono indicate da lettere alfabetiche: "A" abitazioni, "B" edifici ad uso collettivo, come caserme o scuole, "C" immobili commerciali, come box e negozi, "D" immobili industriali, "E" immobili speciali. Sono previste inoltre delle "sottocategorie"; ad esempio per le abitazioni: A1 (abitazioni di lusso), A2 (civile abitazione), A3 (abitazione economica), A4 (abitazione popolare), A5 (abitazione ultrapopolare), A6 (case rurali), A7 (abitazione in villino), A8 (ville), A9 (immobili storici).

Certificato catastale

Certificato rilasciato dall'Ufficio del Catasto riportante gli estremi identificativi di un immobile, il valore della rendita catastale e l'indicazione del proprietario

Certificato di abitabilità

Documento rilasciato dal Comune, previo esito positivo dei controlli effettuati dal Servizio Sanitario Nazionale, sulla effettiva corrispondenza dell'immobile ai parametri stabiliti dalla Legge.

Cessione

Atto con cui i proprietari privati di immobili passibili di esproprio possono cederli alla Pubblica Amministrazione, per esempio delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione.

Classe catastale

È un ulteriore elemento identificativo dell'immobile e viene attribuito dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Comparto edilizio

Aggregazione di più unità catastali per conseguire dimensioni più ampie di aree e fabbricati da trasformare secondo un indirizzo unitario attraverso un piano particolareggiato.

Compromesso contrattuale

Detto anche "preliminare di vendita". È un contratto redatto, di norma, sotto forma di scrittura privata, con il quale ci si impegna a concludere, a determinate condizioni, una compravendita immobiliare. Il trasferimento a pieno titolo della proprietà dell'immobile si produce con il rogito notarile.

Concessione edilizia

Atto con cui il sindaco autorizza una persona, dietro pagamento di un contributo, a costruire, trasformare o demolire un edificio.

Condono edilizio

Legge straordinaria che dà la possibilità, a chi ha costruito un edificio violando le leggi edilizie, di mettersi in regola pagando una somma di denaro.

Contributo di urbanizzazione

Somma di denaro che chi costruisce un edificio deve pagare al comune per contribuire alle spese per costruire i servizi necessari (per esempio: i giardini, le strade, l'illuminazione pubblica).

D.I.A.(Denuncia Inizio Attività)

Nuova prescrizione per effettuare taluni lavori edilizi precedentemente assoggettati al regime autorizzativo o concessionario, fra cui le opere di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro con l'obbligo di presentare al Comune una denuncia di inizio attività. Questa deve essere corredata da una dettagliata relazione sottoscritta dal progettista abilitato il quale assevera la conformità degli interventi da realizzare agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, assumendo conseguentemente la qualifica di persona esercente un servizio di pubblica necessità.

Destinazione d'uso

Funzione (residenza, attività produttive, ecc.) a cui, in base alle norme urbanistiche e edilizie o nei fatti, è destinato uno spazio o edificio urbano. Può essere principale, quando qualifica le caratteristiche della zona; complementare quando integra quella principale; eventuale, quando, pur non rientrando nei primi due casi, non è esplicitamente in contrasto con essi.

Diritto di proprietà

Garantisce il pieno possesso dell'immobile, ma comunque sono previsti dei limiti temporali alla completa disponibilità dell'alloggio (per la rivendita, l'affitto ecc.).

Diritto di superficie

L'area rimane di proprietà del Comune e viene concessa "in uso" per un periodo variabile e rinnovabile che in genere dura 99 anni più altri 99 di rinnovo.

Diritto di usufrutto

Consiste nel diritto di utilizzare liberamente l'immobile (anche affittandolo ad altri). La durata non può essere superiore alla vita dell'usufruttuario. Il diritto è cedibile, tranne che sia diversamente specificato. È come se la titolarità dell'immobile si separasse in due diritti distinti ed autonomi: da una parte il diritto di usufrutto e dall'altra la nuda proprietà. Quando il diritto di usufrutto si estingue (per rinuncia dell'usufruttuario o per morte dello stesso), il titolare della nuda proprietà torna a godere della piena proprietà dell'immobile.

Edificabilità

Attitudine di una determinata porzione del territorio ad accogliere costruzioni. Dipende dalla concessione dell'autorità comunale, in base alle norme urbanistiche ed edilizie di zona.

