

NOTAI E GEOMETRI INSIEME PER LO SVILUPPO DEL MERCATO IMMOBILIARE

INSERTO



Disposizioni di edilizia ed urbanistica e trasferimenti immobiliari: questo il tema al centro della giornata di studio organizzata il 15 novembre 2008 dal Collegio dei Geometri e dal Consiglio Notarile di Roma. Un argomento di grande interesse alla luce dell'attuale vulnerabilità del mercato immobiliare, trattato sia dal punto di vista tecnico che da quello notarile nell'intento di individuare soluzioni da proporre alle pubbliche amministrazioni e a tutti i soggetti interessati. È stata, dunque, avviata un'inedita sinergia tra le due categorie per concretizzare una fattiva collaborazione, tesa allo scambio di reciproche esperienze per la razionalizzazione della normativa e per lo snellimento delle procedure nei settori dell'edilizia e dell'urbanistica, con il fine ultimo di fornire un servizio migliore alla comunità. In questo inserto è pubblicato un sintetico resoconto della giornata di studio, limitato ad alcuni interventi, anche perchè sono in via di predisposizione gli Atti del convegno.

fotografie di CHRISTIAN MOSCETTI

DISPOSIZIONI DI EDILIZIA ED URBANISTICA E TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Il Collegio Provinciale dei Geometri e il Consiglio Notarile di Roma, hanno organizzato il giorno sabato 15 novembre 2008, all'hotel "Parco dei Principi", un Convegno di studi dal titolo: "Disposizioni di edilizia ed urbanistica e trasferimenti immobiliari".

Dopo i saluti delle autorità, il convegno è stato introdotto dai Presidenti del Collegio dei Geometri, Marco D'Alesio (v. pag. 13) e del Consiglio Notarile di Roma, Maurizio D'Errico (v. pag. 17).

Hanno poi preso la parola i relatori, notai e geometri, che hanno affrontato dal punto di vista tecnico e notarile le tematiche indicate nel box pubblicato in questa pagina.

Un ampio ed articolato dibattito ha chiuso i lavori che hanno registrato una partecipazione massiccia di professionisti notai e geometri e la presenza di rappresentanti delle autorità competenti, del mondo politico e della cultura.

In considerazione dell'alto livello qualitativo delle relazioni e della grande attualità del tema, si procederà alla pubblicazione degli Atti del convegno per mettere a disposizione degli interessati una raccolta di materiali interessanti ed utili nell'esercizio della professione.



ANGELO BENEDETTI



GIOVANNI BERIONNE



PIERO PANUNZI



GIOVANNI CASU



FAUSTO VOLPONI



PASQUALE LANDI



I TEMI IN DISCUSSIONE

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E GLI USI CIVICI

ANGELO BENEDETTI - *geometra*
GIUSEPPE TRAPANI - *notaio*

IL CATASTO DEI TERRENI PERCORSI DAL FUOCO

PIERO PANUNZI - *geometra*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTISTICA

MAURO CAPPELLO - *ingegnere*
Ministero dello Sviluppo Economico
GIOVANNI BERIONNE - *notaio*

IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

PAOLO CERAS - *notaio*
FAUSTO VOLPONI - *geometra*

FRAZIONAMENTO URBANO

PASQUALE LANDI - *notaio*

PERMESSO E DIA IN SANATORIA

DANIELE LEONI - *ingegnere*
IX Dipartimento Comune di Roma

IL TERZO CONDONO EDILIZIO NEL LAZIO

GIANCARLO MATTA - *ingegnere*
Direttore Ufficio Condono Edilizio di Roma
MARCO IMBASTARO - *ingegnere*
FEDERICO MAGLIULO - *notaio*

LA COMMERCIALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

GIOVANNI CASU - *ufficio studi*
Consiglio Nazionale Notariato

LE DICHIARAZIONI EDILIZIE NEGLI ATTI NOTARILI

FRANCESCO GERBO - *notaio*
GIORGIO MARIA DE GRISOGONO - *geometra*
(v. pag. 19)

**SALUTO DEL
PRESIDENTE DEI GEOMETRI**

Marco D'Alesio*

In questo breve indirizzo di saluto vorrei raccontarvi come e perché è nata e maturata la volontà di organizzare questo evento. E badate che, quando pronuncio la parola “evento”, la intendo nell’accezione più ampia del termine, non solo quindi evento come manifestazione, ma inteso anche come qualcosa di unico, mai visto in precedenza. È infatti la prima volta, almeno per quanto io ricordi, che la categoria dei Notai e quella dei Geometri si riuniscono in una giornata di studi per discutere e confrontarsi su tematiche comuni.

Un detto recita: *“anche il più lungo dei viaggi inizia con un passo”* e il primo passo è stato compiuto presso lo studio del Notaio Paolo Cerasi dove, nell’assistere un cliente e la sua famiglia che dovevano vendere un appartamento e una stanza di quello attiguo, ci siamo trovati ad individuare, tra le differenti soluzioni al problema posto, quella più idonea. Infatti un appartamento era di proprietà esclusiva della madre, mentre quello dal quale si sarebbe distaccata la stanza era pervenuto in proprietà per successione, e quindi competeva alla madre ed in minor parte ai figli. Il confronto professionale è risultato interessante, appassionante, oserei dire coinvol-



gente, per la molteplicità dei settori d’interesse, da quello edilizio per individuare il titolo idoneo per realizzare gli interventi, a quello catastale per la presenza di porzioni di unità con diversa titolarità, per passare poi all’attestazione di qualificazione energetica ed alle certificazioni impiantistiche. Individuata la soluzione più adeguata al caso, ci siamo ritrovati a pochi giorni dalla stipula a fare il punto della situazione. In quella occasione, circa un anno fa, con la semplicità di un bambino ho chiesto al Notaio, con il quale nel frattempo si era instaurato un

rapporto di reciproca fiducia, *“perché non organizziamo insieme una manifestazione sugli argomenti di interesse comune?”* La proposta, subito accolta dal Notaio, venne portata all’attenzione dei rispettivi Consigli che si trovarono in pieno accordo sull’opportunità di intraprendere tale iniziativa. Il resto è storia dei nostri giorni, scanditi dalle innumerevoli telefonate, dalle riunioni e dai sopralluoghi che hanno portato, con non poche difficoltà ma tutte superate con entusiasmo, a questa splendida giornata. Ma se Geometri e Notai han-

no da sempre collaborato, cosa c'è di particolare in questa giornata che vede nella sala riuniti oltre 850 professionisti? La novità è introdotta dal fatto che oggi sono le categorie a dialogare e al confronto sono chiamati i soggetti esterni, i rappresentanti delle amministrazioni comunali, della Regione, degli organi centrali dello Stato che comunque hanno influenza sull'attività professionale delle categorie

poste per la tutela degli interessi delle parti che intervengono nei trasferimenti immobiliari.

Il committente è al centro delle attenzioni dei professionisti, e non è un caso se ho evitato la parola cliente. Quest'ultimo, infatti, è colui che si rivolge ad un esercizio commerciale per acquistare un prodotto, spesso realizzato a livello industriale, con una scelta di frequente condizio-

stazione professionale. È vero, infatti, che anche nel caso di incarichi apparentemente simili, esistono sempre molte variabili: dalle specifiche esigenze del committente, alla tempistica, alle modalità operative delle pubbliche amministrazioni.

Con il Notaio Cerasi, che nel frattempo è divenuto l'amico Paolo, più volte abbiamo avuto modo di dirci che il rapporto tra Notaio e Geometra è co-



rappresentate. Ed ecco spiegato in un certo senso anche il perché di una giornata di studi in comune. Geometri e Notai escono all'esterno dei propri studi per confrontarsi, per individuare soluzioni e pro-

nata da criteri di convenienza economica o logistica. Ben diverso è invece il rapporto tra il professionista ed il committente, fondato prevalentemente sulla fiducia e sulla peculiarità di ogni singola pre-

me quello tra moglie e marito. Ognuno lavora per il raggiungimento di un unico fine come in una famiglia, dove l'unione di due soggetti dà luogo ad una coppia, ad un "unicum"; così da sempre Notai e

NOTAI E GEOMETRI PER LO SVILUPPO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Geometri lavorano per la tutela degli interessi e la garanzia delle parti. Già perché spesso i requisiti previsti dalla legge sono i requisiti minimi che garantiscono la validità dell'atto di compravendita, ma non sempre sono sufficienti a tutelare pienamente i soggetti che intervengono. Un esempio su tutti è eloquente. Quante volte negli atti abbiamo trovato la retorica formula con la quale “*la parte vendi-*

di condono”, per poi scoprire, magari pochi giorni dopo la stipula dell'atto stesso, che esistevano delle difformità dal progetto approvato realizzate in fase di costruzione dell'edificio, con la spiacevole conseguenza che l'ufficio tecnico comunale non poteva ricevere la D.I.A. che il nuovo proprietario era intenzionato a presentare per adeguare l'abitazione alle esigenze familiari.

