

Comunicato Congiunto - Bologna
Ordine Architetti, Ordine Ingegneri,
Collegio Geometri e G.L.

Bologna, 14.07.2017

OGGETTO: PROTOCOLLO D'INTESA CON L'ORDINE DEI NOTAI DI BOLOGNA

1 - Premessa

L'art. 19 comma 4 della legge 30 Luglio 2010 n. 122 prevede che tutti gli atti di trasferimento di proprietà degli immobili comprendano l'identificazione catastale e una *"...resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. ...omissis"*.

L'Ordine dei Notai di Bologna, al fine di garantire alle parti anche la conoscenza e consapevolezza della situazione urbanistico-edilizia, ha ritenuto di estendere la verifica della conformità anche agli aspetti urbanistico-edilizi.

Sappiamo che la disomogeneità e non confrontabilità della documentazione tecnica e urbanistica degli immobili alla loro costruzione rispetto agli standards attuali, spesso rendono difficile o impossibile verificare la perfetta corrispondenza fra la documentazione disponibile e le condizioni attualmente esistenti di un immobile; tuttavia appare obiettivo condivisibile fornire alle parti della compravendita un quadro esauriente e completo della documentazione disponibile, verificando la sostanziale rispondenza fra gli elaborati grafici della documentazione di riferimento (lo "stato di fatto legittimo") e la situazione effettivamente in essere nelle unità immobiliari, segnalando eventuali difformità esistenti e loro rilevanza dal punto di vista urbanistico edilizio.

Il Consiglio Notarile di Bologna ha deliberato che a partire dal 1° Settembre 2017 tutti gli atti relativi a trasferimenti immobiliari dovranno essere preceduti da una ricognizione catastale e edilizio-urbanistica con rilascio di una relazione tecnica; il Consiglio Notarile di Bologna, quindi, ha chiesto, agli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri e al Collegio dei Geometri e G.L. di Bologna di costruire e sottoscrivere un "Protocollo d'Intesa" che definisse le modalità delle verifiche catastali e urbanistiche-edilizie di cui ai punti precedenti, confidando nella condivisione "istituzionale" degli obiettivi e delle modalità per raggiungerli.

L'Ordine dei Notai di Bologna, nel solco di un accordo più ampio in sede regionale e con le intese stipulate con le associazioni dei mediatori immobiliari, ha ritenuto utile approvare questa convenzione con gli Ordini e Collegi delle professioni tecniche, in quanto gli aderenti agli stessi sono soggetti all'etica professionale e deontologica declinata principalmente nell'interesse pubblico.

2 - La condivisione di intenti e la collaborazione istituzionale fra gli Ordini

Gli ordini dei Notai, degli Architetti, degli Ingegneri e il Collegio dei Geometri e G.L. hanno quindi lavorato in stretta sinergia e collaborazione, al fine di concordare una relazione "tipo" che contenesse due sezioni distinte:

- una attestazione di conformità catastale (prevista dalla legge);
- una relazione urbanistica, che in sintesi "riepiloga" la situazione riscontrata e attesta la rispondenza dello stato di fatto rilevato/visionato con i titoli abilitativi/permessi/cila/abitabilità/agibilità/ecc. disponibili.

Tale relazione **sarà liberamente adattata/integrata/arricchita dal tecnico a seconda delle situazioni di volta in volta riscontrate**; cionondimeno costituisce il modello cui riferirsi con le verifiche "di minima" da effettuare:

- accesso agli atti presso le amministrazioni competenti (documentazione edilizia, ultima planimetria catastale in atti), e/o acquisizione dei documenti catastali e titoli e progetti edilizi in possesso della proprietà;
- sopralluogo in situ;
- eventuali approfondimenti dedicati (rilievo, verifiche generiche, ecc.);
- redazione del referto tecnico.

E' importante sottolineare che il documento di riferimento **non è un modulo** (termine di cui è bene non abusare, in quanto spesso sinonimo di condizionamento e riduzione dell'indispensabile autonomia intellettuale e professionale), ma è una **relazione tecnica integrata**, perché contiene due sezioni distinte fra loro correlate.

Questo documento ha la funzione di garantire le parti e di far sì che l'atto di trasferimento dei diritti sia stipulato nel rispetto degli obblighi di legge in merito alla conformità catastale e con adeguata consapevolezza della situazione urbanistico-edilizia esistente.

3 - La Convenzione

Gli ordini dei Notai, degli Architetti, degli Ingegneri e il Collegio dei Geometri e G.L. di Bologna, infine, hanno concordato nell'assumere questa procedura come condivisa, mediante apposito Protocollo d'Intesa che è stata firmato il 12 Luglio 2017 presso la sede del Notariato di Bologna.

Questo Protocollo d'Intesa prevede diverse azioni comuni:

- adesione al modello di ***relazione tecnica integrata***, che i tecnici adotteranno come *format* da utilizzare per la verifica della conformità catastale e per la ricognizione della situazione urbanistico-edilizia, con valutazione della rispondenza o meno agli elaborati grafici dei titoli esistenti sul bene;
- divulgazione degli intenti dell'iniziativa;
- attività formative dedicate e condivise.

4 - Gli aspetti professionali

La redazione della **relazione tecnica integrata** è a tutti gli effetti preceduta dall'incarico professionale affidato dal titolare dei diritti reali sull'immobile al tecnico professionista.

Il professionista che aderisce a questa procedura deve essere in regola con l'iscrizione all'Ordine/Collegio di appartenenza, con gli obblighi previdenziali e formativi e dev'essere dotato di apposita polizza assicurativa; tali requisiti saranno specificati nella lettera di incarico, da proporre al committente e sottoscrivere, come di consueto.

Si rammenta alle iscritte ed agli iscritti che si tratta di incarichi assai delicati, in quanto finalizzati a valutare ed attestare il "*livello di regolarità*" di un bene immobile prima della sua compravendita; il professionista che assume tale incarico, quindi, accetta un'importante responsabilità, considerata la diretta conseguenza delle dichiarazioni rese rispetto all'esito della trattativa immobiliare e alla stipulazione notarile.

Non vanno poi sottovalutati gli effetti della dichiarazione anche in relazione alle frequenti modifiche normative del settore, che debbono essere costantemente verificate e rendono indispensabile l'aggiornamento professionale, che gli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri e il Collegio dei Geometri e G.L. di Bologna hanno fissato come requisito fondamentale per lo svolgimento di tale attività.

L'applicazione e l'efficacia del Protocollo d'Intesa saranno oggetto di monitoraggio condiviso da parte dei soggetti istituzionali partecipanti, che avranno cura di adottare ogni eventuale azione correttiva alla procedura prevista ed ogni iniziativa utile, in un confronto continuo svolto nell'ottica del miglioramento progressivo e del pieno conseguimento dell'obiettivo indicato in premessa.

Ordine degli Architetti di Bologna

Ordine degli Ingegneri di Bologna

Collegio Geometri e G.L. di Bologna

Allegato:

- modello di "**relazione tecnica integrata**".