

PROTOCOLLO D'INTESA

L'anno duemiladieci, il giorno dieci del mese di dicembre, in Verbania, Tecnoparco del Lago Maggiore, sono presenti:

- **PETRELLI Gaetano**, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Notarile di Verbania, con sede in Verbania, corso Cobianchi n. 62;
- **CHIOVINI Lidia**, nella sua qualità di Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia del Verbano Cusio Ossola, con sede in Gravellona Toce, Corso Sempione n. 50;
- **GAGLIARDI Alberto**, nella sua qualità di Presidente dell'Ordine degli Ingegneri - Provincia del Verbano Cusio Ossola, con sede in Verbania, via San Bernardino n. 27;
- **SAVINO Pierfranco**, nella sua qualità di Vicepresidente dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e Verbano-Cusio-Ossola, con sede in Novara, via Fratelli Rosselli n. 10, e con sede territoriale del V.C.O. in Verbania, via Tacchini n. 47;
- **ACTIS Alberto**, nella sua qualità di Presidente della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP), Collegio Provinciale del Verbano Cusio Ossola, con sede in Verbania, Corso Mameli n. 185 (sede nazionale in Roma, Piazzale Flaminio n. 9).

Premesso

- che il Consiglio Notarile di Verbania ha ritenuto, visto anche quanto previsto all'art. 19, comma 14, del D.L. 31/5/2010 n. 78, convertito in legge con legge 30/7/2010 n. 122, di consigliare alle Parti che

intervengono in un atto (avente per oggetto un fabbricato) di verificarne la “regolarità edilizia e catastale” tramite un tecnico di fiducia (architetto, geometra, ingegnere) allo scopo di certificarne la regolarità edilizia e catastale con una apposita relazione denominata “Relazione integrata di regolarità urbanistica e catastale”, abbreviata con l’acronimo R.I.R.U.C.;

- che gli organi direttivi del Consiglio Notarile, del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia del Verbano Cusio Ossola, dell’Ordine degli Ingegneri - Provincia del Verbano Cusio Ossola, dell’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e Verbano-Cusio-Ossola e della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) hanno convenuto sulla necessità di predisporre un protocollo d’intesa sull’argomento;

tutto ciò premesso e confermato, il Consiglio Notarile di Verbania, il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia del Verbano Cusio Ossola, l’Ordine degli Ingegneri - Provincia del Verbano Cusio Ossola, l’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e Verbano-Cusio-Ossola, e la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP), in persona dei rispettivi Presidenti sopra identificati, sottoscrivono il seguente

PROTOCOLLO D’INTESA

1°) Il Consiglio Notarile di Verbania, il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia del Verbano Cusio Ossola, l’Ordine

degli Ingegneri - Provincia del Verbano Cusio Ossola, l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e Verbano-Cusio-Ossola e la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) (qui di seguito identificati congiuntamente quali "organismi professionali scriventi"), dopo attento esame di tutta la situazione pratica esistente e della normativa vigente, concordano sull'utilità di informare e sensibilizzare il "cliente" sull'importanza di verificare, nel momento in cui si renda necessario stipulare un atto notarile avente per oggetto un fabbricato, la regolarità edilizia e catastale del medesimo, il tutto finalizzato alla massima tutela del "cliente" (identificabile con il "normale cittadino" normalmente all'oscuro delle problematiche edilizie e catastali) ed alla massima trasparenza nelle trattative immobiliari.

2°) Gli organismi professionali scriventi convengono che la Relazione Integrata di Regolarità Edilizia e Catastale (R.I.R.U.C.) potrà essere allegata all'atto, ove la parte alienante non ritenga, a sua esclusiva discrezione, di rendere essa stessa le dichiarazioni in atto: nel quale caso essa sarà conservata nel fascicolo dell'atto presso il Notaio, fermi ovviamente restando i doveri deontologici dei notai, e ferma restando altresì la prevalenza dell'allegazione all'atto quale efficace strumento di esternalità positiva in funzione della futura circolazione del bene.

