



**FAC-SIMILE RELAZIONE INTEGRATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE
AI FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI (con note legislative)**

Il/La sottoscritto/a (iscritto/a all'albo degli architetti/ingegneri/geometri/periti industriali della prov. di Siena al n.), con riferimento all'incarico ricevuto dal/dalla sig./sig.ra (c.f.) quale titolare dell'unità immobiliare a carattere posta in (prov. di), in data/...../..... (come da lettera di incarico del), a seguito di sopralluogo effettuato in data/...../..... e dell'accesso agli atti del/...../..... presso l'archivio comunale del comune di, redige la presente Relazione come di seguito meglio descritta.

DATI CATASTALI

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq./mc.)	Sup.catastale Totale	Sup.catastale escluse aree scoperte	Rendita

Tali beni risultano così intestati :

..... nato a il/...../..... (c.f.),
proprietà per

..... nato a il/...../..... (c.f.),
proprietà per

..... nato a il/...../..... (c.f.),
proprietà per

A) DESCRIZIONE

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

B) VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI FORNITE DAL COMMITTENTE E DALLE RISULTANZE DELLE INDAGINI EFFETTUATE PRESSO IL COMUNE DI

(scegliere alternativa di riferimento per il caso in esame)

Dall'accesso effettuato presso il Comune di è emerso che l'unità/Le unità immobiliare/i in argomento sono oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal comune di

In particolare:

(elenco delle pratiche visionate):

-
-
-
-
-

(scegliere l'ipotesi in cui si inserisce il caso a riferimento, secondo l'epoca di prima realizzazione del bene):

-
-
-
-
-

IPOTESI 1) - Trasferimento di fabbricati edificati ante 1942

Si ritiene di dover prescindere da qualsiasi verifica circa la costruzione, mentre sarà necessario effettuare le normali verifiche relative ad eventuali lavori successivi.

Elementi comprovanti la data di costruzione dell'edificio:

- planimetria catastale di impianto (1939-1940)
- altri eventuali documenti catastali comunque consultabili
- foto aeree
- atti di provenienza reperibili
- riscontro delle caratteristiche architettoniche-tipologiche della costruzione e le rifiniture edilizie
- dichiarazioni della parte venditrice e/o di terzi, anche sotto forma
- di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

IPOTESI 2) - Trasferimento di fabbricati edificati nel periodo tra l'anno 1942 ed il 1° settembre 1967 (data di riferimento per l'inizio dell'opera ai sensi dell'art. 40, 2° comma, legge n. 47/85)

IPOTESI 2.1) Gli immobili in oggetto sono ubicati all'interno del centro abitato e risultano nella condizione di legittimità e conformità urbanistico edilizia in quanto realizzati in conformità al titolo edilizio n.rilasciato in data

IPOTESI 2.2) Gli immobili oggetto di compravendita sono ubicati fuori dal centro abitato e risultano nella condizione di legittimità e conformità urbanistico edilizia, in quanto:

Ipotesi 2.2.a) realizzati in conformità al titolo edilizio n.rilasciato in data

Ipotesi 2.2.b) pur essendo realizzati in assenza e/o difformità dal titolo edilizio, quando sono stati realizzati non necessitano della preventiva presentazione di titolo edilizio, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, con particolare riferimento all'art. 31 della L. n° 1150 del 1942 ed art. 10 della L. n° 765 del 1967 e in relazione agli indirizzi giurisprudenziali (vedasi sentenze T.A.R. Toscana n° 92 del 29.01.2009, n° 197 del 29.01.2011 e n° 899 del 29.09.2014).

Commentato [FM1]: Legge 47/85

art. 40. Mancata presentazione dell'istanza comma 2.

Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.

Commentato [FM2]: Legge 1150/42

Art. 31. - Licenza di costruzione - Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori.

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune. Le determinazioni del podestà sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre il sessantesimo giorno dalla ricezione delle domande stesse. Il committente titolare della licenza e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

Commentato [FM3]: Legge 765/67

Art. 10

L'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente:

"Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del sindaco.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una ... [1]

La verifica di conformità deve essere effettuata controllando le tavole di progetto relative alla licenza edilizia e, in assenza, si rinvia a quanto sopra precisato per i fabbricati edificati ante 1942.

E' in ogni caso opportuno che nella relazione tecnica siano sempre indicati gli estremi delle licenze edilizie rilasciate, anche per gli immobili edificati ante 1/9/1967.