Edificazione

Modalità di inserimento degli edifici, singolarmente o a gruppi, sul territorio. Può essere chiusa, aperta, estensiva, intensiva, rada, a seconda delle forme e delle densità in cui si realizza.

Fabbisogno abitativo

Necessità di abitazioni, infrastrutture e servizi che si stima sia necessario realizzare entro un certo periodo, determinata in base a standard predefiniti. Può essere arretrato se la carenza si riferisce a popolazione già insediata, insorgente se riferito ad un futuro previsto.

Frazionamento

È lo strumento mediante il quale si divide una o più particelle catastali dando origine ad una o più nuove particelle. La rilevazione deve essere depositata al Catasto.

ICI

Sigla di imposta comunale sugli immobili. L'imposta che tutti i proprietari di case o terreni devono pagare al comune.

Immobile

Tutto ciò che non si può trasferire fisicamente, perché legato stabilmente al suolo (per esempio, una casa o un terreno).

Impatto acustico

Gli effetti indotti e le variazioni delle condizioni sonore preesistenti in una data porzione del territorio, dovute all'inserimento di nuove infrastrutture, opere, impianti, attività o manifestazioni.

Impatto ambientale

L'insieme degli effetti, diretti ed indiretti, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi, che la realizzazione di opere o interventi comporta sull'ambiente inteso come insieme complesso di sistemi naturali e antropici. Assume connotati sia fisici che socio-economici che possono essere giudicati con la procedura tecnico-amministrativa della valutazione di impatto ambientale.

Indennità di espropriazione

Corrispettivo economico in favore del proprietario originario di un immobile per il trasferimento della proprietà reso necessario da obiettivi di interesse generale. E' calcolato in base a vari parametri.

Indice urbanistico

I limiti dimensionali entro i quali è consentita l'edificazione in una determinata area: indice di fabbricabilità, indice di altezza massima, rapporto di copertura, distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati vicini, ecc.

Insediamiento

Insieme delle strutture, attività produttive e sociali in un determinato spazio, non necessariamente urbano, che comportano una notevole modificazione del territorio e una presenza umana stabile. A seconda della tipologia, l'insediamento può essere accentrato, rado, sparso.

Insediamiento residenziale

Porzione di territorio urbanizzato occupato, o da occupare, in prevalenza da edifici destinati alla residenza e alle attrezzature necessarie alla vita di quartiere (es. strade, parcheggi, verde, acqua, luce, gas, scuole, negozi, ecc.)

Ipoteca

È un diritto reale con il quale il debitore concede al creditore una garanzia su uno specifico bene (immobile, mobile registrato, diritto reale di godimento su un bene immobile, rendita dello Stato) di sua proprietà. Sul medesimo bene si possono iscrivere anche più ipoteche per crediti diversi e a ognuno di questi viene assegnato un numero d'ordine (grado di ipoteca). Si accende un'ipoteca quando si stipula il mutuo per l'acquisto di una casa. L'ipoteca copre tutto il valore del bene: non coincide quindi con l'importo erogato e segue il bene e non il debitore.

Isolato

Spazio costruito o edificabile omogeneo, di dimensioni limitate, costituito da uno o più edifici e circondato da strade.

Jus aedificandi

Diritto a edificare da parte di chi possiede un terreno, eliminato dalla legge 10/1977, che ha sostituito la licenza edilizia con la concessione.

Lastrico solare

Tetto non inclinato (in piano). In linguaggio corrente è chiamato "terrazzo" se agibile.

Libero al rogito

Vuol dire che l'appartamento verrà liberato, dagli attuali occupanti, solo alla conclusione del contratto di compravendita. Questo può significare due cose: che gli occupanti sono i proprietari e sperano di potersi trasferire in una nuova casa entro quella data, oppure che l'immobile è affittato e lo sfratto dovrebbe avvenire prima del rogito.

Licenza edilizia

Provvedimento amministrativo con il quale il Comune abilita chi ne ha titolo all'edificazione o alla trasformazione urbanistica del suolo previo accertamento dei requisiti tecnici richiesti dalla legge e dalla strumentazione urbanistica, nonché versamento degli oneri di legge. Fu introdotta dall'art. 10 della Legge 6 ottobre 1967, n. 65 (legge Ponte) che modificò l'art. 31 della legge urbanistica n. 1150/1942 con la seguente formula: «Chiunque intenda nell'ambito del territorio eseguire opere edili deve chiedere al Sindaco la licenza». La licenza era un nulla-osta e implicava una stretta rispondenza del progetto alle norme urbanistiche vigenti nella zona.

