



Consiglio Notarile di Ravenna



Ordine Ingegneri
della Provincia di Ravenna



Ordine degli Architetti

Pianificatori Paesaggisti Conservatori

della provincia di Ravenna

Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

Consiglio Notarile di Ravenna, con sede in Ravenna alla via Alberoni n. 24, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore Dott. Massimo Gargiulo;

E

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ravenna, con sede in Ravenna alla via Baccarini n. 60, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore Geom. Daniele Ugolini;

E

Ordine degli Ingegneri di Ravenna, con sede in Ravenna al viale Randi n. 37 - Centro Direzionale Meucci, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore Ing. Dott. Mattia Galli;

E

Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ravenna, con sede in Ravenna alla via Antonio Zirardini n. 14, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore Arch. Dott. Luca Frontali;

Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Ravenna, con sede in Ravenna piazza del Popolo n. 17, in persona del legale rappresentante, Vice Presidente pro-tempore dott. Agr. Paolo Frontali,

PREMESSO CHE

- i predetti sono organismi di rappresentanza istituzionale delle rispettive categorie professionali nell'ambito della provincia di Ravenna, che svolgono un ruolo di primaria importanza nel sostenere, sviluppare e promuovere iniziative con altre categorie professionali anche al fine di assicurare alla collettività prestazioni professionali sempre più affidabili e qualitativamente elevate;
- i predetti organismi intendono promuovere la collaborazione fra le categorie rispettivamente rappresentate, nell'ambito delle attività che vengono svolte dai Notai, dai Geometri e Geometri Laureati, dagli Ingegneri, dagli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori e dai Dottori Agronomi e Dottori Forestali in relazione agli atti di trasferimento immobiliare;
- l'articolo 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”*

TUTTO CIO' PREMESSO

Il presente Protocollo si propone di definire le modalità di collaborazione tra le categorie professionali dei Notai, dei Geometri e Geometri Laureati, degli Ingegneri, degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori e dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali 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 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 della regolarità urbanistica, edilizia e della agibilità;

- 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.

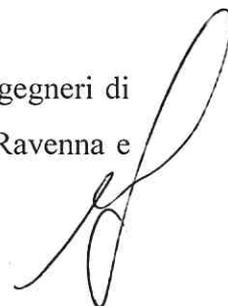
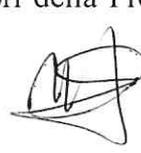
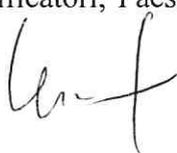
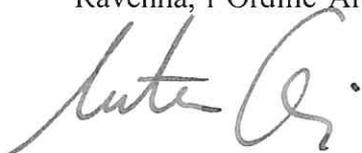
In particolare il Consiglio Notarile di Ravenna, il Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ravenna, l'Ordine degli Ingegneri di Ravenna, l'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ravenna e l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Ravenna intendono raggiungere le finalità suddette favorendo l'utilizzo di una **Relazione Tecnica Integrata**, redatta da un professionista abilitato, 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 dello schema "Relazione Tecnica Integrata" approvato dai rispettivi organismi sottoscrittori del presente Protocollo, che anch'essa sottoscritta si allega.

A tale scopo il Consiglio Notarile di Ravenna si impegna a diffondere il contenuto del presente Protocollo per un adeguato utilizzo della suddetta relazione tecnica nell'ambito degli atti di trasferimento immobiliare.

Il Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ravenna, l'Ordine degli Ingegneri di Ravenna, l'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ravenna e l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Ravenna si impegnano a raccomandare ai propri iscritti che siano chiamati ad operare a supporto dell'attività del Notaio nell'ambito degli atti di trasferimento immobiliare, di redigere la suddetta relazione tecnica con i contenuti minimi necessari di cui al sopra citato schema "Relazione Tecnica Integrata", che il professionista incaricato avrà facoltà di integrare/modificare, in relazione alla documentazione rinvenuta e alla situazione effettivamente riscontrata caso per caso.

La redazione della relazione tecnica avverrà in conseguenza di incarico da parte del soggetto titolare del diritto reale sull'immobile da trasferire, secondo le specifiche indicazioni e richieste e/o ricevute dal Notaio incaricato della stipula dell'atto di trasferimento.

Il Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ravenna, l'Ordine degli Ingegneri di Ravenna, l'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ravenna e



l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Ravenna ai fini del presente protocollo raccomandano i propri iscritti di essere:

- in regola con la formazione permanente, nonché con l'iscrizione all'albo dell'ordine/collegio di appartenenza e con gli adempimenti previdenziali;
- in possesso di idonea polizza professionale per eventuali danni patrimoniali conseguenti alla attività prevista nel presente Protocollo.

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. Le parti possono sempre chiedere la revisione del presente Protocollo (allegati inclusi) in qualsiasi momento, con comunicazione scritta, ove se ne ravvisi la necessità.

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.

I dati e le informazioni riportate nella "Relazione Tecnica Integrata", saranno da considerarsi riservate, nei limiti della legislazione in materia e sono finalizzate ai soli scopi contemplati nel presente Protocollo.

Estensione della convenzione

Il Consiglio Notarile di Ravenna, il Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ravenna, l'Ordine degli Ingegneri di Ravenna, l'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ravenna e l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Ravenna si impegnano a dare la massima diffusione al presente Protocollo e a collaborare nella risoluzione di problematiche di comune interesse che dovessero emergere nell'attuazione dello stesso, a verificarne e monitorarne l'efficacia, la necessità di aggiornamenti e la sua concreta attuazione, nonché a organizzare momenti informativi e formativi dedicati ai propri iscritti e alla cittadinanza.

Letto, approvato sottoscritto in Faenza alla via Naviglio n. 14, il giorno 5 ottobre 2017.