Eseguito l'accesso atti e/o ottenute le informazioni di cui sopra, qualora venga verificata la mancanza di conformità nella consistenza, il tecnico è tenuto a evidenziare, nella relazione, tale circostanza e deve verificare se tali difformità siano state oggetto di sanatoria (verificare che le difformità riscontrate siano state realizzate in epoca anteriore al 1 settembre 1967, facendo ricorso ai criteri già precisati, o, se realizzate successivamente a tale data, non abbiano il carattere di abuso "primario").

Relativamente alla verifica di conformità edilizia, in relazione alle disposizioni dell'art. 40 della L. 47/1985 – [Circolare Ministero dei Lavori Pubblici n° 17.6.1995, n. 2241 \(cap. 9 paragrafo 9.1\)](#), ai fini della commerciabilità del bene occorre precisare che, in caso delle presenza di abusi edilizi:

IPOTESI 2.3) Sussistono abusi edilizi, relativi a:

Ipotesi 2.3.a) difformità edilizie realizzate precedentemente al 01/09/1967.

In tale ipotesi i beni sono commerciabili, a prescindere dalla consistenza e gravità dell'abuso e si allega dichiarazione relativa all'epoca di realizzazione con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da inserire nell'atto di trasferimento ovvero in documento separato da allegarsi all'atto.

Ipotesi 2.3.b) difformità edilizie realizzate successivamente alla data 01/09/1967.

I beni in oggetto sono commerciabili in quanto gli abusi edilizi, non rientrano nelle seguenti ipotesi:

- Totale assenza di titolo edilizio.
- Totale difformità da titolo edilizio.
- Lavori di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" disciplinati dal [D.P.R. 380/2001, art. 10, comma 1 lettera C\)](#).

IPOTESI 3) - Trasferimento di fabbricati edificati in epoca successiva al 1 settembre 1967

Indicare i/titoli/o abilitativi/o (provvedimento e/o il procedimento edilizio che ha legittimato l'intervento considerata la tipologia e l'epoca di realizzazione) ossia:

- licenza edilizia, concessione edilizia, permesso a costruire con l'indicazione della data di rilascio e del numero del provvedimento

- DIA/SCIA con l'indicazione della data di deposito presso il Comune della pratica edilizia e del numero di protocollo, comunicazione di inizio lavori, parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli (ove esistenti), comunicazione fine lavori e dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto

- SUPER D.I.A. SOSTITUTIVA DI PDC (nuova edificazione o mutamenti essenziali) con indicazione degli estremi della denuncia

- IN CASO DI CONDONO EDILIZIO IN ITINERE indicare riferimenti a modelli ministeriali (Legge 47/85 – D.M. 19/07/1985) come stabilito dall'[art. 2 comma 58 L. 662/1996](#), nel caso di condono edilizio con i vincoli dell'[art. 32 della Legge n. 47/85](#), occorre allegare attestazione di avvenuta richiesta di parere all'autorità preposta alla gestione del vincolo. Verificatosi il silenzio assenso disciplinato dall'[art. 39, comma 4, della legge 23 dicembre 1994, n. 724](#), nei predetti atti devono essere indicati, a pena di nullità, i seguenti elementi costitutivi dello stesso:

- data della domanda
- estremi del versamento di tutte le somme dovute
- dichiarazione dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli nei casi di cui al periodo precedente
- dichiarazione di parte che il comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti nell'articolo 39, comma 4, della citata legge n. 724 del 1994.

- IN CASO DI CONDONO EDILIZIO DEFINITO indicare la data di rilascio del provvedimento ed i suoi estremi (numero della determina e della concessione/ autorizzazione in sanatoria).

- DINIEGO ESPRESSO, ove rinvenuto.

