

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

IO SOTTOSCRITTO/A

GEOM. ARCH. ING. PERITO:

(Tutti i dati: cognome nome data di nascita residenza, indirizzo studio, codice fiscale, tutti i dati di iscrizione all'ordine, estremi polizza assicurativa), nella qualità di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, su espresso incarico ricevuto da:

(cognome nome data di nascita residenza, codice fiscale del conferente l'incarico)

REDIGO RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

resa nei limiti dell'incarico conferitomi, sulla base della documentazione e degli elementi conoscitivi reperibili e disponibili ad oggi [NOTA 1], e, a seguito di sopralluogo svolto in data _____ ai fini dell'accertamento della conformità catastale e urbanistico-edilizia,

RELATIVAMENTE A QUANTO SEGUE:

breve descrizione

sito nel **COMUNE DI**

(tutti i dati, Via ?? civico n.??)

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

(copia incolla dati da visura)

=A=

AI SENSI DELL'ART 29, C. 1 BIS, DELLA L. 52/85, ATTESTO:

A) la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;

=B= [NOTA 2]

AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA URBANISTICA, DICHIARO CHE:

B1) è stato costruito in epoca anteriore al primo settembre 1967 (se ci sono, citare anche i titoli anteriori) [NOTA 3]
(ovvero)

B1) è stato costruito in virtù di Licenza/Concessione Edilizia/Permesso di Costruire/Autorizzazione, altro n. "???", rilasciata/o dal competente Comune il "???";

B2) è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi, tutti rilasciati dal, o presentati al, competente Comune: [NOTE 4 e 5]
(se del caso, indicare tipo, n. e data del tipo di intervento, licenze, autorizzazioni, concessioni edilizie concessioni in sanatoria, permessi di costruire, DIA, SCIA etc. (n. e data);

B3) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R.23/2004, Art.19-bis comma 1-quater, **non sono presenti** difformità riconducibili a tolleranze di cui ai commi 1, 1.1, 1 bis e 1 ter del citato art. 19 bis L.R. 23/2004;

(ovvero)

B3) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R.23/2004, Art.19-bis comma 1-quater, **sono presenti** difformità riconducibili a tolleranze di cui ai commi 1, 1.1, 1 bis e 1 ter del citato art. 19 bis L.R. 23/2004, che quindi non configurano violazioni edilizie ai sensi della normativa vigente e non incidono sulla commerciabilità di quanto in oggetto;

(n. b. compila successive righe D ed E);

B4) è conforme, nell'attuale stato di fatto, ai titoli abilitativi sopra citati con riferimento all'ultimo titolo che ha riguardato quanto in oggetto, non ha subito opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio che possa limitarne la commerciabilità;

(ovvero)

B4) non è stato possibile determinare la conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati progettuali in quanto non disponibile copia del titolo abilitativo; tuttavia, sussiste un principio di prova dell'avvenuto rilascio/presentazione dello stesso;

(ovvero)

B4) sono presenti parziali difformità/variazioni essenziali ai sensi dell'art 36bis D.P.R. 380/2001 *(indicare solo se non è stato adempiuto a quanto previsto da tale norma, altrimenti indicare gli estremi nel campo B2)* [NOTA 6]

B5)

NON È:

(ovvero)

È:

(in caso positivo, indicare estremi)

= qualificato come fabbricato rurale ad uso abitativo;

= qualificato come fabbricato rurale ad uso servizi;

= riconosciuto di interesse storico artistico, ai sensi del D.lgs. 42/2004;
 = oggetto di convenzione urbanistica;
 = oggetto di convenzioni di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 o ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ("Legge Bucalossi") o dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) o degli articoli corrispondenti previsti dalle varie leggi regionali;
 = classificato come alloggio del custode, pertinenziale a servizio dell'attività;
 = soggetto ai vincoli della legge Tognoli;

=C=

IN ORDINE ALLA AGIBILITÀ, DICHIARO CHE:

C) è stata rilasciata l'abitabilità/agibilità n. ??? del???

(ovvero)

C) è stata presentata richiesta di Agibilità/Abitabilità in data??? per la quale è maturato il silenzio assenso;

(ovvero)

C) è stata presentata Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia n. ??? del ???

(ovvero)

C) quanto in oggetto è sprovvisto di Agibilità per effetto delle normative vigenti all'epoca di realizzazione e nel tempo non ha subito interventi tali da richiedere il rilascio della agibilità...

(ovvero)

C) non è stata rilasciata e/o presentata domanda di agibilità, in quanto ...**(descrivere)**.

