

**DORIA****SANDI****AUSILIO****MANENTE****NOTAI VENEZIANI RIUNITI**

Calle degli Avvocati, 3912  
30124, Venezia  
T. +39 041 522 2204  
[venezia@notairiuniti.it](mailto:venezia@notairiuniti.it)

Piazza Luigi Tenco, 15  
30016, Lido di Jesolo  
T. +39 0421 972297  
[jesolo@notairiuniti.it](mailto:jesolo@notairiuniti.it)

Corso del Popolo, 117  
30172, Mestre  
T. +39 041 986633  
[mestre@notairiuniti.it](mailto:mestre@notairiuniti.it)

Via Colombo, 5  
30173, Mestre  
T. +39 041 958376  
[mestre.colombo@notairiuniti.it](mailto:mestre.colombo@notairiuniti.it)

Pizza Salvo D'Acquisto, 1  
30010 Camponogara  
T. +39 041 5150934  
[camponogara@notairiuniti.it](mailto:camponogara@notairiuniti.it)

V.le della Repubblica, 10  
30020, Marcon  
T. +39 041 8628642  
[marcon@notairiuniti.it](mailto:marcon@notairiuniti.it)

**INFORMATIVA**  
**LA REGOLARITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE**  
**NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DI FABBRICATI**

\*\*\*

**ESTREMI TITOLI ABILITATIVI** - In occasione degli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali immobiliari, la parte alienante (il venditore) ha l'obbligo, espressamente previsto dalla legge, di dichiarare al Notaio (che li riporterà nel rogito) gli estremi del titolo abilitativo alla costruzione del fabbricato.

La giurisprudenza ha precisato che questi estremi devono essere riferiti a un titolo abilitativo esistente e relativo al fabbricato oggetto dell'atto. L'indicazione degli estremi del titolo, per gli edifici più risalenti, può essere sostituita dalla dichiarazione dell'alienante circa l'inizio della costruzione anteriormente al giorno 1 settembre 1967.

**VERIDICITA' DELLE DICHIARAZIONI AL NOTAIO** - Le dichiarazioni rese al Notaio - che è un Pubblico Ufficiale - devono essere sempre veritiere e corrette.

Infatti, la Suprema Corte di Cassazione (Cassazione penale sez. V, 12 dicembre 2017 n. 5178) ha chiarito che *"integra il delitto di cui all'art. 483 c.p., la condotta del privato, parte di un contratto di compravendita immobiliare, che dichiara falsamente al notaio rogante la conformità dell'immobile alle caratteristiche previste dalla concessione ed ivi autorizzate, in quanto, in tal caso, **sussiste a carico del privato l'obbligo giuridico di dire la verità in ordine alla conformità dell'immobile oggetto di alienazione al titolo abilitativo edilizio** condizione giuridica, trattandosi d'obbligo preordinato alla tutela d'interessi pubblici, connessi all'ordinata trasformazione del territorio, prevalenti rispetto agli interessi della proprietà, **mentre nessun obbligo di verificare la corrispondenza di tali dichiarazioni al vero incombe sul notaio rogante, tenuto solo a recepire le dichiarazioni del privato** in ordine all'esistenza e agli estremi della concessione"*.

**CONFORMITA' DELLE PLANIMETRIE CATASTALI** - La parte alienante ha anche l'obbligo, espressamente previsto dalla legge, di dichiarare che le planimetrie del fabbricato depositate in catasto e i suoi dati catastali sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Le dichiarazioni dell'alienante devono essere riportate nell'atto di compravendita, ma hanno anche una funzione informativa nei confronti dell'acquirente, per consentirgli le verifiche ritenute opportune, pertanto queste informazioni devono essere comunicate all'acquirente con un certo anticipo



rispetto alla stipula dell'atto, preferibilmente già al momento della sottoscrizione del contratto preliminare o della proposta di acquisto.

È opportuno che l'alienante consegni all'acquirente una copia del titolo abilitativo alla costruzione (e alle successive modifiche), eventualmente facendone richiesta mediante accesso agli atti del Comune.

**ABUSI EDILIZI E DICHIARAZIONI INCOMPLETE O MENDACI** - Nel caso in cui, dopo la conclusione del contratto, si scopra l'esistenza di abusi edilizi sul fabbricato oggetto di trasferimento, oppure irregolarità catastali, l'alienante dovrà risarcire i danni all'acquirente. La mancata corrispondenza degli estremi dichiarati dall'alienante a un titolo edilizio esistente e relativo al fabbricato oggetto dell'atto può comportare inoltre la nullità dell'atto.

La parte acquirente, una volta ricevute le informazioni dall'alienante, può attivarsi prima della stipula dell'atto per verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del fabbricato che sta acquistando, e valutare la convenienza dell'affare, in relazione al rischio di nullità dell'atto, e ai danni che potrebbero derivare dalla presenza di abusi edilizi o difformità catastali (anche nella prospettiva di una futura rivendita del fabbricato).

Secondo la giurisprudenza, questo è un onere che grava sulla parte acquirente, che può valutare liberamente, con la dovuta diligenza, l'opportunità di eseguire o meno questi controlli, mediante accesso agli atti del Comune e verifica dello stato di fatto, avvalendosi, eventualmente, di un tecnico di propria fiducia.

**"ATTESTAZIONE DI "STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE"** - A seguito dell'introduzione dell'art. 34 bis comma 3 del d.p.r. 380/2001 (come modificato dal D.L. 76/2020 conv. in L. 120/2020) l'acquirente può richiedere al venditore la consegna di una attestazione di "stato legittimo" dell'immobile rilasciata e sottoscritta da un tecnico abilitato (geometra, architetto o ingegnere).

**PROTOCOLLO DI INTESA CON IL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI VENEZIA** - Si segnala inoltre che il Consiglio Notarile Distrettuale di Venezia, in data 24 febbraio 2021 ha concluso con il "Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Venezia", con sede in Venezia – Mestre, Viale Ancona, 43 int. 8-9, telefono 041.985313, un Protocollo di Intesa per il rilascio, da parte dei predetti professionisti, di una Relazione di Conformità Urbanistica ed Edilizia (c.d. "Due Diligence Tecnica") estremamente utile sia per la predisposizione dell'atto notarile di trasferimento che per garantire la piena conoscenza della posizione urbanistico – edilizia dell'immobile .

Al momento attuale il costo della detta relazione è di euro 400,00 (quattrocento) più IVA di legge e contributi.

Questo documento non è obbligatorio per legge, ma se ne raccomanda vivamente l'acquisizione e, possibilmente, la sua previsione già dalla conclusione del contratto preliminare.

Per chi desiderasse avvantaggiarsi di quanto concordato con il citato Protocollo di intesa, alleghiamo alla presente informativa:

- lettera - tipo di incarico al geometra;
- schema tipo della relazione tecnica che verrà rilasciata.

**ELENCO PROFESSIONISTI PROTOCOLLO D'INTESA CON CONSIGLIO NOTARILE**

Cognome	Nome	Indirizzo Studio	Comune Studio	Prov	CAP	Telefono 1	Telefono 2	EMail	PEC	n. iscr.	Data iscr.
BERTON	DANIELE	VIA FAUSTA N. 458	CAVALLINO-TREPORTI	VE	30010	041/5370019		daniele.berton@libero.it	daniele.berton@geopec.it	2547	Data: 18/01/2012
GIRALDO	MICHELE	VIA VILLA N. 137	CAMPOLONGO MAGGIORE	VE	30010	3494511648		geom.michelegiraldo@gmail.com	geom.michelegiraldo@geopec.it	2619	Data: 07/08/2014
LAPANJE	ANNA	VIA FAUSTA N. 401/C	CAVALLINO-TREPORTI	VE	30010	041/5370702	3339148134	geometalapanje@gmail.com	anna.lapanje@geopec.it	1753	Data: 10/03/1993
MARCHIORI	GIADA	VIA 1° MAGGIO N. 136	CAMPAGNA LUPIA	VE	30010	3484215159		giadamarchiori@hotmail.it	giada.marchiori@geopec.it	2667	Data: 29/05/2017
FAVARETTO	ENRICO	P.ZZA MAZZINI N. 11	CAMPONOGARA	VE	30010	041/5150869		enrico.fvr@gmail.com	enrico.favaretto@geopec.it	2508	Data: 25/08/2010
MAZZATO	DARIO	PIAZZA MAZZINI N. 11	CAMPONOGARA	VE	30010	041/5150869	3384680507	studio.mazzato@libero.it	dario.mazzato@geopec.it	1884	Data: 28/02/1996
PAVANELLO	MIRCO	VIA F. PETRARCA N. 9/P	CAVARZERE	VE	30014	3276121143		info.caf.cavarzere@gmail.com	mirco.pavanello@geopec.it	2273	Data: 02/02/2004
BOSCOLO BULEGHIN	PAOLO	VIA MADONNA MARINA N. 157	CHIOGGIA	VE	30015	041/5543068		tecnico.bl3@gmail.com	paolo.boscolobuleghin@geopec.it	2385	Data: 30/01/2006
LOVATO	SANDRO	VIALE TIRRENO N. 86/G3	CHIOGGIA	VE	30015	+39 3480609117		geom.sandro.lovato@gmail.com	sandro.lovato@geopec.it	2014	Data: 13/01/1999
PERNA	GIANMARCO	VIA AMERIGO VESPUCCI, 65	CHIOGGIA	VE	30015	041/5541178	3401058456	perna@studiopretin.it	gianmarco.perna@geopec.it	2629	Data: 04/02/2015
SCARPA	STEFANIA	VIALE MANTOVA N. 22	CHIOGGIA	VE	30015	3393126040	041/5232883	scarpa2101@gmail.com	stefania.scarpa@geopec.it	2101	Data: 26/07/2000
ZANCHETTA	GIOVANNI	VIALE MANTOVA N. 22	CHIOGGIA	VE	30015	0415232883	3397134443	zanchetta2117@gmail.com	giovanni.zanchetta@geopec.it	2117	Data: 22/01/2001
AMORUSO	MARCO	VIA VOLTA N. 11	MARCON	VE	30020	0418473285		amormarco@virgilio.it	marco.amoruso@geopec.it	2192	Data: 26/03/2002
GAMBA	EMILIO	V.LE S.MARCO N.82/A	MARCON	VE	30020	041/4567364		emilio.gamba@inwind.it	emilio.gamba@geopec.it	1609	Data: 05/02/1990
LORENZI	LUCA	VIA ROSMINI N. 5	MARCON	VE	30020	3405604814		lucalorenzi197@libero.it	luca.lorenzi@geopec.it	2477	Data: 02/02/2009
SCHIAVINATO	MARCO	VIA C. BATTISTI N. 99/B	JESOLO	VE	30016	3494057465		marco.schiavinato@studiotecnicopenta.it	marco.schiavinato@geopec.it	2650	Data: 26/04/2016
TALON	ALESSANDRO	VIA ANITA GARIBALDI N. 3	JESOLO	VE	30016	0421/351425		studiogestal@gmail.com	alessandro.talon@geopec.it	1667	Data: 03/06/1991
ANDRETTA	ANDREA	VIA LUIGI CADORNA N. 21	ERACLEA	VE	30020	0421/62081	3465938198	andretta.andrea@gmail.com	andrea.andretta@geopec.it	2663	Data: 08/03/2017
BALDO	MATTEO	VIA ABBATE TOMMASO N. 59/2	QUARTO D'ALTINO	VE	30020	3407856973		geom.matteobaldo@gmail.com	matteo.baldo@geopec.it	2659	Data: 08/02/2017