Commentato [FM4]: Circolare 2241/1995 Ministero Lavori Pubblici

Capitolo 9 - Atti di trasferimento degli immobili oggetto di sanatoria

Paragrafo 9.1. Generalità

Occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento e circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità da essa (nei casi in cui si abbia condizioni di equiparazione alle prime), mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale. Tale affermazione trova un ricorrente sostegno nell'ind [2]

Commentato [FM5]: D.P.R. 380/2001

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire comma 1

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente [3]

Commentato [FM6]: Legge 662/1996

Art. 2 comma 58

Gli atti di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati costruiti senza concessione edilizia sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino gli estremi della domanda di condono con gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo consorzio nonché, per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'articolo 32, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dal comma 44 del presente articolo, [4]

Commentato [FM7]: Legge 47/85

art. 32. Opere costruite su aree sottoposte a vincolo (articolo così sostituito dall'articolo 32, comma 43, legge n. 326 del 2003)

1. Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazio [5]

Commentato [FM8]: Legge 724/1997

Art. 39 comma 4

La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria, con la prova del pagamento dell'oblazione, deve essere presentata al comune competente, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. La documentazione di cui all'articolo 35, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è sostituita da apposita dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15 (ora articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000 - n.d.r.). Resta fermo l'obbligo di allegazione della documentazione fotografica e, ove [6]

C) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Dalle indagini effettuate presso il Comune di è emerso che per il fabbricato/unità immobiliare/i

.....
.....
.....
.....
.....

(scegliere l'ipotesi in cui si inserisce il caso a riferimento, secondo l'epoca di prima realizzazione del bene):

IPOTESI 1) - Risulta rilasciato in data, prot. n., il certificato di agibilità/abitabilità con riferimento all'/alle unità in oggetto.

IPOTESI 2) - E' stata presentata in data, prot. n., la domanda di rilascio del certificato di agibilità con riferimento agli immobili in oggetto.

IPOTESI 3) - In data è stata depositata presso il Comune di ... l'Attestazione asseverata di agibilità, corredata della documentazione necessaria, ai sensi e per gli effetti dell'[art. 149 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014](#).

IPOTESI 4) - L'agibilità è stata attestata mediante la Segnalazione Certificata di cui all'[art. 24 del D.P.R. 2001/380](#).

IPOTESI 5) - Non è stata reperita, presso i competenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità come da dichiarazione del comune del

IPOTESI 6) - Non è stata reperita, presso i competenti uffici comunali, il certificato di agibilità in quanto edificio ante 1934 (*l'obbligo di produzione del certificato di Abitabilità risale al [R.D. n. 1265/1934](#), T.U. Leggi sanitarie*) e che successivamente non ha subito modifiche avrebbero necessitato il rilascio dell'abitabilità.

Commentato [FM9]: Legge Regionale 65/2014

Art. 149 - Ultimazione dei lavori. Attestazione asseverata di conformità. Attestazione asseverata di agibilità

1. Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati attestano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essi.
2. L'attestazione di agibilità delle unità immobiliari assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità. Essa è necessaria, oltre che per gli edifici derivanti da interventi di nuova edificazione, anche:
 - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
 - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
 - d) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.
3. Nei casi di cui al comma 2, attestata la conformità di cui al comma 1, oppure applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti al titolo VII, capo II, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto avente titolo trasmette allo sportello unico:
 - a) l'attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la ... [7]

Commentato [FM10]: D.P.R. 380/2001

art. 24 - Agibilità

- (articolo così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)
1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
 2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
 3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. ... [8]

Commentato [FM11]: Regio Decreto 1268/1934

Art.221

Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità (vedi anche art.4 D.M. 5-7-1975. Ai sensi del D.P.R.425/94 il presente comma è abrogato limitatamente alla disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità, a partire dal 29-12-1994). Il proprietario, che contravvenga alle disposizioni del presente articolo, è punito con l'ammenda da lire duecento a duemila (la misura dell'ammenda è stata successivamente aggiornata).

D) CONFORMITÀ CATASTALE

(scegliere l'ipotesi in cui si inserisce il caso a riferimento):

IPOTESI 1) - 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:

- 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 sono rispondenti allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

IPOTESI 2) - 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

- a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione
- b) costruzione idonea ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado" (unità collabente),
- c) lastrico solare,
- d) 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.

IPOTESI 3) - 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:-

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m. purché di volumetria inferiore a 150 mc;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo

che non abbiano ordinaria autonomia suscettibilità reddituale (Vedi comma 3 art. 3 D.M. 28/1998).

IPOTESI 4) - 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.

