

31 GEN. 2024

Nr. 00000 23

PROTOCOLLO DI INTESA

TRA

Consiglio Notarile di Venezia, con sede in Venezia, S. Marco 4179, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore, Notaio Dott.ssa Anna Bianchini, (di seguito Consiglio Notarile di Venezia);

E

- Collegio Geometri e Geometri Laureati di Venezia con sede in Venezia, Viale Ancona 43, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore, geom. Michele Cazzaro, (di seguito Collegio dei Geometri);
- Ordine degli Ingegneri della Città Metropolitana di Venezia, con sede in Venezia, Via Bruno Maderna 7, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore ing. Mariano Carraro (di seguito Ordine degli Ingegneri);
- Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Venezia, con sede in Venezia, Isola del Tronchetto 14, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore arch. Roberto Beraldo (di seguito Ordine degli Architetti);
- Ordine dei Periti Industriali di Venezia, con sede in Venezia, Via Via Torre Belfredo 20/B, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore per. ind. Angelo Boscolo Zemelo, (di seguito Ordine dei Periti);

PREMESSO

- che la legislazione Nazionale (da ultimo, il nuovo art. 34 bis comma 3 del D.P.R. 380/2001 inserito dall'art. 10 comma 1 lettera p) del D.L. 16.7.2020 n. 76 convertito con Legge 11.9.2020 n.120) al fine di arginare l'abusivismo edilizio, si è orientata non solo su attività di controllo e di repressione ma ha predisposto e disciplinato anche una serie di misure che in via indiretta tendono a scoraggiare la realizzazione di opere abusive, volendo il legislatore coniugare l'interesse pubblicistico al rispetto delle norme urbanistiche (che non può essere ritenuto disponibile dalle parti, né comprimibile dal mercato) con l'interesse privato alla commercializzazione degli edifici, privilegiando il primo, anche a seguito della sempre maggiore sensibilità del corpo sociale in merito alle questioni che impattano sul territorio e sull'ambiente;
- che il trasferimento dei beni immobili necessita anche della dichiarazione delle parti (nella specie del venditore), sulla corrispondenza dello stato di fatto con la situazione catastale;
- che il rogito notarile deve riportare inoltre gli estremi dei titoli edilizi ed abilitativi e la dichiarazione del venditore di regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di trasferimento;
- che quindi la circolazione degli immobili si fonda sull'attività assertiva delle parti contraenti (nella specie il venditore);
- che vi è anche l'ulteriore primario interesse dell'acquirente (futuro venditore) ad acquistare un immobile urbanisticamente regolare;
- che per la tutela di tale interesse, oltre all'inserimento da parte del Notaio nel rogito di apposite clausole contrattuali di garanzia, come sempre avvenuto, è opportuno avvalersi anche del supporto di un tecnico, come da sempre evidenziato dal Notariato;
- che si ritiene pertanto molto utile che la necessaria dichiarazione resa in atto dal venditore a norma di Legge circa la sussistenza dei titoli edilizi venga accompagnata dalla consapevolezza della veridicità della stessa (anche a tutela dello stesso venditore) che è opportunamente assicurata dal supporto di un Professionista iscritto all'Albo professionale e quindi soggetto al relativo controllo;