(da compilare solo in presenza di tolleranze costruttive ex art. 19 bis della L.R. 23/2004)

=D=

DICHIARO CHE:

D1) il Comune in cui è ubicato quanto in oggetto è stato classificato sismico nell'anno ???;

D2) a seguito di sopralluogo, ho constatato la presenza di tolleranze costruttive di cui all'Articolo 19 bis commi 1, 1.1, 1bis, 1ter;

D3) per quanto in oggetto è stato/non è stato rilasciato Certificato ai sensi dell'art. 28 legge 2-2-1974 n. 64 a seguito di sopralluogo ex genio civile;

D4) le tolleranze plano-altimetriche riscontrate sono (selezionare il caso):

A.relative ad opere realizzate prima della classificazione sismica del Comune;

B.relative ad opere che ricadono nelle casistiche previste dalla DGR 2272/2016;

C.relative ad opere che non ricadono nelle casistiche previste dalla DGR 2272/2016;

D5) ai sensi dell'articolo 17 quater della L.R. n. 23/2004, per regolarizzare le citate tolleranze, si rende necessario procedere secondo le modalità previste dalla DGR 1744 del 27/10/2025, con presentazione del Modello (MUR R1) e conseguenti adempimenti;

(da compilare solo in presenza di tolleranze costruttive ex art. 19 bis della L.R. 23/2004)

=E=

ATTESTO CHE:

ALTERNATIVA 1:

E) per le suddette tolleranze è stata presentata regolarizzazione ai sensi della normativa vigente Modello (MUR R1) e di cui al seguente PGN: ??? (tutti i dati) e per la quale:

= sono decorsi i termini di legge e si è attestato il silenzio assenso nei casi previsti;

(ovvero)

= non sono decorsi i termini di legge;

(ovvero)

= è stata rilasciata Autorizzazione a seguito di regolarizzazione per Autorizzazione;

(ovvero)

= si è formato il silenzio assenso a seguito di regolarizzazione per Autorizzazione;

ALTERNATIVA 2:

E) per le suddette tolleranze non è stata presentata regolarizzazione ai sensi della normativa vigente. **[NOTA 7]**

EVENTUALI ALTRE NOTE DEL TECNICO:

La RTI in oggetto **ha/non ha** riguardato le parti comuni.

La documentazione relativa alla RTI in oggetto:

☐ è stata consegnata al committente.

☐ è disponibile presso lo Studio del sottoscritto Tecnico incaricato.

Data Timbro firma del Tecnico incaricato:

[NOTA 1] Il tecnico incaricato non assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, omissioni o inesattezze della documentazione consegnata dal committente e utilizzata ai fini dell'accertamento, anche qualora derivanti da accesso agli atti e mancato o incompleto aggiornamento degli elenchi di consultazione e degli archivi da parte degli Enti interpellati. Eventuale ulteriore documentazione che dovesse rendersi disponibile successivamente alla data di accesso agli atti e di redazione della presente RTI è da intendersi esclusa dalla analisi esposta.

[NOTA 2] Ai fini della commerciabilità degli immobili, si fa riferimento alla Sentenza della Cassazione, Sezioni Unite Civili del 22 marzo 2019, n. 8230, per cui "la commerciabilità di un edificio è compromessa solo se si tratti di un manufatto costruito in completa assenza di un titolo edilizio o se la costruzione è stata realizzata in totale difformità dal titolo edilizio. Invece, se un titolo edilizio sia stato rilasciato (e se ne faccia menzione nel contratto), la compravendita è valida anche se la costruzione è stata realizzata in difformità rispetto al titolo edilizio."

[NOTA 3] Dichiarazione necessaria per gli immobili o le unità immobiliari realizzati in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Tuttavia per tali immobili non è automaticamente derivata l'assenza di titolo abilitativo. Si suggerisce di verificare l'eventuale assoggettamento, alla data (periodo) di costruzione, ad obbligo di preventiva licenza o autorizzazione edilizia, o altro titolo, in forza di strumenti urbanistici previgenti vigenti anche ai sensi della L.1150/1942, di regolamenti edilizi comunali, di piani attuativi o di normative speciali (ivi comprese disposizioni sismiche, paesaggistiche o altri vincoli settoriali), nonché l'eventuale ubicazione all'interno del perimetro del centro abitato all'epoca riconosciuto.

[NOTA 4] Quando del caso aggiungere: "Salvo quanto sopra precisato, il sottoscritto dichiara che le difformità edilizie sopra descritte rientrano nella categoria delle difformità cosiddette minori in quanto non si tratta di opere edilizie realizzate in assenza di permesso di costruire o di denuncia o segnalazione certificata di inizio attività alternativa a norma dell'articolo 23, comma 1, D.P.R. 380/2001, né eseguita in totale difformità. (come tali le difformità medesime non incidono sulla commerciabilità di quanto in oggetto)";

