

LA RELAZIONE TECNICA INTEGRATA PER LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

# B – relazione urbanistico edilizia

Franco Taddia

16 Marzo 2018

B.

# RELAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

In relazione all'immobile sito in località \_\_\_\_\_, Comune \_\_\_\_\_, Provincia \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, civico \_\_\_\_\_, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, sopra identificato \_\_\_\_\_.

## DICHIARO CHE

I. Per dichiarazione del Proprietario l'immobile risulta edificato in forza di:

1. provvedimenti anteriori al 1° settembre 1967

Licenza edilizia \_\_\_\_\_

Altri titoli Autorizzativi \_\_\_\_\_

Varianti \_\_\_\_\_

Fine lavori \_\_\_\_\_

Altro \_\_\_\_\_

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967

o Permesso di costruire \_\_\_\_\_

o Concessione Edilizia \_\_\_\_\_

o Licenza edilizia \_\_\_\_\_

o Autorizzazione Edilizia \_\_\_\_\_

o Fine lavori \_\_\_\_\_

o Varianti \_\_\_\_\_

o DIA \_\_\_\_\_

o SCIA \_\_\_\_\_

o CIL \_\_\_\_\_

o Altri \_\_\_\_\_

3 Condoni edilizi

o Legge 47/1985 \_\_\_\_\_

o Legge 724/1994 \_\_\_\_\_

o Legge 326/2003 \_\_\_\_\_

o Altro \_\_\_\_\_

4 Sanatoria edilizia

o Presentata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

o Rilasciata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

o \_\_\_\_\_

5. Altri tipi di sanatoria edilizia

o Presentata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

o Rilasciata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

II. E' stato inoltre eseguito accesso agli atti depositati presso:

➤ Comune \_\_\_\_\_

➤ Provincia \_\_\_\_\_

➤ Soprintendenza \_\_\_\_\_

➤ Comunità Montana \_\_\_\_\_

➤ Ente Parco \_\_\_\_\_

➤ Altro \_\_\_\_\_

In relazione all'immobile sopra identificato, presso gli enti sopraindicati sono stati individuati i seguenti atti:

## A. TITOLI EDILIZI

1. provvedimenti anteriori al 1° settembre 1967

o Licenza edilizia \_\_\_\_\_

o Altri titoli Autorizzativi \_\_\_\_\_

o Varianti \_\_\_\_\_

o Fine lavori \_\_\_\_\_

o Altro \_\_\_\_\_

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967

o Permesso di costruire \_\_\_\_\_

o Concessione Edilizia \_\_\_\_\_

o Licenza edilizia \_\_\_\_\_

o Autorizzazione Edilizia \_\_\_\_\_

o Fine lavori \_\_\_\_\_

o Varianti \_\_\_\_\_

o DIA \_\_\_\_\_

o SCIA \_\_\_\_\_

o CIL \_\_\_\_\_

o Altri \_\_\_\_\_

3. Condoni edilizi

o Legge 47/1985 \_\_\_\_\_

o Legge 724/1994 \_\_\_\_\_

o Legge 326/2003 \_\_\_\_\_

o Altro \_\_\_\_\_

4. Sanatoria edilizia

o Presentata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

o Rilasciata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

5. Altri tipi di sanatoria edilizia

o Presentata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

o Rilasciata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

6. Altri provvedimenti in corso

## B. AGIBILITÀ / ABITABILITÀ<sup>1</sup>

In relazione all'immobile di cui alla presente relazione risulta rilasciato / non risulta rilasciato certificato di agibilità/abitabilità allegata al titolo \_\_\_\_\_ che si allega sotto la lettera \_\_\_\_\_

## C. NOTE E OSSERVAZIONI

<sup>1</sup> Spazio dedicato alle osservazioni, note di dettaglio ed a tutte le evidenze rilevate dal tecnico incaricato inclusa l'indicazione della data di accesso agli uffici, gli ulteriori elementi a richiesta del notaio, dei vincoli, delle difformità non essenziali ecc.  
Agibilità: dichiarare eventuale deposito, attestazione, dichiarazione sul silenzio assenso ecc.

## D. CORRISPONDENZA

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, è corrispondente / non è corrispondente<sup>2</sup> agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di \_\_\_\_\_, in data e più precisamente: \_\_\_\_\_

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare identificata in premessa con i suoi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

Lungo, e data \_\_\_\_\_

Firma e timbro \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Ove il tecnico riscontrasse difformità non essenziali tra lo stato di fatto accertato visivamente e gli elaborati allegati ai titoli edilizi / all'ultimo dei titoli edilizi, acquisiti mediante accesso agli atti delle Amministrazioni competenti, il tecnico è tenuto a descrivere tali difformità all'interno delle note e osservazioni "C".

# Scopo della relazione

- Lo scopo della relazione è fornire una «**FOTOGRAFIA**» della situazione dell'immobile oggetto della compravendita così da:
  1. fornire al Notaio incaricato dell'atto le giuste informazioni per l'effettiva commerciabilità del bene
  2. fornire alle parti le informazioni per una consapevole transazione senza incomprensioni

# Come affrontare la relazione

- acquisire dal committente le informazioni in suo possesso:
- - Titoli edilizi che hanno legittimato il bene
  - - nulla osta
  - - licenze edilizie
  - - concessioni edilizie
  - - permessi di costruire
  - - autorizzazioni edilizie
  - - asseverazioni (Dia, Scia, etc.)
  - - Cil - Cila
  - - condoni
  - - sanatorie

# Come affrontare la relazione

- - effettuare un accesso agli atti del Comune, ove si trova l'immobile, per acquisire informazioni e copia degli atti presenti negli archivi che costituiscono lo stato legittimo il bene

[nulla osta, licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, asseverazioni (ex art. 26, Dia, Scia, etc.), Cil, Cila, condoni, sanatorie]

# Come affrontare la relazione

- effettuare un accesso agli atti del Comune, ove si trova l'immobile, per acquisire informazioni e copia degli atti presenti negli archivi di quanto relativo all'abitabilità, usabilità, agibilità, conformità edilizia dell'immobile

# Come affrontare la relazione

- **□ A. TITOLI EDILIZI**

- **1. Provvedimenti anteriori al 1 settembre 1967**

- (Licenza edilizia, Altri titoli autorizzativi, Varianti, Fine lavori, Altro)

- **2. Provvedimenti edilizi successivi al 1 settembre 1967**

- (Permesso di costruire, Concessione Edilizia, Licenza edilizia, Autorizzazione Edilizia,

- Fine lavori, Varianti, DIA, SCIA, CIL, Altri )

- **3. Condoni edilizi**

- (Legge 47/1985, Legge 724/1994, Legge 326/2003, Altro)

- .....

# Come affrontare la relazione

- ☐ A. TITOLI EDILIZI
- .....
- **4. Sanatoria edilizia**
- (Presentata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_; Rilasciata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_)
- **5. Altri tipi di sanatoria edilizia**
- (Presentata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_; Rilasciata il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_)
- **6. Altri provvedimenti in corso**
- (\_\_\_\_\_)



# Come affrontare la relazione

- ☐ B. AGIBILITÀ / ABITABILITÀ
- In relazione all'immobile di cui alla presente relazione **risulta rilasciato** / **non risulta rilasciato** certificato di agibilità/abitabilità allegata al titolo \_\_\_\_\_ che si allega sotto la lettera \_\_\_\_\_

# E' FONDAMENTALE CHE:

- Il tecnico richieda al Comune l'elenco degli atti presenti nei propri archivi che sono messi a disposizione nel corso dell'accesso agli atti
- Il tecnico riporti nella sua relazione quali atti ha visionato e riporti con la massima diligenza e completezza gli estremi di tali atti

# E' FONDAMENTALE CHE:

- Il tecnico riporta nella sua relazione:
- dove ha visionato gli atti
- se ha visionato o acquisito atti c/o archivi diversi oltre a quello del Comune dove ha sede l'immobile