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*

- che è di primaria importanza informare le parti sugli aspetti che influiscono sia sulla regolare circolazione del fabbricato che sull'utilizzo del bene stesso, evidenziando l'importanza del rilascio o del mancato rilascio di provvedimenti autorizzativi e modificativi relativi all'immobile da alienare e l'importanza del rilascio o del mancato rilascio di un certificato di conformità ed agibilità edilizia;
- che al fine di rendere edotte le parti contraenti sullo stato delle pratiche edilizie legittimanti l'unità edilizia o immobiliare oggetto di trasferimento, occorre una disamina tecnica degli atti depositati presso i competenti uffici al fine di effettuare un raffronto tra la situazione di fatto e la situazione legittimata;
- che l'esecuzione dei controlli e delle verifiche necessarie ad attestare la consapevole corrispondenza dell'immobile negoziato agli atti legittimanti non è agevole per un comune cittadino e quindi consiglia l'intervento di un tecnico esperto;
- 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 e di conformità ai dati catastali;
- che le verifiche di conformità catastale e di regolarità urbanistica ed edilizia, per essere veritiere e consapevoli, devono essere effettuate da parte di un soggetto che possieda le cognizioni tecniche necessarie, anche in relazione alle attuali procedure di compilazione e presentazione della modulistica edilizia e catastale, al fine di rendere dichiarazioni in atto consapevoli e veritiere;
- che una dichiarazione attestata da un Professionista tecnico qualificato, che se ne assume la responsabilità, oltre che essere una tutela per il soggetto dichiarante è opportuna anche al fine di scongiurare eventuali effetti di nullità degli atti (ipotesi peraltro molto rara, anche alla luce della recente giurisprudenza della Cassazione) fornendo alle parti contraenti e al Notaio le più ampie e solide garanzie, in tema di regolarità catastale, edilizia ed urbanistica;
- che solo una dichiarazione resa da un Professionista tecnico abilitato conferma alle parti coinvolte nel trasferimento dell'immobile la bontà delle dichiarazioni da esse resa in merito alla regolarità catastale, urbanistica e alla agibilità, assicurando altresì allo Stato una minore incidenza del contenzioso e delle procedure amministrative di sanatoria delle irregolarità;
- che il Consiglio Notarile di Venezia ed il Collegio Geometri, l'Ordine degli Ingegneri, l'Ordine degli Architetti e l'Ordine dei Periti concordando su quanto sopra esposto, intendono promuovere la collaborazione fra le categorie rispettivamente rappresentate, al fine di favorire i consumatori, nell'ambito delle attività che vengono svolte dai Notai e liberi professionisti, in relazione agli atti di trasferimento immobiliare;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Si conviene quanto segue:

#### **Art. 1** (oggetto)

Il presente Protocollo si propone di definire tra il Consiglio Notarile di Venezia ed il Collegio Geometri, l'Ordine degli Ingegneri, l'Ordine degli Architetti, Ordine dei Periti una collaborazione finalizzata alla stesura e all'utilizzo di una *Due Diligence Tecnica*, 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 dei contraenti e della collettività e quindi:

**a) nell'interesse dei soggetti contraenti**, che sono parti delle negoziazioni immobiliari, assicurando agli stessi non solo un trasferimento immobiliare sicuro sotto il profilo della commer-

ciabilità dei beni immobili, come sino ad oggi garantito dai Notai mediante clausole contrattuali di garanzia contenute nel rogito, ma anche sotto il profilo della verifica della regolarità urbanistica, edilizia, catastale e della agibilità da garantirsi attraverso dichiarazioni di parte rese più consapevoli grazie alla relazione tecnica redatta dal Professionista che se ne assume la responsabilità e che è oggetto del presente protocollo di intesa;

**b) nell'interesse dello Stato** assicurando un'ancora minore incidenza del contenzioso e delle procedure amministrative di sanatoria delle irregolarità urbanistico-edilizie e della agibilità, il tutto secondo il principio della sussidiarietà realizzato dalle categorie professionali interessate ed in particolare secondo la funzione di prevenzione delle controversie propria del sistema notariato italiano, e latino-germanico in genere.

In particolare, il Consiglio Notarile di Venezia ed il Collegio dei Geometri, l'Ordine degli Ingegneri, l'Ordine degli Architetti, l'Ordine dei Periti intendono raggiungere le finalità suddette favorendo l'utilizzo della "*Due Diligence Tecnica*", allegata al presente protocollo d'intesa sotto la lettera "A", condivisa dai sottoscrittori del presente accordo in quanto di elevato standard qualitativo e il cui contenuto è stato elaborato di concerto dal Collegio Geometri, l'Ordine degli Ingegneri, l'Ordine degli Architetti e l'Ordine dei Periti.

La "*Due Diligence Tecnica*" costituirà un servizio ulteriore che i singoli Notai potranno proporre alla propria clientela e sarà redatta da un Professionista, su incarico e scelta anche di una sola parte contraente del rogito (acquirente o venditore). In essa risulterà l'esatta descrizione degli immobili, la conformità catastale allo stato di fatto e ai dati catastali, l'esame edilizio ed urbanistico degli stessi e la loro conformità ai titoli legittimanti.

A tale scopo, il Consiglio Notarile di Venezia, si impegna a diffondere il contenuto del presente Protocollo fra i Notai iscritti a Ruolo al fine di dar modo agli stessi di consigliarne il libero utilizzo alle parti.

