



CONSIGLIO
NOTARILE
DI CATANIA E
CALTAGIRONE



CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI
RIUNITI DI CATANIA E CALTAGIRONE
PROT. N. 284
DEL 25 FEB. 2020

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

Il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, con sede in Via Gabriele D'Annunzio n. 33, Catania, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore Notaio Dott. Andrea Grasso

E

Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania, con sede in Piazza della Repubblica n. 32, Catania, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore Geom. Agatino Spoto;

E

L'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Catania, con sede in Largo Paisiello n. 5, Catania, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore Dott. Arch. Alessandro Amaro;

E

L'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, con sede in Via Vincenzo Giuffrida n. 202, Catania, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore Dott. Ing. Giuseppe Platania;

PREMESSO CHE

- i predetti, nell'ambito della provincia di Catania, sono organismi di rappresentanza istituzionale delle rispettive categorie professionali, 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, dagli Architetti-Pianificatori-Paesaggisti-Conservatori, dai Geometri e Geometri Laureati, dagli Ingegneri, in relazione agli atti di trasferimento immobiliare ed in generale a tutto ciò che investe l'interazione fra le categorie professionali qui rappresentate;

TUTTO CIÒ PREMESSO

il presente Protocollo si propone di definire le modalità di collaborazione tra le categorie professionali suddette per un'attività sinergica 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 dell'astratta commerciabilità dei beni immobili come già oggi garantito, ma anche sotto il profilo sostanziale della verifica della regolarità urbanistica, catastale, edilizia e dell'agibilità;
- nell'interesse dello Stato, assicurando una minore incidenza del contenzioso e delle procedure amministrative di sanatoria nell'ambito delle irregolarità urbanistico-edilizie e dell'agibilità;

il tutto secondo il principio della sussidiarietà e della intermediazione attuata dalle categorie professionali interessate ed in particolare secondo la funzione deflattiva del contenzioso propria del sistema Notariato.

In particolare il Consiglio Notarile di Catania e Caltagirone, il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania, l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Catania, e l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, 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 con i relativi confini e dati catastali, la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e l'esame dei titoli edilizi e urbanistici degli stessi immobili, a supporto dell'attività del Notaio, redatta nel rispetto dello schema di "Relazione Tecnica Integrata" approvata dai rispettivi organismi sottoscrittori del presente Protocollo che, anch'essa sottoscritta, si allega.

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

Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania, l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Catania, e l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania 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 di "Relazione Tecnica Integrata", che il Professionista incaricato avrà facoltà di integrare/modificare in relazione alla documentazione rinvenuta e alla situazione effettivamente riscontrata nel caso specifico.

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 contenute nel modello di relazione allegato al presente protocollo, in conformità comunque alle particolari esigenze del caso concreto.



I tecnici incaricati dell'elaborazione della relazione tecnica che potrà essere richiesta dai Notai dovranno 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 assicurativa professionale per eventuali danni patrimoniali conseguenti all'attività prevista nel presente Protocollo.

Le condizioni di cui sopra dovranno essere dichiarate, da ogni tecnico professionista aderente e per ogni prestazione erogata, mediante apposita lettera d'incarico riportante i dati di cui sopra.

Il Consiglio Notarile di Catania e Caltagirone, il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania, l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Catania e l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, si propongono, inoltre, di collaborare per ogni e qualsiasi altra attività che preveda l'interazione delle diverse attività professionali, in particolare in relazione alla predisposizione e redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) da parte dei certificatori abilitati, ove tale attestato venga richiesto al medesimo tecnico incaricato della redazione della Relazione Tecnica Integrata di cui sopra, al fine precipuo di possibili semplificazioni delle procedure, contingentamento dei tempi e contenimento dei costi per la clientela in ordine alle occorrenti certificazioni.

A tal fine il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania, l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Catania e l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, si impegnano a raccomandare ai propri iscritti, la predisposizione della Relazione Tecnica Integrata (RTI) secondo lo standard concordato.

Il compenso da corrispondere al professionista sarà concordato direttamente con lo stesso, dal soggetto titolare del diritto reale sull'immobile da trasferire, che dovrà preventivamente formulare offerta che tiene conto delle complessità legate all'immobile oggetto di rogito. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), sarà computato a parte.