rantire pienamente i soggetti interessati. Nel momento in cui recenti provvedimenti di legge, in controtendenza rispetto a dispositivi precedenti, eliminano dagli atti notari, nella buona maggioranza dei casi, le dichiarazioni introdotte in merito alle caratteristiche degli impianti installati negli immobili oppure circa le prestazioni energetiche degli edifici, le due professioni promuovono un



trice dichiara che l'immobile compravenduto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che negli anni successivi non sono state apportate variazioni che possano formare oggetto di sanatoria e

Il denominatore comune che unisce tutti gli argomenti della giornata può essere ricondotto ad una sola parola: cognizione. Occorre infatti avere una completa conoscenza del bene da trasferire per ga-

evento con l'obiettivo di trovare soluzioni alternative per colmare le carenze del quadro normativo di riferimento. Risulta difficile capire per quale motivo, se acquistiamo un banale frigorifero dal costo di

poche centinaia di euro il venditore deve metterci nella condizione di sapere il consumo espresso in Kilowatt/ora, la rispondenza alla normativa mediante l'esibizione della marcatura CE e fornirci la garanzia ed il libretto di manutenzione ed uso, mentre quando vengono spese alcune centinaia di migliaia di euro per l'acquisto di un immobile il venditore spesso se la cava con la dichiarazione sopra citata, oppure gli è sufficiente allegare all'atto una istanza di sanatoria edilizia, peraltro non definita con il rilascio della concessione in sanatoria. Avere la certezza che il bene acquistato sia immune da vizi ed abbia caratteristiche che ne consentano il pieno godimento è un diritto dell'acquirente, e molto spesso il venditore non è nella condizione di

poter dimostrare la sussistenza di alcune condizioni. In parte perché la normativa di settore è in continua evoluzione, ma incide in modo rilevante il fatto che il patrimonio immobiliare che costituisce le nostre città è stato spesso costruito in epoca remota e l'accessibilità ai dati conservati negli archivi delle pubbliche amministrazioni non sempre è agevole. Mi avvio alla conclusione con una considerazione. Se è vero come è vero che gli Ordini ed i Collegi professionali nascono con il solo obiettivo di garantire il committente, dobbiamo tutti, soprattutto in questa delicata fase in cui l'economia mondiale fa i conti con la recessione, compiere ogni sforzo per la tutela dei nostri committenti. Soprattutto in un mercato immobiliare co-

me quello italiano, dove la maggior parte delle famiglie è proprietaria dell'abitazione in cui vive, ma per acquistare la quale investe i risparmi di una vita e si espone economicamente con gli istituti mutuanti alcuni dei quali, nel nome del libero mercato e della libera concorrenza, fino ad alcuni mesi orsono erano disposti ad erogare l'intero valore dell'abitazione. Durante la giornata verranno affrontate anche le problematiche afferenti ai terreni, un percorso a 360°, quindi, che parte proprio dal terreno "nudo" fino ad arrivare agli adempimenti necessari ad ottenere il certificato di agibilità ed al successivo trasferimento di proprietà.

**Presidente Collegio Provinciale dei Geometri di Roma*



**SALUTO DEL
PRESIDENTE DEI NOTAI**

Maurizio D'Errico*

Esprimo a nome dei presenti, e del Collegio Notarile di Roma, il vivo apprezzamento all'onorevole Gianni Alemanno Sindaco di Roma per aver voluto onorare questo incontro con un messaggio caratterizzato da un forte impegno "sociale".

Il messaggio conferma l'accoglimento di due iniziative da parte dell'Amministrazione Comunale:

- promuovere presso il Campidoglio uno sportello attivo per dare più ampio respiro all'iniziativa "Notai per la cittadinanza";

- promuovere un sistema di servizi Adr per risolvere le controversie tra i privati e il Campidoglio con strumenti agili e poco costosi.

Il tutto in un'ottica di trasparenza e di ottimizzazione del rapporto cittadini - Amministrazione nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica, ottica principale e sfida del Convegno di oggi.

