

Attestazione di Rispondenza Edilizia e Catastale con valutazione dell'art.19 bis L. 23/04 (Tolleranze costruttive) e il protocollo con il Consiglio del Notariato





Il corso è rivolto ai geometri liberi professionisti che intendono acquisire conoscenze in merito alla dichiarazione di rispondenza edilizia e catastale richiesta dai Notai in sede di stipula.

E' predisposto e pensato per i giovani geometri ma è aperto a tutti i professionisti interessati ad acquisire conoscenze e competenze

ARGOMENTI TRATTATI

- Il quadro normativo
 - lo svolgimento dell'incarico:
 - accesso agli atti
 - sopralluogo e rilievo
 - la relazione tecnica

La giornata tratterà inoltre :

- la valutazione delle tolleranze costruttive nella compilazione della relazione tecnica
- il protocollo siglato tra il Collegio e il Consiglio del Notariato di Modena



I giovani e la professione – incontro del 22 maggio

2019

A – il quadro normativo Rispondenza catastale

L'Art. 29 al comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei Registri immobiliari, (come introdotto dall'Art. 19 comma 14 del dell'art. 19, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, e come modificato dalla relativa legge di conversione – **in vigore dal 1 luglio 2010**), così recita:

“Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.”



A – il quadro normativo



Rispondenza
catastale

La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

A – il quadro normativo Rispondenza catastale

La prima parte della norma ha ad oggetto la “**conformità oggettiva**” degli immobili (conformità degli immobili alle risultanze catastali), prescrivendo che gli atti debbano contenere, a pena di nullità:

- 1) l'identificazione catastale;
- 2) il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto;
- 3) la dichiarazione resa dall' “*intestatario*” della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie – o in alternativa l'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

A – il quadro normativo  Rispondenza
catastale

La seconda parte della norma ha ad oggetto la “**conformità soggettiva**” degli immobili (corrispondenza tra risultanze del Catasto e risultanze dei Registri Immobiliari), la cui sussistenza deve essere verificata dal Notaio, senza previsione di sanzioni, salva la responsabilità professionale del Notaio.

Il Legislatore nel 2017 ha poi previsto la possibilità di “conferma” degli atti nulli perché privi delle dichiarazioni sulla conformità catastale, aggiungendo al predetto Art. 29, il **comma 1-ter** (introdotto dall’Art. 8, comma 1-bis del D.L. 24 aprile 2017, n. 50 (convertito, con modificazioni, dalla L. 21 giugno 2017, n. 96 – **in vigore dal 24 giugno 2017**), che così recita:



A – il quadro normativo



Rispondenza
catastale

“Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall’inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l’atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L’atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell’articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.”

A – il quadro normativo  Rispondenza
catastale

L’Agenzia del Territorio in data 9 luglio 2010 ha emanato la Circolare n. 2/2010 (prot. 36607) con la quale ha fornito “una prima serie di indicazioni finalizzate a consentire una omogenea applicazione” delle disposizioni dettate dall’art. 19 comma 14 D.L. 78/2010 ed in data 10 agosto 2010 ha emanato la Circolare n. 3/2010 (prot. 42436) con la quale ha fornito una “panoramica sulle novità di maggior rilievo” introdotte dall’art. 19 D.L. 78/2010 “anche alla luce delle modificazioni apportate al testo normativo dalla legge di conversione”

A – il quadro normativo  Rispondenza
catastale

Nel testo della circolare si legge :

d) Conformità delle planimetrie depositate in catasto

La prima parte del comma 1-*bis* dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, oltre agli elementi e alle informazioni di cui alle lettere a) e b), prevede, sempre a pena di nullità, l'inserimento nel documento negoziale anche della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili urbani oggetto dell'atto. In altri termini, tale disposizione prevede l'integrazione del contenuto necessario dell'atto, con una dichiarazione resa dagli intestatari che attesti la corrispondenza della planimetria depositata con lo stato reale dell'immobile.

A – il quadro normativo Rispondenza catastale

Pertanto, nell'ipotesi in cui la planimetria catastale non riproduca fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, al fine di consentire l'inserimento in atto della prescritta dichiarazione di conformità, l'intestatario dovrà presentare una denuncia di variazione, allegando la nuova planimetria aggiornata con lo stato reale dell'immobile (tale situazione potrebbe presentarsi, a titolo meramente esemplificativo, a causa di incompleta o non corretta rappresentazione degli ambienti costituenti l'unità immobiliare e delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero delle parti comuni, laddove originariamente rappresentate).