Commentato [FM12]: Legge 52/1985

Art.29

Comma 1-bis

Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Commentato [FM13]: D.L. 78/2010

Art. 19 (Aggiornamento del catasto)

1. A decorrere dalla data del 1° gennaio 2011 e' attivata dall'Agenzia del Territorio secondo quanto disposto dall'articolo 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300. L'Anagrafe Immobiliare Integrata attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.
2. In fase di prima applicazione l'accesso all'Anagrafe Immobiliare Integrata e' garantito ai Comuni sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche emanate con uno o piu' decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali.
3. Con uno o piu' decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze viene disciplinata l'introduzione della attestazione integrata ipotecario-catastale, prevedendone le modalita' di erogazione, gli effetti, nonche' la progressiva implementazione di ulteriori informazioni e servizi. Con il predetto decreto sono, inoltre, fissati i diritti dovuti per il rilascio della predetta attestazione.
4. La consultazione delle banche dati del catasto terreni, censuaria e cartografica, del catasto edilizio urbano, nonche' dei dati di superficie delle unita' immobiliari urbane a destinazione ordinaria, e' garantita ai Comuni su tutto il territorio nazionale, ad esclusione delle Province autonome di Trento e Bolzano, attraverso il Sistema telematico, il Portale per i Comuni ed il Sistema di interscambio, gestiti dall'Agenzia del Territorio.
5. Le funzioni catastali connesse all'accettazione e alla registrazione degli atti di aggiornamento sono svolte in forma partecipata dai Comuni e dall'Agenzia del Territorio sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche uniformi, emanate con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali. Le suddette regole tecnico-giuridiche costituiscono principi fondamentali dell'ordinamento e si applicano anche nei territori delle Regioni a statuto speciale. Ove non esercitate dai Comuni, le attivita' connesse alle predette funzioni sono esercitate dall'Agenzia del Territorio, sulla base del principio di sussidiarieta'.
6. Sono in ogni caso mantenute allo Stato e sono svolte dall'Agenzia del Territorio le funzioni in materia di:
 - a) individuazione di metodologie per l'esecuzione di rilievi ed aggiornamenti topografici e per la formazione di ma ... [9]

IPOTESI 5) - fabbricati rurali

Ai sensi dell'art. 13 comma 14 ter della legge 214/2011, "I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701."

In base a tale norma non possono più essere ricevuti atti traslativi e/o di divisione aventi per oggetto fabbricati rurali ancora censiti al catasto terreni, fatta eccezione, appunto per quelli di cui all'[art. 3 comma 3 D.M. 28/1998](#).

E) CONCLUSIONI

(scegliere l'ipotesi in cui si inserisce il caso a riferimento):

.....
.....
.....
.....
.....

Prima alternativa

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 aggiungere ove necessario: salvo quanto sopra precisato, si evidenzia la presenza di difformità cosiddette "secondarie" e, come tale, non incidente sulla commerciabilità).

Seconda alternativa

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

(eventualmente aggiungere ove necessario: salvo quanto sopra precisato, si evidenzia che trattasi di difformità cosiddette "primarie" e, come tale, incidente sulla commerciabilità).

N.B. Come sopra indicato incidono sulla commerciabilità gli interventi "non conformi" che rientrano nella definizione di "Ristrutturazione Pesante" di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) T.U.E.

Luogo e data:

Firma e timbro

Annotazione da inserire in fondo alla Relazione

E' fatto assolutamente divieto di pubblicare, in toto o in parte, la presente relazione, così come ogni e qualsiasi riferimento citato all'interno del medesimo, senza il formale consenso scritto concesso da parte del tecnico redattore.

Commentato [FM14]: D.M. 28/1998

art. 3
comma 3

A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m (elevato a)2 ;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Legge 765/67**Art. 10**

L'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente:

"Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del sindaco.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

Le determinazioni del sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco.

Scaduto tale termine senza che il sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia".

Circolare 2241/1995 Ministero Lavori Pubblici**Capitolo 9 - Atti di trasferimento degli immobili oggetto di sanatoria****Paragrafo 9.1. Generalità**

Occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento e circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità da essa (nei casi in cui si abbia condizioni di equiparazione alle prime), mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale.

Tale affermazione trova un ricorrente sostegno nell'indirizzo giurisprudenziale sulla tipologia degli abusi che rendono il bene in commerciabile ed è in linea, del resto, con il principio desumibile dal primo comma dello stesso articolo 40 della legge 47/85, che ricollega le sanzioni di cui al Capo I della legge 47/85 (sanzioni alle quali si allinea nella sostanza anche la nullità sancita da comma secondo dello stesso articolo 40) alle "opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione".

