

PROTOCOLLO D'INTESA
per la promozione e diffusione della
Relazione di Regolarità Edilizia e conformità catastale

Tra:

- il Consiglio Notarile di Torino con sede in Torino, Via Bertola n. 40, in persona del Presidente pro tempore Notaio Maurizio Gallo-Orsi;
- il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino con sede in Torino, Via Toselli n. 1, in persona del Presidente pro tempore Geometra Luisa Roccia;
- il Collegio degli Ingegneri della Provincia di Torino con sede in Torino, Via Giolitti n. 1, in persona del Presidente pro tempore Ingegnere Giuseppe Andrea Ferro;
- il Collegio degli Architetti della Provincia di Torino con sede in Torino, Via Giolitti n. 1, in persona del Presidente pro tempore Architetto Maria Cristina Milanese;
- la Federazione degli Agenti Immobiliari FIAIP della Provincia di Torino con sede in Torino, Piazza E. Filiberto n. 15, in persona del Presidente pro tempore Claudia Gallipoli;
- la Federazione degli Agenti Immobiliari FIMAA della Provincia di Torino con sede in Torino, Via G. Casalis n. 33, in persona del Presidente pro tempore Franco Dall'Aglio

PREMESSO CHE:

- la legislazione nazionale e regionale in materia edilizia è finalizzata a reprimere e a scoraggiare gli abusi edilizi, prevedendo sanzioni che, nei casi più gravi, prevedono la nullità degli atti di trasferimento che abbiano ad oggetto costruzioni totalmente abusive;

- rientra nei compiti precontrattuali dell'agente immobiliare il dovere di informare le parti circa l'importanza della regolarità catastale ed edilizia-urbanistica dell'immobile oggetto di trasferimento;
- è altresì compito del notaio informare le parti sugli aspetti che influiscano sulla regolare circolazione dei beni immobili e, quindi, sull'importanza della regolarità edilizia e catastale degli stessi;
- al fine di avere una esatta conoscenza dello stato dell'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale è, pertanto, necessario l'intervento di un professionista iscritto ad un Albo Professionale Tecnico in grado di attestare la regolarità edilizia e catastale dello stesso, ovvero evidenziarne le eventuali difformità;
- il crescente rilievo assunto dalla regolarità edilizia, anche alla luce delle agevolazioni fiscali di recente introduzione, rende inoltre opportuna un'ulteriore valutazione della questione. Valorizzando la funzione anti-processuale del notariato e la sua capacità di influire sull'evoluzione dell'ordinamento giuridico grazie anche all'introduzione di prassi innovative, si intende proporre un'estensione del contenuto informativo fornito ai clienti in occasione della stipula di atti immobiliari;
- a mezzo della relazione di regolarità edilizia e catastale tutti i soggetti coinvolti nella contrattazione immobiliare (agente immobiliare, parte venditrice, parte acquirente e notaio) avranno una chiara conoscenza della situazione catastale ed urbanistica dell'immobile e di conseguenza si verrà a ridurre il contenzioso in tale materia;
- tale soluzione, oltre a favorire la riduzione del contenzioso, presenta l'ulteriore vantaggio di delimitare con maggiore precisione l'area di competenza delle diverse figure professionali, contribuendo così ad evitare equivoci sul ruolo e sulla funzione dei singoli professionisti che, direttamente od indirettamente, siano chiamati a prestare la propria opera negli atti di trasferimento immobiliare;

- tali finalità possono tanto più essere perseguite quanto più si realizzi un'uniformità di comportamento e l'adozione della Relazione di Regolarità Edilizia assuma i connotati di una prassi virtuosa e di generalizzata applicazione, grazie anche alla collaborazione delle professioni dell'area tecnica e degli agenti immobiliari;
- è stato predisposto uno schema di Relazione di Regolarità Edilizia e conformità catastale (R.R.E) che si allega sub "A".

VISTE

- la delibera del Consiglio Notarile di Torino in data 12 ottobre 2022;
- la delibera del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino,
- la delibera degli Ingegneri,
- la delibera degli Architetti,
- la delibera delle Federazioni FIMAA e FIAIP degli Agenti Immobiliari;

si conviene quanto segue:

- 1) il presente protocollo d'intesa ha tramite le figure professionali degli Agenti Immobiliari, dei Geometri, degli Ingegneri, degli Architetti e dei Notai ciascuno in funzione del proprio ruolo istituzionale, le finalità di:
 - informare gli utenti-consumatori della opportunità di far predisporre da un tecnico abilitato, sin dalla fase precontrattuale, una relazione di regolarità edilizia e conformità catastale (R.R.E.) conformemente allo schema allegato alla presente sub "A" per tutte le transazioni immobiliari;
 - sensibilizzare gli utenti-consumatori sull'importanza dell'esistenza della relazione di regolarità edilizia e conformità catastale nella circolazione dei beni immobili anche al fine di evitare contenziosi e per una maggiore trasparenza della contrattazione.