Nel caso di presentazione della denuncia di variazione sono applicabili, oltre ai tributi previsti, anche le sanzioni, secondo le modalità previste nella citata circolare n. 2 del 17 aprile 2002.

A – il quadro normativo Rispondenza

catastale

L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo – e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita⁵.

A – il quadro normativo Rispondenza catastale

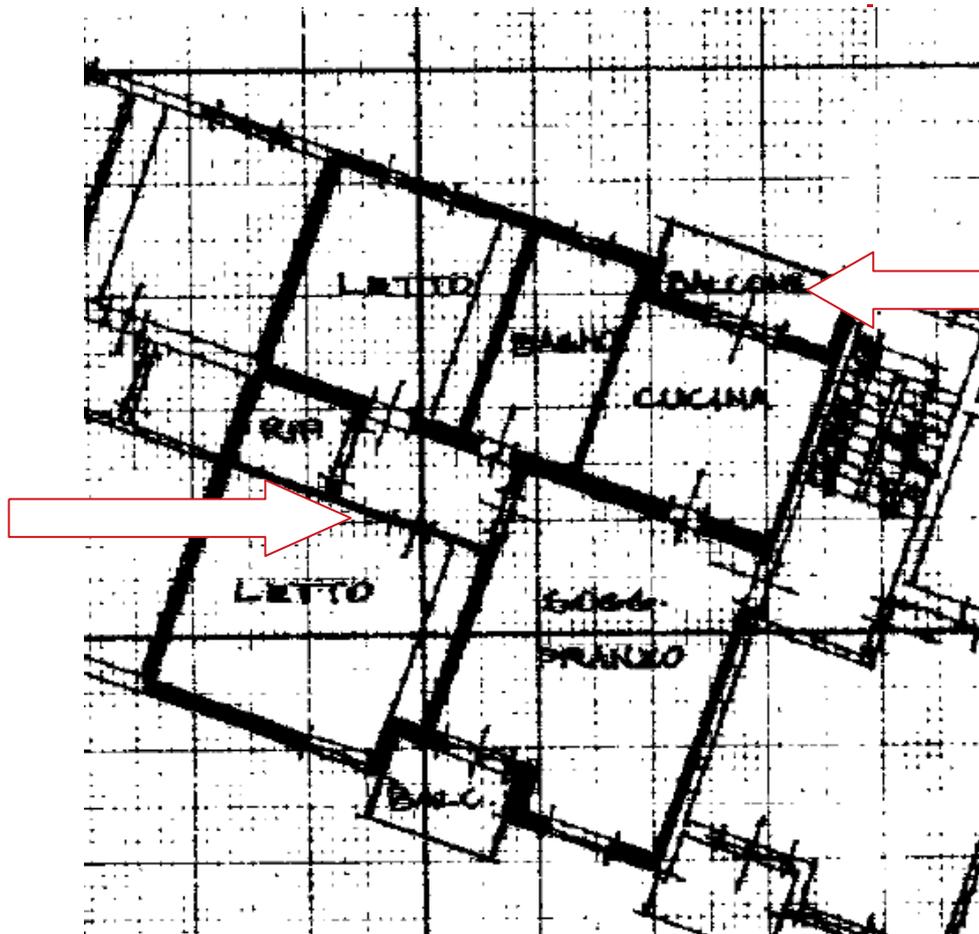
Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita,

A – il quadro normativo → Rispondenza

Diverso
posizionamento
della porta
interna; si può
esprimere la
conformità della
planimetria
catastale



Formazione di
veranda su
balcone: Variando
la destinazione e
la
consistenz(modifi
ca del poligono),
è necessario
provvedere alla
variazione
catastale: non
conformità

A – il quadro normativo Rispondenza edilizia

E' utile ricordare quali sono i titoli edilizi:

1. Licenza edilizia (immobili edificati tra il 17.10.1942 ed il 30.01.1977 – legge 1150/1942)
2. Concessione edilizia onerosa e non (immobili edificati tra il 30.01.1977 ed il 30.06.2003 – Legge 10/1977)
3. Permesso di Costruire (immobili edificati dopo il 30.06.2003 – Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 380/2001)
4. Altri titoli per interventi “minori” (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A.)
5. Concessione in sanatoria (leggi 47/1985, 724/1994, 326/2003)

A – il quadro normativo Rispondenza edilizia

Nell'atto notarile, **a pena di nullità, debbono essere menzionati** a seconda dell'epoca di costruzione gli estremi dei titoli edilizi.