3°) Gli organismi professionali scriventi riportano in calce al presente Protocollo di intesa un documento denominato "INFORMATIVA AI FINI DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E

CATASTALE”, documento che - come successivamente precisato - dovrà essere consegnato (e spiegato) al “cliente” per informarlo di quanto concordato fra gli organismi professionali scriventi, documento che volutamente ha un taglio pratico proprio perché si rivolge a quel “cliente” che, leggendolo, deve riuscire a comprendere lo scopo del presente protocollo pur non essendo specificatamente a conoscenza della normativa che disciplina la regolarità edilizia e catastale.

4°) La sopra riportata INFORMATIVA AI FINI DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA costituirà un documento (che sarà riprodotto in un foglio cartaceo) che dovrà essere:

= consegnato, e spiegato, al “cliente” dai professionisti tecnici e intermediari nel momento in cui il “cliente” interpellerà i medesimi tecnici o intermediari per una pratica comportante la negoziazione di un fabbricato; normalmente il “cliente”, prima di recarsi dal Notaio, ha un contatto con un tecnico o mediatore, e quindi è importante - ai fini del raggiungimento degli obiettivi del presente protocollo - l’azione preventiva da parte dei medesimi;

= consegnato dai Notai alle parti interessate o loro incaricati, al momento del conferimento dell’incarico professionale e comunque con congruo anticipo rispetto alla data di stipula.

Resta inteso che tutti gli iscritti agli organismi professionali scriventi dovranno limitarsi ad informare il “cliente”, nel momento della consegna della sopra riportata informativa, sulle finalità di tutela dell’iniziativa, lasciando al cliente la più completa libertà di decidere

in merito; nessuno degli iscritti dovrà presentare la R.I.R.U.C. come un documento obbligatorio e viceversa nessuno dovrà minimizzarne l'importanza. In sede di redazione di eventuali contratti preliminari, si provvederà a regolamentare i rapporti tra le parti riguardo all'oggetto (ad esempio, stabilendo se vi è o meno obbligo contrattuale di redazione della relazione tecnica, e a carico di chi gravano le relative spese).

5°) Il presente protocollo d'intesa potrà essere modificato, o annullato, da diverse pattuizioni fra gli scriventi organismi professionali, o da eventuali future disposizioni di legge che auspicabilmente recepiscano, in tutto o in parte, le finalità della "Relazione di Regolarità Edilizia e Catastale".

6°) Il presente protocollo d'intesa si basa sulla lealtà reciproca degli scriventi organismi professionali che sono chiamati, attraverso i propri iscritti, che saranno opportunamente informati e resi edotti del presente protocollo d'intesa, a rispettarlo integralmente, riconoscendo ed accettando la sua funzione di tutela del "cliente" in generale nell'ambito della contrattazione immobiliare.

7°) Gli scriventi organismi professionali potranno inoltre inviare copia del presente protocollo d'intesa ad enti e/o associazioni operanti nel settore immobiliare della Provincia di Verbania affinché ne prendano conoscenza.

Gli scriventi ordini professionali potranno inviare, a loro discrezione, copia del presente protocollo d'intesa ai rispettivi Consigli Nazionali, ed inoltre si impegnano anche ad organizzare una

o piu' riunioni aperte al pubblico, per informare la cittadinanza dell'iniziativa.

**

Letto, confermato ed accettato si sottoscrive il presente protocollo d'intesa in Verbania, il giorno 10 dicembre 2010.

F.to: Alberto Gagliardi

F.to: Alberto Actis

F.to: Gaetano Petrelli

F.to: Lidia Chiovini

F.to: Pierfranco Savino

Allegato

INFORMATIVA AI FINI DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

**

- Il Consiglio Notarile di Verbania,
- Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia del Verbano Cusio Ossola,
- L'Ordine degli Ingegneri – Provincia del Verbano Cusio Ossola,
- L'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e Verbano-Cusio-Ossola,
- La Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP),

all'esclusivo fine di tutelare il soggetto (persona fisica, società) che in qualche modo negozia un fabbricato per atto fra vivi (vendita, acquisto, permuta, divisione, donazione, conferimento ecc.) ritengono doveroso comunicare che le disposizioni di legge attualmente in vigore (in particolare, art. 40 della legge n. 47/1985; art. 46 del d.p.r. n. 380/2001; art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, introdotto dal d.l. n. 78/2010) prevedono – in estrema sintesi:

A) – che nell'atto siano indicati – a pena di nullità - gli estremi del titolo abilitativo edilizio con cui è stato edificato (o condonato) il fabbricato, oppure sia dichiarato in atto che i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati anteriormente al giorno 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore di una importante legge urbanistica).