Il Collegio dei Geometri, l'Ordine degli Ingegneri, l'Ordine degli Architetti e l'Ordine dei Periti si impegnano, attraverso una campagna informativa e formativa a raccomandare ai propri iscritti, che saranno chiamati per redigere la "*Due Diligence Tecnica*" sotto la loro personale ed esclusiva responsabilità, di rispettare il contenuto minimo dello standard concordato di cui all'allegato "A".

## **Art. 2** (Durata)

Il presente Protocollo ha una durata annuale a partire dalla data di sottoscrizione e si intende tacitamente rinnovato, in assenza di richiesta formale di risoluzione avanzata dalle parti entro la scadenza annuale.

## **Art. 3** (Coordinamento)

Il Consiglio Notarile di Venezia ed il Collegio dei Geometri, l'Ordine degli Ingegneri, l'Ordine degli Architetti e l'Ordine dei Periti, si impegnano a dare la massima diffusione al presente Protocollo d'Intesa, sensibilizzando le parti contraenti sulla importanza delle attestazioni tecniche dalle stesse rese in atto, per le quali è massimamente consigliabile una verifica che può essere correttamente eseguita solo da un Professionista in possesso delle conoscenze tecniche necessarie.

Il Collegio dei Geometri, l'Ordine degli Ingegneri, l'Ordine degli Architetti e l'Ordine dei Periti si impegnano ad organizzare eventi formativi aperti a tutti i soggetti e altresì a fornire al Consiglio Notarile di Venezia un elenco di nominativi dei professionisti suddiviso per territo-

rio che avranno aderito alla presente convenzione, ferma rimanendo la libertà dei clienti di scegliere altri diversi professionisti purché utilizzino, senza modifiche, lo schema di qualità qui allegato che viene reciprocamente riconosciuto di elevato standard qualitativo.

**Art. 4**  
(Diffusione e costi)

Il Consiglio Notarile di Venezia suggerirà ai propri iscritti di offrire ai loro clienti, come ulteriore servizio di qualità della prestazione fornita dal Notaio, la possibilità di servirsi della “*Due Diligence Tecnica*” redatta dai professionisti che avranno dato la loro disponibilità a redigerla conformemente allo schema di qualità qui allegato.

Il servizio offerto dai Notai sarà richiesto dai clienti direttamente ai professionisti, che emetteranno la relativa fattura a nome dei clienti stessi ai costi di cui all’allegato “B”.

Il pagamento di quanto dovuto dai clienti ai professionisti sarà eventualmente anticipato dai Notai, in nome e per conto dei clienti che provvederanno successivamente a rimborsare l’anticipazione al Notaio il quale evidenzierà tale rimborso nella propria fattura ai sensi dell’art. 15 comma uno n. 3) del D.P.R. 633/1972. Rimane ferma la libertà dei clienti di scegliere a proprie spese altri diversi professionisti, non ricompresi nell’elenco forniti dal Collegio dei Geometri, l’Ordine degli Ingegneri, l’Ordine degli Architetti e l’Ordine dei Periti purché iscritti ai relativi Albi e con la precisazione che i contenuti tecnici della relazione di cui alla presente convenzione sono stati approvati dal Collegio dei Geometri, l’Ordine degli Ingegneri, l’Ordine degli Architetti e l’Ordine dei Periti di Venezia, per cui una relazione che non avesse detti contenuti tecnici potrà essere considerata non idonea allo scopo.

**Art. 5**  
(Domicilio)

Per ogni comunicazione attinente al presente Protocollo, il Consiglio Notarile di Venezia ed il Collegio Geometri, l’Ordine degli Ingegneri, l’Ordine degli Architetti e l’Ordine dei Periti i rispettivi domicili:

quanto al Consiglio Notarile del Distretto di Venezia: S. Marco n. 4179, Venezia;

quanto al Collegio Geometri e Geometri Laureati di Venezia Viale Ancona 43, Venezia;

quanto all’Ordine degli Ingegneri della Città Metropolitana di Venezia, Via Bruno Maderna 7, Venezia;

quanto, all’Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Venezia, Isola del Tronchetto 14, Venezia;

quanto all’Ordine dei Periti Industriali di Venezia, Via Via Torre Belfredo 20/B, Venezia.

