DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Indicazioni per la compilazione

a) Il lavoro è finalizzato alla redazione di una dichiarazione che attesti la conformità urbanistica/edilizia e catastale. Pertanto il rilievo non comporta alcun onere di restituzione grafica, il solo scopo è quello di consentire una corretta comparazione tra stato legittimato e stato rilevato.

b) Si rammenta che le tolleranze costruttive che consentono di rimanere nella sfera della conformità sono gli scostamenti inferiori o uguali al 2% rispetto alle dimensioni previste in progetto (in + o -). Si veda per una più completa conoscenza dell'argomento la circolare prot. n. PG/2011/312129 del 27 dicembre 2011 della Regione Emilia Romagna

c) La convenzione tra il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e il Consiglio Notarile della Provincia di Modena riguarda la forma di restituzione della dichiarazione e la relativa griglia dei corrispettivi.
La sottoscrizione alla convenzione obbliga l'iscritto ad applicarla sia per quanto riguarda la dichiarazione che per l'ammontare dell'onorario. Il Tecnico libero professionista che non ha aderito alla convenzione può comunque riprendere il fac-simile di restituzione, mentre non ha alcun obbligo di applicazione dei compensi previsti nella griglia.

d) Il Tecnico che si iscrive nell'elenco dei referenti convenzionati viene indicato al Consiglio del Notariato di Modena, con specifica del comune dove ha sede lo studio tecnico, al fine di fornire una localizzazione territoriale del Libero Professionista. Nel caso in cui l' iscritto desideri fornire maggiori indicazioni sulla sua operatività all'interno della Provincia, potrà inserire i comuni entro i quali intenda fornire il servizio convenzionato. Il Collegio aggiornerà la banca dati con i comuni di operatività.

e) Al fine della determinazione del compenso si opera in termini di superficie rilevata in pianta: con ciò, in considerazione del fatto che fanno certamente parte della verifica le dimensioni esterne e comunque la porzione prospettica e di sezione relativa al bene stimato, si considera sempre la superficie al lordo delle murature portanti, comprensiva dell'intera superficie degli accessori. Le distanze dai confini e dai fabbricati non determinano estensione della superficie per la determinazione del compenso (in altri termini se si rilevano queste distanze non si amplia l'estensione all'intera superficie del lotto ma resta la superficie lorda dell'edificato oggetto di dichiarazione).

f) Il documento fac-simile è stato predisposto per rispondere alla dichiarazione che il proprietario venditore deve fornire all'atto di trasferimento del bene o in

fase di preliminare o proposta. La legge 47/85, all'articolo 40 indica che "*Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo ... attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al ...*"
Questa indicazione rende conforme la dichiarazione del venditore, ma è tutt'altro che rara l'ipotesi di difformità rilevate su titoli edilizi rilasciati in data anteriore al 01/09/1967.
In questo caso si ritiene opportuno, ed anzi **fortemente raccomandato**, inserire una nota in calce al documento dove indicare la difformità dal titolo edilizio. Questa operazione eviterà ogni possibile successiva osservazione o contenzioso in quanto dette difformità, seppure ininfluenti al fine della dichiarazione richiesta all'atto di trasferimento della proprietà, costituiscono opere abusive e come tali da sanare.

g) La dichiarazione di conformità **non contiene** alcuna menzione in merito alla commerciabilità del bene. Si limita a fotografare lo stato di fatto rilevato ed il confronto tra lo stesso e la situazione legittimata. E' il Notaio che adotta regole di condotta (Regola 12 del Consiglio Nazionale del Notariato) nei confronti dei contraenti e che decide nel merito sulla ricevibilità o meno dell'atto. Semmai potrà confrontarsi con il Tecnico per concordare se gli abusi siano da ritenersi "minori" o "maggiori", ma tale attività esula dall'incarico di dichiarazione e rientra piuttosto in una consulenza autonoma