

RELAZIONE DI REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

(ai fini della circolazione immobiliare)

Dichiarazione tecnica asseverata

(ai sensi degli artt. 47 d.P.R. n. 445/2000, 9-bis, 34-bis e 46 d.P.R. n. 380/2001)

OGGETTO: Relazione tecnica di verifica della regolarità edilizia e catastale dell'immobile sito in [INDIRIZZO_____], [CAP_____] [COMUNE_____]
([PROVINCIA_____]), redatta ai fini della circolazione immobiliare.

PREMESSA

Immobile: [DESCRIZIONE_____] sito in [INDIRIZZO_____],
[CAP_____] [COMUNE_____] ([PROVINCIA_____])

Censito al Catasto Fabbricati: foglio [FOGLIO_____], particella [PARTICELLA_____], sub
[SUB_____]

Destinazione d'uso: [CATEGORIA_____]

Proprietà:

Nome e cognome: [NOME_____] [COGNOME_____]

Codice fiscale: [CF_____]

Nato a [COMUNE_____] ([PROVINCIA_____]) il [DATA_____]

Residente in [INDIRIZZO_____], [CAP_____]

[COMUNE_____]

DICHIARAZIONE DEL TECNICO

Il sottoscritto:

Nome e cognome: [NOME_____] [COGNOME_____]

Professione: [PROFESSIONE_____]

Iscritto all'ordine/collegio di [PROVINCIA_____] al n. [NUMERO_____]

Indirizzo: [INDIRIZZO_____]

PEC: [PEC_____]

Telefono: [TELEFONO_____]

consapevole delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del d.P.R. n. 445/2000,

DICHIARA

- di avere ricevuto incarico professionale per la verifica della regolarità edilizia e catastale;
- di avere esaminato la documentazione disponibile e reperita;
- di avere effettuato sopralluogo in data [DATA_____];
- di avere svolto le verifiche secondo diligenza professionale;
- di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

FINALITÀ DELLA RELAZIONE

La presente relazione è redatta:

- ai fini della ricostruzione dello stato legittimo (art. 9-bis);
- quale supporto alla circolazione immobiliare;

- quale strumento di tutela delle parti.

Essa non costituisce condizione di validità dell'atto ai sensi dell'art. 46 del d.P.R. n. 380/2001.

DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La presente relazione si fonda su:

- titoli edilizi: [ESTREMI _____]
- elaborati progettuali
- documentazione catastale
- atti notarili
- documentazione fotografica
- documentazione d'archivio
- altri elementi: [SPECIFICARE _____]

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

RICOSTRUZIONE DELLO STATO LEGITTIMO

(art. 9-bis d.P.R. n. 380/2001)

Lo stato legittimo è stato ricostruito sulla base:

- del titolo originario;
- dei titoli successivi;
- di eventuali sanatorie;
- delle tolleranze;
- del pagamento delle sanzioni alternative alla demolizione;
- della documentazione disponibile e reperita.

La ricostruzione è:

- completa
- documentale integrata
- con lacune documentali

Eventuali criticità:

[DESCRIZIONE _____]

La ricostruzione è effettuata nei limiti della documentazione reperita.

VERIFICA DELLO STATO DI FATTO

[DESCRIZIONE
TECNICA _____]

CONFRONTO STATO LEGITTIMO / STATO DI FATTO

- conforme

non conforme

QUALIFICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

(da compilare solo se dal confronto tra stato legittimo e stato di fatto sono emerse delle non conformità)

Le difformità rilevate sono riconducibili a:

- interventi in assenza di CILA (art. 6-bis)
- tolleranze (art. 34-bis)
- ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art. 33)
- abusi parziali (artt. 34 e 37)
- variazioni essenziali (art. 32)
- abusi totali (art. 31)
- altro: [SPECIFICARE _____]

La qualificazione sopra indicata è effettuata ai soli fini tecnico-descrittivi e non costituisce accertamento amministrativo della fattispecie.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Le eventuali difformità:

- rientrano nei commi: [INDICARE _____]
- sono compatibili con i parametri normativi;
- non costituiscono violazioni edilizie;
- concorrono allo stato legittimo.

VERIFICA DEL PAGAMENTO DELLE SANZIONI

(ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, d.P.R. n. 380/2001)

Ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile, è stata verificata l'eventuale presenza di procedimenti sanzionatori e il relativo pagamento delle sanzioni previste dal d.P.R. n. 380/2001.

Dalla documentazione esaminata risulta:

- assenza di procedimenti sanzionatori rilevanti
- presenza dei seguenti procedimenti sanzionatori:
 - art. 33 d.P.R. n. 380/2001 (ristrutturazione edilizia abusiva)
 - art. 34 d.P.R. n. 380/2001 (parziale difformità)
 - art. 37 d.P.R. n. 380/2001 (interventi in assenza o difformità da SCIA)
 - art. 38 d.P.R. n. 380/2001 (annullamento del titolo edilizio)

Per tali procedimenti:

- risulta effettuato il pagamento delle relative sanzioni
- non risulta documentato il pagamento

documentazione non reperita

VALORE DEL PAGAMENTO DELLA SANZIONE

Il pagamento delle sanzioni sopra indicate:

- è stato considerato ai fini della ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile;
- non costituisce titolo edilizio;
- non equivale a sanatoria dell'intervento;
- non implica automaticamente la conformità urbanistica ed edilizia dell'opera.

VERIFICA DEI VINCOLI

L'immobile:

non è soggetto a vincoli

è soggetto a:

- vincolo paesaggistico
- vincolo storico-artistico
- vincolo idrogeologico
- altri: [SPECIFICARE_____]

Per gli immobili soggetti a vincolo, le valutazioni contenute nella presente relazione sono effettuate nei limiti della documentazione disponibile e reperita, e restano subordinate alle determinazioni dell'amministrazione competente

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ CATASTALE

(ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985)

È stata effettuata la verifica della conformità catastale dell'immobile, con riferimento:

- all'identificazione catastale;
- alle planimetrie depositate in Catasto;
- alla corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale.

Dalla verifica effettuata risulta che lo stato di fatto:

risulta coerente con i dati catastali e con la planimetria depositata

non risulta coerente con i dati catastali e/o con la planimetria depositata, per le seguenti ragioni:
[DESCRIZIONE]

È stata inoltre verificata la corrispondenza tra gli intestatari catastali e i soggetti risultanti dai registri immobiliari, nei limiti della documentazione esaminata.

La presente verifica è effettuata ai fini della coerenza tra stato di fatto e rappresentazione catastale, ferma restando:

- la natura fiscale della documentazione catastale;
- la necessità della dichiarazione in atto da parte degli intestatari, ai sensi della normativa vigente.

VALUTAZIONE TECNICA COMPLESSIVA

[PARTE ARGOMENTATA –
OBBLIGATORIA _____

ATTESTAZIONE DEL TECNICO

Si attesta, nei limiti della documentazione esaminata e reperita, delle verifiche eseguite, del sopralluogo effettuato e della valutazione tecnico-professionale svolta, che l'immobile risulta essere:

- conforme allo stato legittimo
- non conforme allo stato legittimo

ESITO AI FINI DELLA CIRCOLAZIONE IMMOBILIARE

CASO 1 – PIENA CONFORMITÀ

Non emergono criticità tecniche rilevanti.

CASO 2 – NON CONFORMITÀ NON REGOLARIZZABILI

Sulla base delle verifiche effettuate, allo stato delle conoscenze e in relazione alla normativa vigente, le difformità non risultano sanabili ai sensi degli artt. 36 e 36-bis del d.P.R. n. 380/2001.

CASO 3 – NON CONFORMITÀ REGOLARIZZABILI

Sulla base delle verifiche effettuate, allo stato delle conoscenze e salvo diversa valutazione dell'amministrazione competente, le difformità risultano potenzialmente sanabili ai sensi degli artt. 36 e 36-bis del d.P.R. n. 380/2001.

CLAUSOLA SULLA REGOLARIZZAZIONE

La valutazione sulla regolarizzabilità:

- è tecnico-professionale;
- non costituisce accertamento amministrativo;
- non vincola la P.A.;
- **esula dall'oggetto della presente relazione.**

LIMITI DELLA RELAZIONE

- non è accertamento amministrativo;
- non è titolo edilizio;
- non garantisce la sanabilità;
- non incide sui diritti dei terzi;
- è redatta sulla base della documentazione reperita e disponibile e non comprende attività istruttorie proprie della pubblica amministrazione;
- non sostituisce l'art. 46 d.P.R. n. 380/2001.

DOCUMENTI ALLEGATI

- titoli attestati lo stato legittimo;
- planimetria riportante lo stato di fatto definito a seguito di sopralluogo;
- rilievi e fotografie;
- documentazione a supporto della data di realizzazione;
- confronto grafico;
- evidenziazione delle difformità;
- documentazione catastale;
- relazione tecnica.

Luogo e data	Timbro e firma
<hr/>	<hr/>

GUIDA ALLA COMPILAZIONE

- Compilare tutte le parti tra [_____]
- Selezionare le opzioni pertinenti
- Eliminare le parti non applicabili