Letto, approvato e sottoscritto a Venezia in data 31 gennaio 2024



Consiglio Notarile del Distretto di  
Venezia

Il Presidente

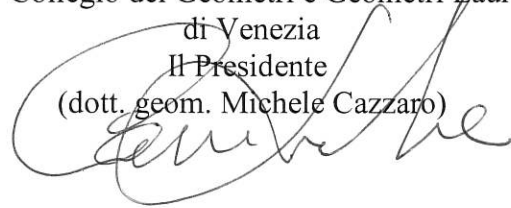
(Notaio dott.ssa Anna Bianchini)



Collegio dei Geometri e Geometri Laureati  
di Venezia

Il Presidente

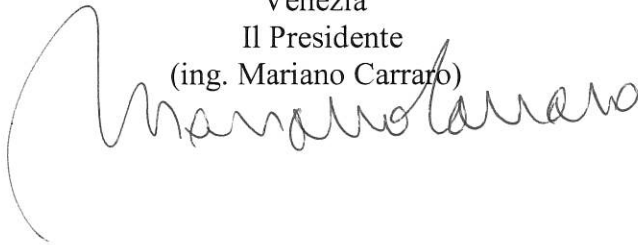
(dott. geom. Michele Cazzaro)



Ordine degli Ingegneri della Città metropolitana di  
Venezia

Il Presidente

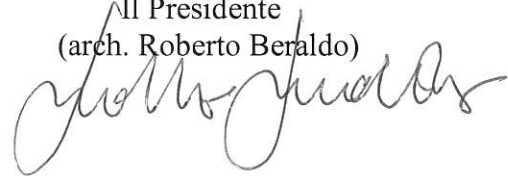
(ing. Mariano Carraro)



Ordine degli Architetti della  
Provincia di Venezia

Il Presidente

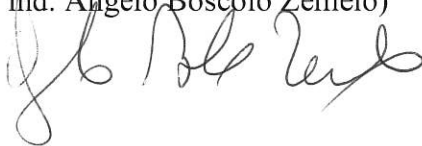
(arch. Roberto Beraldo)



Ordine dei Periti Industriali di  
Venezia

Il Presidente

(per. ind. Angelo Boscolo Zemelo)



**FAC-SIMILE RELAZIONE INTEGRATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE  
AI FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI (con note legislative)**

Il/La sottoscritto/a ..... iscritto/a all'Albo  
..... di Venezia al n....., con riferimento all'incarico ricevuto dal/dalla  
sig./sig.ra..... (c.f.....)  
quale titolare dell'unità immobiliare a carattere ..... posta in ..... (prov. di  
.....), in data ...../...../..... (come da lettera di incarico del .....), a seguito di  
sopralluogo effettuato in data ...../...../..... e dell'accesso agli atti del ...../...../..... presso  
l'archivio comunale del comune di....., redige la  
presente Relazione come di seguito meglio descritta.

**DATI CATASTALI**

Fg	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	CI	Consistenza (Vani/mq./mc.)	Sup.catastale Totale	Sup.cat. escluse aree scoperte	Rendita

Tali beni risultano così intestati :

..... nato a ..... il ...../...../..... (c.f.....), proprietà per  
.....  
..... nato a ..... il ...../...../..... (c.f.....), proprietà per  
.....  
..... nato a ..... il ...../...../..... (c.f.....), proprietà per  
.....

**A) DESCRIZIONE**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**A) VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA  
CONFORMITÀ EDILIZIA SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI  
FORNITE DAL COMMITTENTE E DALLE RISULTANZE DELLE  
INDAGINI**

*(Handwritten signatures and notes on the right margin)*



EFFETTUATE PRESSO IL COMUNE DI .....

Dall'accesso effettuato presso il Comune di ..... è emerso che l'unità/Le unità immobiliare/i in argomento sono oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal comune di .....

In particolare:

(elenco delle pratiche visionate):

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

(scegliere l'ipotesi in cui si inserisce il caso a riferimento, secondo l'epoca di prima realizzazione del bene):

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

#### IPOTESI 1) - Trasferimento di fabbricati edificati ante 1942

Si ritiene di dover prescindere da qualsiasi verifica circa la costruzione, mentre sarà necessario effettuare le normali verifiche relative ad eventuali lavori successivi.