Tale norma nasce in prima stesura dagli artt. 17 e 40 della L. 47/85

Art 17

(Nullita' degli atti giuridici relativi ad edifici)

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione e' iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'articolo 13.

A – il quadro normativo Rispondenza edilizia

Art. 40

(Mancata presentazione dell'istanza)

Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'articolo 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, gli autori di dette opere abusive non sanate sono soggetti alle sanzioni di cui al capo I. Le stesse sanzioni si applicano se, presentata la domanda, non viene effettuata l'oblazione dovuta. In ogni altra diversa ipotesi di abusivismo, la tardiva presentazione della domanda di sanatoria, comunque nel termine massimo di un anno dall'entrata in vigore della presente legge, comporta il pagamento di una somma pari al doppio della oblazione.

Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della licenza edilizia o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata copia conforme della relativa domanda, corredata della prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35.

A – il quadro normativo Rispondenza edilizia

Il D.P.R. 380/2001 all'articolo 46 riprende in piena coerenza l'art. 17 della L. 47/1985:

Art. 46

(Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985)

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù

A – il quadro normativo Rispondenza edilizia

Per gli interventi anteriori al 1 settembre 1967 è valido l'atto nel quale anziché gli estremi della licenza sia riportata o allegata apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (a sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445) nella quale venga attestato per l'appunto l'avvenuto inizio dei lavori di costruzione sin da data anteriore al 1 settembre 1967.

Questo aspetto dovrà comunque essere oggetto di un attento esame con riferimento alla relazione tecnica integrata (ARE)

A – il quadro normativo  Rispondenza edilizia

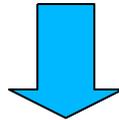
L'immobile non completamente conforme è in linea generale commerciabile, inserendo le opportune indicazioni in atto, a meno di abusi tali per cui il Notaio non possa ricevere l'atto (abusivi definiti da una regola notarile "maggiori").



In definitiva possiamo dire che, mentre la legge obbliga il venditore a dichiarare la conformità catastale pena la nullità dell'atto, per la disciplina edilizia la nullità è data dalla mancata menzione dei titoli edilizi successivi al 01.09.1967

B – Lo svolgimento dell'incarico

B1) La lettera di conferimento dell'incarico



<http://www.geometrimo.it/tariffe-e-parcelle/>



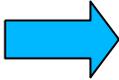
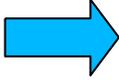
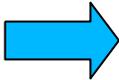
- ➔ **SOGGETTI (committente, libero professionista)**
- ➔ **OGGETTO DELL'INCARICO**
- ➔ **PARTICOLARITA' DELL'INCARICO**
- ➔ **COMPENSI : ONORARI, INDENNITA' COSTI PRESUNTI**

B – Lo svolgimento dell'incarico

- ➔ **INDICAZIONE POLIZZA ASSICURATIVA**
- ➔ **CURRICULA (obbligatorio ma non sanzionato)**
- ➔ **PRIVACY**



B – Lo svolgimento dell'incarico

- B2) Reperimento dei titoli abilitativi  Proprietario ?
-  Accesso agli atti in comune?
-  Proprietario e comune ?

E' fondamentale eseguire l'accesso
Agli atti presso gli Uffici Pubblici: i permessi
Potrebbero essere stati oggetto di provve-
dimenti (annullamento, revoca

B – Lo svolgimento dell'incarico

- B2) Reperimento dei titoli abilitativi
- ➔ Ultimo titolo autorizzato ?
 - ➔ Tutti i titoli edilizi ?
 - ➔ Solo quelli post 01.09.1967 ?

E' caldamente consigliato un accesso agli atti completo : non si può avere certezza che lo stato legittimato dell'ultimo titolo edilizio sia effettivamente corrispondente all'ultimo stato di progetto del titolo precedente, con il rischio di non avere difformità nell'ultimo titolo ma nei titoli pregressi.

