



Specifica P08	Estimo e attività peritale Consulenza tecnica all'atto di trasferimento
Sommario	Il presente documento specifica i requisiti di conoscenza, competenza e capacità del geometra, e ne descrive i metodi di valutazione della conformità, con specifico riferimento alla prestazione di "consulenza tecnica all'atto di trasferimento", intesa come attività finalizzata alla redazione di una relazione contenente i requisiti necessari per la compilazione della parte tecnica dell'atto di trasferimento.
Versione 00	2012-10-02

Le Specifiche sono state elaborate da CNGeGL per la definizione degli *Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri*, con la collaborazione metodologica di **UNI** Ente Nazionale Italiano di Unificazione.



PREMESSA

La presente Specifica è stata elaborata dal Gruppo di Lavoro "Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri" nell'ambito del contratto siglato tra UNI e CNGeGL inerente lo sviluppo e l'evoluzione dell'omologo progetto.

Nell'ambito di tale progetto, UNI, quale ente *super partes*, si è reso disponibile a fornire a CNGeGL la propria competenza metodologica in materia di gestione dei processi di definizione delle specifiche tecniche per la qualificazione professionale.

La presente Specifica è stata sottoposta a consultazione pubblica sul sito CNGeGL per un periodo di quattro mesi.

Le Specifiche relative allo Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri sono state approvate dal CNGeGL.

SOMMARIO

PREMESSA.....	i
INTRODUZIONE	1
1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE	2
2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI	2
3 TERMINI, DEFINIZIONI, SIMBOLI ED ABBREVIAZIONI	2
3.1 TERMINI E DEFINIZIONI	2
4 PRINCIPIO	3
5 DESCRIZIONE DEL LAVORO, SERVIZIO O PROCESSO	3
5.1 GENERALITÀ	3
5.2 PROCESSO	4
5.2.1 GENERALITÀ	4
5.2.2 DESCRIZIONE DEL FLUSSO DEL PROCESSO	4
5.2.3 FASI DEL PROCESSO	4
6 DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE	7
6.1 CARATTERISTICHE PERSONALI	7
6.1.1 PRINCIPI DEONTOLOGICI	7
6.1.2 CONDOTTA PROFESSIONALE	7
6.2 CONOSCENZE E ABILITÀ	8
6.2.1 GENERALITÀ	8
6.2.2 CONOSCENZE E ABILITÀ SPECIFICHE	8
6.3 MANTENIMENTO E MIGLIORAMENTO DELLE COMPETENZE	8
7 CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE	8
7.1 GENERALITÀ	8
7.2 LISTE DI CONTROLLO	9
7.2.1 LISTA DI CONTROLLO FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA	9
7.2.2 LISTA DI CONTROLLO FASE 2 - ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA	10
7.2.3 LISTA DI CONTROLLO FASE 3 - ATTO DI TRASFERIMENTO	12



APPENDICE A (informativa) - Elenco non esaustivo dei principali termini e definizioni riconducibili al campo di applicazione della Specifica	13
---	-----------

INTRODUZIONE

Il presente documento si inserisce nel processo di qualificazione professionale della categoria dei geometri, attraverso la specificazione dei requisiti di conoscenza, competenza ed esperienza delle prestazioni afferenti la figura del geometra e la descrizione dei metodi di valutazione della conformità.

La rispondenza ai requisiti di qualità della prestazione - inerenti il processo, la competenza ed i metodi di valutazione - descritti nel presente documento supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza, considerando anche eventuali interessi di terzi.

Il presente documento si propone di individuare metodi e procedure per la verifica, l'accettazione e l'utilizzazione della prestazione di consulenza tecnica all'atto di trasferimento consistente nell'attività necessaria per fornire le informazioni e la documentazione per la redazione della parte tecnica dell'atto.

Allo scopo di conseguire la necessaria chiarezza di comunicazione e informazione destinate alle parti, la relazione tecnica e la documentazione sono predisposte ed espresse secondo riferimenti semplici e sono strutturate come indicato nel presente documento.



1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente documento specifica i requisiti di conoscenza, competenza e capacità del geometra, e ne descrive i metodi di valutazione della conformità, con specifico riferimento alla prestazione di "consulenza tecnica all'atto di trasferimento", intesa come attività finalizzata alla redazione di una relazione contenente i requisiti necessari per la compilazione della parte tecnica dell'atto di trasferimento.

