



A Torino verso l'adozione della relazione di regolarità edilizia

La relazione di regolarità edilizia consiste in un metodo procedurale a cura dei professionisti abilitati (ingegneri, architetti, geometri) che certifica la regolarità urbanistica, edilizia e catastale di un immobile, evitando quindi che una compravendita possa essere invalidata e perdite di valore degli immobili

lunedì 27 marzo 2023 - Franco Metta



L'incremento delle transazioni immobiliari - 16.126 compravendite nel capoluogo piemontese, il miglior risultato degli ultimi dieci anni - porta con sé il rischio dell'aumento dei contenziosi civili per non conformità amministrativa dei fabbricati e delle conseguenti richieste di risarcimento danni. Il Presidente dei Notai di Torino Maurizio Gallo-Orsi: "L'adozione della Relazione di Regolarità Edilizia rappresenta una svolta importante che punta a mettere al riparo i soggetti coinvolti - venditore, acquirente, mediatore, notaio - dalle conseguenze di irregolarità edilizie che emergono dopo l'atto".

Il 2022 ha confermato l'ottima tenuta del mercato residenziale torinese con 16.126 compravendite (Fonte: Report IPI), il miglior risultato degli ultimi dieci anni. L'incremento di transazioni immobiliari rischia però di andare di pari passo con l'incremento del numero di cause civili aventi ad oggetto false dichiarazioni o vizi per irregolarità amministrative delle unità immobiliari comprate o vendute. Un atto di compravendita che nasconda queste insidie può essere invalidato e un immobile abusivo può essere soggetto alla riduzione del suo valore.

Una risposta esatta su quanto sia diffuso l'abusivismo edilizio non c'è, visto che si tratta di attività illegali che per loro natura sfuggono in parte alle maglie della legge. Ma è proprio da queste condizioni che emerge l'esigenza di dotarsi di una nuova prassi virtuosa identificata nella Relazione di Regolarità Edilizia (R.R.E.): un metodo procedurale a cura dei professionisti abilitati (ingegneri, architetti, geometri) che certifica appunto la regolarità urbanistica, edilizia e catastale di un immobile, ovvero la corrispondenza tra il progetto depositato in Comune e lo stato di fatto dell'immobile.

Per queste ragioni è stato siglato a Torino il 22 marzo scorso un protocollo d'intesa tra gli ordini professionali dei notai, architetti, ingegneri, il collegio geometri e le associazioni degli agenti e proprietari immobiliari durante un incontro online aperto al pubblico promosso dal Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo e dal Comitato Notarile Interregionale Piemonte e Valle d'Aosta e organizzato in collaborazione con l'Ordine degli Ingegneri Provincia di Torino, l'Ordine degli Architetti di Torino, il Collegio dei Geometri di Torino, l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino e le principali sigle associative degli agenti e proprietari immobiliari (F.I.A.P.,

F.I.M.A.A., U.P.P.I., A.P.E., A.S.P.P.I., Confabitare, A.S.P.P.C., Federcasa).

Un iter lungo se si considera che da decenni la legislazione nazionale e regionale in materia edilizia è finalizzata a reprimere e a scoraggiare gli abusi edilizi, con sanzioni che nei casi più gravi prevedono la nullità degli atti di trasferimento che abbiano ad oggetto costruzioni totalmente abusive: dalla legge 47/85, nata per contrastare l'abusivismo edilizio, all'introduzione dell'art. 9/bis nel DPR 380/2001 "Testo Unico Edilizia" fino all'attualità dei bonus fiscali, determinanti in questo percorso perché impongono la piena regolarità dell'immobile per poter essere erogati. Ora il lieto fine: anche in Piemonte, partendo da Torino, come in Toscana, Emilia Romagna e Liguria, il notariato si adopererà affinché ogni atto di compravendita sia accompagnato da una Relazione di Regolarità Edilizia affidata a un professionista abilitato, imparziale e competente, in grado di assumersi la responsabilità dei controlli effettuati, al fine di garantire la massima tutela per i clienti ed evitare contenziosi tra le parti firmatarie.

L'obiettivo quindi della Relazione di Regolarità Edilizia è quello di garantire entrambe le parti dell'atto da possibili contenziosi - e dai possibili conseguenti risarcimenti danni - derivanti dalla non conformità amministrativa dei fabbricati. La relazione tutela, infatti, sia il venditore circa la veridicità delle dichiarazioni che lo stesso è obbligato a rendere in atto, ma ancora di più l'acquirente circa l'inesistenza di vizi amministrativi del bene acquistato; spesso, tali problematiche emergono molto tempo dopo l'acquisto e il pregiudizio ricade, quasi sempre, sull'acquirente incolpevole. E il dovere di informare le parti circa l'importanza della regolarità catastale ed edilizia-urbanistica dell'immobile oggetto di trasferimento rientra anche nei compiti precontrattuali dell'agente immobiliare

Secondo Maurizio Gallo-Orsi, Presidente del Consiglio notarile dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo, "l'adozione a regime della Relazione di Regolarità Edilizia rappresenta una svolta importante nell'ambito della contrattazione immobiliare che punta a mettere al riparo i soggetti coinvolti (venditore, acquirente, mediatore, notaio) dalle conseguenze di irregolarità edilizie che emergono dopo l'atto".