



**CONSIGLIO NOTARILE
DISTRETTI RIUNITI DI TRENTO
E ROVERETO**



**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO**

**LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DI PERIZIE TECNICHE A SUPPORTO DELL'ATTIVITA'
DEI NOTAI NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE COME PREVISTE DAL
PROTOCOLLO D'INTESA TRA CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO E CONSIGLIO
NAZIONALE DEGLI INGEGNERI**

INDICE:

1.	<u>PREMESSA</u>	2
2.	<u>FINALITA'</u>	2
3.	<u>STRUMENTO INDIVIDUATO</u>	2
4.	<u>IMPEGNI DI CNN E CNI</u>	3
5.	<u>AFFIDAMENTO DELL'INCARICO</u>	3
6.	<u>CONTENUTO MINIMO DELLA PERIZIA TECNICA PREVISTO DAL PROTOCOLLO</u>	3
7.	<u>LINEE GUIDA</u>	4
7.1	<u>ATTENZIONI PRELIMINARI</u>	4
7.2	<u>IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	5
7.3	<u>VERIFICA DELL'IMMOBILE</u>	5
7.4	<u>VERIFICA CATASTALE</u>	5
7.5	<u>VERIFICA PRESSO CONSERVATORIE O PRESSO UFFICIO LIBRO FONDIARIO</u>	6
7.6	<u>VERIFICA DELLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA</u>	6
7.7	<u>VERIFICA INVOLUCRO E IMPIANTI</u>	7
7.8	<u>VERIFICHE SPECIFICHE</u>	7
7.9	<u>VERIFICA CONDOMINIALE</u>	7
7.10	<u>INDICAZIONI FISCALI</u>	8
7.11	<u>VALORE NORMALE</u>	8
7.12	<u>MODALITA' OPERATIVE</u>	8
8.	<u>ALLEGATI ALLA PERIZIA TECNICA</u>	9



1. PREMESSA

In data 30 gennaio 2015 è stato siglato un protocollo d'intesa tra il Consiglio Nazionale del Notariato e il Consiglio Nazionale degli Ingegneri (cfr. allegato A)

2. FINALITA'

La stipula del Protocollo è finalizzata ad avviare una collaborazione tra le categorie professionali dei notai e degli ingegneri *“per una sinergia che contribuisca a rendere, valorizzando le rispettive competenze, gli atti di trasferimento immobiliare in linea con i più elevati standard di sicurezza e completezza tecnica nell'interesse della collettività e quindi:*

- nell'interesse dei soggetti che sono parti delle negoziazioni immobiliari, assicurando agli stessi non solo un trasferimento sicuro sotto il profilo della commerciabilità dei beni immobiliari come sino ad oggi garantito ma anche sotto un profilo sostanziale della verifica e della regolarità urbanistica, edilizia e della agibilità;*
- nell'interesse dello Stato assicurando un'incidenza ancora minore del contenzioso e delle procedure amministrative di sanatoria nell'ambito delle irregolarità urbanistico-edilizie e della agibilità,*

il tutto secondo il principio della sussidiarietà realizzato dalle categorie professionali interessate ed in particolare secondo la funzione preventiva delle controversie propria del sistema notariato”.¹

3. STRUMENTO INDIVIDUATO

Come si evince dalla lettura del Protocollo, *“In particolare, il CNN e il CNI intendono raggiungere le finalità suddette favorendo l'utilizzo di una perizia tecnica, redatta da un ingegnere libero professionista, nella quale risulti l'esatta descrizione degli immobili, la conformità catastale allo stato di fatto e l'esame edilizio e urbanistico degli stessi, a supporto dell'attività del notaio”.²*

¹ pag.1-2 Protocollo d'intesa CNN-CNI;

² pag.2 Protocollo d'intesa CNN-CNI;



4. IMPEGNI DI CNN E CNI

Il Protocollo stipulato prevede l'impegno da parte del CNN, attraverso i Collegi Notarili, di diffondere il contenuto del Protocollo medesimo per un adeguato utilizzo della suddetta perizia tecnica nell'ambito degli atti di trasferimento immobiliare.

