



VERIFICA TECNICA DOCUMENTALE RELATIVA AGLI IMMOBILI OGGETTO DI TRASFERIMENTO

Bologna, 8 luglio 2010

Relatore : geom. Stefano Orsoni

Premesse

La conformità urbanistica degli immobili oggetto di trasferimento, nella gran parte dei casi, non è sufficientemente verificata dalle parti.

Le parti, generalmente, non sono consapevoli delle normative specifiche né delle problematiche legate ad eventuali difformità. Persiste la convinzione, infondata, per la quale, essendo esistente l'immobile, significa che è conforme!

L'attenzione e la precisione oggi pretese dalle normative e dagli interessi in gioco non consentono pressapochismo e misure a "spanne".

Noi tecnici ci confrontiamo quotidianamente con precedenti edilizi di 40-50 anni ed oltre, che spesso erano progetti di massima per il cantiere e che subivano modifiche in corso d'opera, determinando costruzioni diverse, a volte più ampie e, a fine lavori, non regolarizzate con una variante finale.

Premesse

Spesso il primo accatastamento è diverso dalla licenza di costruzione...

Le difformità devono quindi essere evidenziate alle parti contraenti e regolarizzate... se possibile !

Già nel 1996 fu presentata una proposta di legge che prevedeva l'obbligatorietà di una relazione tecnica per l'individuazione dei beni immobili in occasione dei trasferimenti e con verifiche di tipo urbanistico.

Da qualche anno è obbligatoria, per ogni progetto, la dichiarazione del tecnico (con rilevanza penale) sulla conformità dello stato rilevato rispetto lo stato legittimo.

Oggi è ancora più pressante la necessità della verifica alla luce della manovra finanziaria che impone la conformità catastale pena nullità dell'atto.

Premesse

L'introduzione della verifica, così come dalla prima stesura del Tavolo tecnico a cui hanno contribuito i Collegi/Ordini dell'area Tecnica e l'Ordine dei Notai, è sicuramente il primo passo verso la “radiografia” dell'immobile.

In sede di prima applicazione si è preferita un'introduzione che abbia come fini principali la sensibilizzazione delle parti sull'argomento e l'informazione per tutti gli attori protagonisti di un trasferimento immobiliare.

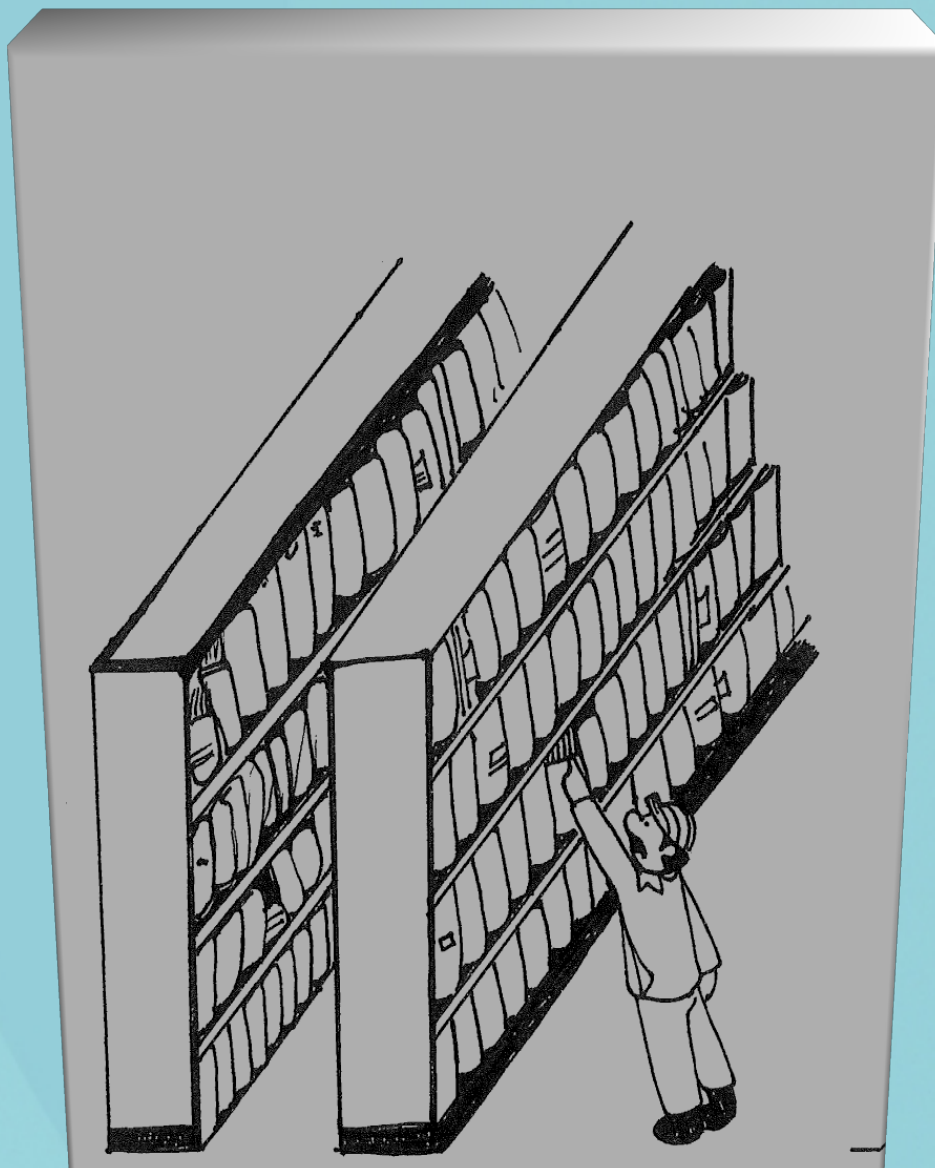
Immaginiamo cosa può verificarsi dopo l'acquisto di un immobile ...



Immaginiamo cosa può verificarsi dopo l'acquisto di un immobile ...



Immaginiamo cosa può verificarsi dopo l'acquisto di un immobile ...



Immaginiamo cosa può verificarsi dopo l'acquisto di un immobile ...



Immaginiamo cosa può verificarsi dopo l'acquisto di un immobile ...



Quale sarà l'esito del confronto tra lo stato legittimo e la realtà?



Immobil
conforme

Quale sarà l'esito del confronto tra lo stato legittimo e la realtà?



Immobile
conforme



Immobile non
conforme, ma con
difformità sanabili
con pratica
edilizia e senza
sanzione

Quale sarà l'esito del confronto tra lo stato legittimo e la realtà?

Immobil
conforme



Immobil
non
conforme, ma con
difformità sanabili
con pratica
edilizia e senza
sanzione

Immobil
non
conforme, ma con
difformità sanabili
con pratica
edilizia e col
pagamento di
sanzione

Quale sarà l'esito della confronto tra lo stato legittimo e la realtà ?



Immobilabile
conforme

Immobilabile non
conforme, ma con
difformità sanabili
con pratica
edilizia e senza
sanzione

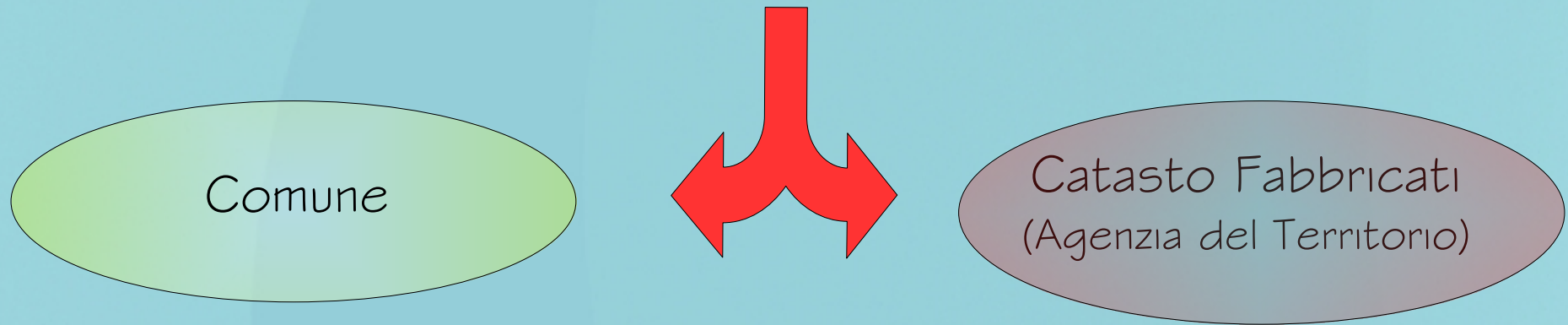
Immobilabile non
conforme, ma con
difformità sanabili
con pratica
edilizia e col
pagamento di
sanzione

Immobilabile non
conforme e non
sanabile

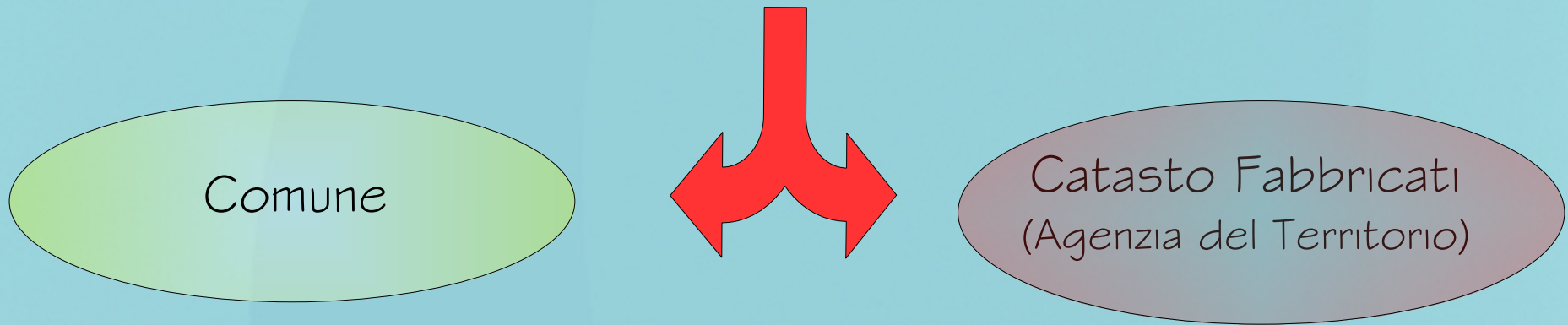
E' opportuno spostare la verifica
prima del trasferimento!

In campo edilizio i principali Enti/Organi di riferimento sono due

In campo edilizio i principali Enti/Organi di riferimento sono due



In campo edilizio i principali Enti/Organi di riferimento sono due

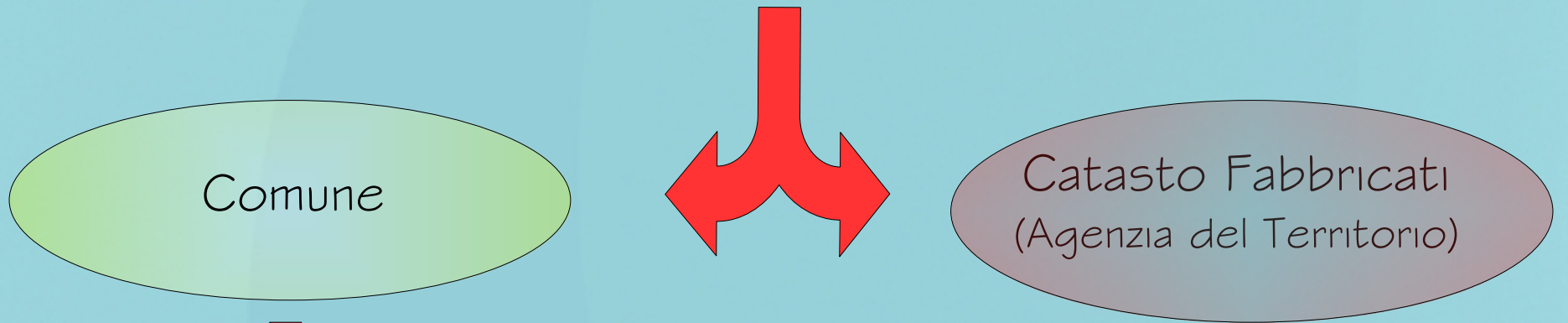


NON SONO LO STESSO ENTE
NON VANNO CONFUSI
SONO AUTONOMI

IL CATASTO E' UN ORGANO DEL MINISTERO DELLE FINANZE
HANNO FUNZIONI DIVERSE
L' INTERVENTO EDILIZIO DEVE COINVOLGERE ENTRAMBI

Premesse

In campo edilizio due sono gli Enti/Organi principali di riferimento



Compete la vigilanza sul territorio in materia urbanistica ed edilizia, rilascia e riceve i titoli abilitativi (progetti), detiene ed archivia i titoli abilitativi rilasciati da ante guerra

IN POI (Bologna dal 1925 circa in poi)

Compete la determinazione delle rendite catastali ed archivia dati e planimetrie

Catasto Fabbricati (Agenzia del Territorio)

A fine lavori (o contestualmente alla sanatoria), vige l'obbligo dell'aggiornamento della planimetria catastale (con pratica Docfa) che rappresenti fedelmente la distribuzione, le destinazioni e le altezze esattamente uguali a quelle reali in loco ed alla situazione legittimata dal titolo abilitativo

Perché è importante la conformità ?

Perché è importante la conformità ?

In qualsiasi intervento edilizio soggetto a Dia o PdC il Professionista deve dichiarare penalmente la conformità



COMUNE
DI BOLOGNA

settore territorio
e urbanistica

sportello
edilizia e urbanistica

DICHIARAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA

AUTODICHIARAZIONE RELATIVA ALLA RISPONDENZA DEGLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI NEL PROGETTO AI PARAMETRI DEL PSC e RUE .

IL/LA SOTTOSCRITTO/A TECNICO ABILITATO/A

COGNOME	ORSONI	NOME	STEFANO				
RESIDENTE A		PROV.					
VIA/PIAZZA		N°		INT		CAP	
TEL		FAX		e-mail			
ORDINE /COLLEGIO PROF.		PROV					
N° ISCRIZIONE		C.F.					

REDIGE, AI SENSI DELL'ART.481 DEL CODICE PENALE, LA SEGUENTE DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DA PRESENTARSI AI SENSI DELL'ART.10 C. 1 O ART. 13.C. 2 L.R. 31/02.

PER L'INTERVENTO DI

DESCRIZIONE :

Perché è importante la conformità ?

In qualsiasi intervento edilizio soggetto a Dia o PdC il Professionista deve dichiarare penalmente la conformità



COMUNE
DI BOLOGNA

settore territorio
e urbanistica

sportello
edilizia e urbanistica

DICHIARAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA

AUTODICHIARAZIONE RELATIVA ALLA RISPONDENZA DEGLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI NEL PROGETTO AI PARAMETRI DEL PSC e RUE .

IL/LA SOTTOSCRITTO/A TECNICO ABILITATO/A

COGNOME	ORSONI	NOME	STEFANO				
RESIDENTE A		PROV.					
VIA/PIAZZA		N°		INT		CAP	
TEL		FAX		e-mail			
ORDINE /COLLEGIO PROF.		PROV					
N° ISCRIZIONE		C.F.					

REDIGE, AI SENSI DELL'ART.481 DEL CODICE PENALE, LA SEGUENTE DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DA PRESENTARSI AI SENSI DELL'ART.10 C. 1 O ART. 13.C. 2 L.R. 31/02.

PER L'INTERVENTO DI

DESCRIZIONE :

Perché è importante la conformità ?

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA DELLO STATO ATTUALE					
2	<input type="checkbox"/>	TITOLO ORIGINARIO CHE HA LEGITTIMATO L'EDIFICIO			
a	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> pg.	<input type="checkbox"/> put		
b	<input type="checkbox"/>	Edifici realizzati prima del 17/08/1942 (si allega doc. catastale di primo impianto 1939/40)			
c	<input type="checkbox"/>	Edifici realizzati tra il 17/08/1942 ed il 12/10/1955 esternali al perimetro di applicaz. del R.E. (si allega doc. catastale originaria o doc. tecnica probatoria)			
d	<input type="checkbox"/>	Ulteriori precedenti titoli edilizi (per le pratiche presentate ante 01/01/92 indicare il numero di P.U.T.)			
e	<input type="checkbox"/>	Permesso di costruire	<input type="checkbox"/>	pg.	
f	<input type="checkbox"/>	Concessione	<input type="checkbox"/>	pg.	<input type="checkbox"/> put
g	<input type="checkbox"/>	Autorizzazione	<input type="checkbox"/>	pg.	<input type="checkbox"/> put
h	<input type="checkbox"/>	Condono	<input type="checkbox"/>	pg.	<input type="checkbox"/> put
i	<input type="checkbox"/>	Denuncia inizio attività	<input type="checkbox"/>	pg.	
j	<input type="checkbox"/>	Art. 26 L.47/85	<input type="checkbox"/>	pg.	<input type="checkbox"/> put
k	<input type="checkbox"/>	Licenza	<input type="checkbox"/>	pg.	<input type="checkbox"/> put
l	<input type="checkbox"/>	Atto di approvazione per gli edifici di Enti Pubblici ex articolo 81 D.P.R. 616/1977			
3	<input type="checkbox"/>	ABUSI MINORI			
a	<input type="checkbox"/>	Abusi minori consistenti in opere di Manutenzione Straordinaria (da oltre 5 anni)			
b	<input type="checkbox"/>	Si allega atto notorio per l'applicazione c. 6 art. 100 delle del RUE e relativo elaborato grafico			
c	<input type="checkbox"/>	Abusi minori eccedenti la Manutenzione Straordinaria (da oltre 10 anni)			
d	<input type="checkbox"/>	Si allega atto notorio per l'applicaz. C. 6 art. 100 delle del RUE, 600/00 Probatoria e relativo elaborato grafico			
e	<input type="checkbox"/>	Diffomità in immobili tutelati art. 10 ,11 e 45 D.Lgs. 42/04 - si allega benestare Soprint			
f	<input type="checkbox"/>	Si allega benestare Soprintendenza			
g	<input type="checkbox"/>	Diffomità in immobili tutelati art. 136 e 142 D.Lgs. 42/04 previo ottenimento compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi di cui c. 4 art. 167 DLgs. 42/04			
h	<input type="checkbox"/>	Applicazione c. 7 art. 100 del RUE (Tolleranza costruttiva 2%)			
i	<input type="checkbox"/>	Si allega elaborato grafico			
4	<input type="checkbox"/>	Si dichiara pertanto la legittimita' dello stato di fatto relativamente ai titoli di cui sopra			

Perché è importante la conformità ?

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA DELLO STATO ATTUALE					
2	<input type="checkbox"/>	TITOLO ORIGINARIO CHE HA LEGITTIMATO L'EDIFICIO			
a	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> pg.	<input type="checkbox"/> put		
b	<input type="checkbox"/>	Edifici realizzati prima del 17/08/1942 (si allega doc. catastale di primo impianto 1939/40)			
c	<input type="checkbox"/>	Edifici realizzati tra il 17/08/1942 ed il 12/10/1955 estesi al perimetro di applicaz. del R.E. (si allega doc. catastale originaria o doc. tecnica probatoria)			
d	<input type="checkbox"/>	Ulteriori precedenti titoli edilizi (per le pratiche presentate ante 01/01/92 indicare il numero di P.U.T.)			
e	<input type="checkbox"/>	Permesso di costruire	<input type="checkbox"/>	pg.	
f	<input type="checkbox"/>	Concessione	<input type="checkbox"/>	pg.	<input type="checkbox"/> put
g	<input type="checkbox"/>	Autorizzazione	<input type="checkbox"/>	pg.	<input type="checkbox"/> put
h	<input type="checkbox"/>	Condono	<input type="checkbox"/>	pg.	<input type="checkbox"/> put
i	<input type="checkbox"/>	Denuncia inizio attività	<input type="checkbox"/>	pg.	
j	<input type="checkbox"/>	Art. 26 L.47/85	<input type="checkbox"/>	pg.	<input type="checkbox"/> put
k	<input type="checkbox"/>	Licenza	<input type="checkbox"/>	pg.	<input type="checkbox"/> put
l	<input type="checkbox"/>	Atto di approvazione per gli edifici di Enti Pubblici ex articolo 81 D.P.R. 616/1977			
3	<input type="checkbox"/>	ABUSI MINORI			
a	<input type="checkbox"/>	Abusi minori consistenti in opere di Manutenzione Straordinaria (da oltre 5 anni)			
b	<input type="checkbox"/>	Si allega atto notorio per l'applicazione c. 6 art. 100 delle del RUE e relativo elaborato grafico			
c	<input type="checkbox"/>	Abusi minori eccedenti la Manutenzione Straordinaria (da oltre 10 anni)			
d	<input type="checkbox"/>	Si allega atto notorio per l'applicaz. C. 6 art. 100 delle del RUE, doc. probatoria Probatoria e relativo elaborato grafico			
e	<input type="checkbox"/>	Diffomità in immobili tutelati art. 10 ,11 e 45 D.Lgs. 42/04 - si allega benestare Soprint.			
f	<input type="checkbox"/>	Si allega benestare Soprintendenza			
g	<input type="checkbox"/>	Diffomità in immobili tutelati art. 136 e 142 DLgs. D.Lgs. 42/04 previo ottenimento compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi di cui c. 4 art. 167 DLgs. 42/04			
h	<input type="checkbox"/>	Applicazione c. 7 art. 100 del RUE (Tolleranza costruttiva 2%)			
i	<input type="checkbox"/>	Si allega elaborato grafico			
4	<input type="checkbox"/>	Si dichiara pertanto la <u>legittimità</u> dello stato di fatto relativamente ai titoli di cui sopra			

Introduzione della relazione di verifica per immobili oggetto di trasferimento

L'Ordine dei Notai e gli Ordini e Collegi dell'area Tecnica hanno costituito un tavolo tecnico di lavoro e confronto dal quale è emerso un documento, non ancor definitivo, di sintesi delle verifiche

La relazione di verifica non è esaustiva né pretende di aver compreso tutte le casistiche, ma lascia ampio spazio al tecnico verificatore di introdurre note, spiegazioni e considerazioni.

L'obiettivo non è quello di produrre un documento a crocette ma facilitare e guidare la ricerca con elementi di base.

E' facoltà di ogni tecnico approfondire la ricerca quanto più la ritenga opportuna. Un documento condiviso di minima, uniforma le informazioni di base rendendolo il più univoco possibile.

Obbiettivo principale della verifica

Informare e sensibilizzare l'utenza e gli attori (venditore, acquirente, agenzie/mediatori, etc., ed in generale tutto il mercato)

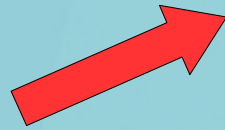
Obbligatorio il rilievo ?

E' fondamentale il sopralluogo con rilievo metrico, con uso di strumenti idonei, di tutti i locali, della distribuzione, degli spessori dei muri, delle finestre e delle porte.

La dichiarazione di verifica non è considerata valida per il fine perseguito se non eseguito il rilievo.

La verifica a vista della distribuzione dei locali e la stima delle misure non è un rilievo !

Venditore



E' al riparo da dichiarazioni mendaci con relative conseguenze , in quanto è il venditore che nell'atto dichiara le Licenze ed i titoli abilitativi successivi

Notaio



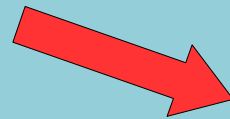
Evita "rimostranze" da parte dell'acquirente che ipotizzava che la verifica fosse insita nella prestazione del Notaio

Agenzia



Evita "rimostranze" da parte dell'acquirente che ipotizzava che la verifica fosse insita nella mediazione

Acquirente



Evita sorprese post acquisto

Per chi è utile la verifica ?



Chi propone la verifica ?

Tutti coloro che sono interessati a non rendere dichiarazioni mendaci e non essere chiamati al risarcimento danni in caso di non conformità dell'immobile allo stato legittimo.

E' auspicabile che a breve, riconosciuta la valenza, siano tutti gli attori a pretenderla

Quando va redatta la relazione di verifica ?

Quando si mette sul mercato un immobile.

E' vantaggioso per il venditore e l'Agenzia farlo prima della trattativa per non avere sorprese e non aver lavorato invano.

Quanto costa la verifica ?

E' in corso l'ipotesi di convenzione con Ordini/Collegi Tecnici.

L'ipotesi che si sta studiando è di trovare un rapporto di proporzionalità fra costo della prestazione e superficie dell'immobile, per via del rilievo più gravoso, e dal valore dell'immobile.

Chi si assume l'onere della verifica ?

Il venditore, in quanto investito dell'obbligo di dichiarare la sussistenza delle Licenze e la non esecuzione di successive opere soggette a pratiche edilizie

Conformità catastale ?

La manovra finanziaria ha modificato l'art. 29 L. 52/1985 che impone, a partire dal 1 luglio 2010, la dichiarazione da parte del venditore, della conformità dello stato attuale alle planimetrie catastali ed ai dati catastali.

La relazione, essendo redatta a seguito di rilievo, tratta anche tale tematica garantendo al venditore la possibilità di dichiarare serenamente tale circostanza.

... e se ci sono difformità catastali ?

... e se ci sono difformità catastali ?

Possono essere regolarizzate con variazione catastale (pratica Docfa), a firma di Tecnico abilitato, ma è fondamentale che la nuova planimetria catastale sia conforme ai titoli edilizi

... e se ci sono difformità catastali ?