B – Lo svolgimento dell'incarico

B2) Rilievo dello stato di fatto

- ➔ Misure planimetriche, altimetriche, posizionamento aperture interne ed esterne, lesene, colonne e particolari a seconda del grado di dettaglio dell'elaborato allegato al titolo edilizio
- ➔ E' evidente che, quanto più è estesa la verifica tanto più il lavoro è accurato. Resta inteso però che, nel caso di alloggi in condominio è sufficiente, ai fini della dichiarazione in atto, indicare le difformità dei beni in proprietà e non anche delle parti comuni. **In questo caso è necessario identificare accuratamente l'oggetto della dichiarazione, assumendo gli estremi catastali come riferimento**

B – Lo svolgimento dell'incarico

B3) La relazione tecnica

La relazione tecnica integrata (ARE) è contenuta in schema tipo nella convenzione siglata dal nostro Collegio con il Consiglio del Notariato di Modena. Il documento, per quanto completo negli elementi essenziali, essendo inserito nella prima convenzione stipulata a livello regionale, è stato nel tempo oggetto di approfondimenti, provenienti dalla condivisione di spunti e contributi maturati con i Collegi della Federazione Regionale. Alla scadenza della convenzione (fine 2019), in sede di rinnovo della stessa, si produrrà uno schema più aggiornato e completo. Il documento che viene proposto a seguire comprende già una revisione del testo iniziale.

B – Lo svolgimento dell'incarico

B3) La relazione tecnica

La relazione tecnica integrata (ARE) è contenuta, nella forma di schema tipo, nella convenzione siglata dal nostro Collegio con il Consiglio del Notariato di Modena. Il documento, per quanto completo negli elementi essenziali, essendo inserito nella prima convenzione stipulata a livello regionale, è stato nel tempo oggetto di approfondimenti, provenienti dalla condivisione di spunti e contributi maturati con i Collegi della Federazione Regionale. Alla scadenza della convenzione (fine 2019), in sede di rinnovo della stessa, si produrrà uno schema più aggiornato e completo. Il documento che viene proposto a seguire comprende già una revisione del testo iniziale.



B – Lo svolgimento dell'incarico

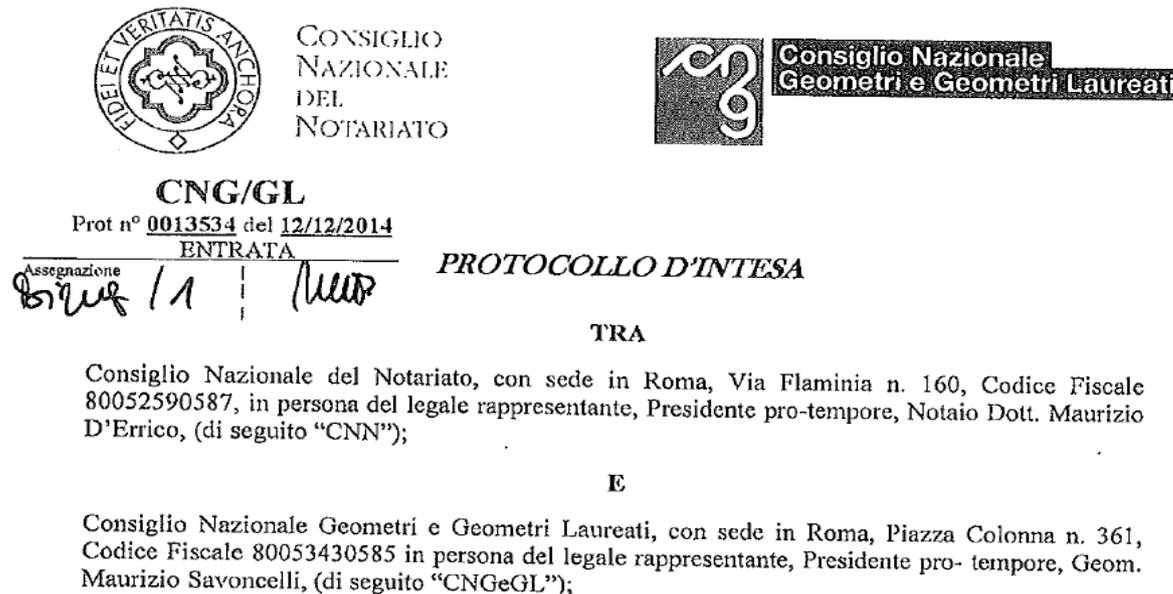
B3) La relazione tecnica

Si veda il Documento Pdf. allegato



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

Il primo protocollo viene siglato a livello nazionale tra Il Consiglio Nazionale del Notariato e il CNG