# E' FONDAMENTALE CHE:

- Il tecnico una volta acquisito gli atti che hanno costituito lo stato legittimo dell'immobile:
- - esegua un sopralluogo c/o lo stesso e confronti lo stato legittimo con lo stato dei luoghi
- - verifichi che l'agibilità sia coerente con i titoli abilitativi e lo stato dei luoghi

# LO SCOPO DELLA RELAZIONE:

- Non è certificare la legittimità del bene
- È fornire l'esatta fotografia del confronto tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi
- La relazione NON è il fascicolo del fabbricato

# ALLEGATI:

- Nella traccia di relazione è sempre richiesto di allegare copia dell'Agibilità (abitabilità, usabilità)
- Il tecnico può allegare anche altri documenti, come titoli edilizi, che ritiene utili/necessari per lo scopo della relazione

# □ C. NOTE E OSSERVAZIONI

- Nella relazione è presente una specifica sezione dove il tecnico deve indicare le sue considerazioni su quegli elementi che ritiene utili/necessari per lo scopo della relazione
- Ad esempio:
  - - mancanza di atti depositati c/o gli archivi comunali
  - - indisponibilità totale o parziale di visionare/acquisire gli stessi
  - .....

# □ C. NOTE E OSSERVAZIONI

- .....
- - carenza della documentazione
- - incoerenza degli atti acquisiti
- - difformità rilevate nel confronto tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi
- - eventuali possibilità e percorsi di regolarizzazione



## □ C. NOTE E OSSERVAZIONI

- Le note servono ad esplicitare la fotografia dello stato edilizio ed urbanistico dell'immobile
- Non devono generare confusione o incomprensione tra le parti

## D. CORRISPONDENZA

- L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, è **corrispondente** / **non è corrispondente** agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ e più precisamente: \_\_\_\_\_

## □ D. CORRISPONDENZA

- *(4) Ove il tecnico riscontrasse difformità non essenziali tra lo stato di fatto accertato visivamente e gli elaborati allegati ai titoli edilizi / all'ultimo dei titoli edilizi, acquisiti mediante accesso agli atti delle Amministrazioni competente, il tecnico è tenuto a descrivere tali difformità all'interno delle note e osservazioni "C".*

- ... Art. 19*bis* – L.R. 23/04
- Tolleranze
- Possibilità contenute nei regolamenti comunali di estinzione degli abusi minori

- .....
- La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare identificata in premessa con i suoi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate

# NOTE FINALI

nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato non ha effettuato (né conseguentemente assume alcuna responsabilità in ordine) ulteriori verifiche sull'immobile oggetto della presente relazione, in particolare a titolo esemplificativo:

.....

NOTA SULLA RELAZIONE: nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato non ha effettuato (né conseguentemente assume alcuna responsabilità in ordine) ulteriori verifiche sull'immobile oggetto della presente relazione, in particolare a titolo esemplificativo:

- ☐ ricade / non ricade nell'area con campitura nella **carta dei Vincoli del Comune** di \_\_\_\_\_, estratta in data \_\_\_\_\_.
- ☐ è stato/ non è stato riconosciuto di interesse storico artistico e/o sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- ☐ è oggetto/ non è oggetto di convenzione urbanistica;
- ☐ è oggetto/ non è oggetto di convenzioni di attuazione di Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o a i sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Legge Bucalossi) o dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (edilizia convenzionata) o degli articoli corrispondenti previsti dalle leggi Regionali;
- ☐ è classificato / non è classificato come alloggio del custode al servizio dell'attività;
- ☐ è soggetto / non è soggetto ai vincoli di cui alla Legge Tognoli;
- ☐ Verifica della presenza di autorizzazioni paesaggistiche;
- ☐ Ricerca di Deposito /Autorizzazione sismica;
- ☐ Presenza di Eventuali pratiche per VVFF /AUSL / Emissioni in Atmosfera, ecc.;
- ☐ Verifica di progetti impianti e relative dichiarazione di conformità;
- ☐ Autorizzazione allo scarico;
- ☐ Destinazione urbanistica: Le aree oggetto della presente relazione tecnica sono comprese nelle zone urbanistiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.
- ☐ Altro.....

# GRAZIE DELL'ATTENZIONE

- Ing. Franco Taddia

2 marzo 2018