2) Le parti si impegnano a promuovere l'uso e la diffusione della relazione di regolarità edilizia e conformità catastale tra i propri iscritti e a favorire l'adesione al presente protocollo a ulteriori associazioni e categorie professionali interessate a condividere gli obiettivi enunciati.

3) Le parti convengono di dar corso a tutte le attività necessarie al fine di dare pubblicità al protocollo compresa l'organizzazione di eventi e/o convegni rivolti alla promozione dell'iniziativa.

4) Il presente protocollo ha durata triennale dalla data odierna e si intende rinnovato di triennio in triennio, salvo formale recesso formulato prima della scadenza da una delle parti.

Torino, 8 febbraio 2023

IN ORIGINALE FIRMATO

Il Presidente del Consiglio Notarile di Torino

Notaio Maurizio Gallo-Orsi

Il Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino

Dott.ssa Luisa Roccia

Il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Torino

Ing. Giuseppe Andrea Ferro

Il Presidente dell'Ordine degli Architetti di Torino

Arch. Maria Cristina Milanese

Il Presidente della Federazione FIMAA di Torino

Dott. Franco Dall'Aglio

Il Presidente della Federazione FIAIP di Torino

Dott.ssa Claudia Gallipoli

RELAZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE DEI FABBRICATI

Il sottoscritto.....iscritto all'albo degli architetti/geometri/ingegneri al n.....in relazione agli immobili di seguito descritti, effettuato il sopralluogo nell'immobile oggetto della relazione, attesta quanto segue:

A) Descrizione dell'immobile.....

B) Dati catastali dell'immobile.....

C) Regolarità edilizia e urbanistica

- 1) Quanto sopra descritto è stato costruito in conformità dei seguenti titoli abilitativi edilizi e successive varianti (anche anteriori al 1° settembre 1967 per i manufatti realizzati in centri abitati o in comuni dotati di strumenti di pianificazione urbanistica). Per i fabbricati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 in Comuni non dotati di strumenti di pianificazione urbanistica sarà sufficiente, in assenza del titolo abilitativo, la dichiarazione di anteriorità al 1° settembre 1967)
- 2) Successivamente all'ultimo titolo abilitativo citato non risultano apportate modifiche per le quali fossero richiesti ulteriori titoli edilizi
- 3) Pertanto l'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra citati (eventualmente: fatta eccezione per le seguenti difformità che risultano sanabili mediante...oppure: che non risultano sanabili, abusi, peraltro, che non configurano le fattispecie dell'assenza di titolo edilizio abilitativo o di totale difformità dallo stesso.
- 4) Risulta rilasciato in data.....protocollo n.....il relativo certificato di agibilità
Oppure: è stata presentata in data.....protocollo n.....la domanda per il rilascio del certificato di agibilità che deve intendersi accolta per silenzio-assenso in quanto:
 - La richiesta è stata corredata dalla documentazione richiesta dalla legge
 - Sussistono le condizioni igienico-sanitarie e gli altri presupposti previsti dalla legge per il rilascio dell'agibilità;
 - il Comune non ha emesso, nei termini di legge, provvedimenti di opposizione.

Oppure: è stata presentata segnalazione certificata di inizio attività per il conseguimento dell'agibilità in data...protocollo n....

Oppure: non è stato possibile reperire presso gli uffici comunali competenti documentazione attestante il rilascio del certificato di agibilità o il diniego di rilascio; gli immobili in oggetto presentano tuttavia tutti i requisiti richiesti dalla legge per l'ottenimento dell'agibilità

Oppure: gli immobili in oggetto non presentano i requisiti richiesti dalla legge ai fini del conseguimento dell'agibilità

D) Conformità catastale

Ai sensi dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27/2/1985 n. 52 quale introdotto dall'articolo 19 del DL 78/2010

A

- I dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto che si allega alla presente relazione
- I dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto degli immobili sopra descritti e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale

B

Non sussistono i presupposti per l'applicazione delle revisioni di cui alla citata normativa in quanto trattasi di unità immobiliare urbana non ancora ultimata/di lastrico solare/di unità collabente/di unità immobiliare per la quale non è prevista la presentazione della planimetria catastale (serra/vasca per l'acquacultura/manufatto privo di copertura ecc.)

di fabbricato rurale (indicazione delle ragioni per le quali, in forza di previsione di legge, non vi è l'obbligo di chiedere l'accatastamento del manufatto)

Luogo e data

Firma e timbro