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

Art. 1

(Oggetto)

Il presente Protocollo si propone di definire le modalità di collaborazione tra le categorie professionali dei notai e dei geometri e geometri laureati per una sinergia che contribuisca a rendere, valorizzando le rispettive competenze, gli atti di trasferimento immobiliari in linea con i più elevati standard di sicurezza nell'interesse della collettività e quindi:

- nell'interesse dei soggetti che sono parti delle negoziazioni immobiliari, assicurando agli stessi non solo un trasferimento sicuro sotto il profilo della commerciabilità dei beni immobili come sino ad oggi garantito ma anche sotto un profilo sostanziale della verifica e della regolarità urbanistica, edilizia e della agibilità;

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

- 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;

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

- nell'interesse dello Stato assicurando un'ancora minore incidenza del contenzioso e delle procedure amministrative di sanatoria nell'ambito delle irregolarità urbanistico-edilizio e della agibilità,

il tutto secondo il principio della sussidiarietà realizzato dalle categorie professionali interessate ed in particolare secondo la funzione preventiva delle controversie propria del sistema notariato.

In particolare, il CNN ed il CNGeGL intendono raggiungere le finalità suddette favorendo l'utilizzo di una perizia tecnica, redatta da un geometra libero professionista, nella quale risulti l'esatta descrizione degli immobili, la conformità catastale allo stato di fatto e l'esame edilizio e urbanistico degli stessi, a supporto dell'attività del notaio, redatta nel rispetto della Specifica P08 "Consulenza tecnica all'atto di compravendita" di cui allo standard di qualità approvato dal CNGeGL in data 02/10/2012 .



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

Il CNGeGL si impegna, attraverso i Collegi dei Geometri e Geometri Laureati, a raccomandare ai geometri liberi professionisti, che siano chiamati ad operare a supporto dell'attività del notaio nell'ambito degli atti di trasferimento immobiliare, di redigere la suddetta perizia tecnica con il seguente contenuto minimo (Specifica P08 - punto 5.2.3.2):

- l'indicazione degli accertamenti svolti, compresa la data di accesso e i rilievi dell'immobile;
- la descrizione dell'immobile oggetto di trasferimento, conseguente all'accesso ed ai rilievi di cui sopra, mediante:
 - individuazione dell'ubicazione;
 - spiegazione delle modalità di accesso partendo dalla pubblica viabilità;
 - descrizione della consistenza: per i fabbricati specificando la destinazione d'uso e le caratteristiche – natura e situazione – dell'unità immobiliare; per i terreni la destinazione urbanistica, la conformazione, la morfologia e l'estensione reale;
- la specificazione delle proprietà confinanti (colonna 4) e dei terreni sottostanti (colonna 5).

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

- l'attestazione circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie;
- l'esame e la descrizione urbanistica ed edilizia degli immobili, con reperimento dei relativi titoli abilitativi compresi – quando rilasciati – quelli relativi alla agibilità degli stessi e la dichiarazione della corrispondenza dello stato di fatto agli elaborati di progetto e, in mancanza di certificazione di abitabilità o agibilità, l'accertamento dei requisiti di agibilità degli stessi. Nell'ipotesi di difformità rispetto agli elaborati di progetto, le loro descrizioni e l'indicazione dei possibili rimedi.

Art. 2

(Durata)

Il presente Protocollo ha durata triennale a partire dalla data di sottoscrizione e si intende tacitamente rinnovato, in assenza di richiesta formale di risoluzione avanzata entro la scadenza dal CNN o dal CNGeGL.



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

Art. 3

(Coordinamento)

Il CNN ed il CNGeGL si impegnano a dare la massima diffusione al presente Protocollo ed a collaborare nella risoluzione di problematiche di comune interesse che dovessero emergere nell'attuazione dello stesso.