Ai fini della commerciabilità del bene abusivo, comunque, vengono in esame due norme di base: l'articolo 39, comma 1, della legge 724/94, e l'articolo 5, comma 2, del decreto legge 193/95.

Per la prima, anche per il nuovo condono si applicano le disposizioni della legge 47/85 (e pertanto trova integrale applicazione l'articolo 40 della legge stessa, sulle modalità che devono essere osservate per la validità degli atti posti in essere, con oggetto manufatti abusivi). E' evidente che le disposizioni della legge 47/85 sono da considerare con le modifiche apportate dall'articolo 39.

Per la seconda, il contributo concessorio, mentre rileva ai fini della commerciabilità del bene abusivo per il nuovo condono, non incide sulla procedura di condono instaurata ai sensi della legge 47/85 e già definita per provvedimento di sanatoria oppure per silenzio assenso.

La disciplina che risulta dall'insieme coordinato delle due richiamate disposizioni può essere così ripartita:

- istanze definite ai sensi della legge 47/85;
- istanze non definite ai sensi della legge 47/85;
- istanze di condono presentate ai sensi della nuova legge 724/94.

Pagina 3: [3] Commentato [FM5]

Francesco Mazzi

05/06/2018 10:23:00

D.P.R. 380/2001

**Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire
comma 1**

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera d), legge n. 164 del 2014)

Pagina 3: [4] Commentato [FM6]

Francesco Mazzi

05/06/2018 10:29:00

Legge 662/1996

Art. 2

comma 58

Gli atti di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati costruiti senza concessione edilizia sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino gli estremi della domanda di condono con gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio nonchè, per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'articolo 32, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dal comma 44 del presente articolo, l'attestazione dell'avvenuta richiesta alle autorità competenti dell'espressione del parere di cui alla citata disposizione. Verificatosi il silenzio assenso disciplinato dall'articolo 39, comma 4, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, nei predetti atti devono essere indicati, a pena di nullità, i seguenti elementi costitutivi dello stesso: data della domanda, estremi del versamento di tutte le somme dovute, dichiarazione dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli nei casi di cui al periodo precedente, dichiarazione di parte che il comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti nell'articolo 39, comma 4, della citata legge n. 724 del 1994. Nei successivi atti negoziali e' consentito fare riferimento agli estremi di un precedente atto pubblico che riporti i dati sopracitati. Le norme del presente comma concernenti il contributo concessorio non trovano applicazione per le domande di sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987.

Pagina 3: [5] Commentato [FM7]

Francesco Mazzi

05/06/2018 10:34:00

Legge 47/85

art. 32. Opere costruite su aree sottoposte a vincolo

(articolo così sostituito dall'articolo 32, comma 43, legge n. 326 del 2003)

1. Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazione del vincolo. Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte.

2. Sono suscettibili di sanatoria, alle condizioni sottoindicate, le opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione e che risultino:

- a) in difformità dalla legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modificazioni e dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quando possano essere collaudate secondo il disposto del quarto comma dell'articolo 35;
- b) in contrasto con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici od a spazi pubblici, purché

non in contrasto con le previsioni delle varianti di recupero di cui al capo III;
c) in contrasto con le norme del decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 13 aprile 1968, e con agli articoli 16, 17 e 18 della legge 13 giugno 1991, n. 190 e successive modificazioni, sempre che le opere stesse non costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico.

3. Qualora non si verificano le condizioni di cui alle precedenti lettere, si applicano le disposizioni dell'articolo 33.

4. Ai fini dell'acquisizione del parere di cui al comma 1 si applica quanto previsto dall'articolo 20, comma 6 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, ivi inclusa la soprintendenza competente, alla tutela del patrimonio storico artistico alla tutela della salute preclude il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

5. Per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà di enti pubblici territoriali, in assenza di un titolo che abiliti al godimento del suolo, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato anche alla disponibilità dell'ente proprietario a concedere onerosamente, alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione. La disponibilità all'uso del suolo, anche se gravato di usi civici, viene espressa dagli enti pubblici territoriali proprietari entro il termine di centottanta giorni dalla richiesta. La richiesta di disponibilità all'uso del suolo deve essere limitata alla superficie occupata dalle costruzioni oggetto della sanatoria e alle pertinenze strettamente necessarie, con un massimo di tre volte rispetto all'area coperta dal fabbricato. Salve le condizioni previste da leggi regionali, il valore è stabilito dalla filiale dell'agenzia del Demanio competente per territorio per gli immobili oggetto di sanatoria ai sensi della presente legge e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, con riguardo al valore del terreno come risultava all'epoca della costruzione aumentato dell'importo corrispondente alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati al momento della determinazione di detto valore. L'atto di disponibilità, regolato con convenzione di cessione del diritto di superficie per una durata massima di anni sessanta, è stabilito dall'ente proprietario non oltre sei mesi dal versamento dell'importo come sopra determinato.

