

La Relazione Integrata di

# CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Protocollo d'Intesa condiviso tra Notai, Architetti,  
Ingegneri, Geometri, Periti Industriali ed Agenti Immobiliari

**SIENA - MARTEDÌ 12 GIUGNO 2018 - ORE 15**

Auditorium Università degli Studi di Siena, Via Mattioli 10

## Esigenza di un linguaggio condiviso

## Linee Guida con riferimenti Legislativi

Geom. Francesco Mazzi

Segretario del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena



Consiglio  
Notarile  
Siena  
Montepulciano



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti  
e Conservatori  
della Provincia di Siena



ORDINE degli INGEGNERI  
della PROVINCIA di SIENA



Collegio Geometri  
e Geometri Laureati  
della provincia di Siena



Collegio dei Periti Industriali  
e dei Periti Industriali Laureati  
della Provincia di Siena



# Linee guida Relazione di conformità



- Introduzione

Tale guida non vuole essere altro che un **DOCUMENTO CONDIVISO** riepilogativo **di tutte le varie ipotesi** riguardanti la redazione della RELAZIONE INTEGRATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE AI FINI DEL TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI che, a seguito degli accertamenti effettuati mediante l'accesso agli atti del Comune ed a seguito delle verifiche effettuate in fase di sopralluogo, possono modificare il contenuto della relazione.

Nel documento sono stati riportati anche tutti i richiami legislativi che impongono tali verifiche.

Le due variabili conclusive dimostrano che la redazione della Relazione **dovrebbe essere effettuata preventivamente** (ancora prima della possibile messa in vendita dell'unità immobiliare/immobile oggetto della futura compravendita) in quanto le conclusioni potrebbero portare ad evidenziare problematiche di commerciabilità del bene e comportare interventi di regolarizzazione/sanatoria del bene oggetto della Relazione

# Introduzione Relazione

- Oltre ai dati del Tecnico redattore vengono indicati gli estremi del conferimento di incarico, la data del sopralluogo effettuato nell'immobile oggetto della Relazione, la/e data/e dell'Accesso agli Atti e i dati di generali di riferimento catastale (desunti dalla visura catastale)

## RELAZIONE INTEGRATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE AI FINI DELLA COMPRAVENDITA

*Il/La sottoscritto/a ..... (iscritto/a all'albo degli architetti/ingegneri/geometri/periti industriali della prov. di Siena 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

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq./mc.)	Sup.catastale Totale	Sup.catastale 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

- Dettagliata descrizione del bene, indicazione della via, del civico e dell'eventuale presenza di accesso carrabile, del piano, dell'altezza interna del bene (ove possa assumere rilevanza)
- Dettagliata descrizione della consistenza completa con indicazione dei vani utili e descrizione degli accessori ivi inclusi, giardini, cortili, terrazzi, soppalchi, sottotetti, soffitte, cantine e quant'altro opportuno
- Indicazione delle parti comuni e dei confini.

A) DESCRIZIONE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# B) Dati delle verifiche effettuate

- Deve essere indicato l'intero elenco di tutte le pratiche visionate durante l'Accesso agli archivi del Comune

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

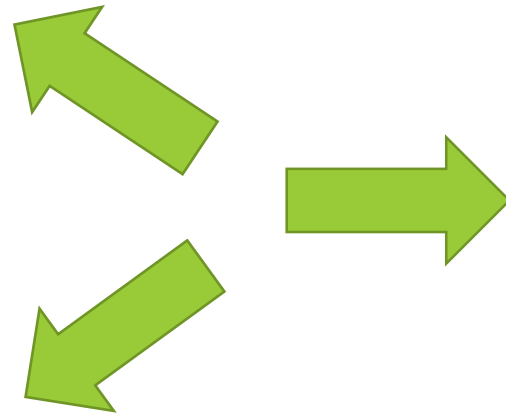
(elenco delle pratiche visionate):

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

## B) Verifiche condotte in merito alla Conformità Edilizia sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso l'Archivio Comunale

### IPOTESI 1)

Trasferimento di fabbricati edificati  
ante 1942



### 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 3)

Trasferimento di fabbricati edificati in  
epoca successiva al 1° settembre 1967

# 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.*



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.

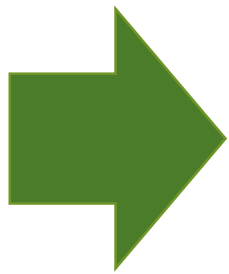
Elementi comprovanti la data di costruzione dell'edificio:

- ➔ 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)

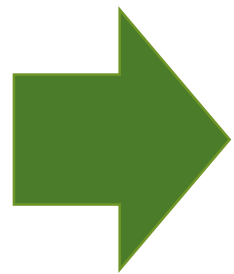
Trasferimento di fabbricati edificati nel periodo tra l'anno 1942 ed il 1° settembre 1967 (data di riferimento per l'inizio dell'opera ai sensi dell'art. 40, comma 2, legge n. 47/85)



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)

**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, comma 2, legge n. 47/85)**



**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 necessitavano 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 Legge n° 765 del 1967 e in relazione agli indirizzi giurisprudenziali (vedasi sentenze T.A.R. Toscana n° 92 del 29.01.2009, n° 197 del 29.01.2011 e n° 899 del 29.09.2014).

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, comma 2, legge n. 47/85)

- La verifica di conformità deve essere effettuata controllando le tavole di progetto relative alla licenza edilizia e, in caso di assenza, si rinvia a quanto sopra precisato per i fabbricati edificati ante 1942 (comprovata esistenza). **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 nella consistenza, il tecnico è tenuto a evidenziare tale circostanza** ed è tenuto a verificare se tali difformità siano state oggetto di sanatoria (specificando se tali difformità 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 difformità di tipo "primario").

Relativamente alla verifica di conformità edilizia, in relazione alle disposizioni dell'art. 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 della presenza di abusi edilizi:



### **Ipotesi 2.3.a) difformità edilizie realizzate precedentemente al 01/09/1967**

*In tale ipotesi, **i beni sono commerciabili a prescindere dalla consistenza e gravità dell'abuso***

*Deve essere allegata (da parte del proprietario) 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**

*In tale ipotesi, **i beni sono commerciabili** se le difformità edilizie **NON RIENTRANO** nei seguenti casi:*

- *Totale assenza di titolo edilizio.*
- *Totale difformità da titolo edilizio.*
- *Lavori di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" disciplinati dal DPR 380/2001, art.10, c.1 lett. C).*

# DPR 380/2001

## art. 10 - 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;*

*b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*

*c) 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, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.*

*(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera d), legge n. 164 del 2014)*

**SI PRECISA CHE NON E' COMPETENZA DEL  
TECNICO REDATTORE SPECIFICARE NELLA  
RELAZIONE LA POSSIBILE COMMERCIALIZZABILITA'  
DEL BENE OGGETTO DI TRASFERIMENTO**



Consiglio  
Montepulciano



Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Siena

ORDINE degli INGEGNERI  
della PROVINCIA di SIENA



Collegio Governatori  
e Docenti Laureati  
della Provincia di Siena



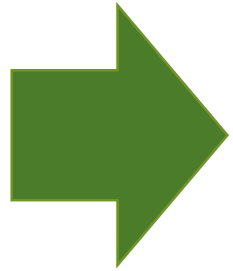
Collegio dei Periti Industriali  
e dei Periti Industriali Laureati  
della Provincia di Siena



FIAP  
Federazione Italiana  
Aspiranti Periti

ipotesi 3)

## Trasferimento di fabbricati edificati in epoca successiva al 1° settembre 1967



Devono essere indicati il/i titolo/i abilitativo/i che ha legittimato l'intervento ovvero:

- **Licenza edilizia, Concessione Edilizia, Permesso a Costruire** con indicazione della data del rilascio e numero del provvedimento
- **D.I.A./S.C.I.A.** con indicazione della data di deposito presso il Comune, il numero di protocollo, la comunicazione inizio lavori, eventuali pareri delle autorità preposte ai Vincoli (ove esistenti), comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità delle opere realizzate
- **Super D.I.A. sostitutiva del Permesso a Costruire** con indicazione degli estremi della Denuncia

ipotesi 3)

## Trasferimento di fabbricati edificati in epoca successiva al 1° settembre 1967

### - CONDONO EDILIZIO IN ITINERE

indicazione dei riferimenti dei modelli ministeriali come stabilito dall'art.2 comma 58 della Legge 662/1996;

nel caso di condono in area soggetta a Vincolo (art.32 della Legge 47/1985) occorre allegare attestazione di avvenuta richiesta di parere all'autorità preposta alla gestione del Vincolo.