Locazione

È il contratto con cui una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (locatario o conduttore) una cosa mobile o immobile per un certo periodo di tempo, contro un corrispettivo ben determinato.

Lottizzazione

Accordo tra i proprietari di alcuni terreni e il comune, con cui i proprietari ottengono l'autorizzazione a costruire impegnandosi in cambio a costruire tutte le opere di urbanizzazione primaria (per esempio: strade, fogne, illuminazione pubblica).

Manutenzione ordinaria

Attività quotidiana che serve a mantenere in buono stato o a riparare una cosa o un edificio (per esempio: un computer, un ospedale, una casa).

Manutenzione straordinaria

Particolari interventi necessari occasionalmente per mantenere in buono stato o riparare una cosa o un edificio.

Mappa catastale

Base cartografica su cui si redigono generalmente i piani urbanistici generali e attuativi. Rappresenta le proprietà immobiliari con riferimento alle rilevazioni catastali.

Misure di salvaguardia

Misure atte a non compromettere il territorio nel periodo intercorrente fra l'adozione di uno strumento urbanistico da parte del Comune e la sua definitiva approvazione.

Norme tecniche di attuazione

Norme che specificano gli interventi previsti da un piano urbanistico generale o particolareggiato, precisando le indicazioni quantitative e qualitative di zona.

Oneri di urbanizzazione

Costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, in passato a carico della collettività, ora degli operatori privati che le realizzano o contribuiscono a realizzarle. Sono opere di urbanizzazione primaria strade, fogne, rete idrica, verde attrezzato; di urbanizzazione secondaria scuole, mercati, chiese, strutture sanitarie, verde di quartiere.

Opere di urbanizzazione primaria

Lavori che devono essere fatti necessariamente prima della costruzione di nuove abitazioni (per esempio, strade, illuminazione pubblica).

Opere di urbanizzazione secondaria

Lavori che servono a rendere una zona adatta alle esigenze degli abitanti (per esempio: la costruzione di scuole, ospedali e giardini).

Opposizione

Eccezione di validità o regolarità di uno strumento urbanistico, sollevata durante la procedura di formazione, da chi si considera in qualche modo danneggiato dalle prescrizioni di piano.

Pertinenza immobiliare

Beni immobili che, oggettivamente, risultano legati a un bene "principale". È il caso di un box, una cantina o un solaio che, già nella costruzione dell'edificio, era destinato a servire un determinato appartamento.

Pianificazione attuativa

Pianificazione particolareggiata, che realizza in dettaglio le scelte del piano generale: piani per gli insediamenti produttivi, piani di zona per l'edilizia popolare, piani di lottizzazione, piani particolareggiati, piani di recupero.

Pianificazione generale

Per caratteristiche e contenuto delle prescrizioni, la scala di pianificazione non direttamente esecutiva: piani territoriali di coordinamento, piani regolatori generali, piani intercomunali, programmi di fabbricazione.

Piano regolatore

Atto con cui il comune decide come usare il suo territorio (per esempio indica dove costruire le case, le scuole, gli ospedali, le industrie e dove ci saranno i giardini o i parcheggi).

Rapporto informativo immobiliare catastale

Ispezione di tutti i documenti rilevanti che riguardano immobili. Questo avviene tramite la consultazione delle schede catastali, che si effettua presso l'ufficio del catasto.

Rapporto informativo immobiliare ipotecario

Consultazione, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, delle proprietà immobiliari intestate ad un soggetto e delle eventuali ipoteche su di esse. È una sorta di "radiografia" che può servire a mettere in luce il quadro del suo patrimonio immobiliare ed eventuali problemi relativi.

Regolamento edilizio

Insieme delle norme urbanistico-edilizie che regolano lo sviluppo dell'abitato, dal punto di vista estetico, funzionale, igienico, dei rapporti tra gli interessi privati e pubblici. È obbligatorio per tutti i Comuni e regolato dall'art. 33 della legge urbanistica 1150/1942.

Relazione tecnica

Allegato scritto obbligatorio dei progetti urbanistici, in cui si precisano le caratteristiche del piano, le premesse, le metodologie e gli obiettivi.

Rendita

Corrispettivo economico che il proprietario di un immobile acquisisce cedendone ad altri lo sfruttamento. È assoluta la rendita intesa come corrispettivo dell'affitto o cessione. È differenziale la rendita che esprime le differenze di collocazione degli immobili nel contesto urbano (più o meno vicino al centro, in zone più pregiate dal punto di vista ambientale).