Queste dichiarazioni, necessarie per impedire la negoziazione dei fabbricati privi di un qualsiasi titolo abilitativo edilizio (i fabbricati “completamente

abusivi”), pur essendo le uniche dichiarazioni previste dalla legge, non sono tuttavia sufficienti per garantire la regolarità edilizia del fabbricato rispetto al titolo abilitativo edilizio (ovvero, in parole semplici, per assicurare che il fabbricato sia stato realizzato come da progetto approvato); è impossibile elencare tutti i vari tipi di abusi, più o meno gravi, che possono interessare un fabbricato;

B) – che nell’atto a pena di nullità, oltre i dati catastali ed il riferimento alle planimetrie catastali (attività di competenza del notaio) sia contenuta la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Questa dichiarazione comporta per il dichiarante, in caso di dichiarazione falsa o semplicemente erronea, una responsabilità civile per danni nei confronti dell’acquirente, ed eventualmente responsabilità tributarie, amministrative ed anche penali, in termini difficili da sintetizzare nella presente informativa.

Lo scopo principale di questa informativa è quello di avvertire le parti interessate che esiste il problema della regolarità edilizia e catastale dei fabbricati.

Il suggerimento che gli scriventi organismi professionali possono formularLe è di incaricare un proprio professionista tecnico di fiducia (architetto, geometra, ingegnere) il quale provveda ad eseguire tutte le operazioni necessarie per verificare la regolarità edilizia e catastale del fabbricato e riassume i risultati delle proprie ricerche in un’apposita relazione tecnica (denominata Relazione Integrata di Regolarità urbanistica e catastale dei fabbricati – R.I.R.U.C.) attestante la situazione

edilizia e catastale del fabbricato e che potrà essere allegata all'atto o inserita nel fascicolo d'atto conservato dal Notaio.

A questo punto, risulterà chiaro anche a Lei (venditore o acquirente, non importa) come la suddetta Relazione rappresenti innanzitutto una tutela in più, soprattutto se tenuta in considerazione fin dall'inizio delle trattative.

Infatti potrebbe verificarsi il caso in cui la R.I.R.U.C. evidenzi degli abusi sanabili ma con notevoli oneri (progetti, sanzioni amministrative, eventuali lavori edili ecc.) o addirittura accerti l'esistenza di abusi non sanabili (magari perché commessi su fabbricati posti in zone soggette a vincoli particolari), abusi che potrebbero inficiare la commerciabilità del fabbricato oppure evidenzi piccole o grandi irregolarità catastali che dovranno essere sanate prima della stipula del relativo atto notarile.

E' evidente che la motivazione che origina e giustifica la presente informativa è quella di tutelare il soggetto che in qualche modo negozia un fabbricato che normalmente ha un costo elevato e che molte volte rappresenta il primo e l'unico acquisto immobiliare nel corso di una vita.

In conclusione Lei, che è al centro dell'attenzione e della tutela degli scriventi organismi professionali (e non importa che Lei sia il venditore, l'acquirente, il donante, il donatario, un convivente, un permutante ecc.), dopo essere stato informato che esiste il problema della regolarità edilizia e catastale deve ritenersi assolutamente libera/o di assumere la decisione che meglio riterrà opportuna in proposito a tutto quanto sopra indicato, e precisamente:

1°) Lei potrà aderire semplicemente alle citate disposizioni di legge vigenti, ovvero che nell'atto siano indicati gli estremi del titolo abilitativo edilizio

con cui è stato edificato (o condonato) il fabbricato oppure sia dichiarato in atto che i lavori di costruzione del medesimo fabbricato sono iniziati anteriormente al 01 settembre 1967 e la dichiarazione di conformità catastale resa direttamente dall'interessato;

2°) Lei potrà ritenere opportuno controllare la regolarità edilizia e catastale del fabbricato e quindi contattare uno dei professionisti tecnici di propria fiducia per la redazione della suddetta Relazione che sarà allegata all'atto o inserita nel fascicolo d'atto conservato dal Notaio.