Si applica al geometra iscritto all'albo, indipendentemente dalla natura dell'impiego.

2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

Il presente documento rimanda, mediante riferimenti datati e non, a disposizioni contenute in altre pubblicazioni. Tali riferimenti normativi sono citati nei punti appropriati del testo e sono di seguito elencati. Per quanto riguarda i riferimenti datati, successive modifiche o revisioni apportate a dette pubblicazioni valgono unicamente se introdotte nel presente documento come aggiornamento o revisione. Per i riferimenti non datati vale l'ultima edizione della pubblicazione alla quale si fa riferimento.

Documento Quadro - Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri

Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri

Codice Civile, Libro Terzo "della proprietà" e Libro Sesto "della tutela dei diritti"

D.L. 31 maggio 2010, n. 78 "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" (convertito con Legge 30 luglio 2010, n. 122)

D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 "Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano"

Ministero delle Finanze – Istruzione I § 16 – 23/01/1940

UNI 11367:2010 Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera

3 TERMINI, DEFINIZIONI, SIMBOLI ED ABBREVIAZIONI

3.1 TERMINI E DEFINIZIONI

Ai fini del presente documento valgono i termini e le definizioni riportati nel Documento Quadro e i seguenti¹.

¹ Per ulteriori termini e definizioni riconducibili al campo di applicazione della presente Specifica vedere Appendice A



3.1.1 atto di trasferimento: Contratto con il quale si trasferisce la proprietà di beni immobili

NOTA Ai fini della presente Specifica si intendono compresi anche gli atti di trasferimento di diritti reali quali: usufrutto, nuda proprietà, ecc.

3.1.2 consulenza tecnica all'atto di trasferimento: Attività finalizzata alla redazione di una relazione contenente i requisiti necessari per la compilazione della parte tecnica dell'atto di trasferimento

3.1.3 immobile: Fabbricato costituito da una o più unità immobiliari o terreno costituito da una o più particelle

3.1.4 relazione tecnica: Relazione di tipo generale, comprensiva di allegati, illustrante l'individuazione, la consistenza e le conformità o non conformità riscontrate nella documentazione

3.1.5 titolarità: Possesso di un diritto reale su un bene immobile

3.1.6 unità immobiliare: Porzione di fabbricato, o fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale²

4 PRINCIPIO

La presente prestazione "consulenza tecnica all'atto di trasferimento" richiede la compresenza del compito (cosa un geometra deve saper fare - quali attività, processi - per essere considerato idoneo alla prestazione), dei requisiti di competenza (cosa deve sapere, quali caratteristiche deve avere il geometra per essere idoneo alla prestazione) e della valutazione (come un geometra è valutato per esser considerato idoneo al compito), così come sviluppato ai punti 5, 6 e 7.

Il geometra nello svolgimento della prestazione "consulenza tecnica all'atto di trasferimento" deve rispettare le prescrizioni contenute nella legislazione e normativa vigente.

Ai fini della qualificazione della prestazione, al punto 5 vengono sviluppati i compiti in ciascuna delle fasi che la costituiscono.

5 DESCRIZIONE DEL LAVORO, SERVIZIO O PROCESSO

5.1 GENERALITÀ

A seguito dell'assunzione dell'incarico³, il processo inerente l'attività di consulenza tecnica all'atto di trasferimento prevede i compiti di seguito elencati:

- a. verifica documentale preliminare;
- b. accesso e rilievo dell'immobile oggetto di trasferimento;

² Definizione tratta dalla UNI 11367:2010

³ Vedere Documento Quadro, punto 4



- c. raccolta informazioni presso i pubblici uffici;
- d. redazione della relazione tecnica;
- e. assistenza all'atto di trasferimento.

I compiti da a) a e) sono stati elaborati e sviluppati al punto 5.2 secondo le diverse fasi della prestazione al fine di agevolarne lo svolgimento pratico.

5.2 PROCESSO

5.2.1 GENERALITÀ

Il processo relativo alla prestazione è costituito da una sequenza di fasi, quali l'analisi documentale e l'attività di verifica, la redazione della relazione tecnica e l'assistenza all'atto di trasferimento.

Ciascuna fase è articolata in uno o più dei compiti elencati al punto 5.1 e sviluppati al punto 5.2.3.

5.2.2 DESCRIZIONE DEL FLUSSO DEL PROCESSO

Il processo relativo alla prestazione di consulenza tecnica all'atto di trasferimento deve essere adattato in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti.

