RETE PROFESSIONI TECNICHE RIMINI

RELAZIONE

TECNICA

INTEGRATA

Convegno Consiglio Notarile Distretto Riunito di Forlì e Rimini



Relatore Geom. Massimo Giorgetti
18 MAGGIO 2018

Premessa

L'ESIGENZA DELLA RELAZIONE NASCE, IN PARTICOLARE DA UNA SENSIBILIZZAZIONE DEL NOTARIATO EMILIA ROMAGNA

MISSION

- Definire le modalità di collaborazione tra le categorie professionali dei Notai, degli Architetti, dei Geometri e Geometri Laureati, degli Ingegneri E Periti Industriali, per una sinergia che contribuisca a rendere, valorizzando le rispettive competenze, gli atti di trasferimento immobiliare in linea con i più elevati standard di sicurezza nell'interesse:
- 1. della collettività;
- 2. dei soggetti parti delle negoziazioni immobiliari;
- 3. nell'interesse dello Stato;

MISSION

In merito ai soggetti che sono parti delle negoziazioni immobiliari, con l'estremo impegno di garantire agli stessi trasferimenti dei beni immobili verificati sotto un profilo sostanziale della verifica della corrispondenza urbanistica, edilizia e della agibilità;

MISSION

 in merito all'interesse dello Stato, assicurando un'ancora minore incidenza del contenzioso e delle procedure amministrative di sanatoria nell'abito delle irregolarità urbanisticoedilizio e della agibilità;

Storia Immobiliare

- I NOSTRI IMMOBILI HANNO UN VISSUTO CHE PASSA ATTRAVERSO VARI PROCESSI EDILIZI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE;
- LICENZE EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI e CONCESSIONI EDILIZIE, PERMESSI DI COSTRUIRE, DIA, SCIA, CIL, CILA...;
- DA AGGIUNGERE I CONDONI EDILIZI (3 NEGLI ULTIMI 30 ANNI)
- E'IN ATTO DA TEMPO UN PROCESSO CULTURALE DI ESTREMA MODIFICA, PASSAGGIO DA ATTI AUTORIZZATIVI AD ATTI ASSEVERATIVI

Premessa

NON POCHE SONO LE DIFFICOLTA' INTERPRETATIVE E OGGETTIVE SIA SOTTO IL PROFILO DEL LAVORO DEL LIBERO PROFESSIONISTA (TUTTE LE ASSEVERAZIONI RILASCIATE HANNO RILEVANZA PENALE) CHE DELL'AMMINISTRAZIONE (TENUTA AL RISPETTO DI TEMPISTICHE NEL CONTROLLO ANCH'ESSA CON RESPONSABILITA' ANCHE PERSONALI DI RILEVANZA PENALE)

OGNI FABBRICATO HA UNA PROPRIA STORIA A PRESCINDERE DALL'ANNO DI COSTRUZIONE

- IMPOSSIBILE PENSARE AD UN PROTOTIPO DI RELAZIONE STANDARDIZZATO (ED E' PER QUESTO CHE SI PARLA DI RELAZIONE CON CONTENUTI MINIMI, E CHE A MARGINE DELLA RELAZIONE VI SONO SPLITTATI A TITOLO NON ESAUSTIVO ANCHE ALTRI POSSIBILI VERIFICHE ED APPROFONDIMENTI)
- A QUESTO SI VA AD AGGIUNGERE CHE IL TESSUTO URBANO LOCALE E' FORMATO NELLA MAGGIOR PARTE DA FABBRICATI ESISTENTI DA PIU' DI 50 ANNI E DI DIVERSE TIPOLOGIE

