



CONSIGLIO NOTARILE  
MODENA



Collegio Geometri e Geometri Laureati  
della Provincia di Modena



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena

## PROTOCOLLO D'INTESA

### PROMOSSO DA

Consiglio Notarile del Distretto di Modena e Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Modena

### CON L'ADESIONE DI



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena

\*\*\*\*\*

L'anno 2017, il giorno 30 del mese di Gennaio, nella sala del Consiglio del Comune di Modena sono presenti:

**Flavia Fiocchi**, Presidente del Consiglio Notarile del Distretto di Modena

**Andrea Ognibene**, Presidente del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Modena

**Augusto Gambuzzi**, Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena

PREMESSO

- che la legislazione nazionale e regionale al fine di arginare l'abusivismo edilizio si è orientata non solo su di una attività di controllo e di repressione demandata agli organi istituzionalmente preposti ma ha predisposto e disciplinato una serie di misure che in via indiretta devono scoraggiare la realizzazione di opere abusive, quali ad esempio la nullità degli atti;
- che la circolazione dei beni immobili si fonda sull'attività assertiva delle parti contraenti (nella specie il venditore);
- che è compito del notaio informare le parti sugli aspetti che influiscono sulla regolare circolazione e anche sull'utilizzo del bene stesso evidenziando l'importanza del rilascio o mancato rilascio di provvedimenti sia autorizzativi che modificativi relativi all'immobile da alienare e sul rilascio o mancato rilascio di un certificato di conformità ed agibilità edilizia;

- che è evidente che al fine di rendere edotte le parti contraenti sullo stato delle pratiche edilizie legittimanti l'unità edilizia o immobiliare oggetto dell'atto di compravendita, occorre una disamina degli atti depositati presso i competenti uffici comunali al fine di effettuare un raffronto tra la situazione di fatto e la situazione legittimata;
- che per poter effettuare i controlli di cui sopra e attestare la corrispondenza dell'immobile oggetto della compravendita agli atti legittimati necessita l'intervento di professionista esperto che miri al raffronto delle situazioni suindicate;
- che il D.L. n. 78/2010, per gli atti pubblici e le scritture private autenticate, richiede, a pena di nullità, una dichiarazione della parte che dispone di un diritto reale su unità immobiliari urbane, di rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate in Catasto;
- che anche tale dichiarazione, per essere veritiera e consapevole, deve essere resa da parte di un soggetto che possieda le cognizioni tecniche necessarie, non sempre alla portata di tutti, anche in funzione della attuale modalità di redazione delle planimetrie catastali;
- che una dichiarazione non veritiera, pur resa in buona fede, potrebbe avere effetti di nullità del contratto;
- che pertanto la dichiarazione attestata da un Tecnico qualificato è opportuna al fine di scongiurare eventuali effetti di nullità e l'unica idonea a fornire all'acquirente le più ampie e solide garanzie, in tema di regolarità catastale, edilizia ed urbanistica del bene e la sua libertà da oneri non risultanti dai Registri immobiliari;
- che solo a mezzo di una dichiarazione resa da professionista abilitato tutti i soggetti coinvolti nelle trattative avranno la certezza della regolarità urbanistica e dell'agibilità dell'immobile e allo Stato sarà assicurata una minore incidenza del contenzioso e delle procedure amministrative di sanatoria delle irregolarità;

Ciò premesso si conviene quanto segue:

#### **Art. 1 - (Finalità del protocollo d'intesa)**

Il presente protocollo d'intesa ha come finalità la sperimentazione di un sistema di attestazioni di conformità catastale e regolarità edilizia per tutti gli immobili oggetto di atti di compravendita, mediante la redazione da parte dei tecnici iscritti al Collegio Geometri e Geometri Laureati e all'Ordine degli Ingegneri, aderenti al protocollo, di un documento che attesti la sostanziale conformità tra stato di fatto dell'immobile, dati catastali e planimetria depositata in catasto, nel rispetto della vigente normativa, e la corrispondenza, o le eventuali difformità presenti, tra quanto oggetto dell'atto di compravendita e quanto legittimato dagli atti in materia edilizia depositati presso i comuni della Provincia di Modena, segnalando eventuali difformità.

