
IMMOBILIEN-GLOSSAR: ITALIENISCH-DEUTSCH

Herausgegeben von Domus Sicilia Immobiliare

Dieses Glossar soll internationalen Kunden helfen, sich in der technischen, bürokratischen und rechtlichen Terminologie des sizilianischen Immobilienmarktes zurechtzufinden.

DOKUMENTE & ZERTIFIZIERUNGEN (Dokumente & Zertifikate)

- **SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità):** *Zertifizierte Nutzbarkeitsmeldung.* (Ehemals *Abitabilità*). Das moderne Dokument, das bescheinigt, dass ein Gebäude die Sicherheits-, Hygiene- und Energiesparstandards erfüllt.
 - **APE (Attestato di Prestazione Energetica):** *Energieausweis.* Ein obligatorisches Dokument, das die Energieeffizienzklasse des Gebäudes angibt (von A4 bis G).
 - **CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica):** *Flächennutzungsbescheinigung.* Ein kommunales Dokument, das die zulässige Nutzung eines Grundstücks festlegt (z. B. landwirtschaftlich, Wohngebiet, Industrie).
 - **Visura Catastale:** *Grundbuchauszug.* Ein Dokument mit Immobiliendaten, Eigentümerdetails und dem Katasterwert (steuerlicher Wert).
 - **Planimetria Catastale:** *Katasterplan.* Der offizielle, beim Katasteramt hinterlegte Grundriss. Für die Gültigkeit eines Verkaufs muss er exakt mit dem tatsächlichen Zustand des Hauses übereinstimmen.
 - **Atto di Provenienza:** *Herkunftsurkunde.* Der Rechtsakt (Kauf, Schenkung oder Erbschaft), der belegt, wie der Verkäufer zum rechtmäßigen Eigentümer wurde.
 - **DiCo (Dichiarazione di Conformità):** *Konformitätserklärung.* Technische Zertifizierungen für Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas), die von qualifizierten Technikern ausgestellt werden.
 - **Collaudo Statico:** *Statische Abnahme.* Eine von einem Ingenieur unterzeichnete Bescheinigung, die die strukturelle Stabilität des Gebäudes garantiert.
-

STADTPLANUNG & BAUWESEN (Städtebau & Bau)

- **Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01):** *Einheitstext für das Bauwesen.* Das wichtigste Regelwerk für alle Bauaktivitäten in Italien.
- **PDC (Permesso di Costruire):** *Baugenehmigung.* Offizielle Genehmigung, die für Neubauten oder größere bauliche Veränderungen erforderlich ist.
- **CILA / SCIA:** *Zertifizierte Meldungen des Baubeginns.* Vereinfachte Verfahren für kleinere Innenrenovierungen oder bauliche Änderungen, die keine vollständige Baugenehmigung erfordern.

- **Bioedilizia:** *Ökologisches Bauen / Baubiologie.* Bautechniken mit geringer Umweltbelastung (z. B. Holz-, Stroh- oder ökologische Fertighäuser).
 - **Indice di Edificabilità:** *Bebauungsdichte.* Das Verhältnis, das bestimmt, wie viele Kubikmeter pro Quadratmeter Grundstück gebaut werden dürfen.
 - **Sanatoria:** *Bauamnestie / Legalisierung.* Ein Verfahren zur Legalisierung geringfügiger Bauverstöße durch Zahlung eines Bußgeldes, sofern die Arbeiten den geltenden Gesetzen entsprechen.
-

BESCHRÄNKUNGEN & TERRITORIUM (Auflagen & Gebiet)

- **Soprintendenza:** *Denkmalschutzbehörde.* Die Regierungsbehörde, die Projekte in historischen Zentren oder Gebieten mit Schutzstatus genehmigen muss.
 - **Vincolo Paesaggistico:** *Landschaftsschutzaufgabe.* Eine gesetzliche Beschränkung zum Schutz von Gebieten mit hohem natürlichem Wert (Küsten, Parks, Ätna-Region).
 - **Abuso Edilizio:** *Bauverstoß.* Bauarbeiten, die ohne Genehmigung oder abweichend vom genehmigten Projekt durchgeführt wurden.
 - **Lottizzazione Abusiva:** *Illegale Parzellierung.* Eine schwere Straftat, bei der landwirtschaftliche Flächen ohne Genehmigung in Wohngebiete umgewandelt werden.
 - **IAP (Imprenditore Agricolo Professionale):** *Professioneller Landwirt.* Ein rechtlicher Status für Personen, deren Haupteinkommen aus der Landwirtschaft stammt, was oft besondere Genehmigungen für das Bauen auf landwirtschaftlichen Flächen gewährt.
-

RECHTLICHE & VERKAUFSBEDINGUNGEN (Recht & Verkauf)

- **Conformità Urbanistica:** *Baurechtliche Konformität.* Die exakte Übereinstimmung zwischen dem physischen Zustand des Gebäudes und den im Rathaus hinterlegten Genehmigungen.
 - **Usufrutto:** *Nießbrauch.* Das Recht, eine Immobilie, die einer anderen Person gehört, für eine bestimmte Zeit oder lebenslang zu bewohnen und zu nutzen.
 - **Nuda Proprietà:** *Nacktes Eigentum.* Der Kauf des Eigentums an einem Haus, während eine andere Person (der Nießbraucher) das Wohnrecht behält.
 - **Mutuo:** *Hypothek / Immobiliendarlehen.* Ein Bankkredit speziell für den Kauf von Immobilien.
 - **Compromesso (Preliminare):** *Vorvertrag.* Ein rechtsverbindlicher Vertrag, der vor der endgültigen Urkunde unterzeichnet wird und beide Parteien zum Verkauf verpflichtet.
 - **Rogito:** *Notarielle Kaufurkunde.* Der endgültige, vor einem Notar unterzeichnete Akt, der das Eigentum offiziell überträgt.
-