Rendita catastale

Valore che il comune assegna a ogni bene immobile a seconda delle sue caratteristiche e che serve per calcolare le tasse da pagare su questi beni.

Restauro e risanamento conservativo

Ripristino nel rispetto delle caratteristiche originarie e di funzionalità, di monumenti, edifici, insieme edilizi, a contenuto storico-artistico. Il risanamento, originariamente pratica urbanistica o edilizia tesa alla bonifica igienica dell'abitato o del suolo. Attualmente è inteso nel senso di risanamento conservativo, ripristino e protezione delle caratteristiche originarie degli edifici o gruppi di edifici.

Ristrutturazione

Questo termine comprende gli interventi che riguardano un edificio nella sua interezza, sia all'interno che all'esterno. Sono le trasformazioni che comportano cambiamenti sostanziali: cambio dell'uso, aspetto estetico, dimensioni. Le spese sostenute per le ristrutturazioni sono detraibili dal reddito IRPEF.

Sanatoria

Riconoscimento legale a posteriori di realizzazioni urbanistiche o edilizie senza autorizzazione, o attuate in contrasto con le norme vigenti.

Standard urbanistici

Serie di indici e misure poste per stabilire dei minimi di attrezzature pubbliche e dei massimi di densità edilizia. Devono essere osservati nella redazione degli strumenti urbanistici (D.M. 2/4/1968 n. 1444, che fissa limiti all'edificazione e rapporti massimi tra insediamenti e spazi pubblici). In altre parole: dotazione, espressa in termini numerici, di aree e attrezzature pubbliche secondo indici prefissati: verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie, ecc.

Strumento urbanistico

Termine generico per indicare un piano regolatore generale, un programma di fabbricazione, o un piano attuativo (particolareggiato o di lottizzazione).

Urbanistica

Insieme interdisciplinare di nozioni scientifiche e sociali connesse alla conoscenza e al governo del territorio. Inizialmente legato alla scala cittadina, oggi il termine comprende sia la pianificazione urbana, sia le scale comprensoriali e territoriali.

Valutazione di impatto ambientale

Analisi e previsione delle possibili ripercussioni, sull'ambiente fisico e sociale circostante, di un qualsiasi progetto o programma di sviluppo. Si articola in un'analisi tecnico-scientifica sui costi/benefici di un'opera o iniziativa, e in una decisione di carattere politico. E' obbligatoria per tutti gli interventi riguardanti la pianificazione e lo sviluppo del territorio suscettibili di determinare un impatto rilevante.

Vincolo

Limitazione all'uso di un ambiente, territorio, o parti di esso, prescritto da un piano o da un programma. Può essere urbanistico, idrogeologico, paesaggistico, ecc.

Vincolo ambientale

Consiste in una situazione giuridica di sostanziale non modificabilità dei luoghi, che si traduce in una serie di limitazioni sulle facoltà dei proprietari, possessori e/o detentori di tali beni. In concreto si realizza tramite una preminente attività di controllo da parte degli organi competenti e nella necessità di un'autorizzazione per i lavori di modificazione consentiti dei beni inclusi in queste categorie. Le Regioni possono anche individuare aree in cui è vietata, sino all'adozione dei Piani paesistici, ogni modificazione dell'assetto del territorio, nonché qualsiasi opera edilizia.

Visura catastale

Ispezione di tutti i documenti rilevanti che riguardano immobili. Questo avviene tramite la consultazione delle schede catastali, che si effettua presso l'ufficio del catasto.

Visura ipotecaria

Consultazione, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, delle proprietà immobiliari intestate ad un soggetto e delle eventuali ipoteche su di esse. È una sorta di "radiografia" che può servire a mettere in luce il quadro del suo patrimonio immobiliare ed eventuali problemi relativi.

Zona

Parte di territorio con caratteri di omogeneità, o individuata come tale dallo strumento urbanistico e sottoposta a relative norme tecniche. Nel territorio comunale, secondo il decreto interministeriale 1444/1968, si individuano zone omogenee A (parti di interesse storico e pregio ambientale); B (aree parzialmente edificate e prive di particolare interesse ambientale); C (zone di espansione dell'abitato); D (insediamenti produttivi); E (uso agricolo); F (attrezzature o impianti di interesse generale).