Al fine di realizzare gli obiettivi di cui al presente Protocollo, le Parti si rendono sin d'ora disponibili ad individuare congiuntamente eventuali ulteriori attività connesse e funzionali alla sperimentazione del suddetto protocollo.

In particolare, le Parti convengono di dar corso a tutte le attività necessarie al fine di dare pubblicità al protocollo, compresa l'organizzazione di eventi aperti a tutti i soggetti e rivolti alla promozione dell'iniziativa.



## **Art. 2 - (Modalità di attuazione)**

I firmatari del presente protocollo di intesa si impegnano a collaborare fattivamente per l'attuazione dello scopo.

L'Ordine dei Notai di Modena si impegna a:

= informare le parti dei contratti di trasferimento immobiliare della necessità di far predisporre, in tempi utili per la stipula, la dichiarazione di conformità, catastale e urbanistica, sensibilizzando le parti venditrici sulla importanza delle affermazioni tecniche dalle stesse rese in atto, per le quali è indispensabile una verifica che può essere correttamente eseguita solo da professionista in possesso delle conoscenze tecniche necessarie.

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena e l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena si impegnano a:

= promuovere l'uso e la diffusione della dichiarazione di conformità catastale e urbanistica fra i propri iscritti, secondo lo schema condiviso che ivi si allega.

## **Art.3 - (Durata del protocollo)**

Il presente Protocollo ha durata triennale a decorrere dalla data di sottoscrizione ed alla scadenza potrà essere rinnovato per espressa volontà delle parti, fatta salva una comune verifica degli esiti della sua attuazione.

E' riconosciuta la possibilità ad altri ordini tecnici che condividono le finalità del Protocollo ed i risultati raggiunti in fase attuativa, di sottoscrivere il medesimo anche in momenti successivi.

## **Art. 4 - (Tutela dei dati)**

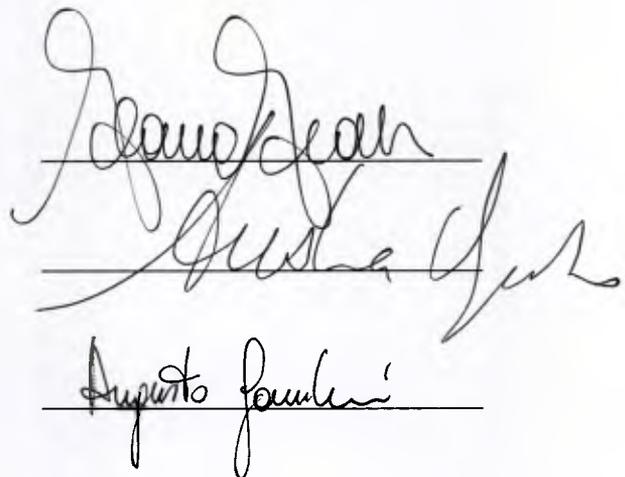
Tutti i dati personali e le informazioni di carattere tecnico, amministrativo, di cui le Parti dovessero entrare in possesso nello svolgimento del Protocollo, dovranno essere considerate strettamente riservate e pertanto le Parti non ne potranno far uso per scopi diversi da quelli espressamente contemplati e rientranti nell'oggetto del presente Protocollo.

Modena, addì 30 gennaio 2017

Notaio Flavia Fiocchi

Geometra Andrea Ognibene

Ingegnere Augusto Gambuzzi



**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'  
URBANISTICA E CATASTALE**

Con la presente il sottoscritto geom. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_, posta elettronica \_\_\_\_\_, posta elettronica certificata \_\_\_\_\_, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Modena con il numero \_\_\_\_\_, su incarico ricevuto dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, proprietario/comproprietario dell'immobile sito in località \_\_\_\_\_, comune \_\_\_\_\_ provincia \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, civico \_\_\_\_\_, censito al catasto dei Fabbricati di \_\_\_\_\_, comune catastale \_\_\_\_\_, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ subalterno \_\_\_\_\_