Possono essere regolarizzate con variazione catastale (pratica Docfa), a firma di Tecnico abilitato, ma è fondamentale che la nuova planimetria catastale sia conforme ai titoli edilizi



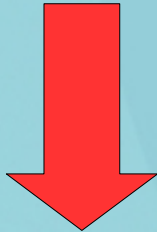
Conformità Urbanistica
ma non catastale

... e se ci sono difformità catastali ?

Possono essere regolarizzate con variazione catastale (pratica Docfa), a firma di Tecnico abilitato, ma è fondamentale che la nuova planimetria catastale sia conforme ai titoli edilizi



Conformità Urbanistica
ma non catastale



Si aggiorna
solo il catasto

... e se ci sono difformità catastali ?

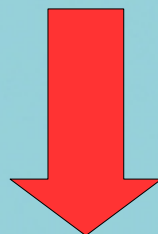
Possono essere regolarizzate con variazione catastale (pratica Docfa), a firma di Tecnico abilitato, ma è fondamentale che la nuova planimetria catastale sia conforme ai titoli edilizi



Conformità Urbanistica
ma non catastale



Aggiornamento
catastale



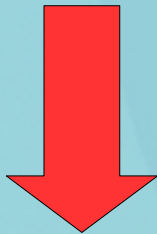
Non Conformità
Urbanistica
e non conformità
catastale

... e se ci sono difformità catastali ?

Possono essere regolarizzate con variazione catastale (pratica Docfa), a firma di Tecnico abilitato, ma è fondamentale che la nuova planimetria catastale sia conforme ai titoli edilizi



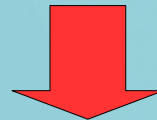
Conformità Urbanistica
ma non catastale



Aggiornamento
catastale



Non Conformità
Urbanistica
e non conformità
catastale



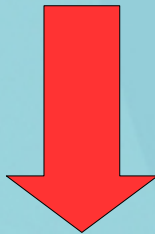
Dia o Pdc in sanatoria
se consentito +
aggiornam. catastale

... e se ci sono difformità catastali ?

Possono essere regolarizzate con variazione catastale (pratica Docfa), a firma di Tecnico abilitato, ma è fondamentale che la nuova planimetria catastale sia conforme ai titoli edilizi



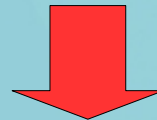
Conformità Urbanistica
ma non catastale



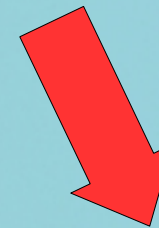
Aggiornamento
catastale



Non Conformità
Urbanistica
e non conformità
catastale



Dia o PdC in sanatoria
se consentito +
aggiornam. catastale



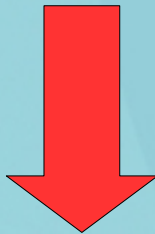
Non Conformità
Urbanistica
ma conformità
catastale

... e se ci sono difformità catastali ?

Possono essere regolarizzate con variazione catastale (pratica Docfa), a firma di Tecnico abilitato, ma è fondamentale che la nuova planimetria catastale sia conforme ai titoli edilizi



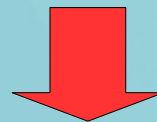
Conformità Urbanistica
ma non catastale



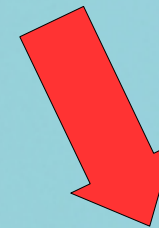
Aggiornamento
catastale



Non Conformità
Urbanistica
e non conformità
catastale



Dia o PdC in sanatoria
se consentito +
aggiornam. catastale



Non Conformità
Urbanistica
ma conformità
catastale



Dia o PdC in sanatoria
se consentito

CONSIDERAZIONI DI MERITO

I Tecnici sono chiamati a svolgere un ruolo garantista/certificatore per una corretta e probatoria conformità del bene immobile e della relativa identificazione.

La verifica della conformità sarebbe opportuna anche per le stime immobiliari (CTU, mutui, etc.) perché può produrre deprezzamenti consistenti e difficoltà nella commercializzazione

CONCLUSIONI

Gli immobili che sono conformi urbanisticamente e catastalmente mettono al riparo il Venditore, il Notaio e l'Agenzia da richieste di danni.

La conformità non determina un allungamento nei tempi di vendita, ed è inattaccabile dalle Amministrazioni Comunali e dall'Agenzia del Territorio (Catasto).

E' fondamentale che il venditore sia consapevole di eventuali difformità urbanistiche prima del preliminare/atto notarile e possa porre rimedio per tempo.

Grazie dell'attenzione