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 e del suo allegato in qualsiasi momento, con comunicazione scritta, ove se ne ravvisi la necessità.

Il Consiglio Notarile di Catania e Caltagirone, il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania, l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Catania e l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, si impegnano a dare la massima diffusione al presente Protocollo (anche mediante la predisposizione di idoneo materiale divulgativo, in formato cartaceo o digitale, da distribuire ai propri iscritti nonché alla clientela) 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 ad organizzare momenti informativi e formativi dedicati ai propri iscritti e alla cittadinanza.

Letto, approvato e sottoscritto in Catania, presso la sede del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, in Via Gabriele D'Annunzio n. 33, il giorno 25/2/2020.

IL PRESIDENTE
del Consiglio
Notarile dei distretti
riuniti di Catania e

Caltagirone

Andrea Grasso

IL PRESIDENTE
del Collegio dei
Geometri e
Geometri laureati di
Catania

Agatino Spoto

Per
IL PRESIDENTE
dell'Ordine degli
Architetti P.P.C
di Catania

Alessandro Amaro

IL PRESIDENTE
Dell'Ordine degli
Ingegneri di Catania

Giuseppe Platania



CONSIGLIO NOTARILE DEI
DISTRETTI RIUNITI DI
CATANIA E CALTAGIRONE



RELAZIONE TECNICA INTEGRATA DI REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI FABBRICATI

Il sottoscritto:

Geom/Arch/Ing

(ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, per le quali in caso di dichiarazioni mendaci il dichiarante è passibile delle norme penali di cui all'art. 76 dello stesso Decreto)

che dichiara di essere:

- regolarmente iscritto all'albo dei geometri/architetti/ingegneri al n.;
- in regola con tutti gli adempimenti previdenziali;
- in regola con la formazione continua professionale;
- in possesso di copertura assicurativa per eventuali danni patrimoniali conseguenti alla attività prestata (polizza 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 _____,

attesta quanto segue:

A) - Dati catastali completi dell'immobile:

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),

B) - Descrizione e confini dell'immobile:

Immobile composto da:
Confinante:
a seguito di sopralluogo effettuato in data

C) - Regolarità edilizia e urbanistica:

Quanto sopra descritto è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ☐ Permesso di costruire _____
- ☐ Concessione Edilizia _____
- ☐ Licenza edilizia _____
- ☐ Autorizzazione Edilizia _____
- ☐ Fine lavori _____
- ☐ Varianti _____

 2

- 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. _____
- Altro _____

5. Altri tipi di sanatoria edilizia

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

In alternativa:

I lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono stati iniziati in data anteriore al 1942.

In alternativa:

I lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.

I lavori sono stati iniziati in data ed ultimati in data

Non sono state successivamente apportate modifiche per le quali siano necessari ulteriori titoli abilitativi edilizi, pertanto l'immobile in oggetto è da considerarsi urbanisticamente regolare.

Oppure:

Non sono state successivamente apportate modifiche per le quali siano necessari ulteriori titoli abilitativi edilizi, pertanto l'immobile in oggetto è da considerarsi urbanisticamente regolare, fatta eccezione per i seguenti abusi, i quali sono/non sono sanabili:

.....
(eventualmente: salvo quanto sopra precisato, con espressa dichiarazione che trattasi comunque di abuso cosiddetto "secondario" e, come tale, non incidente sulla relativa commerciabilità dell'immobile in oggetto).

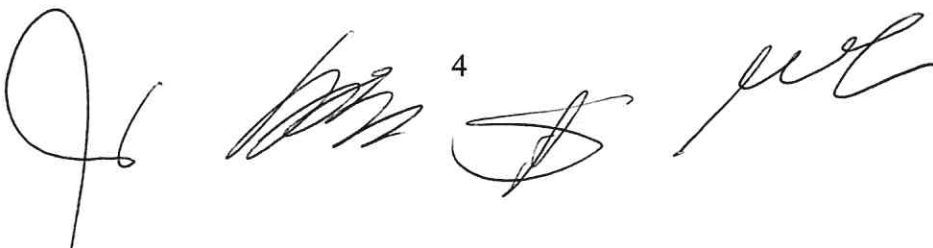
L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, è corrispondente / non è corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di _____, in data _____ e più precisamente: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

D) - Certificato di agibilità.

Prima alternativa:

Risulta rilasciato in data, prot. n., il certificato di agibilità con riferimento all'immobile in oggetto.

Seconda alternativa:

 4

E' stata presentata in data, prot. n., la domanda di rilascio del certificato di agibilità con riferimento all'immobile in oggetto, corredata di tutta la documentazione richiesta dalla legge (in particolare, precedente testo degli artt. 24 e 25 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380). Deve, pertanto, ritenersi formato il silenzio assenso, a norma del già vigente art. 25, commi 4 e 5, del d.p.r. n. 380/2001.

Terza alternativa:

E' stata presentata in data, prot. n., la Segnalazione Certificata di Agibilità attestante l'agibilità con riferimento all'immobile in oggetto, corredata da tutta la documentazione richiesta dalla legge (in particolare, attuale art. 24 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380). Nei termini di legge non sono stati emanati motivati provvedimenti di diniego.

Quarta alternativa:

Non è stato possibile reperire presso i competenti uffici comunali documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità né segnalazione certificata alcuna con riferimento all'immobile in oggetto.

E) - Conformità catastale.

Prima alternativa: Ipotesi normale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica si allega;
- i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

Seconda alternativa: Inapplicabilità del d.l. 78/2010

Non sussistono i presupposti per l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di:

- unità immobiliare urbana non ancora ultimata,
- costruzione inidonea ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado (unità collabente),
- lastrico solare,
- area urbana,

per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Terza alternativa: inapplicabilità del d.l. 78/2010 a particolari condizioni

Non sussistono i presupposti per l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di:

- manufatto con superficie coperta inferiore a otto metri quadri;
- serra adibita alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasca per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatto isolato privo di copertura,
- tettoia di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- porcile di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- pollaio di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- casotto di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- concimaia di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- pozzo di profondità utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,

6



- fabbricato (*simile ai precedenti*) di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- manufatto precario, privo di fondazione, non stabilmente infisso al suolo,

per cui – *non essendovi ordinaria autonoma suscettibilità reddituale*, come accertato con le opportune verifiche tecniche – non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 3, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Quarta alternativa: unità immobiliare in corso di ristrutturazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica si allega;
- i dati catastali e la planimetria non sono attualmente conformi allo stato di fatto, esclusivamente per la ragione che l'unità immobiliare urbana in oggetto è attualmente in corso di ristrutturazione e le relative opere non sono ultimate, per cui non sussiste ancora l'obbligo di presentare la relativa denuncia di variazione ed una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta/non risulta regolare.

Quinta alternativa: non conformità

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica si allega;

oppure

Allegato al Protocollo di intesa
sottoscritto in data __/__/2020

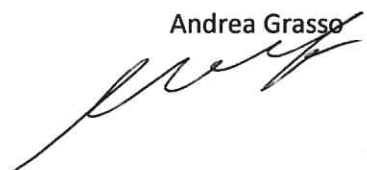
- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare, di cui non risulta depositata in catasto la relativa planimetria;
- i dati catastali e la planimetria non sono conformi allo stato di fatto e in particolare sussistono le seguenti difformità:
.....
.....
trattasi di difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo, quindi, all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta/non risulta regolare.

Luogo e data:

Firma e timbro

IL PRESIDENTE
del Consiglio Notarile
dei distretti riuniti di
Catania e Caltagirone

Andrea Grasso



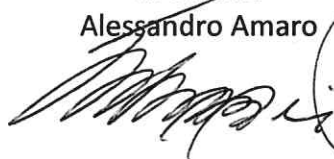
IL PRESIDENTE
del Collegio dei
Geometri e Geometri
laureati di Catania

Agatino Spoto



IL PRESIDENTE
dell'Ordine degli
Architetti P.P.C
di Catania

Alessandro Amaro



IL PRESIDENTE
Dell'Ordine degli
Ingegneri di Catania

Giuseppe Platania