**DICHIARA E ATTESTA**

**\* ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia :**

- ▲ A) è /non è conforme nei dati di identificazione catastale;
- ▲ B) contiene/non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate;

▲

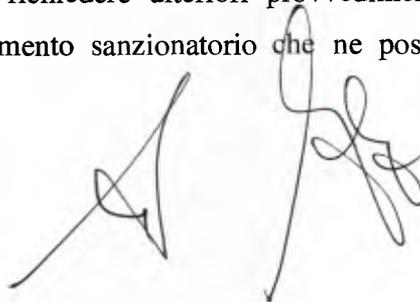
**\* a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di \_\_\_\_\_, ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, che la consistenza sopra riportata**

- ▲ A) è stata realizzata prima dell'entrata in vigore della L. 765/1967 (01/09/1967) e che da allora non ha subito opere e trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità;

oppure

- ▲ B) è stata edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi :





- Permesso di Costruire/Concessione Edilizia/Licenza Edilizia/Scia/Dia del \_\_/\_\_/\_\_\_\_, protocollo numero \_\_\_\_\_, registro numero \_\_\_\_\_, e relative varianti del \_\_/\_\_/\_\_\_\_, protocollo numero \_\_\_\_\_, registro numero \_\_\_\_\_, con fine lavori presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_

^ C) ha ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ con protocollo numero \_\_\_\_\_

e risulta ad essi conforme non presentando irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità;

ovvero

e risulta ad essi non conforme presentando irregolarità costruttive o trasformazioni consistenti in \_\_\_\_\_ e tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi.

D) dalla consultazione degli strumenti urbanistici comunali e della carta dei vincoli si rilevano/non si rilevano vincoli diretti o indiretti ai sensi del DLGSL 42/2004 (citare eventuali vincoli).

#### Da aggiungere quando del caso

a) efficacia della DIA/SCIA ---> vedere esatta formula per dichiararla

b) ha successivamente subito interventi edilizi per i quali è stata presentata al competente comune DIA/SCIA in sanatoria in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ con protocollo numero e registro numero, in attesa di definizione/definita per la quale non vi è ostacolo alla legittima alienazione essendo divenuta efficace a far data dal \_\_/\_\_/\_\_\_\_

c) è stato richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità al competente comune con domanda del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ protocollo \_\_\_\_\_, corredata dalla documentazione di legge, e che alla data della presente attestazione non risultano richieste di documentazione integrativa da parte dell'amministrazione comunale tali da interrompere i termini di formazione del silenzio assenso.



Tabella proposta compensi per convenzione

abitativo e commerciale

Superficie bene	Rilievo	Accesso atti comune e catasto (telematico)	Relazione assev.	<b>totale</b>
Da 0 a 150 mq.	€ 150,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 370,00
Da 151,00 a 300 mq.	€ 240,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 460,00
Da 301,00 a 600 mq.	€ 450,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 670,00
Oltre 600 mq.	Da valutare singolarmente			

Produttivo con presenza uffici inferiore al 25% e comunque inferiore a mq. 300,00

Superficie bene	Rilievo	Accesso atti comune e catasto (telematico)	Relazione assev.	<b>totale</b>
Da 0 a 500 mq.	€ 150,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 370,00
Da 501 a 1500 mq.	€ 240,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 460,00
Da 1501,00 mq. 5,000 mq	€ 450,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 670,00
Oltre 5.000 mq. a 10.000 mq	€ 670,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 890,00

Produttivo con presenza uffici superiore al 25% ed entro il 50% e comunque inferiore a mq. 600,00

Superficie bene	Rilievo	Accesso atti comune e catasto (telematico)	Relazione assev.	<b>totale</b>
Da 0 a 500 mq.	€ 240,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 460,00
Da 501 a 1500 mq.	€ 410,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 630,00
Da 1501,00 mq. 5,000 mq	€ 560,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 680,00
Oltre 5.000 mq. a 10.000 mq	€ 800,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 1.020,00

Si intendono rimborsate a parte le spese vive

gli importi sono al netto delle imposte di legge e del contributo Cassa Geometri.