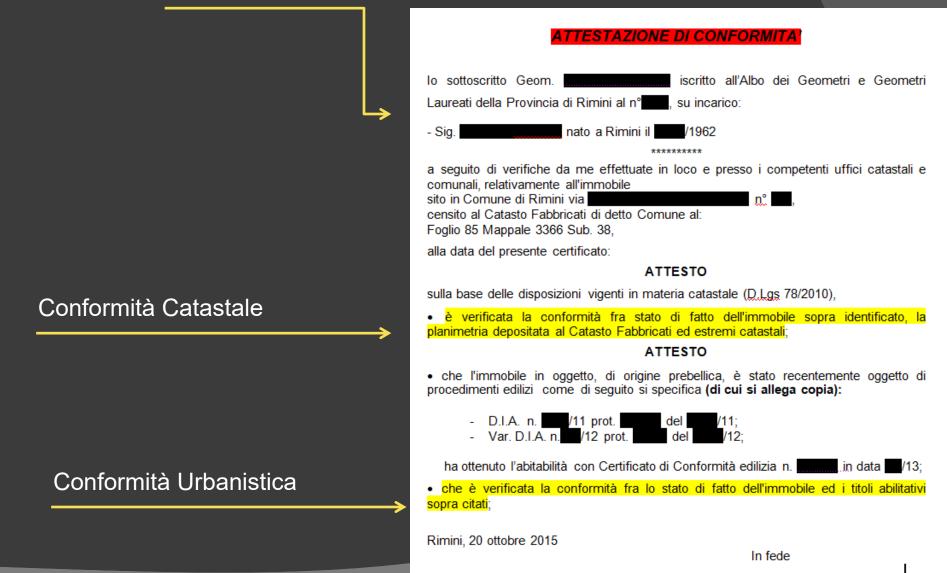
UN PASSO INDIETRO

In seguito all'emanazione del DL 78/2010, già nel 2011 si "convenziona" tra alcuni Consigli Notarili ed i relativi Collegi Provinciali dei Geometri una Relazione denominata:

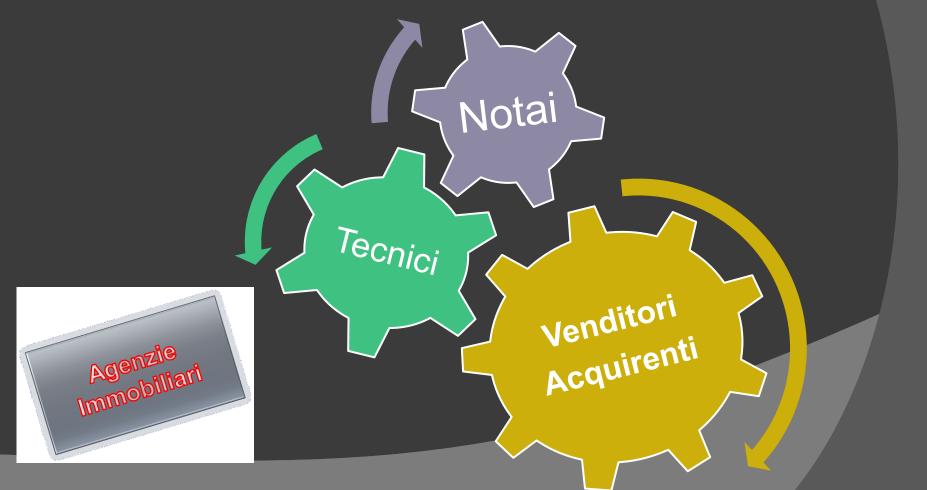
ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

RIMINI e FORLI' aderiscono alla convenzione

La prima versione di Attestazione di Conformità viene resa dal tecnico incaricato



In questi ultimi anni però, nasce l'esigenza di avere un documento più completo e performante, in grado di soddisfare al meglio le esigenze di tutti gli attori interessati, più interattivo e specifico



Firma Protocollo Intesa RIMINI



10/11/2017







PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini con sede in Forlì, Via Fossato Vecchio, 2 nella persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore, Dr. Rosa Menale;

La presente convenzione è aperta a tutti gli Ordini e/o Collegi professionali di area tecnica che chiedano di aderirvi, mediante apposita sottoscrizione della presente

a diffusione del presente Protocollo e a collaborare nella risoluzione di resse che dovessero emergere nell'attuazione dello stesso, a verificarne i necessità di aggiornamenti e la sua concreta attuazione, nonché a ivi e formativi dedicati ai propri iscritti e alla cittadinanza.

in Rimini presso Palazzo degli Agolanti ex Banca d'Italia il giorno 10

Novembre 2017.

Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini

Il Presidente

(Notaio Dr. Rosa Menale

Collegio Provinciale Geometri e G. L. di Rimini

Il Presidente

(Geom. Massimo/Giorgetti)

Ordine degli Architetti P. P. e C. di Rimini

Il Presidente

(Arch. Roberto Ricci)

Ordine degli Ingegneri di Rimini

Il Presidente

(Ing. Andrea Barocci)

Situazione Regione Emilia Romagna

MODELLO CONDIVISO

- Rimini Bologna Ravenna Ferrara
- Reggio Emilia ____ in via di definizione modello
- Parma ____ in via di definizione modello

Forlì - Cesena ____ supporto informatico

- Piacenza già in uso
- Modena già in uso

Relazione Tecnica Integrata

SUDDIVISA IN DUE PARTI OBBLIGATORIE ED UNA FACOLTATIVA

A

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

B

RELAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

C.
ULTERIORI VERIFICHE



- L'art. 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, come introdotto dall 'articolo 19 del decreto-legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122, dispone: " 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 una 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"

nio Geometri RIMINI

Relazione Tecnica Integrata



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

		Α.				
ATT	ESTAZIONE DI C	ONFORMITA'	CATASTALE			
lo sottoscritto:						
(Arch., Geom., Ing.)			, nato a _			
, domicili						
, iscritto , al n		· ·		della	Provincia	
incaricato da:		,				
_		Comune).F. /g	iv
		Comune	in		alità	w
(Propriet	ario/Promissario ac	cquirente/altro)	-	-		
In relazione all'immobile:						
III I CIAZIUTIC AII IIIIIIIUDIIC.						
sito in località						
	, civ	/ico, cens	sito al Catas	to dei	Fabbricati	•
	Comune	vico, cen:	sito al Catas foglio	to dei	Fabbricati	•
 subalterno	Comune, co	vico, cen:	sito al Catas foglio	to dei	Fabbricati	•
subalterno IDENTIFICAZIONE CATASTAL	Comune, civ	vico, cens	sito al Catas foglio	to dei	Fabbricati , partio	cell
subalterno IDENTIFICAZIONE CATA STAL 1. <u>Dati catastali completi dell'imm</u>	Comune, civ	vico, cens	sito al Catas foglio	to dei	Fabbricati , partio	cell
subalterno IDENTIFICAZIONE CATASTAL	Comune, civ	vico, cens	sito al Catas foglio	to dei	Fabbricati , partio	cell
subalterno IDENTIFICAZIONE CATA STAL 1. <u>Dati catastali completi dell'imm</u>	Comune, civ Comune, ca E obile, rilevati dal C	vico, cens	sito al Catas foglio	to dei	Fabbricati , partio	cell
subalterno IDENTIFICAZIONE CATASTAL 1. Dati catastali completi dell'immi immobile sito in località	Comune, civ Comune, co E Bobile, rilevati dal C	vico, cens	sito al Catas foglio	to dei	Fabbricati , partio	cell
subalterno subalterno IDENTIFICAZIONE CATASTAL 1. <u>Dati catastali completi dell'imm</u> immobile sito in località Comune Provincia	Comune, co	vico, cen: onfinante con	sito al Catas foglio	to dei	Fabbricati , partio	cell
subalterno subalterno IDENTIFICAZIONE CATASTAL 1. <u>Dati catastali completi dell'imm</u> immobile sito in località Comune Provincia via	Comune, civ	vico, cen:	sito al Catas foglio	to dei	Fabbricati	cell
subalterno	Comune, civ	vico, cen: onfinante con Catasto dei Fabb	sito al Catas foglio	to dei	Fabbricati	A)
subalterno	Comune, civ Comune, co E obile, rilevati dal C cir del Comune di, si	vico, cen: catasto dei Fabb	sito al Catas foglio	egoria	Fabbricati	A)
subalterno	Comune, civ Comune, co E bile, rilevati dal C ci del Comune di, si	vico, cen: confinante con Catasto dei Fabb vico, ubaltemo (con rife	sito al Catas foglio	egoria	Fabbricati	Ą
subalterno	Comune, civ Comune, co E bile, rilevati dal C ci del Comune di, si	vico, cen: confinante con Catasto dei Fabb vico, ubaltemo (con rife	sito al Catas foglio	egoria	Fabbricati	Ą
subalterno	Comune, civ Comune, co E bile, rilevati dal C ci del Comune di, si	vico, cen: confinante con Catasto dei Fabb vico, ubaltemo (con rife	sito al Catas foglio	egoria	Fabbricati	Ą
subalterno	Comune, civ Comune, co E obile. rilevati dal C del Comune di, st istenza, revrificato da so	vico, cen: confinante con catasto dei Fabb vico, ubalterno(conrifi	sito al Catas foglio	egorianimetrie),	Fabbricati	A,