6. Per le costruzioni che ricadono in aree comprese fra quelle di cui all'articolo 21 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il rilascio della concessione o della autorizzazione in sanatoria è subordinato alla acquisizione della proprietà dell'area stessa previo versamento del prezzo, che è determinato dall'agenzia del Territorio in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.

7. Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Legge 724/1997

Art. 39

comma 4

La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria, con la prova del pagamento dell'oblazione, deve essere presentata al comune competente, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. La documentazione di cui all'articolo 35, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è sostituita da apposita dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15 (ora articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000 - n.d.r.). Resta fermo l'obbligo di allegazione della documentazione fotografica e, ove prescritto, quello di presentazione della perizia giurata, della certificazione di cui alla lettera b) del predetto terzo comma, nonché del progetto di adeguamento statico di cui al quinto comma dello stesso articolo 35. Il pagamento dell'oblazione dovuta ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dell'eventuale integrazione di cui al comma 6, degli oneri di concessione di cui al comma 9, nonché la documentazione di cui al presente comma e la denuncia in catasto nel termine di cui all'articolo 52, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come da ultimo prorogato dall'articolo 9, comma 8, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ed il decorso del termine di un anno e di due anni per i comuni con più di 500.000 abitanti dalla data di entrata in vigore della presente legge senza l'adozione di un provvedimento negativo del comune, equivale a concessione o ad autorizzazione edilizia in sanatoria salvo il disposto del periodo successivo; ai fini del rispetto del suddetto termine la ricevuta attestante il pagamento degli oneri concessori e la documentazione di denuncia al catasto può essere depositata entro la data di compimento dell'anno. Se nei termini previsti l'oblazione dovuta non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in modo non veritiero e palesemente doloso, le costruzioni realizzate senza licenza o concessione edilizia sono assoggettate alle sanzioni richiamate agli articoli 40 e 45 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Si fanno salvi i provvedimenti emanati per la determinazione delle modalità di

versamento, riscossione e rimborso dell'oblazione.

Pagina 4: [7] Commentato [FM9]

Francesco Mazzi

05/06/2018 11:01:00

Legge Regionale 65/2014

Art. 149 - Ultimazione dei lavori. Attestazione asseverata di conformità. Attestazione asseverata di agibilità

1. Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati attestano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essi.
2. L'attestazione di agibilità delle unità immobiliari assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità. Essa è necessaria, oltre che per gli edifici derivanti da interventi di nuova edificazione, anche:
 - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
 - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
 - d) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.
3. Nei casi di cui al comma 2, attestata la conformità di cui al comma 1, oppure applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti al titolo VII, capo II, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto avente titolo trasmette allo sportello unico:
 - a) l'attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 2;
 - b) il certificato di collaudo statico di cui all'articolo 175, oppure, per gli interventi di cui all'articolo 175, comma 4 bis, la dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
 - c) la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alle norme igienico- sanitarie, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche e alle norme regolamentari regionali di cui all'articolo 141, comma 15;
 - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

Pagina 4: [8] Commentato [FM10]

Francesco Mazzi

11/06/2018 11:54:00

D.P.R. 380/2001

art. 24 - Agibilità

(articolo così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
 - a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;

- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.
7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

D.L. 78/2010

Art. 19 (Aggiornamento del catasto)