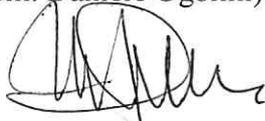
Consiglio Notarile di Ravenna
Il Presidente
(Notaio Dott. Massimo Gargiulo)



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ravenna

Il Presidente

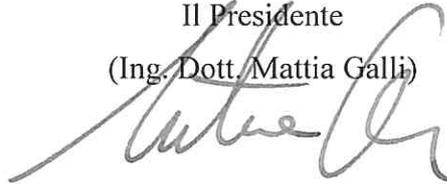
(Geom. Daniele Ugolini)



Ordine degli Ingegneri di Ravenna

Il Presidente

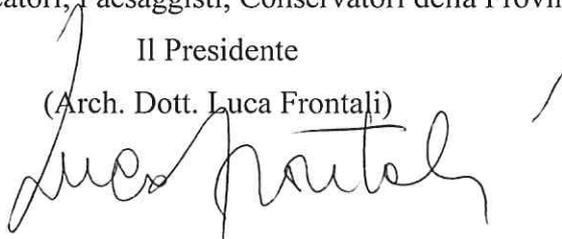
(Ing. Dott. Mattia Galli)



Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ravenna

Il Presidente

(Arch. Dott. Luca Frontali)



l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Ravenna

Il Vice Presidente

(Dott. Agr. Paolo Frontali)



RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

A.

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Io sottoscritto:

(Arch., Geom., Ing., Dott. Agronomo,) _____, nato a _____, il _____, domicilio professionale _____, tel/cell _____, pec _____, iscritto all'Albo dei della Provincia di _____, al n. _____,

incaricato da:

Sig. _____, nato a _____, il _____, residente in _____ Comune _____ C.F. /p.iva _____ in qualità di _____ (Proprietario/Promissario acquirente/ altro)

In relazione all'immobile:

sito in località _____, Comune, _____, Provincia _____, via _____, civico _____, censito al Catasto dei Fabbricati di _____, Comune _____, foglio _____, particella _____ subalterno _____, confinante con _____,

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. *Dati catastali completi dell'immobile, rilevati dal Catasto dei Fabbricati di _____ (all. A):*

immobile sito in località _____,

Comune _____,

Provincia _____,

via _____ civico _____,

censito al catasto dei Fabbricati del Comune di _____, Sezione _____

foglio _____, particella _____ subalterno _____, categoria _____,

classe _____, consistenza _____ (con riferimento alle planimetrie),

2 - *Descrizione dell'immobile, come verificato da sopralluogo eseguito in data _____*

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti al Catasto dei Fabbricati di _____, planimetria depositata il _____ / al prot. n. _____ estratta in copia il _____, ¹ (allegata alla presente relazione) e da verifica eseguita in loco, 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.

NOTE E OSSERVAZIONI₂

Luogo, e data

Firma e timbro

¹ A detta data ultima planimetria in atti

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 URBANISTICA EDILIZIA

In relazione all'immobile sito in località _____, Comune, _____, Provincia _____, via _____, civico _____, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di _____, foglio _____, particella _____, subalterno _____, sopra identificato

DICHIARO CHE

I. Per dichiarazione del Proprietario l'immobile risulta edificato in forza di:

1. provvedimenti anteriori al 1° settembre 1967

Licenza edilizia _____

Altri titoli Autorizzativi _____

Variante _____

Fine lavori _____

Altro _____

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967

Permesso di costruire _____

Concessione Edilizia _____

Licenza edilizia _____

Autorizzazione Edilizia _____

Fine lavori _____

Variante _____

DIA _____

SCIA _____

CIL _____

Altri _____

3. Condoni edilizi

Legge 47/1985 _____

Legge 724/1994 _____

Legge 326/2003 _____

Altro _____

4. Sanatoria edilizia

Presentata il _____ al n. _____

Rilasciata il _____ al n. _____

5. Altri tipi di sanatoria edilizia

Presentata il _____ al n. _____

Rilasciata il _____ al n. _____

II. E' stato inoltre eseguito accesso agli atti depositati presso:

➤ Comune _____

➤ Provincia _____

➤ Soprintendenza _____

➤ Comunità Montana _____

➤ Ente Parco _____

➤ Altro _____

In relazione all'immobile sopra identificato, presso gli enti sopraindicati sono stati individuati i seguenti atti:



A. TITOLI EDILIZI

1. provvedimenti anteriori al 1 settembre 1967

Licenza edilizia _____

Altri titoli Autorizzativi _____

Variante _____

Fine lavori _____

Altro _____

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1 settembre 1967

Permesso di costruire _____

Concessione Edilizia _____

Licenza edilizia _____

Autorizzazione Edilizia _____

Fine lavori _____

Variante _____

- o DIA _____
- o SCIA _____
- o CIL _____
- o Altri _____

3. Condoni edilizi

- o Legge 47/1985 _____
- o Legge 724/1994 _____
- o Legge 326/2003 _____
- o Altro _____

4. Sanatoria edilizia, Altri tipi di sanatoria edilizia

- o Presentata il _____ al n. _____
- o Rilasciata il _____ al n. _____

5. Altri tipi di sanatoria edilizia

- o Presentata il _____ al n. _____
- o Rilasciata il _____ al n. _____

6. Altri provvedimenti in corso

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, NOTE² E OSSERVAZIONI³

D. CORRISPONDENZA

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è corrispondente / non è corrispondente⁴ agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di _____, in data e più precisamente _____

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare identificata in premessa con i suoi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

Luogo, e data

Firma e timbro

1 La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

2 **NOTA SULLA RELAZIONE:**

Nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato non ha effettuato (né conseguentemente assume alcune responsabilità in ordine) 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 dichiarazioni 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.....;

3 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.

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

4 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.