I sopraindicati organismi professionali La ringraziano per l'attenzione prestata.

**RELAZIONE INTEGRATA
DI REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE
DEI FABBRICATI**

Il sottoscritto:

.....

(iscritto all'albo degli architetti/ingegneri/geometri al n.),

attesta quanto segue.

A) - Dati catastali completi dell'immobile:

.....

B) - Descrizione dell'immobile:

.....

C) - Regolarità edilizia e urbanistica.

a) Quanto sopra descritto è stato costruito in conformità dei seguenti titoli abilitativi edilizi e relative varianti (anche antecedenti al 1 settembre 1967):

.....

In alternativa (nel caso non siano rinvenuti titoli abilitativi data la vetusta' del fabbricato):

I lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.

b) Non sono state successivamente apportate ulteriori modifiche per le quali fossero richiesti ulteriori titoli abilitativi edilizi.

Oppure:

Non sono state successivamente apportate ulteriori modifiche per le quali fossero richiesti ulteriori titoli abilitativi edilizi.

Oppure:

Sono state successivamente eseguite opere edilizie, in conformità ai seguenti titoli abilitativi: (licenze, concessioni, permessi di costruire, concessioni in sanatoria, denunce di inizio attività, ecc.).

c) – Pertanto, l'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopracitati (eventualmente: fatta eccezione per i seguenti abusi, i quali sono/non sono sanabili:)

D) - Certificato di agibilità.

Prima alternativa:

Risulta rilasciato in data, prot. n., il certificato di agibilità con riferimento agli immobili in oggetto.

Seconda alternativa:

E' stata presentata in data, prot. n., la domanda di rilascio del certificato di agibilità con riferimento agli immobili in oggetto. Deve, pertanto, ritenersi formato il silenzio assenso, in quanto:

- la richiesta è stata corredata di tutta la documentazione richiesta dalla legge (artt. 24 e 25 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 – ovvero: art. 4 d.p.r. 22 aprile 1994 n. 425);
- la costruzione è conforme ai relativi titoli abilitativi edilizi;
- sussistono le condizioni igienico-sanitarie e gli altri presupposti di legge per il rilascio dell'agibilità;
- ricorrono pertanto tutti i requisiti di legge richiesti per il rilascio del suddetto certificato di agibilità.

Terza alternativa:

Non è stato possibile reperire, presso i competenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità con riferimento agli immobili in oggetto; gli stessi presentano peraltro i requisiti richiesti dalla legge ai fini del suddetto rilascio.

Quarta alternativa:

Gli immobili in oggetto non presentano i requisiti richiesti dalla legge ai fini della concessione del certificato di agibilità, in quanto

E) - Conformità catastale.

Prima alternativa. Ipotesi normale.

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

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

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

Non sussistono i presupposti per l'applicazione, 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

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

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

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

Non sussistono i presupposti per l'applicazione, 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

- manufatto con superficie coperta inferiore a otto metri quadri;
- serra adibita alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasca per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatto isolato privo di copertura,

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

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

Quarta alternativa: unità immobiliare in corso di ristrutturazione.

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

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

Quinta alternativa: fabbricati effettivamente rurali.

Non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-*bis*, primo periodo, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto non si tratta di unità immobiliare urbana, bensì di fabbricato rurale, per il quale sussistono i requisiti di ruralità previsti dalla vigente normativa.

L'intestazione catastale del fabbricato rurale nel catasto dei fabbricati risulta regolare.

F) - Attestazione conclusiva.

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

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

Luogo e data:

Firma e timbro