1. A decorrere dalla data del 1° gennaio 2011 e' attivata l'"Anagrafe Immobiliare Integrata", costituita e gestita dall'Agenzia del Territorio secondo quanto disposto dall'articolo 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300. L'Anagrafe Immobiliare Integrata attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.
2. In fase di prima applicazione l'accesso all'Anagrafe Immobiliare Integrata e' garantito ai Comuni sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche emanate con uno o piu' decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali.
3. Con uno o piu' decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze viene disciplinata l'introduzione della attestazione integrata ipotecario-catastale, prevedendone le modalita' di erogazione, gli effetti, nonche' la progressiva implementazione di ulteriori informazioni e servizi. Con il predetto decreto sono, inoltre, fissati i diritti dovuti per il rilascio della predetta attestazione.
4. La consultazione delle banche dati del catasto terreni, censuaria e cartografica, del catasto edilizio urbano, nonche' dei dati di superficie delle unita' immobiliari urbane a destinazione ordinaria, e' garantita ai Comuni su tutto il territorio nazionale, ad esclusione delle Province autonome di Trento e Bolzano, attraverso il Sistema telematico, il Portale per i Comuni ed il Sistema di interscambio, gestiti dall'Agenzia del Territorio.
5. Le funzioni catastali connesse all'accettazione e alla registrazione degli atti di aggiornamento sono svolte in forma partecipata dai Comuni e dall'Agenzia del Territorio sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche uniformi, emanate con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali. Le suddette regole tecnico-giuridiche costituiscono principi fondamentali dell'ordinamento e si applicano anche nei territori delle Regioni a statuto speciale. Ove non esercitate dai Comuni, le attivita' connesse alle predette funzioni sono esercitate dall'Agenzia del Territorio, sulla base del principio di sussidiarieta'.
6. Sono in ogni caso mantenute allo Stato e sono svolte dall'Agenzia del Territorio le funzioni in materia di:
 - a) individuazione di metodologie per l'esecuzione di rilievi ed aggiornamenti topografici e per la formazione di mappe e cartografie catastali;
 - b) controllo della qualita' delle informazioni catastali e dei processi di aggiornamento degli atti;
 - c) gestione unitaria e certificata della base dei dati catastali e dei flussi di aggiornamento delle informazioni di cui alla lettera b), anche trasmessi con il Modello unico digitale per l'edilizia, assicurando il coordinamento operativo per la loro utilizzazione ai fini istituzionali attraverso il sistema pubblico di connettivita' e garantendo l'accesso ai dati a tutti i soggetti interessati;
 - d) gestione unitaria dell'infrastruttura tecnologica di riferimento per il Modello unico digitale per l'edilizia;
 - e) gestione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata;
 - f) vigilanza e controllo sullo svolgimento delle funzioni di cui al comma 5, nonche' poteri di applicazione delle relative sanzioni determinate con decreto di natura regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato previa intesa con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali.
7. L'Agenzia del Territorio, entro il 30 settembre 2010, conclude le operazioni previste dal secondo periodo dell'articolo 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni.
8. Entro il 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali sugli immobili che non risultano dichiarati in Catasto individuati secondo le procedure previste dal predetto articolo 2, comma 36, del citato decreto-legge n. 262, del 2006, con riferimento alle pubblicazioni in Gazzetta Ufficiale effettuate dalla data del 1° gennaio 2007 alla data del 31 dicembre 2009, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale. L'Agenzia del Territorio, successivamente alla registrazione degli atti di aggiornamento presentati, rende

disponibili ai Comuni le dichiarazioni di accatastamento per i controlli di conformita' urbanistico-edilizia, attraverso il Portale per i Comuni.

9. Entro il medesimo termine del 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.

10. Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 8 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformita' al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, procede all'attribuzione di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio puo' stipulare apposite

convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.

11. Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 9 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio procede agli accertamenti di competenza anche con la collaborazione dei Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio puo' stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.

12. A decorrere dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio, sulla base di nuove informazioni connesse a verifiche tecnico-amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, provvede ad avviare un monitoraggio costante del territorio, individuando, in collaborazione con i Comuni, ulteriori fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto. In tal caso si rendono applicabili le disposizioni di cui al citato articolo 2, comma 36, del decreto-legge n. 262 del 2006. Qualora i titolari di diritti reali sugli immobili individuati non ottemperino entro il termine previsto dal predetto articolo 2, comma 36, l'Agenzia del Territorio procede all'attribuzione della rendita presunta ai sensi del comma 10. Restano fermi i poteri di controllo dei Comuni in materia urbanistico-edilizia e l'applicabilita' delle relative sanzioni.

13. Gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, per lo svolgimento della attivita' istruttorie connesse all'accertamento catastale, si avvalgono delle attribuzioni e dei poteri di cui agli articoli 51 e 52 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, e' aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati gia' esistenti devono contenere, per le unita' immobiliari urbane, a pena di nullita', oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformita' allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformita' con le risultanze dei registri immobiliari".

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali e' considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed e' punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010.