MARTIN	LUCA	VIA CAPO D'ARGINE N. 23	MEOLO	VE	30020	3477370492		geom.lucamartin@gmail.com	luca.martin2@geopec.it	2546	Data: 18/01/2012
RACHELLO	RAFFAELLO	VIA ROMA N. 95/10	ERACLEA	VE	30020	0421/232579	+393343392726	geom.rachello@gmail.com	raffaello.rachello@geopec.it	1438	Data: 30/01/1984
SAVERINO	GIUSEPPE	VIA ROMA N. 67/B	QUARTO D'ALTINO	VE	30020	0422/780610	3495591211	savegiuseppe@gmail.com	giuseppe.saverino@geopec.it	2103	Data: 06/09/2000
TESO	ANDREA	VIA CÀ BIANCA N. 14	ERACLEA	VE	30020	0421/301829	3388601789	andreateso@libero.it	andrea.teso@geopec.it	1967	Data: 29/10/1997
ZANINI	TIZIANA	VIA SALVAROLO N.2	PRAMAGGIORE	VE	30020	0421/799659		geom.tzanini@gmail.com	tiziana.zanini@geopec.it	1898	Data: 25/03/1996
MORO	VITTORINO	LARGO INDIPENDENZA N. 8/B	CAORLE	VE	30021	0421/80464	3358083138	vittorino.moro@unistudio.ve.it	vittorino.moro@geopec.it	2016	Data: 13/01/1999
RADAELLI	WALTER	VIA G. MARCONI N. 4/1	MUSILE DI PIAVE	VE	30024	0421/51585	336592625	info@studioradaelli.it	walter.radaelli@geopec.it	1122	Data: 25/10/1974
BARBIERI	ALESSANDRO	CORSO S. TREN TIN N. 56/8	SAN DONA' DI PIAVE	VE	30027	3405547836		geometra.barbierialessandro@gmail.com	alessandro.barbieri3@geopec.it	2495	Data: 24/02/2010
MARCHENTE	LEVI	VIA ENRICO BERLINGUER N. 7	SAN DONA' DI PIAVE	VE	30027	0421/951707		geolevistudio@gmail.com	levi.marchente@geopec.it	1977	Data: 21/01/1998
RIZZO	GIOVANNI	VIA CESARE BATTISTI N. 54	SAN DONA' DI PIAVE	VE	30027	0421/52235	3387054159	info@starizzo.it	giovanni.rizzo@geopec.it	1695	Data: 07/02/1992
SARTOREL	SAVINO	VIA GUIDO BOROTOLAZZI N. 10	SAN DONA' DI PIAVE	VE	30027	0421/222785	3394157186	geom.savinosartorel@gmail.com	savino.sartorel@geopec.it	1844	Data: 24/02/1995
SARTORELLO	LUIGI	CORSO SILVIO TREN TIN N. 8/8	SAN DONA' DI PIAVE	VE	30027	0421/332412	348/4912490	sartorello2000@libero.it	luigi.sartorello@geopec.it	928	Data: 02/01/1972
TURATO	ALESSANDRO	CORSO AMALFI 30/32	CAORLE - PORTO S. MARGHERITA	VE	30021	340/3191158		alessandro.turato@servimm.eu	alessandro.turato@geopec.it	2206	Data: 29/04/2002
DE CARLO	STEFANO	VIA ROMA N. 50/A	CESSALTO	VE	31040	0421/328356		decarlo.stefano@virgilio.it	stefano.de.carlo@geopec.it	2294	Data: 25/02/2004
FALCON	STEFANO	VIA P. SGUERZI N. 4	FOSSALTA DI PORTOGRUARO	VE	30025	340/0993148		geom.stefanofalcon@libero.it	stefano.falcon@geopec.it	2225	Data: 28/01/2003
FURLANETTO	GUIDO	VIALE VENEZIA 2/A	FOSSALTA DI PORTOGRUARO	VE	30025	0421/789941		geometra.furlanetto@gmail.com	guido.furlanetto@geopec.it	2020	Data: 27/01/1999
D'ODORICO	CLAUDIO	VIALE VENEZIA N.16	PORTOGRUARO	VE	30026	0421/394355	3357403933	claudio@stdodorico.com	claudio.d.odorico@geopec.it	1413	Data: 19/09/1983
MARZINOTTO	UGO	VIA S. BENEDETTO N. 15/05- LOC. SUMP	PORTOGRUARO	VE	30026	0421/205157	3280007114	ugomarzinotto@gmail.com	ugo.marzinotto@geopec.it	1321	Data: 12/01/1981
STEFANUTO	LUCA	VIA SOMMARIVA, 12	PORTOGRUARO	VE	30026	0421/73151	3474607782	geolucastefanuto@gmail.com	luca.stefanuto@geopec.it	1693	Data: 07/02/1992