Verificatosi il silenzio assenso disciplinato dall'articolo 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. 724/1994.

### - CONDONO EDILIZIO DEFINITIVO

indicazione della data del rilascio del provvedimento ed i suoi estremi (numero della determina e della Concessione/Autorizzazione in Sanatoria);

### - DINIEGO ESPRESSO

ove rinvenuto



# 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, l'attestazione dell'avvenuta richiesta alle autorità competenti dell'espressione del parere di cui alla citata disposizione.*

*Verificatosi il silenzio assenso disciplinato dall'articolo 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. Nei successivi atti negoziali è consentito fare riferimento agli estremi di un precedente atto pubblico che riporti i dati sopracitati. Le norme del presente comma concernenti il contributo concessorio non trovano applicazione per le domande di sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987.*

# Legge 47/1985

## art. 32 - Opere costruite su aree sottoposte a vincolo

(art. sostituito dall'art.32, comma 43, Legge 326/2003)

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. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazione del vincolo. Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte.*
2. *Sono suscettibili di sanatoria, alle condizioni sotto indicate, le opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione e che risultino:*
  - a) *in difformità dalla legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modificazioni e dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quando possano essere collaudate secondo il disposto del quarto comma dell'articolo 35;*
  - b) *in contrasto con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici od a spazi pubblici, purché non in contrasto con le previsioni delle varianti di recupero di cui al capo III;*
  - c) *in contrasto con le norme del decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 13 aprile 1968, e con agli articoli 16, 17 e 18 della legge 13 giugno 1991, n. 190 e successive modificazioni, sempre che le opere stesse non costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico.*
3. *Qualora non si verificano le condizioni di cui alle precedenti lettere, si applicano le disposizioni dell'articolo 33.*

# Legge 47/1985

## art. 32 - Opere costruite su aree sottoposte a vincolo (articolo sostituito dall'art.32, comma 43, Legge 326/2003)

4. *Ai fini dell'acquisizione del parere di cui al comma 1 si applica quanto previsto dall'articolo 20, comma 6 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, ivi inclusa la soprintendenza competente, alla tutela del patrimonio storico artistico alla tutela della salute preclude il rilascio del titolo abilitativi edilizio in sanatoria.*
5. *Per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà di enti pubblici territoriali, in assenza di un titolo che abiliti al godimento del suolo, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato anche alla disponibilità dell'ente proprietario a concedere onerosamente, alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione. La disponibilità all'uso del suolo, anche se gravato di usi civici, viene espressa dagli enti pubblici territoriali proprietari entro il termine di centottanta giorni dalla richiesta. La richiesta di disponibilità all'uso del suolo deve essere limitata alla superficie occupata dalle costruzioni oggetto della sanatoria e alle pertinenze strettamente necessarie, con un massimo di tre volte rispetto all'area coperta dal fabbricato. Salve le condizioni previste da leggi regionali, il valore è stabilito dalla filiale dell'agenzia del Demanio competente per territorio per gli immobili oggetto di sanatoria ai sensi della presente legge e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, con riguardo al valore del terreno come risultava all'epoca della costruzione aumentato dell'importo corrispondente alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati al momento della determinazione di detto valore. L'atto di disponibilità, regolato con convenzione di cessione del diritto di superficie per una durata massima di anni sessanta, è stabilito dall'ente proprietario non oltre sei mesi dal versamento dell'importo come sopra determinato.*
6. *Per le costruzioni che ricadono in aree comprese fra quelle di cui all'articolo 21 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 , il rilascio della concessione o della autorizzazione in sanatoria è subordinato alla acquisizione della proprietà dell'area stessa previo versamento del prezzo, che è determinato dall'agenzia del Territorio in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.*
7. *Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

# 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.). Resta fermo l'obbligo di allegazione della documentazione fotografica e, ove prescritto, quello di presentazione della perizia giurata, della certificazione di cui alla lettera b) del predetto terzo comma, nonché del progetto di adeguamento statico di cui al quinto comma dello stesso articolo 35. Il pagamento dell'oblazione dovuta ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dell'eventuale integrazione di cui al comma 6, degli oneri di concessione di cui al comma 9, nonché la documentazione di cui al presente comma e la denuncia in catasto nel termine di cui all'articolo 52, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come da ultimo prorogato dall'articolo 9, comma 8, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ed il decorso del termine di un anno e di due anni per i comuni con più di 500.000 abitanti dalla data di entrata in vigore della presente legge senza l'adozione di un provvedimento negativo del comune, equivale a concessione o ad autorizzazione edilizia in sanatoria salvo il disposto del periodo successivo; ai fini del rispetto del suddetto termine la ricevuta attestante il pagamento degli oneri concessori e la documentazione di denuncia al catasto può essere depositata entro la data di compimento dell'anno. Se nei termini previsti l'oblazione dovuta non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in modo non veritiero e palesemente doloso, le costruzioni realizzate senza licenza o concessione edilizia sono assoggettate alle sanzioni richiamate agli articoli 40 e 45 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Si fanno salvi i provvedimenti emanati per la determinazione delle modalità di versamento, riscossione e rimborso dell'oblazione*

# C) Certificato di Abitabilità/Agibilità

- Dalle indagini svolte presso gli Archivi Comunali possono verificarsi le seguenti ipotesi:

## C) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

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

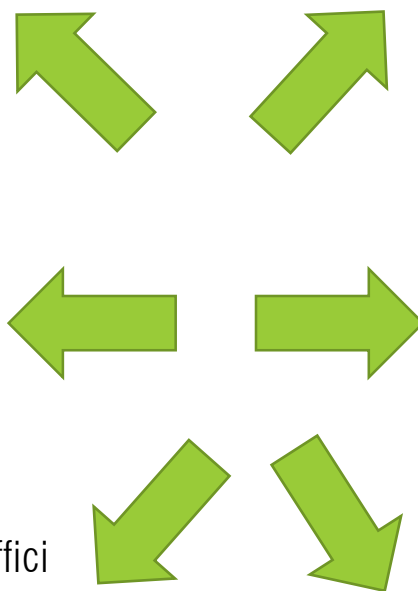
IPOTESI 3) – In data ..... è stata depositata  
presso il Comune di ..... l'Attestazione asseverata  
di agibilità, corredata della documentazione necessaria,  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 149 della Legge  
Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014.

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 di  
.....)

IPOTESI 2) - E' stata presentata in data .....,  
prot. n. ...., la domanda di rilascio del  
certificato di agibilità con riferimento agli immobili in  
oggetto.

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

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.



# 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.*
2. *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;*
  - b) *in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;*
  - c) *in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;*
  - d) *per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.*
3. *Nei casi di cui al comma 2, attestata la conformità di cui al comma 1, oppure applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti al titolo VII, capo II, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto avente titolo trasmette allo sportello unico:*
  - a) *l'attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 2;*
  - b) *il certificato di collaudo statico di cui all'articolo 175, oppure, per gli interventi di cui all'articolo 175, comma 4 bis, la dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;*
  - c) *la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alle norme igienico- sanitarie, alla normativa vigente in materia di accessibilità e supera m e n t o delle barriere architettoniche e alle norme regolamentari regionali di cui all'articolo 141, comma 15;*
  - d) *gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*

# 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.*
2. *Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:*
  - a) *nuove costruzioni;*
  - b) *ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;*
  - c) *interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.*
3. *La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.*
4. *Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:*
  - a) *singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;*
  - b) *singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.*



# D.P.R. 380/2001

## art. 24

### Agibilità

(articolo così sostituito dall'[art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016](#))

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.