In linea generale sono definibili 3 fasi:

- Fase 1: analisi documentale e attività di verifica;
- Fase 2: elaborazione della relazione tecnica;
- Fase 3: atto di trasferimento.

5.2.3 FASI DEL PROCESSO

5.2.3.1 FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA

Questa fase comprende una serie di compiti:

- a. verifica documentale preliminare; trattasi di un'analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al geometra al fine di consentire l'individuazione dell'immobile oggetto di trasferimento per avere un quadro complessivo dei compiti che devono essere svolti;
- b. accesso e rilievo dell'immobile oggetto di trasferimento; effettuazione di un sopralluogo all'immobile e, se del caso, un rilievo metrico e fotografico per la verifica e controllo della corrispondenza con gli elaborati grafici che rappresentano l'immobile. Il sopralluogo e l'ispezione sono svolti sia internamente che esternamente all'immobile e non devono limitarsi a una sua porzione e sono finalizzati alle seguenti verifiche e accertamenti:
 - i. modalità di accesso e ubicazione;
 - ii. stato di conservazione;

- iii. consistenza dell'immobile mediante rilevazione metrica a campione;
 - iv. consistenza metrica dell'immobile nell'ipotesi di esito negativo della verifica di cui al punto iii);
 - v. comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante:
 - a) dagli atti catastali;
 - b) dalla documentazione edilizio-urbanistica;
 - c) dal titolo (o titoli) di proprietà;
 - vi. accertamento di eventuali servitù apparenti e/o circostanze che possono ritenersi pregiudizievoli;
 - vii. accertamento della sussistenza di eventuali certificazioni e dichiarazioni di conformità;
 - viii. rilievo della presenza di visibili sostanze tossiche o nocive nei manufatti e nei componenti edilizi;
- c. raccolta informazioni presso i pubblici uffici al fine di:
- i. verificare la corretta intestazione catastale;
 - ii. verificare la corrispondenza con la cartografia catastale;
 - iii. verificare la planimetria depositata al catasto fabbricati;
 - iv. accertare la circolazione giuridica degli edifici e loro parti, nonché la conformità edilizio-urbanistica;
 - v. verificare la titolarità e, se richiesto, l'esistenza di formalità pregiudizievoli.

5.2.3.2 FASE 2 - ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA

La presente fase consiste nel seguente compito:

- a. redazione della relazione tecnica. Questa deve contenere i dati richiesti per la stipula dell'atto di trasferimento, in particolare:
 - i. gli estremi anagrafici dei contraenti;
 - ii. l'indicazione degli accertamenti svolti, compresa la data di accesso e rilievo dell'immobile;
 - iii. la descrizione dell'immobile oggetto di trasferimento mediante:
 - individuazione dell'ubicazione;

- spiegazione delle modalità di accesso partendo dalla pubblica viabilità;
 - descrizione della consistenza, per i fabbricati specificando la destinazione d'uso e le caratteristiche – natura e situazione – dell'unità immobiliare e per i terreni la destinazione urbanistica, lo stato di coltivazione, la conformazione e la morfologia;
- iv. la rappresentazione catastale con la:
- verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dell'immobile⁴;
 - verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e la descrizione contenuta nel titolo di provenienza del bene;
- v. la specificazione delle proprietà confinanti (almeno tre) che delimitano il bene immobile;
- vi. la specificazione dell'atto notarile o del documento idoneo con cui il bene immobile è pervenuto alla parte proprietaria attraverso l'indicazione del notaio rogante, della data della stipula e, se possibile, del numero di repertorio e di raccolta. Se la provenienza è una denuncia di successione il geometra deve evidenziare tale circostanza. Attraverso la lettura del contenuto si deve verificare la corrispondenza tra quanto descritto e trasferito con lo stato di fatto. Il geometra deve verificare la titolarità nel ventennio precedente solo se richiesto. La verifica della titolarità nel ventennio precedente deve essere svolta solo se richiesta;
- vii. la descrizione delle servitù derivanti da titolo e l'illustrazione di eventuali servitù apparenti;
- viii. motivato parere in ordine alla circolazione giuridica degli edifici e loro parti (legittimità edilizia ed urbanistica) evidenziando eventuali riserve e/o limiti;
- ix. l'attestazione circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

NOTA Si intende limitato al solo bene immobile oggetto di trasferimento.

Alla relazione tecnica devono essere allegati i seguenti documenti:

- visure catastali;
- planimetria catastale (fabbricati);
- estratto di mappa (terreni);
- certificato di destinazione urbanistica (ove previsto);

⁴ Al momento della pubblicazione della presente Specifica è in vigore il D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (convertito con Legge 30 luglio 2010, n. 122)

- elaborato grafico⁵, quotato in caso di vendita "a misura", per una migliore e più puntuale individuazione della proprietà esclusiva e delle eventuali parti comuni.

Possono altresì essere allegati i seguenti documenti:

- titoli abilitativi (denuncia di inizio attività, permesso di costruire, ecc.) e relativi allegati;
- ogni altra documentazione utile per la corretta identificazione dell'immobile.

5.2.3.3 FASE 3 - ATTO DI TRASFERIMENTO

La presente fase consiste nel seguente compito:

- a. assistenza all'atto di trasferimento. Al momento del rogito notarile è necessario verificare che i contenuti di cui alla relazione tecnica da riportare in atto corrispondano alle esigenze del committente e all'oggetto del trasferimento, anche fornendo assistenza per affrontare eventuali imprevisti tecnici che dovessero sorgere al momento della stipula.

6 DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE

6.1 CARATTERISTICHE PERSONALI

6.1.1 PRINCIPI DEONTOLOGICI

Nell'espletamento dell'attività di consulenza tecnica all'atto di trasferimento il geometra deve rispettare i principi deontologici riportati al punto 6.3.1 del Documento Quadro.

6.1.2 CONDOTTA PROFESSIONALE

Il geometra nell'espletamento dell'attività di consulenza tecnica all'atto di trasferimento deve:

- assumere la responsabilità delle proprie azioni (responsabile);
- giungere in tempi adeguati alla risoluzione delle problematiche emergenti (risoluto);
- agire e operare con autonomia (autonomo);
- stabilire efficaci relazioni con gli altri soggetti coinvolti nel processo ed essere capace di ascoltare e di confrontarsi efficacemente, mantenendo un comportamento rispettoso (comunicativo);
- essere realistico ed in grado di gestire al meglio il coordinamento (pratico).

⁵ L'elaborato grafico è opportuno ai fini della individuazione, precisa e puntuale, della proprietà ed è indispensabile nell'ipotesi di vendita a misura; nella prima ipotesi il grafico può essere rappresentativo, nella seconda deve essere quotato. In particolare, l'elaborato grafico quotato si rende necessario anche nel caso di frazionamento di corte urbana



6.2 CONOSCENZE E ABILITÀ

6.2.1 GENERALITÀ

Nell'espletamento dell'attività di consulenza tecnica all'atto di trasferimento il geometra deve possedere le conoscenze e abilità generali riportate al punto 6.3.2 del Documento Quadro.

6.2.2 CONOSCENZE E ABILITÀ SPECIFICHE

Il geometra nell'espletamento dell'attività di consulenza tecnica all'atto di trasferimento deve:

- conoscere e saper applicare le disposizioni contenute nel Libro Terzo e nel Libro Sesto del Codice Civile;
- conoscere e saper applicare la legislazione catastale e urbanistica specifica dell'ambito e del luogo di ubicazione dell'immobile;
- sapere rilevare un immobile;
- saper individuare e descrivere un immobile;
- saper accertare lo stato di un immobile;
- sapere riscontrare la legittimità urbanistico-edilizia di un immobile;
- sapere verificare lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie di un immobile;
- sapere verificare la conformità catastale di un immobile.

Inoltre, costituiscono valore aggiunto le seguenti conoscenze e abilità:

- la restituzione grafica del rilievo;
- il supporto efficace nel caso di insorgenza di imprevisti tecnici nella fase di assistenza all'atto di trasferimento.

6.3 MANTENIMENTO E MIGLIORAMENTO DELLE COMPETENZE

Nel rispetto dell'obbligo previsto dal Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri, il geometra è tenuto a garantire l'aggiornamento delle proprie conoscenze scientifiche per il corretto svolgimento della prestazione, anche a tutela della collettività.

7 CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE

7.1 GENERALITÀ

La valutazione della conformità della prestazione ai requisiti di qualità illustrati ai punti 5 e 6 della presente Specifica, relativi al processo e alla competenza, è strutturata per essere uno strumento di autovalutazione della corretta esecuzione della prestazione professionale da parte del geometra e



supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza considerando anche eventuali interessi di terzi.

Tale strumento di autovalutazione si concretizza in una lista di controllo che rispetta lo sviluppo progressivo dell'analisi del processo di intervento, strutturata in due colonne. Nella prima colonna sono inseriti i compiti del processo che caratterizzano la prestazione professionale, così come descritti nella presente Specifica. Nella seconda colonna sono inserite le note che contengono elementi ritenuti fondamentali per l'esecuzione del compito, spiegazioni più dettagliate di cosa il geometra deve fare, considerazioni, suggerimenti che sono ritenuti rilevanti ai fini della corretta esecuzione dei compiti, abilità particolari che il geometra deve mettere in campo.

7.2 LISTE DI CONTROLLO

7.2.1 LISTA DI CONTROLLO FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. verifica documentale preliminare	acquisizione ed esame del preliminare (eventuale) acquisizione ed esame del titolo di proprietà acquisizione ed esame della rappresentazione catastale acquisizione ed esame dei titoli abilitativi
b. accesso e rilievo dell'immobile oggetto di trasferimento	modalità di accesso e ubicazione stato di conservazione consistenza dell'immobile anche mediante rilevazione metrica a campione consistenza metrica dell'immobile nell'ipotesi di esito negativo della verifica di cui al punto precedente comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante a) dagli atti catastali, b) dalla documentazione edilizio-urbanistica e c) dal titolo (o titoli) di proprietà

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
b. [continua]	accertamento di eventuali servitù apparenti e/o circostanze che possono ritenersi pregiudizievoli accertamento della sussistenza di eventuali certificazioni e dichiarazioni di conformità presenza di visibili sostanze tossiche o nocive nei manufatti e nei componenti edilizi
c. raccolta informazioni presso i pubblici uffici	verifica corretta intestazione catastale verifica corrispondenza con la cartografia catastale verifica planimetria depositata al catasto fabbricati svolgimento necessarie ricerche al fine di accertare la circolazione giuridica degli edifici e loro parti, nonché la conformità edilizio-urbanistica verifica della titolarità e, se richiesto, dell'esistenza di formalità pregiudizievoli acquisizione ulteriore documentazione (eventuale)

7.2.2 LISTA DI CONTROLLO FASE 2 - ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. redazione della relazione tecnica	verifica della sussistenza dei seguenti dati: – estremi anagrafici dei contraenti – indicazione degli accertamenti svolti – descrizione dell'immobile oggetto di trasferimento: a. ubicazione b. accesso c. consistenza



COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. [continua]	- rappresentazione catastale con: a. verifica con lo stato immobile b. verifica con titolo di provenienza del bene - confini - titolarità - servitù - circolazione giuridica - conformità verifica della sussistenza della documentazione da allegare: - visure catastali - planimetria catastale (fabbricati) - estratto di mappa (terreni) - certificato di destinazione urbanistica (ove previsto) - elaborato grafico, quotato in caso di vendita "a misura", per una migliore e più puntuale individuazione della proprietà esclusiva e delle eventuali parti comuni - titoli abilitativi (denuncia di inizio attività, permesso di costruire, ecc.) - altra documentazione utile per la corretta identificazione dell'immobile



7.2.3 LISTA DI CONTROLLO FASE 3 - ATTO DI TRASFERIMENTO

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. assistenza all'atto di trasferimento	riscontro di corrispondenza dei contenuti della relazione tecnica alle esigenze del committente e all'oggetto del trasferimento risoluzione di eventuali imprevisti

APPENDICE A (informativa) - Elenco non esaustivo dei principali termini e definizioni riconducibili al campo di applicazione della Specifica

categoria: La qualificazione consiste nel distinguere per ciascun zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. La denominazione delle categorie è uniforme nelle diverse zone censuarie⁶

due diligence: Documento reso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto, la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi

parti: Persone fisiche e/o giuridiche interessate all'atto di trasferimento

particella e subalterno: L'unità immobiliare si identifica negli atti del Catasto con il numero o con i numeri che contraddistinguono in mappa le particelle edilizie corrispondenti ai fabbricati nei quali essa si estende nonché – se alcuno dei detti fabbricati comprende più unità immobiliari – con un altro numero (subalterno) da attribuire a ciascuna parte di fabbricato occupato da diversa unità immobiliare⁷

⁶
⁷ Definizione tratta dal D.P.R. 1 dicembre 1949, n.1142, articolo 6
Ministero delle Finanze – Istruzione I § 16 – 23/01/1940