[NOTA 5] Autorizzazione n. ??? del ???; = Permesso di Costruire n. ??? del ???; = Concessione Edilizia, Concessione in sanatoria n. ??? del ???; = Denuncia di Inizio Attività n. ??? del ??? = Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria del ???, pratica n. ???/SCIA/202? per la quale è stata versata la relativa sanzione pecuniaria di Euro?? (ricevute in allegato) confermando che le suddette opere oggetto di S.C.I.A. in sanatoria costituiscono in ogni caso abusi edilizi minori, la cui esistenza non impedisce la commerciabilità dell'immobile stesso e non incide quindi sulla validità dell'atto; = Permesso in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in data ??, pratica n. ??/SCIA/201?, per il quale è stata pagata la relativa oblazione di Euro ?? con bonifico (Tr. ID: ??) effettuato in data ?? per il tramite della Banca ??, a favore della Tesoreria del competente Comune; (NB: richieste a pena di nullità) = Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria ex art. 36 bis del D.P.R. 380/2001, pratica n. ??/SCIA/201?, accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che ha attestato le necessarie conformità e per la quale è stata pagata la relativa oblazione di Euro ?? con bonifico (Tr. ID: ??) effettuato in data ?? per il tramite della Banca ??, a favore della Tesoreria del competente Comune. Nelle SCIA indicare se reperibile quale tipo di intervento edilizio contempla. Per ex rurali: indicare se reperibile pratica comunale, sia per porzione abitativa sia per servizi (conseguenze diverse ai fini fiscali)

[NOTA 6] cfr Studio n. 226-2024/CNN. Per quanto concerne invece la fattispecie disciplinata dall'articolo 36 bis TUE, il notaio non avrà l'obbligo di menzionare in atto gli estremi del titolo edilizio, che potrebbe peraltro essersi formato in questo caso per silenzio-assenso. Né vi è obbligo di menzionare l'oblazione o le sanzioni pagate, né di verificare la sussistenza della doppia conformità "asimmetrica" o se il privato abbia ottemperato alle prescrizioni imposte dal Comune in sede di rilascio del provvedimento di sanatoria "condizionato". Risulta comunque quantomeno opportuno menzionare anche questi titoli "secondari" per una maggiore completezza dell'atto notarile e della situazione urbanistica dell'immobile, a beneficio anche di una sua migliore futura circolazione.].

[NOTA 7] "La normativa vigente non subordina la validità degli atti di trasferimento immobiliare alla preventiva regolarizzazione strutturale delle opere. Resta ferma la possibilità, e nei casi previsti la necessità, di attivare procedimenti amministrativi di regolarizzazione edilizia e strutturale qualora emergano tolleranze o difformità. L'acquirente potrà pertanto trovarsi in futuro nella condizione di dover procedere a tali regolarizzazioni in occasione di nuovi interventi, ulteriori trasferimenti o verifiche dell'amministrazione competente."

DICHIARAZIONE DEL PROPRIETARIO

La parte sottoscritta:

(cognome nome data di nascita residenza, codice fiscale del conferente l'incarico)

CONFERMA DI AVER RICEVUTO DAL GEOM. ARCH. ING. PERITO:

complete, comprensibili e motivate informazioni e spiegazioni nonché esaurienti, chiare, facili da capire e circostanziate risposte in merito a tutti i quesiti posti al medesimo **GEOM. ARCH. ING. PERITO** relativi all'opportunità, al contenuto, ai limiti, agli effetti ed alle responsabilità della RTI in oggetto, e, quale proprietaria di quanto sopra descritto,

CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITÀ CIVILI E PENALI IN CASO DI DICHIARAZIONI MENDACI,

DICHIARA CHE:

1) alla data del sopra citato sopralluogo effettuato dal **GEOM. ARCH. ING. PERITO** allo scopo incaricato, la planimetria catastale allegata alla presente relazione corrisponde allo stato di fatto di quanto sopra descritto, non essendo state eseguite opere o modifiche tali da renderla difforme;

- 2)** l'attività svolta dal GEOM. ARCH. ING. PERITO incaricato è resa nei soli confronti della parte sottoscritta ed esclusivamente nei limiti dell'incarico professionale conferito che si intende integralmente richiamato;
- 3)** questa relazione è preordinata, quindi, alla sola e conseguente stipula dell'atto per la quale è stata predisposta e non è, comunque, consentito farne usi diversi, per i quali riconosce che il tecnico incaricato non ha né assume alcuna responsabilità;
- 4)** i sopra descritti accertamenti, finalizzati alla sola stipula dell'atto per il quale sono stati commissionati, perdono di validità con l'eventuale realizzazione di opere successive al rilascio della relazione stessa e con l'entrata in vigore di diverse e contrastanti normative di legge, previsioni urbanistiche o di tutela, oltre che di vincolo;
- 5)** quanto oggetto di accertamento non è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio ad oggi noto.

Data firma del conferente l'incarico:

La parte sottoscritta, posta particolare attenzione e consapevole di quanto dichiarato, conferma e specificamente approva quanto sopra, anche ai sensi dell'articolo 1341 c.c..

Data firma del conferente l'incarico: