



Consiglio
Notarile di
Salerno



Collegio
Geometri e
G.L. Salerno

PROTOCOLLO D'INTESA

Tra
Consiglio Notarile di Salerno
e
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Salerno
////////////////////////////////////

L'anno duemilaundici, il giorno venerdì del mese di ottobre, in Salerno,
presso la sede del Consiglio Notarile di Salerno, al Corso Garibaldi n°154
(Palazzo Amato) sono presenti:

Dott. Aniello Calabrese, Presidente del Consiglio Notarile di Salerno;
Geom. Francesco Amendola, Presidente del Collegio dei Geometri e
Geometri Laureati della Provincia di Salerno.

Premesso

- 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 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;

Aniello Calabrese
Francesco Amendola

- che la nuova normativa risponde alla esigenza, sempre più sentita e diffusa, di fornire all'acquirente garanzie, sotto il profilo urbanistico e catastale;

- che il Consiglio Notarile di Salerno ed il Collegio Provinciale dei Geometri e dei Geometri Laureati di Salerno hanno ritenuto, visto anche quanto previsto all'art. 19, comma 14, del D.L. 31/5/2010 n. 78, convertito in legge con legge 30/7/2010 n. 122, di consigliare alle Parti che intervengono in un atto (avente per oggetto un fabbricato) di verificarne la "regolarità urbanistica e catastale" tramite un tecnico di fiducia, allo scopo di certificarne la regolarità urbanistica e catastale con una apposita relazione.

- che gli organi direttivi del Consiglio Notarile e del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Salerno hanno convenuto sulla necessità di predisporre un protocollo d'intesa sull'argomento;

tutto ciò premesso e confermato, il Consiglio Notarile di Salerno e il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Salerno, in persona dei rispettivi Presidenti sopra identificati, sottoscrivono il seguente

PROTOCOLLO D'INTESA

1°) Il Consiglio Notarile di Salerno e il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Salerno (qui di seguito identificati congiuntamente quali "organismi professionali scriventi"), dopo attento esame di tutta la situazione pratica esistente e della normativa vigente, concordano sull'utilità di informare e sensibilizzare il "cliente" sull'importanza di verificare, nel momento in cui si renda necessario stipulare un atto notarile avente per oggetto un fabbricato, la regolarità urbanistica e catastale del medesimo, il tutto finalizzato alla massima tutela del "cliente" (*identificabile con il "normale cittadino" normalmente all'oscuro delle*



problematiche edilizie e catastali) ed alla massima trasparenza nelle trattative immobiliari.

2°) Gli organismi professionali scriventi convengono che la **Relazione Integrata di Regolarità Urbanistica e Catastale (R.I.R.U.C.)** -il cui schema è allegato al presente protocollo d'intesa sotto la lettera "A"- costituisce documento idoneo agli scopi sopra enunciati.

3°) Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Salerno s'impegna a selezionare tra i propri iscritti, professionisti che aderiscono alla presente convenzione e disponibili a redigere la R.I.R.U.C. alle condizioni ivi contenute. L'elenco dei professionisti aderenti alla convenzione verrà inviato al Consiglio Notarile di Salerno che s'impegna a divulgarlo a tutti i notai del distretto.

4°) Il cliente e/o il notaio potranno selezionare un professionista tra quelli iscritti nell'elenco fornito dal Collegio dei Geometri ed aggiornato semestralmente a cura del Collegio Geometri a far data dal mese di stipula del presente protocollo d'intesa.

5°) Il proprietario o avente titolo e/o l'acquirente e/o il notaio, incaricheranno il geometra per "l'accesso agli atti" depositati in Catasto e in Comune o presso altri Enti utilizzando il disciplinare d'incarico allegato alla presente sotto la lettera "B".

6°) Il geometra dovrà estrarre la documentazione catastale inerente l'unità e i titoli abilitativi inerenti il fabbricato di cui fa parte l'unità, eseguire gli appositi controlli e attestarne o meno la conformità utilizzando il modello R.I.R.U.C. allegato A della presente scrittura.

7°) Gli onorari spettanti al geometra, incaricato per la redazione della R.I.R.U.C. sono convenuti nella somma di euro 250,000 (euro duecentocinquanta/00), oltre al contributo CIPAG ed IVA, per ogni unità



immobiliare accertata, oltre le spese di diritti e copia richiesti dagli Enti Pubblici, compresi gli accessi in loco e presso gli uffici competenti.

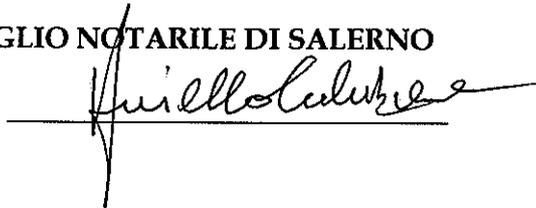
Per unità immobiliare si intende, nello specifico delle presente convenzione, sia l'immobile principale che le relative pertinenze (anche se censite separatamente) a patto che abbiano un'unica storia urbanistica.

Sono fatti salvi i casi in cui risulti particolarmente difficoltoso il reperimento degli atti, per i quali verrà valutato di volta in volta l'onorario spettante al geometra.

Letto, confermato ed accettato si sottoscrive il presente protocollo d'intesa in Pagani, il giorno 11 ottobre 2011.

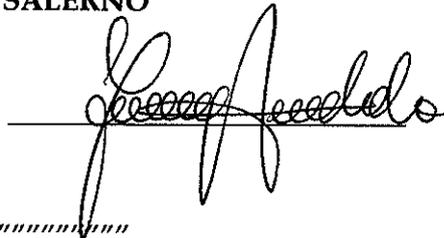
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO NOTARILE DI SALERNO

Dott. Aniello Calabrese



IL PRESIDENTE DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI SALERNO

Geom. Francesco Amendola



////////////////////////////////////

Sono parte integrante del presente protocollo d'intesa i seguenti allegati:

"A" _ **Relazione Integrata di Regolarità Urbanistica e Catastale**

"B" _ **Disciplinare d'incarico per RIRUC**

RELAZIONE INTEGRATA
DI REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE
DEI FABBRICATI

Il sottoscritto:

.....

(iscritto all'albo dei geometri della provincia di Salerno al n.),

attesta quanto segue.

A) - Dati catastali completi dell'immobile:

.....

B) - Descrizione dell'immobile:

.....

C) - Regolarità edilizia e urbanistica.

a) Quanto sopra descritto è stato costruito in conformità dei seguenti titoli abilitativi edilizi e relative varianti (anche antecedenti al 1 settembre 1967):

.....

In alternativa (nel caso non siano rinvenuti titoli abilitativi data la vetusta' del fabbricato):

I lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.

b) Non sono state successivamente apportate ulteriori modifiche per le quali fossero richiesti ulteriori titoli abilitativi edilizi.

Scarpella
Scarpella
Scarpella

Oppure:

Sono state successivamente eseguite opere edilizie, in conformità ai seguenti titoli abilitativi: (licenze, concessioni, permessi di costruire, concessioni in sanatoria, denunce di inizio attività, ecc.).

c) - Pertanto, l'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopracitati (eventualmente: fatta eccezione per i seguenti abusi, i quali sono:

D) - Certificato di agibilità / abitabilità.

Prima alternativa:

Risulta rilasciato in data, prot. n., il certificato di agibilità/abitabilità con riferimento agli immobili in oggetto.

Seconda alternativa:

E' stata presentata in data, prot. n., la domanda di rilascio del certificato di agibilità con riferimento agli immobili in oggetto .

Terza alternativa:

Non è stato possibile reperire, presso i competenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità/abitabilità con riferimento agli immobili in oggetto.

E) - Conformità catastale.

Prima alternativa. Ipotesi normale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

a) i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto in data prot....., che in copia non autentica si allega;

b1) i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ai sensi della vigente normativa catastale;



b2) i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, non sussistendo difformità rilevanti, tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

b3) i dati catastali e la planimetria non sono conformi, per cui è necessario.....
.....

c) l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

Seconda alternativa: Inapplicabilità del d.l. 78/2010.

Non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di

- unità immobiliare urbana non ancora ultimata,
- costruzione inidonea ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accenuato livello di degrado" (unità collabente),
- lastrico solare,
- area urbana,

per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Terza alternativa: inapplicabilità del d.l. 78/2010 a particolari condizioni.

Non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di

- manufatto con superficie coperta inferiore a otto metri quadri;
- serra adibita alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasca per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatto isolato privo di copertura,
- tettoia di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- porcile di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- pollaio di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- casotto di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- concimaia di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- pozzo di profondità utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- fabbricato (simile ai precedenti) di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- manufatto precario, privo di fondazione, non stabilmente infisso al suolo,

per cui - non essendovi ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, come accertato con le opportune verifiche tecniche - non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato

Giuseppe J. Scialoja

attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 3, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Quarta alternativa: unità immobiliare in corso di ristrutturazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica si allega;
- i dati catastali e la planimetria non sono attualmente conformi allo stato di fatto, esclusivamente per la ragione che l'unità immobiliare urbana in oggetto è attualmente in corso di ristrutturazione, e le relative opere non sono ultimate, per cui non sussiste ancora l'obbligo di presentare la relativa denuncia di variazione ed una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

Quinta alternativa: fabbricati effettivamente rurali.

Non sussistono i presupposti per l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, primo periodo, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto non si tratta di unità immobiliare urbana, bensì di fabbricato rurale, per il quale sussistono i requisiti di ruralità previsti dalla vigente normativa.

L'intestazione catastale del fabbricato rurale nel catasto dei fabbricati risulta regolare.

F) - Attestazione conclusiva.

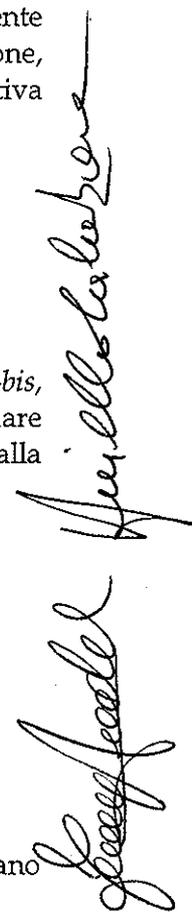
Il sottoscritto tecnico, in base a quanto sopra esposto, dichiara che gli immobili in oggetto risultano conformi ai titoli abilitativi edilizi ed alla vigente normativa catastale.

(*eventualmente*: salvo quanto sopra precisato, con espressa dichiarazione che trattasi comunque di abuso cosiddetto "secondario" e, come tale, non incidente sulla relativa commerciabilità degli immobili in oggetto).

Ovvero, non conforme ai titoli abilitativi come precisato nei capitoli che precedono.

Luogo e data:

Firma e timbro



DISCIPLINARE DI INCARICO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Attestazione di "Conformità" o "Non conformità" relativa ad immobili oggetto di
rogito notarile

L'anno duemilaundici il giorno _____ del mese di _____, in _____, tra il
COMMITTENTE: _____ qui rappresentato da
_____ in _____ qualità di
_____, di seguito denominato "Committente"

ed il PROFESSIONISTA: Geom. _____ iscritto al Collegio Provinciale dei
Geometri e G.L. di Salerno al N. _____, con studio in _____ alla via
_____, p. iva _____, di seguito
denominato "Professionista";

premesse

- 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 è opportuno che tale dichiarazione, per essere veritiera e consapevole, venga resa da un tecnico abilitato, esercente la libera professione, in quanto se non corrispondente al vero, sebbene resa in buona fede, potrebbe avere effetti di nullità del contratto;
- che tra il Consiglio Notarile di Salerno ed il Collegio Provinciale dei Geometri e G.L. di Salerno in data _____ è stata stipulata una convenzione che regola i rapporti tra geometri liberi professionisti aderenti alla convenzione ed i soggetti che ne facciano espressa richiesta, finalizzati allo svolgimento delle prestazioni necessarie al rilascio dell'attestazione richiesta dalla vigente norma;
- che il professionista attore della presente scrittura ha aderito alla suddetta convenzione essendo presente nell'elenco dei geometri convenzionati, redatto a cura del Presidente del Collegio Provinciale dei Geometri e G.L. di Salerno;

tanto premesso, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

art. 1) la premessa è parte integrante della presente scrittura e le parti richiamano e si avvalgono della sopramenzionata convenzione, della quale dichiarano di avere preso visione ed accettati i contenuti.

art. 2) Oggetto dell'incarico

Il committente affida al Professionista, il quale accetta, l'incarico di rilasciare una "Attestazione di Conformità" o "Non conformità", relativa ai seguenti immobili:

e finalizzata alla stipula di rogito notarile o di scrittura da autenticarsi da notaio, nella quale si attesti:



- la conformità o non conformità tra stato di fatto dell'immobile, dati catastali e planimetria depositata in catasto;
- i provvedimenti urbanistici, di cui fornirà gli estremi, con varianti, fine lavori e certificato di abitabilità/agibilità inerenti la costruzione dell'immobile di cui fa parte la/e unità immobiliare;
- la conformità o non conformità tra lo stato di fatto dell'immobile ed i titoli abilitativi sopra citati, segnalando eventuali difformità.

art. 3) Descrizione dell'incarico

Nello specifico il professionista, dovrà svolgere le attività prestazioni:

- Prendere visione della/e unità immobiliari oggetto di stipula
- estrarre la documentazione catastale inerente la/e unità oggetto di stipula.
- individuare gli estremi dei titoli edilizi abilitativi inerenti il fabbricato di cui fa parte la/e unità oggetto di stipula
- eseguire mirati controlli con anche verifiche metriche tra i documenti rinvenuti e la reale situazione dei luoghi;
- attestare la conformità o non conformità utilizzando il modello base di "Attestazione" allegato alla più volte citata convenzione

Sono escluse dal presente incarico qualsiasi altra prestazione non espressamente citata nell'elenco che precede.

art. 4) Modalità di svolgimento dell'incarico

Le prestazioni da svolgere elencate al precedente art. 3 avranno inizio immediato e termineranno entro giorni _____ dalla data di sottoscrizione della presente scrittura ed in ogni caso l'attestazione finale dovrà essere consegnata prima della stipula dell'atto pubblico, fatte salve oggettive difficoltà od impedimenti opportunamente e preventivamente comunicati dal professionista al committente, anche in forma verbale.

art. 5) Documentazioni preliminari da fornire al Professionista e Obblighi del Committente

Il Committente si impegna:

- a) a fornire al Professionista tutti i dati e documenti in suo possesso relativi all'incarico e necessari allo svolgimento delle prestazioni sopra specificate;
- b) a trasmettere nell'immediato ogni eventuale, comunicazione, atto o nota inerente l'incarico;
- c) a fornire collaborazione fattiva per lo svolgimento dell'incarico (visita agli immobile/i, sottoscrizione di delega per accesso agli atti e quant'altro necessario in caso di verifiche ed indagini che attengano all'incarico);
- d) a rispondere sollecitamente agli inviti per chiarimenti, riunioni, incontri, ecc.

art.6) Esoneri di responsabilità

Il committente, sin da ora, esonera il Professionista, da qualsivoglia responsabilità in merito ad eventuali impedimenti, azioni, errori, omissioni, o quant'altro indipendente dalla volontà del professionista stesso.

art. 7) Corrispettivi e modalità di pagamento

Gli onorari spettanti al geometra, sono convenuti nella somma di **euro 250,00** (euro duecentocinquanta/00), oltre contributo Cassa Previdenza e IVA, per ogni unità, oltre le spese di diritti e copia richiesti dagli Enti Pubblici, compresi gli accessi in loco e presso gli uffici competenti, fatti salvi gli edifici in cui risulti particolarmente difficoltoso il reperimento degli atti, per i quali verrà valutato di volta in volta l'onorario spettante al geometra.

Il **pagamento** dei compensi comprensivi di spese ed onorari avverrà in una unica soluzione alla consegna dell'attestazione e previo rilascio di fattura.

art.8) Controversie e clausole compromissorie

Le parti convengono di deferire ad arbitri qualsiasi controversia o contestazione dovesse insorgere per l'interpretazione del presente disciplinare, per la sua esecuzione e per la liquidazione del prezzo. Pertanto, ciascuna delle parti nominerà un arbitro ed due arbitri nomineranno a loro volta un terzo arbitro; in mancanza di accordo per questa nomina, il terzo arbitro sarà nominato dal Presidente dell'Albo Provinciale dei Geometri della Provincia di Salerno, previa richiesta scritta.

La sentenza arbitrale dovrà essere emessa entro i termini previsti dalla norma vigente in materia di arbitrato.

Redatto e sottoscritto per accettazione dalle parti in doppio originale, da rilasciare al committente e al professionista.

Il Committente

Il Professionista

Le parti espressamente accettano tutte le clausole della presente scrittura e precisamente quanto contenuto negli articoli paragrafi 1, 2, 3, 4, 5, 6,7,8.

Il Committente

Il Professionista

Handwritten signatures of the parties. On the left, there is a signature for the professional, and on the right, there is a signature for the client. Both signatures are written in black ink and are somewhat stylized.