

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 tecnico-documentale alle parti nell'ambito della circolazione immobiliare.

Essa:

- non costituisce accertamento amministrativo;
- non costituisce titolo edilizio;

- non sostituisce le determinazioni delle amministrazioni competenti;
- non costituisce condizione di validità dell'atto ai sensi dell'art. 46 del d.P.R. n. 380/2001.

DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La presente relazione è redatta sulla base della documentazione disponibile, reperita ed esaminata alla data della redazione, ed in particolare su:

- titoli edilizi: [ESTREMI]
- elaborati progettuali;
- eventuale documentazione strutturale e sismica reperita;
- eventuali pratiche depositate presso il Genio Civile;
- eventuali autorizzazioni sismiche, attestazioni di deposito o collaudi statici reperiti;
- documentazione catastale;
- atti notarili;
- documentazione fotografica;
- documentazione d'archivio;
- altri elementi: [SPECIFICARE]

RICOSTRUZIONE DELLO STATO LEGITTIMO

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

La ricostruzione dello stato legittimo è effettuata 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 dello stato legittimo è effettuata nei limiti della documentazione reperita.

Con riferimento agli aspetti strutturali e sismici, le valutazioni contenute nella presente relazione sono effettuate nei limiti della documentazione eventualmente reperita e disponibile alla data della redazione.

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)

Sulla base delle verifiche effettuate e della documentazione esaminata, le difformità rilevate risultano astrattamente 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;
- risultano compatibili con il regime delle tolleranze previsto dall'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001;
- concorrono allo stato legittimo.

Restano ferme le eventuali verifiche e gli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia strutturale e sismica, nonché le competenze del Genio Civile territorialmente competente.

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 che, sulla base della documentazione esaminata, delle verifiche eseguite, del sopralluogo effettuato e nei limiti dell'incarico ricevuto, l'immobile risulta:

- conforme allo stato legittimo
- non conforme allo stato legittimo

La presente attestazione:

- è resa ai fini della verifica della regolarità edilizia e catastale dell'immobile;
- non costituisce verifica strutturale complessiva dell'edificio;
- non equivale a verifica di vulnerabilità sismica;
- non costituisce certificazione di sicurezza strutturale;
- non sostituisce eventuali verifiche o adempimenti di competenza del Genio Civile.

ESITO AI FINI DELLA CIRCOLAZIONE IMMOBILIARE

CASO 1 – ASSENZA DI CRITICITÀ RILEVANTI

Non sono emerse criticità tecniche rilevanti sulla base delle verifiche effettuate.

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;
- resta subordinata alle valutazioni e determinazioni dell'amministrazione competente.

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;
- non costituisce verifica strutturale dell'immobile;
- non costituisce verifica di vulnerabilità sismica;
- non sostituisce eventuali verifiche, adempimenti, depositi, autorizzazioni o determinazioni di competenza del Genio Civile eventualmente previsti dalla normativa vigente;
- le valutazioni contenute nella presente relazione sono effettuate nei limiti della documentazione reperita, delle verifiche eseguibili e dello stato dei luoghi rilevabile senza indagini invasive o saggi specialistici.

DOCUMENTI ALLEGATI

- titoli attestanti 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;
- eventuale documentazione strutturale e sismica reperita.

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
- Aggiornare e integrare la relazione in funzione della specifica situazione urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile.