

Aquí tienes la traducción al español del glosario inmobiliario:

GLOSARIO INMOBILIARIO: ITALIA-ESPAÑOL

Elaborado por Domus Sicilia Immobiliare *Este glosario ha sido diseñado para ayudar a los clientes internacionales a navegar por la terminología técnica, burocrática y legal del mercado inmobiliario siciliano.*

DOCUMENTOS Y CERTIFICACIONES

- **SCA (Señal Certificada de Aptitud para el Uso):** (Anteriormente *Abitabilità*). El documento moderno que certifica que un edificio cumple con los estándares de seguridad, higiene y eficiencia energética.
- **APE (Certificado de Eficiencia Energética):** Documento obligatorio que indica la clase de eficiencia energética del edificio (va de A4 a G).
- **CDU (Certificado de Destino Urbanístico):** Documento municipal que especifica el uso permitido de un terreno (ej. agrícola, residencial, industrial).
- **Visura Catastale (Nota Simple Catastral):** Documento que proporciona los datos de la propiedad, los detalles del propietario y el "ingreso catastral" (valor imponible).
- **Planimetria Catastale (Plano Catastral):** El plano oficial depositado en el Catastro. Para que una venta sea válida, debe coincidir perfectamente con la distribución real de la casa.
- **Atto di Provenienza (Escritura de Origen):** El acto legal (venta, donación o herencia) que demuestra cómo el vendedor se convirtió en el legítimo propietario.
- **DiCo (Declaración de Conformidad):** Certificaciones técnicas de las instalaciones (eléctricas, agua, gas) emitidas por técnicos cualificados.
- **Collaudo Statico (Certificado de Prueba Estática):** Certificado firmado por un ingeniero que garantiza la estabilidad estructural del edificio.

URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

- **Testo Unico dell'Edilizia (Ley Consolidada de Construcción - D.P.R. 380/01):** El conjunto principal de normas que regula todas las actividades de edificación y construcción en Italia.
- **Permesso di Costruire (Permiso de Construcción - PDC):** Autorización oficial requerida para nuevas construcciones o renovaciones estructurales importantes.
- **CILA / SCIA (Notificaciones Certificadas de Inicio de Obras):** Procedimientos simplificados para renovaciones internas menores o cambios estructurales que no requieren un permiso completo.
- **Bioedilizia (Bioconstrucción):** Técnicas de construcción con bajo impacto ambiental (ej. casas de madera, paja o prefabricadas ecológicas).
- **Indice di Edificabilità (Índice de Edificabilidad):** El ratio que determina cuántos metros cúbicos se pueden construir por metro cuadrado de terreno.
- **Sanatoria (Legalización):** Procedimiento para legalizar pequeñas infracciones urbanísticas mediante el pago de una multa, siempre que la obra cumpla con las leyes vigentes.

RESTRICCIONES Y TERRITORIO

- **Soprintendenza (Superintendencia de Patrimonio Cultural):** El organismo gubernamental que debe aprobar proyectos en centros históricos o áreas protegidas.
- **Vincolo Paesaggistico (Restricción Paisajística):** Restricción legal para proteger áreas de alto valor natural (costas, parques, Monte Etna).
- **Abuso Edilizio (Infracción Urbanística):** Cualquier construcción realizada sin permisos o de una manera que difiera del proyecto aprobado.
- **Lottizzazione Abusiva (Parcelación Ilegal):** Un delito grave que implica la transformación de tierras agrícolas en una zona residencial sin autorización.
- **IAP (Empresario Agrícola Profesional):** Estatus legal para quienes tienen la agricultura como fuente principal de ingresos, a menudo otorgando permisos especiales para construir en terrenos agrícolas.

TÉRMINOS LEGALES Y DE VENTA

- **Conformità Urbanistica (Conformidad Urbanística):** La coincidencia exacta entre el estado físico del edificio y los permisos presentados en el Ayuntamiento.
- **Usufrutto (Usufructo):** El derecho a vivir y utilizar una propiedad propiedad de otra persona por un tiempo determinado o de por vida.
- **Nuda Proprietà (Nuda Propiedad):** La compra de la propiedad de una casa mientras otra persona (el usufructuario) conserva el derecho a vivir en ella.
- **Mutuo (Hipoteca):** Un préstamo bancario específicamente para la compra de bienes inmuebles.
- **Compromesso (Contrato Preliminar de Venta):** Un contrato legalmente vinculante firmado antes de la escritura final que compromete a ambas partes a la venta.
- **Rogito (Escritura Pública de Venta):** El acto final firmado ante Notario que transfiere oficialmente la propiedad.