Elementi comprovanti la data di costruzione dell'edificio:

- planimetria catastale di impianto (1939-1940)
- altri eventuali documenti catastali comunque consultabili
- foto aeree
- atti di provenienza reperibili
- riscontro delle caratteristiche architettoniche-tipologiche della costruzione e le rifiniture edilizie
- dichiarazioni della parte venditrice e/o di terzi, anche sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

#### IPOTESI 2) - Trasferimento di fabbricati edificati nel periodo tra l'anno 1942 ed il 1° settembre 1967 (data di riferimento per l'inizio dell'opera ai sensi dell'art. 40, 2° comma, legge n. 47/85)

**IPOTESI 2.1)** Gli immobili in oggetto sono ubicati all'interno del centro abitato e risultano nella condizione di legittimità e conformità urbanistico edilizia in quanto realizzati in conformità al titolo edilizio n.....rilasciato in data.....

**IPOTESI 2.2)** Gli immobili oggetto di compravendita sono ubicati fuori dal centro abitato e risultano nella condizione di legittimità e conformità urbanistico edilizia, in quanto:

**Ipotesi 2.2.a)** realizzati in conformità al titolo edilizio n.....rilasciato in data.....

**Ipotesi 2.2.b)** pur essendo realizzati in assenza e/o difformità dal titolo edilizio, quando sono stati realizzati non necessitano della preventiva presentazione di titolo edilizio, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, con particolare riferimento all'art. 31 della L. n° 1150 del 1942 ed art. 10 della L. n° 765 del 1967 e in relazione agli indirizzi giurisprudenziali.

La verifica di conformità deve essere effettuata controllando le tavole di progetto relative alla licenza edilizia e, in assenza, si rinvia a quanto sopra precisato per i fabbricati edificati ante 1942.

E' in ogni caso opportuno che nella relazione tecnica siano sempre indicati gli estremi delle licenze edilizie rilasciate, anche per gli immobili edificati ante 1/9/1967.

Eseguito l'accesso atti e/o ottenute le informazioni di cui sopra, qualora venga verificata la mancanza di conformità

**Commentato [FM1]: Legge 47/85**

**Commentato [FM1]: Legge 47/85**

**art. 40. Mancata presentazione dell'istanza comma 2.**

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 licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. 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, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.

**Commentato [FM2]: Legge 1150/42**

**Art. 31. - Licenza di costruzione - Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori.**

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune. Le determinazioni del podestà sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre il sessantesimo giorno dalla ricezione delle domande stesse. Il committente titolare della licenza e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

**Commentato [FM3]: Legge 765/67**

**Art. 10**

L'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente:

"Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del sindaco.

nella consistenza, il tecnico è tenuto a evidenziare, nella relazione, tale circostanza e deve verificare se tali difformità siano state oggetto di sanatoria (verificare che le difformità riscontrate siano state realizzate in epoca anteriore al 1 settembre 1967, facendo ricorso ai criteri già precisati, o, se realizzate successivamente a tale data, non abbiano il carattere di abuso "primario", cioè realizzato in assenza del titolo o in totale difformità allo stesso).

Relativamente alla verifica di conformità edilizia, in relazione alle disposizioni dell'art. 40 della L. 47/1985 - Circolare Ministero dei Lavori Pubblici n° 17.6.1995, n. 2241 (cap. 9 paragrafo 9.1), ai fini della commerciabilità del bene occorre precisare che, in caso delle presenza di abusi edilizi:

In tale ipotesi i beni sono commerciabili, a prescindere dalla consistenza e gravità dell'abuso e si allega dichiarazione relativa all'epoca di realizzazione con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da inserire nell'atto di trasferimento ovvero in documento separato da allegarsi all'atto.

### Ipotesi 2.3.b) difformità edilizie realizzate successivamente alla data 01/09/1967.

I beni in oggetto sono commerciabili in quanto gli abusi edilizi, non rientrano nelle seguenti ipotesi:

- ostruzione e/o ristrutturazione c.d. "pesante" (art. 10, c.1, lett. C D.P.R. 380/2001) non eseguita in assenza di titolo edilizio.
- ostruzione e/o ristrutturazione c.d. "pesante" (art. 10, c.1, lett. C D.P.R. 380/2001) non eseguita in totale difformità dal titolo edilizio
- lavori di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" disciplinati dal D.P.R. 380/2001, art. 10, comma 1 lettera C).