Consiglio  
Montepulciano



Centro degli Accreditati  
Prestatori, Progettisti  
e Consulenti  
della Provincia di Siena



ORDINE degli INGEGNERI  
della PROVINCIA di SIENA



Collegio Geometri  
e Geometri Laureati  
della Provincia di Siena



Collegio dei Periti Industriali  
Laureati  
della Provincia di Siena



FIAP  
Associazione dei  
Periti Industriali  
Laureati  
della Provincia di Siena

# Regio Decreto 1265/1934

## art. 221

- 1. 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).*
- 2. Il proprietario, che contravvenga alle disposizioni del presente articolo, è punito con l'ammenda da lire duecento a duemila (la misura dell' ammenda è stata successivamente aggiornata).*



Consiglio  
Montepulciano



Centro di Studi e Ricerche  
della Provincia di Siena



ORDINE degli INGEGNERI  
della PROVINCIA di SIENA



Collegio Geometri  
e Geometri Laureati  
della Provincia di Siena



Collegio dei Periti Industriali  
e dei Periti Industriali Laureati  
della Provincia di Siena



FIAP  
FEDERAZIONE ITALIANA  
ASSOCIATI PERITI

# D) Conformità Catastale

- Come previsto dall'art.29 comma 1-bis della Legge 52/1985 deve essere indicata nella relazione la conformità della planimetria allo stato di fatto dell'immobile
- Di seguito le varie ipotesi che si possono verificare

## D) 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:

- *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 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.*



## IPOTESI 2)

### Inapplicabilità del D.L. 78/2010

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 3)

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:


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

### IPOTESI 4)

#### Unità immobiliare/i 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 regolare.

*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.*

## IOTESI 5)

### 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.M. 28/1998

art. 3

comma 3

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

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m(elevato a)2 ;*
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;*
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;*
- d) manufatti isolati privi di copertura;*
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc;*
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.*

# E) Conclusioni

## E) CONCLUSIONI

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

.....

.....

.....

.....

.....

## Caso A)

- Il sottoscritto tecnico, in base a quanto sopra esposto, dichiara che gli immobili in oggetto **risultano** conformi ai titoli abilitativi edilizi ed alla vigente normativa catastale.

eventualmente aggiungere ove necessario:

*salvo quanto sopra precisato, si evidenzia la presenza di difformità cosiddette "secondarie" e, come tale, non incidente sulla commerciabilità.*

## Caso B)

- Il sottoscritto tecnico, in base a quanto sopra esposto, dichiara che gli immobili in oggetto **NON risultano** conformi ai titoli abilitativi edilizi ed alla vigente normativa catastale.

eventualmente aggiungere ove necessario:

*salvo quanto sopra precisato, si evidenzia la presenza di difformità cosiddette "primarie" e, come tali, incidenti sulla commerciabilità.*

Come sopra indicato incidono sulla commerciabilità gli interventi "non conformi" che rientrano nella definizione di "Ristrutturazione Pesante" di cui all'art.10 comma 1 lettera c del T.U.E.

T.U.E. (D.P.R. 380/2001) - Art.10 comma 1 lettera c

c) 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, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 e successive modificazioni.

Data la delicatezza delle dichiarazioni che vengono asseverate dal Tecnico Redattore, sarebbe (se ritenuto utile) inserire al termine della Relazione la seguente frase:

**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.**

La Relazione Integrata viene redatta allo scopo di stipulare Rogito Notarile.

Il divieto dell'utilizzo senza autorizzazione da parte del Tecnico Redattore, da parte di terze persone, viene specificato per evitare che la stessa venga utilizzata/allegata (ad esempio):

- ad una perizia per la richiesta di Mutuo Bancario
- alla successiva presentazione di pratiche edilizie ecc.

**SALVO AUTORIZZAZIONE DEL TECNICO REDATTORE**



# grazie per l'attenzione

Siena, 12 giugno 2018



Consiglio  
Notarile  
Siena  
Montepulciano



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti  
e Conservatori  
della Provincia di Siena



ORDINE degli INGEGNERI  
della PROVINCIA di SIENA



Collegio Geometri  
e Geometri Laureati  
della provincia di Siena



Collegio dei Periti Industriali  
e dei Periti Industriali Laureati  
della Provincia di Siena

