

COMITATO NOTARILE REGIONALE- EMILIA-ROMAGNA  
F.I.A.I.P. EMILIA-ROMAGNA F.I.M.A.A. EMILIA-ROMA-  
GNA A.N.A.M.A. EMILIA-ROMAGNA

PROTOCOLLO D'INTESA per la promozione e diffusione  
della dichiarazione tecnica di conformità catastale ed edili-  
zia

L'anno 2017, il giorno 9 del mese di Giugno , nella sede  
del Consiglio Notarile di Bologna e del Comitato Notarile  
Regione Emilia Romagna , sono presenti:

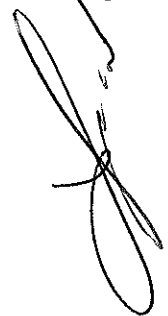
Flavia Fiocchi - Presidente del Comitato Notarile Regiona-  
le - Emilia-Romagna

Gian Battista Baccarini, Presidente F.I.A.I.P. Emilia-Roma-  
gna

Roberto Maccaferri Delegato F.I.M.A.A. Emilia-Romagna  
Archimede Pingiori Presidente A.N.A.M.A. Emilia-Roma-  
gna

#### PREMESSO

- che la legislazione nazionale e regionale in materia edili-  
zia è finalizzata a reprimere e a scoraggiare gli abusi edili-  
zi, anche attraverso lo strumento della invalidazione del  
traffico giuridico avente ad oggetto costruzioni abusive,  
volendo il legislatore coniugare l'interesse pubblicistico al  
rispetto delle norme urbanistiche all'interesse privato alla



commercializzazione degli edifici, privilegiando il primo, tanto da rendere la regolarità edilizia requisito da validare obbligatoriamente all'atto del trasferimento del bene;

- che la circolazione di beni immobili regolari dal punto di vista edilizio si fonda sull'attività assertiva delle parti contraenti (nella specie il venditore);

- che si ritiene pertanto che alla necessaria presenza della dichiarazione urbanistica resa in atto dal venditore pena la nullità dell'atto medesimo debba accompagnarsi anche l'effettiva sussistenza delle condizioni urbanistico-edilizie di commerciabilità del bene, volendo con ciò sostenere che alla nullità testuale, correlata all'omissione della menzione del titolo edilizio, sempre sanabile, si affianca una nullità sostanziale, derivante dall'assenza ab origine del medesimo (e conseguentemente dall'abusività dell'immobile), spesso insanabile;

- che rientra nella responsabilità precontrattuale dell'Agen-  
te Immobiliare il dovere di informare le parti sugli aspetti sostanziali e formali che influiscono sulla decisione di acquistare o vendere un immobile e sulla sua regolare circolazione, evidenziando alle parti l'importanza della regolarità catastale ed edilizia-urbanistica dell'immobile oggetto di intermediazione immobiliare;

- che è compito del Notaio informare le parti sugli aspetti che influiscono sulla regolare circolazione e sull'utilizzo

del bene stesso , evidenziando l'importanza del rilascio o mancato rilascio di provvedimenti sia autorizzativi che modificativi relativi all'immobile da alienare o acquistare e sul rilascio o mancato rilascio di un certificato di conformità ed agibilità edilizia;

- che è evidente che al fine di rendere realmente edotte le parti contraenti sullo stato delle pratiche edilizie legittimanti l'unità immobiliare oggetto dell'atto di compravendita e/o cessione , è necessaria una disamina degli atti depositati presso i competenti uffici comunali al fine di effettuare un raffronto tra la situazione di fatto e la situazione legittimata;

- che al fine di effettuare i controlli di cui sopra e attestare la corrispondenza dell'immobile oggetto della compravendita e/o cessione agli atti legittimati e autorizzati dal Comune, necessita l'intervento di un professionista iscritto ad un albo professionale tecnico e abilitato alla libera professione , in grado , per formazione e competenza professionale, di effettuare il raffronto delle situazioni suindicate;

- che il D.L. n. 78/2010, per gli atti pubblici e le scritture private autenticate, avente ad oggetto la cessione di immobili, richiede, a pena di nullità, una dichiarazione della parte che dispone di diritto reale su unità immobiliari urbane, di rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie



depositate in Catasto e con i dati catastali che le identificano;

- che anche tale dichiarazione, per essere veritiera e consapevole, deve essere supportata da un soggetto che possieda le cognizioni tecniche necessarie, non sempre alla portata di tutti, anche in funzione della attuale modalità di redazione delle planimetrie catastali;

- che una dichiarazione non veritiera, pur resa in buona fede, potrebbe avere effetti di nullità del contratto, ancorchè oggi sanabile, comunque a spese delle parti ;

- che pertanto la dichiarazione attestata da un Tecnico qualificato è opportuna al fine di scongiurare eventuali effetti di nullità e l'unica idonea a fornire all'acquirente le più ampie e solide garanzie, in tema di regolarità catastale, edilizia-urbanistica del bene e la sua libertà da oneri non risultanti dai Registri immobiliari;

- che solo a mezzo di una dichiarazione resa da professionista abilitato , tutti i soggetti coinvolti in un atto avente ad oggetto il trasferimento di un immobile avranno contezza della situazione catastale ed edilizia-urbanistica e di agibilità dell'immobile e allo Stato sarà assicurata una minore incidenza del contenzioso e la circolazione di immobili regolari;

- che il Comitato Notarile della Regione Emilia Romagna ha deliberato di promuovere e incentivare, presso tutti i Di-

stretti Notarili della Regione, la dichiarazione di conformità catastale ed edilizia resa da un tecnico abilitato iscritto ad albo professionale, quale documento da fornirsi a corredo di ogni atto immobiliare, a vantaggio di tutti i soggetti coinvolti nella transazione contrattuale, e , non ultimo, dello Stato ;

Ciò premesso si conviene quanto segue:

Art. 1 - (Finalità del protocollo d'intesa) Il presente protocollo d'intesa ha, tramite le figure professionali degli agenti immobiliari e dei notai, ciascuno per quanto di rispettiva competenza , una duplice finalità:

= informare l'utente-consumatore in maniera puntuale, costante e soprattutto già dalla fase precontrattuale, della necessaria opportunità di far predisporre da un Tecnico abilitato una dichiarazione che attesti la conformità catastale e la regolarità edilizio-urbanistica per tutti gli immobili oggetto di atti di cessione.

In particolare tale documento dovrà attestare la sostanziale conformità tra stato di fatto dell'immobile, dati catastali e planimetria depositata in catasto, nel rispetto della vigente normativa, e la corrispondenza, o le eventuali difformità presenti, tra quanto oggetto dell'atto di cessione immobiliare e quanto legittimato dagli atti in materia edilizio-urbanistica depositati presso i comuni della Province della Regione Emilia-Romagna, segnalando eventuali dif-

formità ;

= creare e consolidare una prassi a tutela del cliente-consumatore , che lo sensibilizzi sull'importanza della esistenza di dichiarazione di conformità a corredo dell'immobile ed impegni tutti i soggetti coinvolti , agenti immobiliari e notai , ciascuno per quanto di rispettiva competenza, a tutelare il cittadino nel delicato percorso di acquisto/cessione di un immobile, nella consapevolezza delle responsabilità di ciascuno nelle ipotesi di circolazione di un immobile abusivo o comunque trasferito con difformità dal punto di vista tecnico-documentale.

Al fine di realizzare gli obiettivi di cui al presente Protocollo, le Parti si rendono sin d'ora disponibili ad individuare congiuntamente eventuali ulteriori attività connesse e funzionali alla sperimentazione del suddetto favorendo l'adesione al protocollo di ulteriori figure professionali con particolare riferimento ai rappresentanti di collegi/ordini tecnici e di associazioni di categoria interessate agli obiettivi enunciati.

In particolare, le Parti convengono di dar corso a tutte le attività necessarie al fine di dare pubblicità al protocollo, compresa l'organizzazione di eventi aperti a tutti i soggetti e rivolti alla promozione dell'iniziativa.

Art. 2 - (Modalità di attuazione)

I firmatari del presente protocollo si impegnano a collabo-

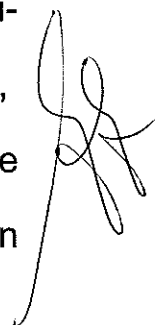
rare fattivamente , ciascuno nella fase di propria competenza, per l'attuazione dello scopo illustrato.