Oggi lavoriamo alla ricerca di regole interpretative e modalità di cooperazione atte a migliorare il rapporto utenza - professionista - P.A., triangolo che vede noi professionisti al centro tra i due poli, spesso in difficoltà per la complessità della burocrazia. Il tema coinvolge profili teorici e pratici. E nel contempo vuole es-



sere un invito alla riflessione, al dialogo costruttivo con la P.A., senza tralasciare proposte e soluzioni operative.

Sono particolarmente grato al Collegio dei Geometri e al Presidente Marco D'Alesio per aver percorso con noi una strada ad oggi poco battuta, quella della riflessione sinergica tra due categorie professionali, talché ognuna possa arricchirsi del contributo dell'altra, e ognuna possa dare nella sua specificità un apporto diretto alla fruizione dell'utenza nel rispetto delle separate funzioni e della diversità dei ruoli.

L'evoluzione della società spinge ciascuna categoria professionale ad essere sempre più attenta alle peculiarità dell'altra, induce a lavorare in co-sinergia.

Rendiamo un servizio a noi stessi. E prima di noi alla cittadinanza, a chi si avvicina al-

la contrattazione immobiliare, a chi, dopo la contrattazione immobiliare, deve iniziare un percorso autorizzativo con la P.A. La semplificazione e la globalizzazione hanno un senso se accrescono il fattore garanzia. La co-sinergia tra categorie professionali migliora gli standards di garanzia.

La complessità della materia urbanistica e dell'edilizia, le diverse interpretazioni e applicazioni procedurali della P.A., l'esigenza di una tutela della collettività in materia di accertamento della situazione urbanistica, i ritardi endemici delle procedure di condono edilizio, i vincoli sul territorio a volte neppure rilevati dalla stessa P.A. in sede di rilascio di provvedimenti autorizzativi, rendono indifferibile una maggiore attenzione alla fase preventiva della contrattazione immobiliare.

Il desiderio di una riflessione si trasforma in una esigenza sociale.

Il Notariato ha a cuore queste problematiche. Lo dimostra il fatto che già alcuni Consigli Notarili, seppure in dimensioni territoriali più contenute, hanno invitato i propri iscritti a munirsi di un referto urbanistico prima di un trasferimento immobiliare, creando così i presupposti per un lavoro in team. Si tratta di suggerimenti atti a migliorare la qualità della prestazione e a far sì che la prestazione realizzi l'aspettativa dell'utenza. Il tutto senza aggravare il costo a carico del cittadino, essendo necessarie soluzioni a costi ridotti, con un sacrificio sotto questo profilo da ridistribuirsi tra le categorie professionali.

Auspicio che da questa giornata possano emergere risposte tecniche e scelte sociali. Il rispetto di ciascuna categoria professionale verso l'altra significa rispetto dell'esplicazione delle funzioni in modo esclusivo, piena autonomia nel rapporto diretto con il cliente. Ma anche chiara presa di coscienza di determinati limiti. L'esame documentale, nella materia che trattiamo, per tutte le considerazioni fatte, non sempre è risolutivo; ulteriori e preventivi accertamenti tecnici rendono la contrattazione più certa, e di conseguenza facilitano nel tempo l'immediata commerciabilità. Quasi trent'anni fa iniziavo la

mia professione in un piccolo paese della Ciociaria dove ho avuto modo di imparare a comprendere l'importanza della partecipazione attiva del geometra alla fase pre-atto, essendo il tecnico punto di riferimento della collettività, per ragioni storiche e culturali.

Spesso rinvenivo scritture private degli anni '50 che iniziavano così: "Innanzi a me geometra... sono presenti... convengono di...".

Scritture che testimoniano la crisi economica di un territorio che nel dopoguerra stentava a ripartire, a tal punto da non consentire all'utenza di sopportare il costo fiscale della registrazione di un atto, così da dover abdicare alla pubblica fede notarile, e rifugiarsi in documento privato.

Questa la storia.

Ancora oggi nelle piccole realtà italiane, preminentemente rurali, il tecnico ha la conoscenza completa del territorio, ma l'evoluzione del diritto e della pubblicità immobiliare è tale che nessuno oserebbe ricorrere ad una scrittura privata, rinunciando alla certezza della fede pubblica e alla garanzia dell'atto notarile.

Ciò nondimeno in queste realtà continua con ottimi risultati la co-sinergia tra notaio e geometra, e le problematiche di tipo urbanistico post - atto sono pressoché inesistenti.

Nelle grandi realtà metropolitane il tecnico spesso ha un

ulteriore compito: il complesso rapporto con le varie circoscrizioni e con i dipartimenti comunali. Rapporto sovente caratterizzato da comportamenti non uniformi. Ed anche su questo oggi dobbiamo confrontarci, ed abbiamo l'opportunità di farlo grazie alla presenza di numerosi relatori che rappresentano la P.A., che ringrazio per aver accettato di partecipare.

Nel concludere la mia introduzione ritorno al concetto del "sociale" che colora questo evento.

È "sociale" il modo di concretizzare e attuare in co-sinergia le prestazioni professionali.

È altrettanto "sociale" che il Comune si adoperi per uniformare comportamenti e procedure, per evitare inutili contenziosi amministrativi recependo un messaggio collaborativo - già chiaro nell'indirizzo di saluto del Sindaco - accettando percorsi solutori attraverso il recepimento di nuove tecniche, quale ad esempio la c.d. DIA giurisprudenziale.

E prima di ogni considerazione e proposito, è "sociale" che ciascuno di noi con umiltà si adoperi affinché l'utenza si senta protetta e garantita in un mondo di complessità burocratica, ricco di regole a volte scritte troppo in fretta, e di interpretazioni non sempre univoche.

**Presidente Consiglio Notarile di Roma*

**LE DICHIARAZIONI
URBANISTICHE ED EDILIZIE
NEGLI ATTI NOTARILI**

Giorgio Maria de Grisogono*

Più che una relazione, questo mio intervento vuole essere un contributo più direttamente dedicato ai colleghi geometri su quelli che devono essere i contenuti da riportare nelle relazioni che molto spesso ci vengono commissionate e che vedono quali destinatari i notai chiamati alla stipula dei contratti ed ai quali quindi, indirettamente, dedico queste poche considerazioni. Preliminarmente osservo che per quasi tutti i casi le norme prevedono che le dichiarazioni siano rese dall'alienante o da uno dei condividenti, soggetti che spesso non hanno cognizione specifica di adempimenti così importanti ed essenziali, ecco allora che nasce la prestazione del tecnico, il quale deve fornire, spesso direttamente al notaio, le informazioni che sono determinanti per la perfetta validità dell'atto che dovrà essere stipulato.

Allora ripassiamo un pochino quali sono i casi di trasferimenti immobiliari per i quali si rende necessaria l'indicazione di dati ed elementi edilizi ed urbanistici.

L'art. 30 del T.U.E. (ex art. 18 della L.47/85) al comma 2, stabilisce che gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad og-



getto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati nè trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Analogamente è prevista l'allegazione del certificato quando i terreni costituiscono pertinenze di immobili urbani, purchè la superficie complessiva superi 5000 mq.

Al comma 4 dello stesso articolo il legislatore prevede il caso del mancato rilascio, da parte del responsabile del Comune, del certificato di destinazione urbanistica nel termine di trenta giorni, perentoriamente stabilito nel precedente comma 3°.

Prescrive allora la norma richiamata che, in quel caso, l'alienante o uno dei condivi-

denti, attestì l'avvenuta presentazione della domanda di rilascio del certificato, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti oppure adottati, ovvero l'inesistenza di questi oppure ancora la prescrizione di strumenti attuativi (quindi P.d.Z., piani particolareggiati, accordi di programma ecc.).

Nei più piccoli Comuni della Provincia di Roma il problema è secondario in quanto – in genere – il certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato abbastanza rapidamente e quindi la sua semplice allegazione all'atto risolve ogni problema.

Sappiamo tutti però che il Comune di Roma è cronicamente omissivo nel rilascio di questi certificati, per cui si supera sempre abbondantemente il termine (perentorio) di 30 gg. Scatta a questo punto la necessità di avere un documento tecnico-urbanistico, che garantendo le parti ed il notaio rogante, contenga quanto richiesto dalla norma.

Facile considerare che il contenuto della dichiarazione da trasfondere nell'atto debba essere lo stesso di una certificazione comunale.

Il nuovo piano regolatore del Comune di Roma, definitivamente approvato il 12 febbraio 2008, è strutturato in una serie di elaborati dei quali una parte hanno natura prescrittiva e sono:

- le norme tecniche di attuazione;
- le tavole “Sistemi e Regole” (a scala 1:5000)
- le tavole “Sistemi e Regole” (a scala 1:10000)
- le tavole “Rete Ecologica” (a scala 1:10000).

Un'altra parte hanno invece natura non prescrittiva e sono: gli elaborati gestionali, quelli descrittivi, quelli indicativi e quelli per la comunicazione del Piano.

Ai fini della redazione di una relazione urbanistica dedicata alle necessità di cui alle premesse, solo sui primi elaborati (quelli di natura prescrittiva quindi) dovremo concentrare la nostra attenzione per desumere le destinazioni del piano, in genere sufficienti a completare la parte urbanistica. Particolare importanza riveste una attenta verifica delle tavole della rete ecologica in quanto gli interventi edilizi pure consentiti in relazione alle destinazioni desunte dalle tavole dei “sistemi e regole” possono trovare limitazioni od addirittura esclusioni a seconda delle tre componenti (primaria, secondaria e di completamento) in cui è suddivisa la Rete Ecologica.

Passiamo a questo punto all'art. 46 del T.U.E. che entra più precisamente negli aspet-

ti edilizi anziché urbanistici. L'oggetto sono infatti gli edifici, più in particolare gli edifici (o loro parti, quindi anche le singole unità immobiliari) la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (data di entrata in vigore della L. 47/85). C'è qui da dire che la mancata abrogazione o modifica dell'art. 40 della L.47/85 sposta la data sopra citata al 1° settembre 1967 in quanto più restrittiva; la prescrizione riguarda invece la necessità dell'indicazione da parte dell'alienante degli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria (definizioni che a mio avviso comprendono generalmente le definizioni di concessione e di concessione in sanatoria vigenti fino all'entrata in vigore del T.U.E.). In questo caso l'indicazione che il professionista deve fornire è preliminarmente quella della data di inizio dei lavori onde fissare il termine sopra indicato al 1° settembre 1967, rispetto al quale scaturisce o meno l'obbligo della indicazione del titolo edilizio.

Seguirà poi la puntuale indicazione del titolo edilizio o – meglio – dei titoli edilizi se l'intervento iniziale è stato oggetto di varianti.

Spesso non è semplice né tanto meno agevole reperire la data di inizio dei lavori, dovendosi andare a verificare nel fascicolo di progetto la relativa comunicazione. Nei casi dubbi, soprattutto se il tem-

po comunque accertato si pone in prossimità della data di riferimento, è bene a mio avviso indicare comunque la circostanza ed ottemperare con l'indicazione del titolo edilizio.

Nel secondo comma dell'art. 46, viene poi prospettato il caso in cui, a seguito dell'annullamento del titolo edilizio, l'ufficio comunale abbia applicato una sanzione pecuniaria. In questo caso non basta più dare indicazione della circostanza, in quanto all'atto dovrà essere allegata la prova dell'avvenuto integrale pagamento della sanzione medesima.

Capita molto spesso in questo caso che la quietanza di pagamento sia non più rintracciabile, in questo caso occorrerà farsi rilasciare dal Comune idonea attestazione dell'avvenuto pagamento.

Il comma 5-bis dello stesso articolo 46 del T.U.E. ha esteso agli interventi edilizi realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 comma 3° che sono precisamente:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 comma 1° lettera c) e quindi interventi “pesanti” di ristrutturazione che possono comportare aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici ed anche (nelle zone omogenee A), mutamenti della destinazione d'uso;

- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche.

Sulla base di esperienza vissuta ritengo che, nel caso delle denunce di inizio attività, non ci si debba limitare ad indicare gli estremi del protocollo di presentazione al Comune, ma debba essere indicato anche il riferimento al protocollo del successivo deposito della comunicazione di fine lavori e del collaudo previsto dal comma 7 dell'art. 23 e questo per attestare che il procedimento si è aperto e concluso nel rispetto della normativa.

Richiamo solamente le prescrizioni dell'art. 40 comma 2° della Legge 47/85 (mai abrogato) che prevede la dichiarazione dell'alienante circa gli estremi della licenza o concessione ad edificare o della concessione in sanatoria e prevede altresì che sia allegata copia della domanda di sanatoria medesima (munita degli estremi di presentazione) e siano indicati gli estremi del versamento almeno delle prime due rate dell'oblazione. Da questo obbligo sono esentati solo gli immobili realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, circostanza che dovrà essere attestata attraverso dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Torna qui allora il problema di accertare con puntigliosa precisione la data

di inizio delle attività edilizie di costruzione del fabbricato. Richiamo anche le prescrizioni dell'art. 41 della medesima legge 47/85 riferite anche queste agli immobili la cui costruzione sia iniziata successivamente al 1° settembre 1967, con obbligo di menzionare nell'atto l'avvenuto adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori.

Ancora, e per ultimo, richiamo il comma 58 dell'art. 2 della L. 23 dicembre 1996 n. 662 contenente l'obbligo di indicazione negli atti degli estremi della domanda di condono edilizio e degli estremi del versamento dell'oblazione e dei contributi concessori e l'obbligo, per i fabbricati assoggettati ai vincoli, di allegare l'attestazione del richiesto parere all'autorità competente all'espressione del parere.

Dall'esclusione che viene fatta all'ultimo periodo della disposizione, esclusione delle sole norme relative al contributo concessorio per le domande di sanatoria di cui alla L. 47/85, si può desumere che il predetto comma 58 dell'art. 2 della L. 662/96 vada a modificare l'art. 40 della L. 47/85, ove così non fosse, sussisterebbero modalità diverse di allegazione od indicazione negli atti dei riferimenti alla sanatoria edilizia a seconda se la richiesta sia stata fatta ai sensi della prima legge sul condono edilizio o da quella del successivo secondo condono.

Una considerazione ancora, prima di concludere; abbiamo sentito e verificato dalle relazioni fin qui tenute, come il legislatore, con riguardo agli immobili, tenda sempre di più a concentrare negli atti di trasferimento il momento della verifica del corretto rispetto delle norme edilizie, urbanistiche, impiantistiche, energetiche, questo perché la mancata commerciabilità degli immobili è forse la più grave delle sanzioni (che pure non mancano nelle rispettive più specifiche normative) per gli operatori dell'edilizia e per i costruttori e poi, forse, per la necessità di garantire su tutti quegli aspetti chi acquista gli immobili.

C'è allora da chiedersi anche con riferimento all'intervento di apertura del presidente del mio collegio geom, Marco D'Alesio, se non siano maturi i tempi per l'introduzione di un unico referto tecnico edilizio ed urbanistico da fornire prima della stipula dell'atto di trasferimento.

In effetti, che senso ha dover citare in un atto gli estremi di una domanda di sanatoria e non sapere se quella domanda è valida, se le tipologie d'abuso segnalate sono corrette e quindi se l'oblazione è determinata correttamente, se la pratica è completa nella documentazione, se infine esistono altre condizioni per un diniego della concessione in sanatoria.

Non si offre all'acquirente

nessuna garanzia facendogli conoscere i riferimenti al titolo edilizio se non si accerta anche la conformità dell'immobile al progetto depositato ed autorizzato.

Mi sono occupato per un lungo periodo di perizie tecnico estimative finalizzate alle concessioni di mutui fondiari, ebbene - le banche non si accontentavano certo della indicazione dei titoli edilizi e pretendevano tutte le notizie di conformità del titolo alle situazioni di fatto; oppure, nel caso del condono edilizio, allo stato della pratica ed alla conseguibilità della concessione in sanatoria.

Credo occorra aprire un dibattito

su questa necessità, anche se mi rendo conto della difficoltà e dei molteplici ostacoli che si potranno incontrare. Salvo che non si possa estendere a tutto il patrimonio edilizio esistente la previsione di sanabilità entro 120 gg. dalla data di cessione di immobili da parte di Enti Pubblici.

Certo dovrà essere un fatto, un conto è un referto limitato al minimo adempimento necessario per la validità dell'atto, un altro sarà quello di un referto del tipo che auspico. Il tutto con un particolare riguardo alle parti per quanto attiene agli oneri professionali.

Concludo ora con un appello

ai colleghi geometri: quando siamo chiamati a fornire relazioni sugli aspetti urbanistici ed edilizi che diventeranno poi il contenuto essenziale ai fini della validità degli atti pubblici, cerchiamo di essere puntuali, precisi, circostanziati, prolissi anche.

I notai, che molto più di noi sanno di diritto, di sintassi e di semantica, sapranno trarre dalle nostre relazioni il meglio e l'essenziale al loro scopo che, sempre, coincide con il nostro.

D'altronde non è certo un caso che oggi si sia qui, insieme.

** Consigliere Collegio Provinciale dei Geometri di Roma*