A sua volta il CNI si impegna, attraverso gli Ordini territoriali degli Ingegneri, a raccomandare agli ingegneri liberi professionisti, che siano chiamati ad operare a supporto dell'attività del notaio nell'ambito degli atti di trasferimento immobiliare, di redigere la suddetta "perizia tecnica" con il contenuto minimo riportato per punti nel protocollo e che verrà di seguito richiamato.

5. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Nel Protocollo è previsto che *"la redazione della perizia avverrà in conseguenza di incarico da parte del soggetto titolare del diritto reale sull'immobile da trasferire secondo le specifiche indicazioni e richieste ricevute dal notaio incaricato della stipula dell'atto di trasferimento dei diritti sugli immobili, eventualmente anche diversamente modulando il contenuto della perizia in relazione alle specifiche esigenze del caso concreto"*.³

6. CONTENUTO MINIMO DELLA PERIZIA TECNICA PREVISTO DAL PROTOCOLLO

Come previsto dal Protocollo CNN-CNI, la perizia tecnica dovrà essere redatta con il seguente contenuto minimo:

- *"l'indicazione degli accertamenti svolti, compresa la data di accesso e i rilievi dell'immobile;*
- *la descrizione dell'immobile oggetto di trasferimento, conseguente all'accesso ed ai rilievi di cui sopra, mediante:*
 - *individuazione dell'ubicazione;*
 - *spiegazione delle modalità di accesso partendo dalla pubblica viabilità;*
 - *descrizione della consistenza: per i fabbricati specificando la destinazione d'uso e le caratteristiche — natura e situazione — dell'unità immobiliare; per i terreni la destinazione urbanistica, la conformazione, la morfologia e l'estensione reale;*
- *la specificazione delle proprietà confinanti (almeno tre) che delimitano il bene*

³ pag.2 Protocollo d'intesa CNN-CNI;



**CONSIGLIO NOTARILE
DISTRETTI RIUNITI DI TRENTO
E ROVERETO**



**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO**

immobile;

- *l'attestazione circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie;*
- *l'esame e la descrizione urbanistica ed edilizia degli immobili, con reperimento dei relativi titoli abilitativi compresi — quando rilasciati — quelli relativi alla agibilità degli stessi e la dichiarazione della corrispondenza dello stato di fatto agli elaborati di progetto e, in mancanza di certificazione di abitabilità o agibilità, l'accertamento dei requisiti di agibilità degli stessi. Nell'ipotesi di difformità rispetto agli elaborati di progetto, le loro descrizioni e l'indicazione dei possibili rimedi”.⁴*

Il Protocollo precisa, inoltre che *“Su richiesta del notaio possono essere indicati gli elementi utili per l'identificazione degli aventi diritto a prelazione per i terreni agricoli nonché per l'accertamento di eventuali vincoli di culturalità”.*⁵

7. LINEE GUIDA

Le presenti linee guida intendono contribuire a rispondere a quanto previsto nel citato protocollo d'intesa e indirizzare i professionisti nella redazione della perizia tecnica secondo uno schema di riferimento uniforme.

Si tratta di un documento “in-progress” da modificare e perfezionare in base alle indicazioni che verranno indicate dai professionisti tecnici e dai notai; ciò in relazione, soprattutto, a specifiche esigenze emerse o a specifiche tipologie di immobili oggetto di compravendita immobiliare.

7.1 ATTENZIONI PRELIMINARI

Si premettono alcune attenzioni di cui tener conto nella redazione della perizia tecnica:

La perizia tecnica:

- dovrà essere completa e comprensibile, in modo da fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che leggono di farvi affidamento, di comprenderne a pieno i

⁴ pag.2 Protocollo d'intesa CNN-CNI;

⁵ pag.2 Protocollo d'intesa CNN-CNI;



dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

- dovrà contenere la precisa indicazione degli accertamenti svolti, compresa la data di accesso e i rilievi dell'immobile;
- dovrà essere integrata con tutti gli allegati che documentino le verifiche svolte e che permettano di poter dare una data certa alla verifica condotta in relazione alle conformità o difformità accertate.