Indicare i/titoli/o abilitativi/o (provvedimento e/o il procedimento edilizio che ha legittimato l'intervento considerata la tipologia e l'epoca di realizzazione) ossia:

- licenza edilizia, concessione edilizia, permesso a costruire con l'indicazione della data di rilascio e del numero del provvedimento
- DIA/SCIA con l'indicazione della data di deposito presso il Comune della pratica edilizia e del numero di protocollo, comunicazione di inizio lavori, parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli (ove esistenti), comunicazione fine lavori e dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto
- SUPER D.I.A. SOSTITUTIVA DI PDC (nuova edificazione o mutamenti essenziali) con indicazione degli estremi della denuncia
- SUPER S.C.I.A. SOSTITUTIVA DI PDC (nuova edificazione o ristrutturazione c.d. pesante) con indicazioni degli estremi della denuncia
- IN CASO DI CONDONO EDILIZIO IN ITINERE indicare riferimenti a modelli ministeriali (Legge 47/85 - D.M 19/07/1985) come stabilito dall'art. 2 comma 58 L. 662/1996, nel caso di condono edilizio con i vincoli dell'art. 32 della Legge n. 47/85, occorre allegare attestazione di avvenuta richiesta di parere all'autorità preposta alla gestione del vincolo. Verificatosi il silenzio assenso disciplinato dall'art. 39, comma 4, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, nei predetti atti devono essere indicati, a pena di nullità, i seguenti elementi costitutivi dello stesso:
  - data della domanda
  - estremi del versamento di tutte le somme dovute
  - dichiarazione dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli nei casi di cui al periodo precedente
- dichiarazione di parte che il comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti nell'articolo 39, comma 4, della citata legge n. 724 del 1994.
- IN CASO DI CONDONO EDILIZIO DEFINITO indicare la data di rilascio del provvedimento ed i suoi estremi (numero della determina e della concessione/ autorizzazione in sanatoria).
- DINIEGO ESPRESSO, ove rinvenuto.

## B) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Dalle indagini effettuate presso il Comune di ..... è emerso che per il fabbricato/unità immobiliare/i

.....

**Commentato [FM4]:** Circolare 2241/1995 Ministero Lavori Pubblici

**Commentato [FM4]:** Circolare 2241/1995 Ministero Lavori Pubblici  
**Capitolo 9 - Atti di trasferimento degli immobili oggetto di sanatoria**

### Paragrafo 9.1. Generalità

Occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento e circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità da essa (nei casi in cui si abbia condizioni di equiparazione alle prime), mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale.

**Commentato [FM5]:** D.P.R. 380/2001

**Art. 10 (4) - Interventi subordinati a permesso di costruire comma 1**

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti.

**Commentato [FM6]:** Legge

**662/1996 Art. 2 comma 58**

Gli atti di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati costruiti senza concessione edilizia sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino gli estremi della domanda di condono con gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio nonché, per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'articolo 32, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dal comma 44 del presente articolo,

**Commentato [FM7]:** Legge 47/85

**art. 32. Opere costruite su aree sottoposte a vincolo** (articolo così sostituito dall'articolo 32, comma 43, legge n. 326 del 2003)

1. Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto.

**Commentato [FM8]:** Legge

**724/1997 Art. 39 comma 4**

La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria, con la prova del pagamento dell'oblazione, deve essere presentata al comune competente, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. La documentazione di cui all'articolo 35, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è sostituita da apposita dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15 (ora articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000 - n.d.r.).



.....  
.....  
.....  
.....

(scegliere l'ipotesi in cui si inserisce il caso a riferimento, secondo l'epoca di prima realizzazione del bene):

**IPOTESI 1)** - Risulta rilasciato in data ....., prot. n. ...., il certificato di agibilità/abitabilità con riferimento all'/alle unità in oggetto.

**IPOTESI 2)** - E' stata presentata in data ....., prot. n....., la domanda di rilascio del certificato di agibilità con riferimento agli immobili in oggetto e vi erano tutte le condizioni di Legge per il formarsi dell'agibilità per silenzio assenso ai sensi delle normative all'epoca vigenti

**IPOTESI 3)** - In data ..... è stata depositata presso il Comune di ... l'Attestazione asseverata di agibilità, corredata della documentazione necessaria.

**IPOTESI 4)** - L'agibilità è stata attestata mediante la Segnalazione Certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 2001/380

**IPOTESI 5)** - Non è stata reperita, presso i competenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità come da dichiarazione del comune del.....

**IPOTESI 6)** - Non è stata reperita, presso i competenti uffici comunali, il certificato di agibilità in quanto edificio ante 1934 (*l'obbligo di produzione del certificato di Abitabilità risale al R.D. n. 1265/1934, T.U Leggi sanitarie*) e che successivamente non ha subito modifiche avrebbero necessitato il rilascio dell'abitabilità.