Per ogni comunicazione attinente al presente Protocollo, il CNN ed il CNGeGL precisano i rispettivi domicili:

Quanto al CNN, Via Flaminia, 160 – 00196 Roma

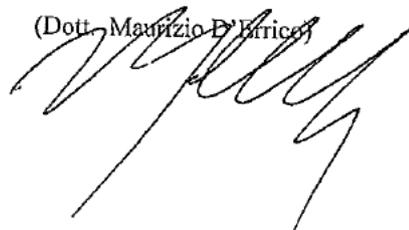
Quanto al CNGeGL, Piazza Colonna, 361 - 00187 Roma.

Letto, approvato e sottoscritto in Roma in data 10/12 2014.

Consiglio Nazionale del Notariato

Il Presidente

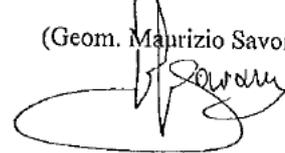
(Dott. Maurizio D'Errico)



Consiglio Nazionale Geometri
e Geometri Laureati

Il Presidente

(Geom. Maurizio Savoncelli)





Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Modena



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato



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

I giovani e la professione – incontro del 22 maggio

2019

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

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

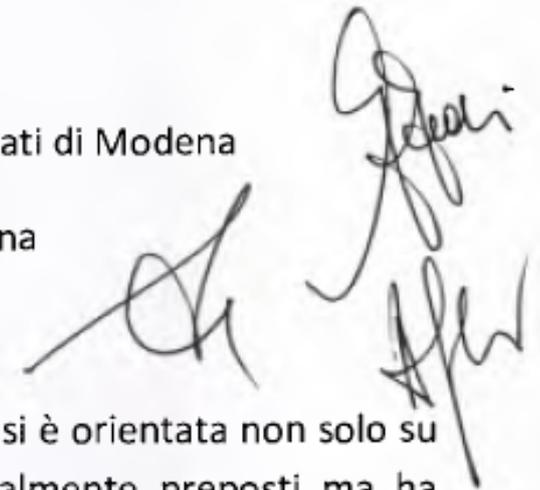
Flavia Focchi, Presidente del Consiglio Notarile del Distretto di Modena

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;



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

- 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;

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

- 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 posseda 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;

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

- 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;

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.



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

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.



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

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.



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

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.

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

Tabella proposta compensi per convenzione

abitativo e commerciale

Superficie bene	Rilievo	Accesso atti comune e catasto (telematico)	Relazione assev.	totale
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			

I giovani e la professione – incontro del 22 maggio



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

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.	totale
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



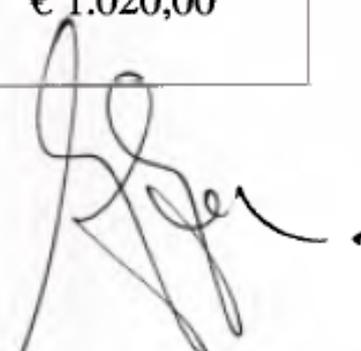
C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

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.	totale
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.



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

La prima circolare

ap

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

In parte
superata

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

La prima circolare

- app 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.

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

La prima circolare applicativa

- 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).

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

La prima circolare

applicativa

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.

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

La prima circolare

applicativa

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



C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

*Autorità Garante
della Concorrenza e del Mercato*

Direzione Manifatturiero e Servizi

*00198 Roma.....
Piazza G. Verdi 6/a - Tel. 06 858211*

Rif.: DC/9285

Consiglio Notarile di Bologna
In persona del legale rappresentante p.t.
Presidente dott. Claudio Babbini
Via San Domenico, 1
00186 Bologna
PEC: cnd.bologna@postacertificata.notariato.it

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

Oggetto: *Relazione di rispondenza edilizia e conformità catastale richiesta dai notai del Distretto per la stipula di atti relativi a immobili.*

L'Autorità ha ricevuto alcune segnalazioni relative all'introduzione dal 1° settembre 2017 della Relazione di rispondenza edilizia e conformità catastale per la stipula di atti notarili riguardanti beni immobili.