7.2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Con riferimento a questo specifico punto, la perizia tecnica dovrà contenere:

- l'individuazione dell'ubicazione del bene;
- l'indicazione del Comune amministrativo in cui si trova e l'indirizzo completo;
- la descrizione delle modalità di accesso partendo dalla pubblica viabilità, con eventuale evidenza di interclusione del bene o di diritti di servitù (apparenti ma non iscritti);
- la specificazione delle proprietà confinanti che delimitano il bene immobile (cioè laddove non si applica il sistema tavolare).

7.3 VERIFICA DELL'IMMOBILE

Con riferimento a questo specifico punto, la perizia tecnica dovrà contenere:

- la descrizione della consistenza; nello specifico:
 - per i fabbricati andrà specificata la destinazione d'uso e le caratteristiche — natura e situazione — dell'unità immobiliare;
 - per i terreni andrà individuata la destinazione urbanistica, la conformazione, la morfologia e l'estensione reale;
- indicazione se l'immobile possa essere soggetto alla normativa di cui alla legge 490/1999 (TU in materia di Beni Culturali e ambientali);
- indicazione se siano in essere contatti di locazione, con verifica della tipologia del contratto di affitto e della sua durata (opzione su richiesta dell'interessato alla compravendita);

7.4 VERIFICA CATASTALE

Con riferimento a questo specifico punto, la perizia dovrà contenere:



- i dati di identificazione catastale (catasto fabbricati o catasto terreni): foglio mappa, particella edificiale o fondiaria;
- la categoria, classe, consistenza, rendita dell'immobile;
- la porzione materiale (ove vige il sistema tavolare);
- il subalterno.
- la dichiarazione della corrispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali (con specificazione del protocollo della planimetria catastale) e la corrispondenza tra il classamento e la destinazione d'uso autorizzata; nell'ipotesi di difformità che possano incidere sulla rendita catastale, andranno evidenziate le azioni da intraprendere per risolverle;

7.5 VERIFICA PRESSO CONSERVATORIE O PRESSO UFFICIO LIBRO FONDIARIO

Con riferimento a questo specifico punto, si evidenzia che lo stesso normalmente è oggetto di disamina e di preventiva verifica da parte del personale del Notaio.

Su esplicita richiesta del Notaio, la perizia tecnica potrà contenere:

- i dati della Partita Tavolare (ove vige il sistema tavolare);
- indicazioni e/o elementi utili;
- il/i titolo/i di proprietà o di provenienza, con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario (ove non vige il sistema tavolare);
- indicazione degli eventuali limiti al godimento del bene, quali diritti di d'uso e di abitazione, usufrutto o servitù da parte di terzi;
- indicazioni di iscrizioni ipotecarie o di altra natura;
- gli elementi utili per l'identificazione degli aventi diritto a prelazione per i terreni agricoli nonché per l'accertamento di eventuali vincoli di culturalità.

7.6 VERIFICA DELLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Con riferimento a questo specifico punto, la perizia dovrà contenere:

- l'esame e la descrizione urbanistica ed edilizia degli immobili, con reperimento e descrizione dei relativi titoli abilitativi (licenze edilizie, concessioni ad edificare, varianti, permessi di costruire, DIA, SCIA, ecc.);
- la dichiarazione della corrispondenza dello stato di fatto agli elaborati di progetto. Nell'ipotesi di difformità rispetto agli elaborati di progetto andranno evidenziate tali difformità e andranno indicate le possibili azioni da intraprendere per risolverle;



**CONSIGLIO NOTARILE
DISTRETTI RIUNITI DI TRENTO
E ROVERETO**



**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO**

- gli estremi di eventuali domande di condono e di concessioni edilizie in sanatoria;
- dichiarazione nel merito dell'effettivo utilizzo dell'immobile in base alla destinazione d'uso effettivamente autorizzata;
- il certificato di agibilità o il documento di autocertificazione del termine per la formazione del silenzio assenso protocollato; in assenza di uno o dell'altro dei documenti richiamati, l'indicazione dei motivi del mancato rilascio: in quest'ultimo caso potrà essere svolto l'accertamento dei requisiti di agibilità dell'immobile, sulla base di quanto previsto dall'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380 e ss.mm.

