

ECONOMIA E LAVORO | 23 marzo 2023, 15:40

A Torino è boom di compraventite, ma ora c'è un'arma per difendersi dai "furbetti"



Sottoscritto l'accordo per la Relazione di regolarità edilizia che vede in prima fila i notai del territorio insieme ad architetti, ingegneri, geometri e agenti di intermediazione



Professionisti impegnati contro le irregolarità durante le compravendite immobiliari

Il 2022 ha confermato l'ottima tenuta del mercato residenziale torinese con 16.126 compravendite, il miglior risultato degli ultimi dieci anni. **L'incremento di transizioni 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 edilizia e urbanistica di un immobile, ovvero la corrispondenza tra il progetto depositato in Comune e lo stato di fatto dell'immobile.

Per questo è stato siglato a Torino 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'Osta 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).

L'obiettivo 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.

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'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", dice **Maurizio Gallo-Orsi**, presidente del Consiglio notarile dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo.

“Per l’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino questa intesa rappresenta un’importante iniziativa sperimentale per fornire una comunicazione il più possibile esaustiva sulla Relazione di Regolarità Edilizia”, dichiara il presidente Giuseppe Ferro, al quale fa eco il Consigliere Giorgio Sandrone: “Ma anche un’opportunità per istituire un percorso formativo in materia condiviso da tutte le professioni tecniche”.

“Il protocollo che abbiamo siglato deve essere visto come il risultato ottenuto dalla sinergica e proficua collaborazione tra gli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri di Torino e provincia, il Collegio dei Geometri di Torino e provincia ed il Consiglio Notarile del distretto di Torino e Pinerolo. Una procedura sperimentale e contemporaneamente virtuosa a garanzia delle parti, che avviene con l’atto di compravendita di un immobile durante il trasferimento delle proprietà. Ogni professionista è già da sempre tenuto a verificare la regolarità edilizia, prima del deposito di una qualunque procedura edilizia: la prassi di verifica della rispondenza edilizia e catastale degli immobili presenti sul ns territorio in questi ultimi anni si sta rafforzando, anche per le dinamiche dovute agli incentivi fiscali (cosiddetti Bonus). I professionisti devono essere attenti e pronti per offrire questo tipo di professionalità e consulenza. Nei prossimi mesi ci impegneremo congiuntamente come Ordini e Collegi a proporre ai nostri iscritti corsi di aggiornamento in merito”, dicono Maria Cristina Milanese e Michela Lageard, rispettivamente presidente e consigliera dell’Ordine degli Architetti di Torino.

“Condividiamo la promozione dell’uso della Relazione di Regolarità Edilizia (RRE) nei passaggi di proprietà immobiliare: è un documento che darà serenità sia ai contraenti sia ai professionisti. Contestualmente, però, occorre risolvere l’annoso problema dell’accesso agli atti, che richiede ancora tempi molto lunghi. Riteniamo quindi che sia importante promuovere la velocizzazione e la digitalizzazione delle pratiche degli

uffici tecnici comunali così come favorire soluzioni veloci per le eventuali difformità. La maggior parte del patrimonio immobiliare risale a prima degli anni Settanta e spesso presenta differenze, seppur minime, rispetto ai disegni originali. Affinché la RRE non si tramuti in un ulteriore aggravio per le famiglie, di costi e di tempo, e non diventi da ostacolo alla commercializzazione degli immobili dovremo fin da subito superare insieme le problematiche operative connesse al suo utilizzo, valorizzando la sua utilità nell'apportare ulteriore trasparenza al mercato immobiliare", concludono **Claudia Gallipoli**, presidente Fiaip e **Franco Dall'Aglio**, presidente Fimaa.