Al riguardo, l'Autorità, nella propria adunanza del 20 marzo 2019, sulla base delle informazioni raccolte, ha ritenuto di rappresentare che tale iniziativa potrebbe porsi in contrasto con la normativa a tutela della concorrenza laddove codesto Consiglio Notarile non si limiti a consigliarne l'utilizzo,

ma ne richieda obbligatoriamente l'adozione da parte dei notai con modalità attuative uniformi, in quanto in tal modo verrebbe limitata l'autonomia dei singoli professionisti nel definire il livello qualitativo della propria prestazione. Si evidenzia, inoltre, che al fine di non incorrere in possibili violazioni della normativa *antitrust* è necessario che venga lasciata alla libera determinazione delle parti la definizione di tutti gli aspetti economici sottesi alla formazione della Relazione in oggetto.

C – Protocollo d'intesa con il Consiglio del Notariato

L'Autorità, pertanto, auspica che le osservazioni sopra esposte vengano tenute in considerazione nell'attuazione dell'iniziativa in oggetto, anche attraverso una adeguata informazione a tutti gli iscritti e invita a comunicare le determinazioni assunte con riguardo a quanto evidenziato nelle suesposte osservazioni.

IL SEGRETARIO GENERALE
Filippo Arena

D – cenni in merito alle tolleranze costruttive

Il tema delle tolleranze costruttive è annoso e da sempre oggetto di discussione. Nell'ultimo ventennio alcune amministrazioni, tra cui quella di Modena e Bologna, hanno cercato di prevedere nei propri strumenti urbanistici (NTA e RUE), articoli che consentissero il superamento delle piccole difformità senza ricorrere alla sanatoria edilizia. Il Legislatore nazionale si è posto il problema della corrispondenza tra quanto effettivamente realizzato e misure progettuali pochi anni fa mediante la L. 106/2011, con la quale fu introdotto il comma riferito alle parziali difformità (art. 34 DPR 380/01):

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

D – cenni in merito alle tolleranze costruttive

Nel tempo si sono aperti interrogativi sul fatto che le tolleranze siano estendibili anche all'intero edificio, nel senso di porsi il quesito se le tolleranze si riferiscano esclusivamente ad ogni unità immobiliare o esista una doppia condizione da verificare col fabbricato nel suo complesso (estese all'intero edificio). In questo senso la sentenza del Consiglio di Stato sez. IV n. 04545/2014 risulta privilegiare la doppia valenza applicativa, cioè estesa anche all'intero fabbricato:

“ In concreto, si osserva che la circostanza dell'intervenuto rilascio della dichiarazione di agibilità parziale dell'immobile (riferita ai primi quattro piani), non esclude che le (limitate) difformità riscontrate in relazione alla parte del manufatto dichiarata agibile, pur non ostando al rilascio di tale dichiarazione, tuttavia non possono essere considerate “indifferenti” ai fini del computo complessivo della difformità. Si intende affermare che tali difformità che – calcolate “per singola unità immobiliare” – non comportano di per sé sole “parziale difformità”, tuttavia devono essere considerate ai fini del risultato complessivo prodotto sull'intero manufatto. E ciò, in particolare, con riguardo alle violazioni relative all'altezza, dove singole difformità del 2% possono comportare sia da sole (sul risultato complessivo del fabbricato), sia aggiunte ad una sicura e più ampia difformità riguardante l'ultimo piano, differenze anche rilevanti rispetto a quanto originariamente progettato ed assentito ”

D – cenni in merito alle tolleranze costruttive

La Regione Emilia Romagna inserisce il concetto di tolleranza costruttiva all'interno della Legge Regionale 23/2004, con provvedimenti successivi, prima attraverso l' art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato dal comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24.

Art. 19 bis tolleranze

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

D – cenni in merito alle tolleranze costruttive

Art. 19 bis tolleranze

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

D – cenni in merito alle tolleranze costruttive

Art. 19 bis tolleranze

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.

D – cenni in merito alle tolleranze costruttive

Art. 19 bis tolleranze

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.

D – cenni in merito alle tolleranze costruttive

Le principali circolari in merito alle tolleranze sono :

➡ Circolare protocollo 312129 del 2011

➡ Circolare protocollo 410371 del 2018

E' comunque opportuno rilevare che in sede di giudizio civile ordinariamente vengono recepite le tolleranze introdotte dalla Legge Regionale, mentre nel giudizio penale è prassi seguire solamente il DPR 380/2001 (2%)