La FIAIP, FIMAA, ANAMA si impegnano a:

= promuovere e diffondere tra i propri aderenti l'importanza e l'opportunità di informare nella fase precontrattuale il proprietario-venditore-cedente della necessità di far predisporre, in tempi utili per la stipula e comunque prima della sottoscrizione della proposta d'acquisto (o, in sua assenza, prima della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita) la dichiarazione tecnica sulla conformità catastale ed edilizia-urbanistica e sulla presenza dell'abitabilità/usabilità del fabbricato e/o C.C.E.A. (Certificato Conformità Edilizia ed Agibilità) , che il Notaio richiederà quale documento necessario ed opportuno per stipulare, sensibilizzando la parte cedente sulle responsabilità delle dichiarazioni/affermazioni tecniche dalla stessa rese in atto, per le quali è indispensabile una verifica che può essere correttamente eseguita solo da professionista abilitato in possesso delle conoscenze tecniche necessarie.

Il Comitato Notarile Regionale- Emilia Romagna si impegna a:

= promuovere e diffondere il documento di conformità catastale ed edilizia presso tutti i Distretti Notarili della Regione , sensibilizzando, distretto per distretto , tutti i Notai della Regione, affinché gli stessi provvedano, in accordo



con quanto già deliberato dal Comitato regionale e da ciascun Consiglio nell'ambito di ciascun Distretto, a informare le parti dei contratti di trasferimento immobiliare della necessaria opportunità ed opportuna necessità di far predisporre, in tempi utili per la stipula, la dichiarazione di conformità, catastale ed edilizia-urbanistica, circostanziando alle parti l'importanza delle affermazioni tecniche dalle stesse rese in atto, per la cui veridicità è indispensabile una verifica, che può essere correttamente eseguita solo da professionista abilitato e in possesso delle conoscenze tecniche necessarie.

Le parti coinvolte nella sottoscrizione del protocollo si impegnano ad effettuare, possibilmente congiuntamente, un'azione politica anche nei confronti delle amministrazioni comunali al fine di snellire gli adempimenti burocratici, ridurre la tempistica ed abbassare i costi in relazione all'accesso agli atti con l'obiettivo di velocizzare la presa visione degli stessi e la relativa eventuale regolarizzazione.

#### Art.3 - (Durata del protocollo)

Il presente Protocollo ha durata triennale a decorrere dalla data di sottoscrizione ed alla scadenza potrà essere rinnovato per espressa volontà delle parti, fatta salva una comune verifica degli esiti della sua attuazione. E' riconosciuta la possibilità a collegi/ordini tecnici oltre che di associazioni di categoria che condividono le finalità del Pro-



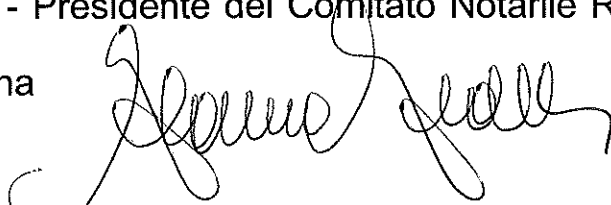
to collo ed i risultati raggiunti in fase attuativa, di sottoscrivere il medesimo anche in momenti successivi.

Art. 4 - (Tutela dei dati)

Tutti i dati personali e le informazioni di carattere tecnico, amministrativo, di cui le Parti dovessero entrare in possesso nello svolgimento del Protocollo, dovranno essere considerate strettamente riservate e pertanto le Parti non ne potranno far uso per scopi diversi da quelli espressamente contemplati e rientranti nell'oggetto del presente Protocollo.

Bologna, addì 9 giugno 2017

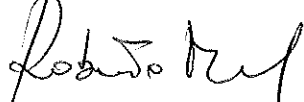
Flavia Fiocchi - Presidente del Comitato Notarile Regione  
Emilia Romagna



Gian Battista Baccarini - F.I.A.I.P. Emilia Romagna



Roberto Maccaferri - F.I.M.A.A. Emilia Romagna



Archimede Pingiori - A.N.A.M.A. Emilia Romagna