TRAVAIN	DANIELE	VIA FRANCA N. 36	PORTOGRUARO	VE	30026	3472203094	0421/1770481	travaindaniele@libero.it	daniele.travain@geopec.it	1564	Data: 19/09/1988
FURLAN	ANDREA	VIA CAPODISTRIA N. 3/4	SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO	VE	30028	3476074560		andrea83furlan@gmail.com	andrea.furlan2@geopec.it	2635	Data: 13/05/2015
MORANDO	ROBERTO	VIA CONCILIAZIONE N. 92/A	SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO	VE	30028	0431/57685		morando.r@tiscali.it	roberto.morando@geopec.it	1325	Data: 12/01/1981
CORONA	FEDERICO	VIA SILVIO PELLICO N. 34	SAN STINO DI LIVENZA	VE	30029	0421/80293		coronageomfederico@alice.it	federico.corona@geopec.it	2452	Data: 27/03/2008
LUCCHETTA	CLAUDIO	C.SO CAVOUR N. 61	SANTO STINO DI LIVENZA	VE	30029	0421/80863		claudio.lucchetta@gmail.com	claudio.lucchetta@geopec.it	1582	Data: 06/02/1989
TREVISAN	DAVID	VIA MONS. ROMERO N. 134	SAN STINO DI LIVENZA	VE	30029	3498173340	349/8173340	trevisan@teletu.it	david.trevisan@geopec.it	2190	Data: 08/02/2002
TROLESE	GLORIA	VIA DELLO SPORT N. 33/2 INT. F	FOSSO'	VE	30030	041/4165223		studiogloriotrolese@gmail.com	gloria.trolese@geopec.it	2119	Data: 22/01/2001
BALZANI	PIERGIORGIO	VIA BGT. GUIDO NEGRI N. 1	DOLO	VE	30031	041/412974	+39 3332579911	piergiorgiobalzani@gmail.com	piergiorgio.balzani@geopec.it	1371	Data: 26/04/1982
BARELLAS	EROS	VIA VELLUTI N. 14/4	DOLO	VE	30031	041/5600256		barellas@ergamatia.it	eros.barellas@geopec.it	1654	Data: 02/03/1991
GALESSO	DANIELE	VIA ANDREA MANTEGNA N. 8	DOLO	VE	30031	328/8836674	049/8849139	info@studiogalessio.it	daniele.galessio@geopec.it	1678	Data: 07/02/1992
GASTALDI	DAVIDE	VIA A. GRANDI N. 5	DOLO	VE	30031	041/412030		geom.gastaldi.davide@gmail.com	davide.gastaldi@geopec.it	2566	Data: 09/01/2013
MEGGIATO	MARCO	VIA ZINELLI N. 6	DOLO	VE	30031	041/4196841		meggiato.idealstudio@gmail.com	marco.meggiato@geopec.it	1479	Data: 12/03/1985
TREVISAN	GINO	VIA MONTEGRAPPA N. 5	DOLO	VE	30031	347/5734584		geotrevis@virgilio.it	gino.trevisan@geopec.it	988	Data: 15/01/1973
GAMBATO	ANDREA	VIA C. BATTISTI N. 6	FIESSO D'ARTICO	VE	30032	335/5294302	335/5294302	gambato.andrea@libero.it	andrea.gambato@geopec.it	1732	Data: 30/07/1992
GUZZONATO	STEFANO	VIA BOTTE N. 4/A	FIESSO D'ARTICO	VE	30032	041/5160707	3483843094	info@studioprogettazioneathena.com	stefano.guzzonato@geopec.it	1497	Data: 12/03/1985
DE MARCHI	FRANCESCO	PIAZZA LA BOVA N. 11	NOALE	VE	30033	041/442010	3486926129	francescodemarchi67@gmail.com	francesco.de.marchi@geopec.it	1759	Data: 07/04/1993
BOLGAN	SIMONE	VIA BASTIE 41/A	MIRA	VE	30034	346/7262517		simo94bl@gmail.com	simone.bolgan@geopec.it	2665	Data: 05/04/2017
CAZZARO	MICHELE	VIA DON MINZONI N. 81/2	MIRA	VE	30034	041/424865	3489324224	michele.cazzaro@gmail.com	michele.cazzaro@geopec.it	1719	Data: 15/04/1992
COLETTI	ALESSANDRO	VIA NAZIONALE N. 106	MIRA	VE	30034	041/420565	3482636773	studiomarton@gmail.com	alessandro.coletti@geopec.it	1912	Data: 17/07/1996
MASTRANTONI	ROSARIA	VIA DON MINZONI N. 81/3	MIRA	VE	30034	041/424865	3356404746	r.mastrantoni@gmail.com	rosaria.mastrantoni@geopec.it	1721	Data: 15/04/1992

**ELENCO PROFESSIONISTI PROTOCOLLO D'INTESA CON CONSIGLIO NOTARILE**

Cognome	Nome	Indirizzo Studio	Comune Studio	Prov	CAP	Telefono 1	Telefono 2	EMail	PEC	n. iscr.	Data iscr.
RIGHETTO	CARLA	VIA GIOTTO N. 15	MARTELLAGO	VE	30030	041/641299	3498651521	studio_righetto@tin.it	carla.righetto@geopec.it	1626	Data: 07/05/1990
RIGO	GIULIO	VIA XXV APRILE N.12	SALZANO	VE	30030	041/482125		rigo.giulio@alice.it	giulio.rigo@geopec.it	1897	Data: 25/03/1996
SEMENZATO	AMANDA	VIA FRASSINELLI N.86/B	MARTELLAGO	VE	30030	041/5030440	3494067388	amanda.semenzato@alice.it	amanda.semenzato@geopec.it	2009	Data: 28/10/1998
BARBIERO	BRUNO	VIA CHIESA DI CAMPOCROCE N. 7	MIRANO	VE	30035	041/432785		b.barbiero@tin.it	bruno.barbiero@geopec.it	1799	Data: 20/04/1994
LO GIUDICE	CHRISTIAN	VIA TAGLIO DESTRO N. 18	MIRANO	VE	30035	3397139555		christianlogiudice@libero.it	christian.lo.giudice@geopec.it	2140	Data: 28/03/2001
CARRARO	ANTONIO	VIA VAROTARA 25/D	MIRANO	VE	30035	347/4241469		geomantoniocarraro@gmail.com	antonio.carraro@geopec.it	2474	Data: 18/03/2009
BARIZZA	LUIGI	VIA G. PEPE 1/C	SANTA MARIA DI SALA	VE	30036	041/5730411		luigi.barizza@tiscali.it	luigi.barizza@geopec.it	2380	Data: 25/05/2005
BRAZZOLOTTO	DANIELA	VIA DESMAN N. 145	SANTA MARIA DI SALA	VE	30036	041/487910		info@studiobrazzozlotto.it	daniela.brazzozlotto@geopec.it	1828	Data: 24/02/1995
TONIATO	ARIANNA	VIA S. PELLICO N.21	SANTA MARIA DI SALA	VE	30036	041/5730654		arianna@rilevicatasto.it	arianna.toniato@geopec.it	2032	Data: 24/02/1999
BERTOLDO	CARLO ALBERTO	VIA ALFIERI N. 1/A	SPINEA	VE	30038	041/5086732	3400669123	c.bertoldo@studiobertoldo.com	carloalberto.bertoldo@geopec.it	2521	Data: 19/01/2011
BOLDRIN	NICOLA	VIA A.DE CURTIS N.22	SPINEA	VE	30038	041/990010		nicola.boldrin2@gmail.com	nicola.boldrin@geopec.it	1817	Data: 11/01/1995
FRANCO	MARIA LUISA	VIALE SAN REMO N.42G	SPINEA	VE	30038	041/992798	3772823873	posta@studiofranco.venezia.it	maria.luisa.franco@geopec.it	1752	Data: 10/03/1993
MANDEL	MATTIA	VIA COLOMBO N. 8	SPINEA	VE	30038	380/3216300		geom.mandel@gmail.com	mattia.mandel@geopec.it	2601	Data: 23/01/2014
BERTOLO	GIAN LUIGI	DORSODURO 571	VENEZIA	VE	30123	041/2412264		gianluigi@essebigestudio.it	gian.luigi.bertolo@geopec.it	2067	Data: 18/01/2000
COVELLI	CLAUDIO	VIA N. JENSON N. 36/A	VENEZIA	VE	30126	3356048618		claudio.covelli@outlook.it	claudio.covelli@geopec.it	2027	Data: 24/02/1999
IORESE	GIUSEPPE	VIA SANDRO GALLO N. 174/A	VENEZIA	VE	30126	041/5264452	3687685999	studiofiorese@virgilio.it	giuseppe.fiorese@geopec.it	1751	Data: 10/03/1992
ROSSETTI	FABRIZIO	VIA MIRANESE N. 40	VENEZIA	VE	30171	041/951820	3488125822	frabimitsu@gmail.com	fabrizio.rossetti@geopec.it	2072	Data: 18/01/2000
VIENNA	GIANLUCA	VIA C. COLOMBO N. 5	VENEZIA	VE	30173	3939216720		gianlucavienna@libero.it	gianluca.vienna@geopec.it	2191	Data: 08/02/2002
BASSO	ENRICO	VIA LUSSINPICCOLO N. 24	VENEZIA	VE	30174	041/915699	335/5476235	geo.basso@libero.it	enrico.basso@geopec.it	1532	Data: 11/01/1988
DANESIN	GIORGIO	P.LE S. LORENZO GIUSTINIANI N. 4/B	VENEZIA	VE	30174	041/4580741		giorgiodanesin@hotmail.com	giorgio.danesin@geopec.it	2057	Data: 28/07/1999
DE ROSSI	FABIO	VIA TREZZO N. 32/1	VENEZIA	VE	30174	3337189987		derossi.fa@virgilio.it	fabio.derossi@geopec.it	1705	Data: 11/03/1992
SERAFINI	GILBERTO	VIA CASTELLANA N. 156/C	VENEZIA	VE	30174	041/5020022		gilbeser@tin.it	gilberto.serafini@geopec.it	1761	Data: 07/04/1993
UTENTI	LUCA	VIA VALLON N. 6/F	VENEZIA	VE	30174	041/5350966	3495592335	geometra.lucautenti@gmail.com	geometra.lucautenti@pec.it	2624	Data: 16/01/2015
BASSANO	ROBERTO	VIA ULLON N. 3/A	VENEZIA	VE	30175	041/925955		bassano.roberto@virgilio.it	roberto.bassano@geopec.it	1969	Data: 21/01/1998
MAGLIONE DI MELASSO	ANDREA	VIA G. DURANDO N. 13-15	VENEZIA	VE	30175	041/5381717	3355897300	studio.maglionedimelasso@gmail.com	andrea.maglionedimelasso@geopec.it	1740	Data: 27/01/1993
PIZZOFERRATO	MAURIZIO	VIA RIZZARDI	VENEZIA	VE	30175	338/9678696		maurizio.pizzoferrato@gmail.com	maurizio.pizzoferrato@pec.it	2204	Data: 29/04/2002
GANDIN	IVANO	SANTA CROCE N. 2116	VENEZIA	VE	30135	3386430675		info@studiogandin.it	ivano.gandin@geopec.it	1996	Data: 29/04/1998

## LETTERA DI INCARICO PROFESSIONALE

Io sottoscritto \_\_\_\_\_

Incarico

Il geom. \_\_\_\_\_ di procedere alle verifiche edilizie e urbanistiche

dell'immobile sito in \_\_\_\_\_

che sono intenzionato ad acquistare/vendere, e di redigere la relazione di cui alla Convenzione tra il Consiglio Notarile del Distretto di Venezia e il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Venezia sottoscritta in data \_\_\_\_\_

Mi impegno a pagare al Geometra la somma di Euro 400,00 più IVA al 22% e contributi (per un totale complessivo di Euro ....., come da convenzione, versando il relativo importo al Notaio a titolo di rimborso di quanto dallo stesso anticipato al Geometra, in mio nome e per mio conto, come da mandato con rappresentanza riportato in calce per il pagamento della relativa fattura che il Geometra emetterà a mio nome.

Luogo e data \_\_\_\_\_

In fede

## MANDATO

Io sottoscritto \_\_\_\_\_

Incarico

Il Notaio \_\_\_\_\_ di versare in mio nome e per mio conto al geom. \_\_\_\_\_ la somma di Euro 400,00 più IVA al 22% e contributi (per un totale complessivo di Euro ....., per la causale di cui sopra, somma che mi impegno a rimborsare al Notaio alla semplice esibizione della fattura quietanzata che il Geometra \_\_\_\_\_ emetterà a mio nome.

Luogo e data \_\_\_\_\_

In fede



CONSIGLIO NOTARILE DEL DISTRETTO DI VENEZIA

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 Geometri e Geometri Laureati della Provincia 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

Table with 10 columns: Fg, Part., Sub, Z.C., C at, Cl, Consistenza (Van/mq./mc.), Sup.catasta le 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

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

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):

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

(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**

**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'assuttore 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'assuttore 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. 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:

- Costruzione e/o ristrutturazione c.d. "pesante" (art. 10, c.1, lett. C D.P.R. 380/2001) non eseguita in assenza di titolo edilizio.
- Costruzione 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 il/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.

#### **C) 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**

**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 (L) - 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.

**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 consorzio 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 ..... ove rilasciata.

**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.

#### 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](#):

**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.

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;

...

**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 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.

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) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione
- b) costruzione inidonea ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado" (unità collabente),
- c) lastrico solare,
- d) 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:

- 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).

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](#).

## E) 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:

- 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.

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

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.

*Stehens*