**C) CONFORMITÀ CATASTALE**

(scegliere l'ipotesi in cui si inserisce il caso a riferimento):

.....  
.....  
.....

**IPOTESI 1)** - 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:

**Commentato [FM9]: Legge Regionale 65/2014**  
**Commentato [FM9]: Legge Regionale 65/2014**  
**Art. 149 - Ultimazione dei lavori. Attestazione asseverata di conformità. Attestazione asseverata di agibilità**

1. Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati attestano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essi.

1. L'attestazione di agibilità delle unità immobiliari assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità. Essa è necessaria, oltre che per gli edifici derivanti da interventi di nuova edificazione, anche:

a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;

**Commentato [FM10]: D.P.R. 380/2001**

**art. 24 - Agibilità**

(articolo così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

**Commentato [FM11]: Regio Decreto 1268/1934 Art.221**

Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità (vedi anche art.4

D.M. 5-7-1975. Ai sensi del D.P.R.425/94 il presente comma è abrogato limitatamente alla disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità, a partire dal 29-12-1994).

**Commentato [FM12]: Legge 52/1985**

**Art.29**

**Comma 1-bis**

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.

**Commentato [FM13]: D.L. 78/2010**

**Art. 19 (Aggiornamento del catasto)**

1. A decorrere dalla data del 1° gennaio 2011 e' attivata l'"Anagrafe Immobiliare Integrata", costituita e gestita dall'Agenzia del Territorio secondo quanto disposto dall'articolo 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300. L'Anagrafe Immobiliare Integrata attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.

2. In fase di prima applicazione l'accesso all'Anagrafe Immobiliare Integrata e' garantito ai Comuni sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche emanate.

- 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 rispondenti allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e a 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.

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

- fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione
- 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.

**IPOTESI 2)** - Non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo

che non abbiano ordinaria autonoma suscettibilità reddituale (Vedi comma 3 art. 3 D.M. 28/1998).

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 regolare.

**IPOTESI 3) - fabbricati rurali**

Ai sensi dell'art. 13 comma 14 ter della legge 214/2011, "I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701."

In base a tale norma non possono più essere ricevuti atti traslativi e/o di divisione aventi per oggetto fabbricati rurali ancora censiti al catasto terreni, fatta eccezione, appunto per quelli di cui all'art. 3 comma 3 D.M. 28/1998.

## D) CONCLUSIONI

(scegliere l'ipotesi in cui si inserisce il caso a riferimento):

.....

### Commentato [FM14]: D.M.

28/1998 art. 3  
comma 3

A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq ;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

5

.....  
.....  
.....  
.....

Luogo e data: .....

Firma e timbro

**Annotazione da inserire in fondo alla Relazione**

E' fatto assolutamente divieto di pubblicare, in toto o in parte, la presente relazione, così come ogni e qualsiasi riferimento citato all'interno del medesimo, senza il formale consenso scritto concesso da parte del tecnico redattore.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

**CONSIGLIO NOTARILE DEL DISTRETTO DI VENEZIA**

e

**Collegio Geometri e Geometri Laureati di Venezia**

**Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Venezia**

**Ordine degli Ingegneri della Città Metropolitana di Venezia**

**Ordine Periti Industriali della Provincia di Venezia**

specifici onorari

**Tipologia 1: unità ordinarie condominiali**

		imponibile
lavoro:	- accesso atti presso gli sportelli preposti del Comune di appartenenza dell'immobile per richiesta, eventuale presa visione e ritiro dell'ultimo atto legittimato;	€ 150,00
	- incremento per ogni atto legittimato collegato al precedente;	€ 25,00
	- sopralluogo dell'unità immobiliare di superficie interna fino a mq 100, presa visione e dimensionamento dello stato dei luoghi;	€ 350,00
	- incremento per ogni 50 mq di superficie interna relativa al punto di cui sopra;	€ 50,00
	- verifiche sommarie esterne;	€ 100,00
	- relazione conformità edilizia e catastale;	€ 450,00