7.7 VERIFICA INVOLUCRO E IMPIANTI

Con riferimento a questa specifico punto, la perizia dovrà accertare:

- la presenza delle dichiarazioni di conformità, redatte secondo la normativa vigente; in assenza dovrà esserne fatta specifica menzione, evidenziando, se possibile, le azioni da intraprendere per l'ottenimento delle stesse;
- la presenza o meno dell'autorizzazione alla rete fognaria comunale (rete acque nere e acque bianche);

7.8 VERIFICHE SPECIFICHE

In presenza di immobili che possano necessitare di particolari autorizzazioni, con riferimento a questa specifico punto, la perizia dovrà indicare:

- le specifiche normative di settore e le conseguenti autorizzazioni necessarie per l'utilizzo dell'immobile (a titolo esemplificativo e non esaustivo, il Certificato di Prevenzione Incendi, Autorizzazioni ambientali, autorizzazione allo scarico per immobili produttivi, ecc.);

7.9 EVENTUALE VERIFICA CONDOMINIALE

Con riferimento a questa specifico punto, se l'immobile in esame fa parte di un Condominio, qualora richiesto dall'interessato alla vendita, la perizia potrà indicare:

- se ci sono spese condominiali arretrate (l'acquirente è solidamente obbligato col venditore ai pagamenti dell'anno in corso e dell'anno precedente);
- se e quali lavori di manutenzione sono previsti o deliberati dall'assemblea condominiale e rientranti nelle spese di straordinaria amministrazione, con



**CONSIGLIO NOTARILE
DISTRETTI RIUNITI DI TRENTO
E ROVERETO**



**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO**

indicazione, in caso positivo, di quale sia il soggetto in capo a cui gravino tali spese;

- se esista un regolamento di condominio e se lo stesso ponga specifici limitazioni, soprattutto con riferimento alla destinazione d'uso e a eventuali censure di attività considerate pericolose o non tollerate;

7.10 INDICAZIONI FISCALI

Con riferimento a questa specifico punto, la perizia dovrà contenere:

- se il venditore sia soggetto privato con conseguente assoggettamento all'imposta di registro o una persona giuridica con conseguente assoggettamento all' I.V.A della vendita

7.11 EVENTUALE VALORE NORMALE

In relazione agli accertamenti fiscali (accertamento ai fini IVA, accertamento ai fini delle imposte dirette e accertamento ai fini dell'imposta di registro), si ritiene necessario procedere al calcolo da indicare nella perizia tecnica, in accordo con il notaio, del cosiddetto "valore normale", di cui al Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)."

7.12 MODALITA' OPERATIVE

Per procedere in maniera uniforme e secondo uno standard via via da affinare e perfezionare, si ritiene utile suggerire l'utilizzo di:

- griglie per la verifica degli immobili, sulla base della tipologia specifica (RESIDENZIALE, COMMERCIALE, PRODUTTIVO/ARTIGIANALE, PER FINI SPECIALI, ecc.);
- schema di redazione della perizia tecnica sviluppato in maniera standard e nella sequenza delle verifiche sopra richiamate.



**CONSIGLIO NOTARILE
DISTRETTI RIUNITI DI TRENTO
E ROVERETO**



**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO**

8. ALLEGATI ALLA PERIZIA TECNICA

Alla perizia tecnica, di norma, dovranno essere allegati:

- estratto di mappa del Catasto Terreni;
- planimetria catastale dell'immobile in oggetto;
- visura catastale dell'immobile in oggetto;
- estratto tavolare (sistema tavolare) o titolo di proprietà (in assenza di sistema tavolare);
- calcolo del "valore normale";
- certificato (vigente) di destinazione urbanistica, se necessario;
- titoli abitativi edilizi;
- certificato di agibilità o del documento di autocertificazione del termine per la formazione del silenzio assenso protocollato;
- autorizzazione dell'allacciamento fognario;
- APE;
- CPI (se l'immobile risulta attività soggetta);
- Altre autorizzazioni (se previste per la specifica tipologia di immobile);
- documentazione fotografica.

**Consiglio Notarile
Distretti Riuniti di Trento e
Rovereto**

Il Presidente
(Dott. Marco Dolzani)

**Ordine degli Ingegneri
della provincia di Trento**

Il Presidente
(Ing. Antonio Armani)



**CONSIGLIO NOTARILE
DISTRETTI RIUNITI DI TRENTO
E ROVERETO**

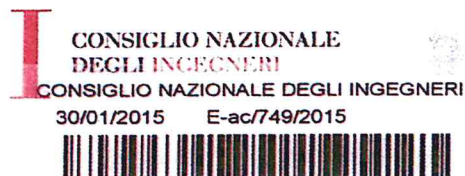


**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO**

ALLEGATO A



**CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO**



PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

Consiglio Nazionale del Notariato, con sede in Roma, Via Flaminia n. 160, Codice Fiscale 80052590587, in persona del legale rappresentante, Presidente pro-tempore, Notaio Dott. Maurizio D'Errico, (di seguito "CNN");

E

Consiglio Nazionale degli Ingegneri, con sede in Roma, Via IV Novembre n. 114, Codice Fiscale 80057570584, in persona del legale rappresentante, Presidente, Ing. Armando Zambrano, (di seguito "CNI");

PREMESSO CHE

- il CNN e il CNI sono organismi di rappresentanza istituzionale a livello nazionale della categoria professionale dei Notai e degli Ingegneri, svolgono un ruolo di primaria importanza nel sostenere e sviluppare l'attività degli stessi promuovendo iniziative con altre categorie professionali anche al fine di assicurare alla collettività prestazioni professionali sempre più affidabili e qualitativamente elevate;
- il CNN ed il CNI intendono promuovere la collaborazione fra le categorie rispettivamente rappresentate, nell'ambito delle attività che vengono svolte dai notai e dagli ingegneri liberi professionisti in relazione agli atti di trasferimento immobiliare;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene quanto segue:

Art. 1 (Oggetto)

Il presente Protocollo si propone di definire le modalità di collaborazione tra le categorie professionali dei notai e degli ingegneri per una sinergia che contribuisca a rendere, valorizzando le rispettive competenze, gli atti di trasferimento immobiliare in linea con i più elevati standard di sicurezza e completezza tecnica nell'interesse della collettività e quindi:



**CONSIGLIO NOTARILE
DISTRETTI RIUNITI DI TRENTO
E ROVERETO**



**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO**

Consiglio Nazionale del Notariato

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

- nell'interesse dei soggetti che sono parti delle negoziazioni immobiliari, assicurando agli stessi non solo un trasferimento sicuro sotto il profilo della commerciabilità dei beni immobiliari come sino ad oggi garantito ma anche sotto un profilo sostanziale della verifica e della regolarità urbanistica, edilizia e della agibilità;
 - nell'interesse dello Stato assicurando un'incidenza ancora minore del contenzioso e delle procedure amministrative di sanatoria nell'ambito delle irregolarità urbanistico-edilizie e della agibilità.
- il tutto secondo il principio della sussidiarietà realizzato dalle categorie professionali interessate ed in particolare secondo la funzione preventiva delle controversie propria del sistema notarato.

In particolare, il CNN e il CNI intendono raggiungere le finalità suddette favorendo l'utilizzo di una perizia tecnica, redatta da un ingegnere libero professionista, nella quale risulti l'esatta descrizione degli immobili, la conformità catastale allo stato di fatto e l'esame edilizio e urbanistico degli stessi, a supporto dell'attività del notaio.

A tale scopo, il CNN si impegna, attraverso i Collegi Notarili, a diffondere il contenuto del presente Protocollo per un adeguato utilizzo della suddetta perizia tecnica, nell'ambito degli atti di trasferimento immobiliare.

Il CNI si impegna, attraverso gli Ordini territoriali degli Ingegneri, a raccomandare agli ingegneri liberi professionisti, che siano chiamati ad operare a supporto dell'attività del notaio nell'ambito degli atti di trasferimento immobiliare, di redigere la suddetta perizia tecnica con il seguente contenuto minimo:

- l'indicazione degli accertamenti svolti, compresa la data di accesso e i rilievi dell'immobile;
- la descrizione dell'immobile oggetto di trasferimento, conseguente all'accesso ed ai rilievi di cui sopra, mediante:
 - individuazione dell'ubicazione;
 - spiegazione delle modalità di accesso partendo dalla pubblica viabilità;
 - descrizione della consistenza: per i fabbricati specificando la destinazione d'uso e le caratteristiche – natura e situazione – dell'unità immobiliare; per i terreni la destinazione urbanistica, la conformazione, la morfologia e l'estensione reale;
- la specificazione delle proprietà confinanti (almeno tre) che delimitano il bene immobile;
- l'attestazione circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie;
- l'esame e la descrizione urbanistica ed edilizia degli immobili, con reperimento dei relativi titoli abilitativi compresi – quando rilasciati – quelli relativi alla agibilità degli stessi e la dichiarazione della corrispondenza dello stato di fatto agli elaborati di progetto e, in mancanza di certificazione di abitabilità o agibilità, l'accertamento dei requisiti di agibilità degli stessi. Nell'ipotesi di difformità rispetto agli elaborati di progetto, le loro descrizioni e l'indicazione dei possibili rimedi.

Su richiesta del notaio possono essere indicati gli elementi utili per l'identificazione degli aventi diritto a prelazione per i terreni agricoli nonché per l'accertamento di eventuali vincoli di culturalità.

La redazione della perizia avverrà in conseguenza di incarico da parte del soggetto titolare del diritto reale sull'immobile da trasferire secondo le specifiche indicazioni e richieste ricevute dal notaio incaricato della stipula dell'atto di trasferimento dei diritti sugli immobili, eventualmente anche diversamente modulando il contenuto della perizia in relazione alle specifiche esigenze del caso concreto.

Il CNI si impegna, infine, a divulgare il presente Protocollo d'Intesa alle categorie aderenti alla Rete delle Professioni Tecniche anche al fine di consentire la eventuale adesione.



**CONSIGLIO NOTARILE
DISTRETTI RIUNITI DI TRENTO
E ROVERETO**



**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO**

Consiglio Nazionale del Notariato

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

Art. 2
(Durata)

Il presente Protocollo ha durata triennale a partire dalla data di sottoscrizione e si intende tacitamente rinnovato, in assenza di richiesta formale di risoluzione avanzata entro la scadenza dal CNN o dal CNI.

Art. 3
(Coordinamento)

Il CNN ed il CNI si impegnano a dare la massima diffusione al presente Protocollo ed a collaborare nella risoluzione di problematiche di comune interesse che dovessero emergere nell'attuazione dello stesso.

Per ogni comunicazione attinente al presente Protocollo, il CNN ed il CNI precisano i rispettivi domicili:

Quanto al CNN, Via Flaminia, 160 – 00196 Roma

Quanto al CNI, Via IV Novembre, 114 – 00187 Roma.

Letto, approvato e sottoscritto in Roma in data

30 gennaio 2015

Consiglio Nazionale del Notariato

Il Presidente

(Dott. Maurizio D'Errico)

Consiglio Nazionale degli Ingegneri

Il Presidente

(Ing. Armando Zambrano)