



CONSIGLIO NOTARILE  
MODENA



Collegio Geometri e Geometri Laureati  
della Provincia di Modena



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena

## PROTOCOLLO D'INTESA

PROMOSSO DA

Consiglio Notarile del Distretto di Modena e Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Modena

CON L'ADESIONE DI



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena

\*\*\*\*\*

L'anno 2017, il giorno 30 del mese di Gennaio, nella sala del Consiglio del Comune di Modena sono presenti:

**Flavia Focchi**, Presidente del Consiglio Notarile del Distretto di Modena

**Andrea Ognibene**, Presidente del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Modena

**Augusto Gambuzzi**, Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena

PREMESSO

- che la legislazione nazionale e regionale al fine di arginare l'abusivismo edilizio si è orientata non solo su di una attività di controllo e di repressione demandata agli organi istituzionalmente preposti ma ha predisposto e disciplinato una serie di misure che in via indiretta devono scoraggiare la realizzazione di opere abusive, quali ad esempio la nullità degli atti;

- che la circolazione dei beni immobili si fonda sull'attività assertiva delle parti contraenti (nella specie il venditore);

- che è compito del notaio informare le parti sugli aspetti che influiscono sulla regolare circolazione e anche sull'utilizzo del bene stesso evidenziando l'importanza del rilascio o mancato rilascio di provvedimenti sia autorizzativi che modificativi relativi all'immobile da alienare e sul rilascio o mancato rilascio di un certificato di conformità ed agibilità edilizia;

- che è evidente che al fine di rendere edotte le parti contraenti sullo stato delle pratiche edilizie legittimanti l'unità edilizia o immobiliare oggetto dell'atto di compravendita, occorre 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 per poter effettuare i controlli di cui sopra e attestare la corrispondenza dell'immobile oggetto della compravendita agli atti legittimati necessita l'intervento di professionista esperto che miri al raffronto delle situazioni suindicate;
- che il D.L. n. 78/2010, per gli atti pubblici e le scritture private autenticate, richiede, a pena di nullità, una dichiarazione della parte che dispone di un diritto reale su unità immobiliari urbane, di rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate in Catasto;
- che anche tale dichiarazione, per essere veritiera e consapevole, deve essere resa da parte di 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;
- 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 ed 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 nelle trattative avranno la certezza della regolarità urbanistica e dell'agibilità dell'immobile e allo Stato sarà assicurata una minore incidenza del contenzioso e delle procedure amministrative di sanatoria delle irregolarità;

Ciò premesso si conviene quanto segue:

#### **Art. 1 - (Finalità del protocollo d'intesa)**

Il presente protocollo d'intesa ha come finalità la sperimentazione di un sistema di attestazioni di conformità catastale e regolarità edilizia per tutti gli immobili oggetto di atti di compravendita, mediante la redazione da parte dei tecnici iscritti al Collegio Geometri e Geometri Laureati e all'Ordine degli Ingegneri, aderenti al protocollo, di un documento che attesti 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 compravendita e quanto legittimato dagli atti in materia edilizia depositati presso i comuni della Provincia di Modena, segnalando eventuali difformità.

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 protocollo.

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 di intesa si impegnano a collaborare fattivamente per l'attuazione dello scopo.

L'Ordine dei Notai di Modena si impegna a:

= informare le parti dei contratti di trasferimento immobiliare della necessità di far predisporre, in tempi utili per la stipula, la dichiarazione di conformità, catastale e urbanistica, sensibilizzando le parti venditrici sulla importanza delle affermazioni tecniche dalle stesse rese in atto, per le quali è indispensabile una verifica che può essere correttamente eseguita solo da professionista in possesso delle conoscenze tecniche necessarie.

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena e l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena si impegnano a:

= promuovere l'uso e la diffusione della dichiarazione di conformità catastale e urbanistica fra i propri iscritti, secondo lo schema condiviso che ivi si allega.

## **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 ad altri ordini tecnici che condividono le finalità del Protocollo 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.

Modena, addì 30 gennaio 2017

Notaio Flavia Focchi

Geometra Andrea Ognibene

Ingegnere Augusto Gambuzzi