**Tipologia 2: unità ordinarie (uni o pluri familiari) con volumetria lorda fino a 600 mc (escluso abitazioni in villino)**

		imponibile
lavoro:	- accesso atti per richiesta, eventuale presa visione e ritiro degli ultimi atti legittimati;	€ 150,00
	- incremento per ogni atto legittimato collegato al precedente;	€ 25,00
	- sopralluogo dell'unità immobiliare di superficie interna fino a mq 150, presa visione e dimensionamento dello stato dei luoghi;	€ 400,00
	- incremento per ogni 50 mq di superficie interna relativa al punto di cui sopra;	€ 50,00
	- verifiche sommarie esterne;	€ 100,00
	- relazione conformità edilizia e catastale;	€ 500,00

**Tipologia 3: unità speciali destinate a terziario, scuole e culto con volumetria lorda fino a mc 1'500**

		imponibile
lavoro:	- accesso atti per richiesta, eventuale presa visione e ritiro degli ultimi atti legittimati;	€ 150,00
	- incremento per ogni atto legittimato collegato al precedente;	€ 50,00
	- sopralluogo sul posto per presa visione e dimensionamento dello stato dei luoghi;	€ 450,00
	- verifiche sommarie esterne;	€ 150,00
	- relazione conformità edilizia e catastale;	€ 550,00

*[Handwritten signatures and notes on the right side of the page]*

**CONSIGLIO NOTARILE DEL DISTRETTO DI VENEZIA**

e

**Collegio Geometri e Geometri Laureati di Venezia**

**Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Venezia**

**Ordine degli Ingegneri della Città Metropolitana di Venezia**

**Ordine Periti Industriali della Provincia di Venezia**

specifica onorari

**Tipologia 1: unità ordinarie condominiali**

		imponibile
lavoro:	- accesso atti presso gli sportelli preposti del Comune di appartenenza dell'immobile per richiesta, eventuale presa visione e ritiro dell'ultimo atto legittimato;	€ 150,00
	- incremento per ogni atto legittimato collegato al precedente;	€ 25,00
	- sopralluogo dell'unità immobiliare di superficie interna fino a mq 100, presa visione e dimensionamento dello stato dei luoghi;	€ 350,00
	- incremento per ogni 50 mq di superficie interna relativa al punto di cui sopra;	€ 50,00
	- verifiche sommarie esterne;	€ 100,00
	- relazione conformità edilizia e catastale;	€ 450,00

**Tipologia 2: unità ordinarie (uni o pluri familiari) con volumetria lorda fino a 600 mc (escluso abitazioni in villino)**

		imponibile
lavoro:	- accesso atti per richiesta, eventuale presa visione e ritiro degli ultimi atti legittimati;	€ 150,00
	- incremento per ogni atto legittimato collegato al precedente;	€ 25,00
	- sopralluogo dell'unità immobiliare di superficie interna fino a mq 150, presa visione e dimensionamento dello stato dei luoghi;	€ 400,00
	- incremento per ogni 50 mq di superficie interna relativa al punto di cui sopra;	€ 50,00
	- verifiche sommarie esterne;	€ 100,00
	- relazione conformità edilizia e catastale;	€ 500,00

**Tipologia 3: unità speciali destinate a terziario, scuole e culto con volumetria lorda fino a mc 1'500**

		imponibile
lavoro:	- accesso atti per richiesta, eventuale presa visione e ritiro degli ultimi atti legittimati;	€ 150,00
	- incremento per ogni atto legittimato collegato al precedente;	€ 50,00
	- sopralluogo sul posto per presa visione e dimensionamento dello stato dei luoghi;	€ 450,00
	- verifiche sommarie esterne;	€ 150,00
	- relazione conformità edilizia e catastale;	€ 550,00

*[Handwritten signatures and notes on the right side of the page]*

**Tipologia 4: unità produttive, commerciali e direzionali con superficie lorda fino a mq 1'500**

imponibile

lavoro:	- accesso atti per richiesta, eventuale presa visione e ritiro degli ultimi atti legittimati;	€ 150,00
	- incremento per ogni atto legittimato collegato al precedente;	€ 50,00
	- sopralluogo sul posto per presa visione e dimensionamento dello stato dei luoghi;	€ 450,00
	- verifiche sommarie esterne;	€ 150,00
	- relazione conformità edilizia e catastale;	€ 500,00

**Precisazioni:**

- gli importi sopra elencati si riferiscono a vacanze ragionevolmente preventivabili per
- sono esclusi i diritti di segreteria e valori bollati;
- sono esclusi gli accessi e le richieste copie di altri atti legittimati presso altri enti quali
- escluso verifica conformità impianti;
- altre tipologie di immobili verranno accordate tra le parti prima dell'inizio delle operazioni

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*