	i e Ingegneri RIMINI del 10.11.2017 REV. 01 del 10.11.2017 2
a data della presente:	
DICE	HIARO
sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge : 10 n. 78	52/85 come modificata ed integrata dal d.l. 21 maggio
e i sopra riportati dati catastali e la sopra indicata // o n sono conformi allo stato di fatto sulla base de	e (o Allegata/e) planimetria/e catastale/i sono conformi ille disposizioni vigenti in materia.
☐ NOTE E OSSERVAZIONI²	
ogo, e data	
330,0 3444	Firma e timbro
2 Ragioni della non conformità:	

le difformità rilevate rispetto allo stato di fatto



Non sostituisce incarico formale e delega

RELAZIONE TECN	IICA INTEGRATA			
A				
ATTESTAZIONE DI CONI	FORMITA' CATASTALE			
lo sottoscritto:				
(Arch., Geom., Ing.), domicilio professionale, iscritto all'Albo/Ordine d	,tel/cel			,pec
incaricato da:				
Sig, nat	to a	,il _		
residente in (Comune		C.F.	/p.iva
	i	n	qualità	di
(Proprietario/Promissario acqui	rente/altro)			
In relazione all'immobile:				
sito in località, Comune,	, Provincia			_, via
, civico_	, censito al Ca	tasto	dei Fabbrio	ati di
, Comune	, foglio _		, pa	articella
subalterno, confir	nante con			



1. Dati per verifica	2
Conformità Dati	
Catastali	

2. Dati per verificaConformitàPlanimetrie

IDENTIFICAZIONE	CATASTALE
-----------------	-----------

i. Dan catastan	compica dell'illimitobile, Tilevali	raar Catasto acri ac	Di Icali di	(an. Ay.
immobile sito in	località,			
Comune				
Provincia				
via		civico,		
censito al catas	to dei Fabbricati del Comune	di	, Sezione	
foglio	, particella	subaltemo	, categoria	
classe	, consistenza	(conr	iferimento alle planimetrie),	
2 - <u>Descrizione d</u>	dell'immobile, come verificato	da sopralluogo eseg	quito in data	_ (all.B)

Quanto sopra r	rilevato dai documenti in atti	ial Catasto dei Fa	bbricati di	_, planimetria
depositata il _	/ al <u>prot</u> . n.	estratta in	copia il,1	(allegata alla
presente relazio	one) e da verifica eseguita in l	oco,		
¹ A detta data ulti	ima planimetria in atti			

Nota

Da riferirsi al controllo archivio catasto



Dichiarazione di conformità non conformità

Osservazioni:

es: spostamento tramezzature che non incidano su elementi sostanziali: categoria, classamento, ecc.

Relazione allegata al Protocollo Intesa Notai, Architetti, Geometri e Ingegneri RIMINI del 10.11.2017 REV. 01 del 10.11.2017 2
alla data della presente:
DICHIARO
ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal d.l. 21 maggio 2010 n. 78
che i sopra riportati dati catastali e la sopra indicata /e (o Allegata/e) planimetria/e catastale/i sono conformi / non sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia.
Luogo, e data Firma e timbro

2 Ragioni della non conformità:

Qualora le planimetrie catastali depositate in atti in conformità alle norme catastali vigenti al momento del deposito ed attuali non siano corrispondenti allo stato di fatto, in ragione di modifiche da non presentare al catasto, descrivere le difformità rilevate rispetto allo stato di fatto



			B.		
		RELAZIONE U	IRBANISTICA E	DILIZIA	
				Comune,, civico, censito	
Fabbricati	del Comune _subalterno			_, foglio	_, particella
		DIC	CHIARO CHE		
		ha/non ha fomi	ito la documenta	zione sotto elencata, che l'	immobile risulta
edificato in forz					
1. provvedimen	nti anteriori al 1° se	tembre 1967			
Licenza edilizia	1				
Altri titoli Autori	zzativi				
Varianti					
Fine lavori					
Altro		_			
2. Provvedimer	nti edilizi successiv	al 1° settembre	1967		
0	Permesso di costi	uire			
0	Concessione Edili	zia			
0	Licenza edilizia		-		
0	Autorizzazione Ed	lilizia			
0	Fine lavori				
0	Varianti				
0	DIA				



B. AGIBILITÀ / ABITABILITÀ
In relazione all'immobile di cui alla presente relazione risulta rilasciato / non risulta rilasciato certificato di agibilità/abitabilità allegata al titolo che si allega sotto la lettera
☐ C. ULTERIORI VERIFICHE, NOTE³ E OSSERVAZIONI⁴
1
D. CORRISPONDENZA
L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è corrispondente / non è corrispondente ⁵ agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di, in data e più precisamente :

Agibilità: dichiarare eventuale deposito, attestazione, dichiarazione sul silenzio assenso ecc.

⁴ Spazio dedicato alle osservazioni, note di dettaglio ed a tutte le evidenze rilevate dal tecnico incaricato inclusa l'indicazione della data di accesso agli uffici, gli ulteriori elementi a richiesta del notaio, dei vincoli, delle difformità non essenziali ecc.

Ove il tecnico riscontrasse difformità non essenziali tra lo stato di fatto accertato visivamente e gli elaborati allegati ai titoli edilizi / all'ultimo dei titoli edilizi, acquisiti mediante accesso agli atti delle Amministrazioni competente, il tecnico è tenuto a descrivere tali difformità all'interno delle note e osservazioni.



 Evidenze di accessi, rilievi, verifiche, richieste copie documenti, ed altro classificano questa relazione come lavoro molto impegnativo – NON STANDARDIZZABILE;

Lavoro che crea lavoro

 Lavoro che può aiutare a creare il così detto Punto ZERO.



 Lavoro che ha necessità di una fattiva e positiva interazione non solo tra le varie professioni, ma anche e soprattutto con gli Enti Pubblici

 Servono Archivi Digitalizzati, accessi facilitati, collaborazione e preparazione Tecnica

ULTERIORI VERIFICHE

Nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato non ha effettuato (né conseguentemente assume alcune responsabilità in ordine) alle ulteriori verifiche sull'immobile oggetto della presente relazione oltre quelle espressamente indicate nella relazione stessa.

Qualora espressamente richiesto dal cliente nella lettera di incarico, potranno essere eseguite ulteriori verifiche sull'immobile, come dal seguente elenco riportato a titolo esemplificativo:

- ricade / non ricade nell'area con campitura nella carta dei Vincoli del Comune di , estratta in data
- è stato/ non è stato riconosciuto di interesse storico artistico e/o sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- è oggetto/ non è oggetto di convenzione urbanistica;
- è oggetto/ non è oggetto di convenzioni di attuazione di Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o a i sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (Legge Bucalossi) o dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (edilizia convenzionata) o degli articoli corrispondenti previsti dalle leggi Regionali;
- è classificato / non è classificato come alloggio del custode al servizio dell'attività;
- è soggetto / non è soggetto ai vincoli di cui alla Legge Tognoli;
- Verifica della presenza di autorizzazioni paesaggistiche;
- Ricerca di Deposito /Autorizzazione sismica:
- Presenza di Eventuali pratiche per VVFF /AUSL / Emissioni in Atmosfera ecc..;
- Verifica di progetti impianti e relative dichiarazione di conformità
- Autorizzazione allo scarico....
- Destinazione urbanistica: Le aree oggetto della presente relazione tecnica sono comprese nelle zone urbanistiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di in data
- Altro.....

Sismica

Conf. impianti

CHIUSURA GRAZIE A TUTTI PER L'ATTENZIONE