

Conformità Urbanistica ed edilizia di un immobile

I fabbricati esistenti devono essere provvisti di un titolo abilitativo, che sia una Licenza Edilizia, una Concessione Edilizia, un Permesso di costruire o un titolo in sanatoria, la corrispondenza tra il progetto depositato e lo stato di fatto dimostra la REGOLARITA' URBANISTICA (comunemente chiamata Regolarità Edilizia). La conformità urbanistica è indispensabile in caso di trasferimento immobiliare, surroga o accensione di un mutuo sull'immobile.

Sulla scorta di situazioni già verificatesi ed approfondite, attualmente sul Mercato Immobiliare sono presenti delle unità edilizie con problematiche di difformità più o meno gravi che inficiano la regolarità edilizia delle stesse e di conseguenza la loro compravendita.

La maggior parte dei casi riguarda costruzioni edificate in epoca antecedente al 1975 e pur essendo a volte provviste di certificato di abitabilità lamentano delle difformità tra i progetti approvati e lo stato di fatto.

Tale problematica è derivata dal fatto che negli anni 60-70 era di uso corrente all'atto della presentazione della domanda di abitabilità, allegare l'elaborato dello stato di fatto del fabbricato (ed il sopralluogo veniva eseguito confrontando tale elaborato) che non corrispondeva all'ultimo atto autorizzativo rilasciato.

Veniva di fatto bypassata la richiesta di Variante in corso d'opera che serviva per legittimare le variazioni effettuate in corso di costruzione dell'immobile per modifiche distributive interne e/o esterne oltre che estetiche.

Ad oggi ci troviamo con fabbricati provvisti di regolare certificato di Abitabilità/Agibilità con modifiche interne, esterne o estetiche non supportate da alcuna autorizzazione edilizia.

Inoltre è da tenere in considerazione anche gli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie degli anni 60-70, questi erano disegni architettonici disegnati a mano con finalità prevalentemente estetica al solo scopo di raffigurare l'opera, infatti le tavole presentavano prevalentemente la distribuzione interne senza misure interne, pochissime misure esterne e una sezione tipo con indicate le sole altezze interne senza spessori dei solai oltre a prospetti a volte solo indicativi.

Altra problematica sorge dalle Concessione in sanatoria rilasciate a seguito delle domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, molte di queste pratiche, a suo tempo date e gestite da un appalto in esterno, sono state istruite e rilasciate sulla scorta di quanto richiesto con i modelli statali presentati e senza una compiuta analisi di tutti gli



Emanuele Pacassoni
Geometra

atti autorizzativi del fabbricato, cosicché possono verificarsi casi di porzioni di fabbricato non regolari.

Nel caso in cui il condono sia ancora aperto si può integrare la pratica con la documentazione corretta e l'ufficio condono dovrà eseguire una nuova istruttoria (con aggravio di tempo per la pubblica amministrazione), ma se la Concessione è già stata rilasciata l'unica procedura è richiedere, se fattibile, una sanatoria ai sensi della normativa vigente. Purtroppo il concetto di Conformità urbanistica e catastale è di recente concezione a seguito dell'introduzione

della Legge 122/2010 dove il legislatore ha imposto che nei trasferimenti di diritti reali sui fabbricati vi sia la correttezza dei dati e la conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali, inoltre il legislatore ha posto l'accento sull'importanza essenziale della regolarità urbanistica dell'immobile.

Sulla scorta della normativa vigente, in particolare la Legge Regionale 15/2013, e sugli orientamenti degli uffici comunali preposti, per la legittimazione delle difformità presenti si dovrà presentare una pratica di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 17 BIS Legge Regionale 23/2004 per avere una piena rispondenza allo stato di fatto e alle planimetrie catastali, solo dopo il rilascio di tale pratica vi sarà il rispetto della normativa sulla congruità urbanistica e catastale, requisito fondamentale per la stipula dell'atto notarile da parte del Notaio.

Purtroppo il tema della regolarità urbanistica è di difficile comprensione da parte delle parti interessate (acquirenti/venditori) che si affacciano al mercato immobiliare, di fronte alle problematiche sopra illustrate si trovano molto spesso a dover pagare pesanti sanzioni inaspettate sulle unità edilizie che pensavano "regolari" oltre a inevitabili rallentamenti nel processo di commercializzazione del bene.

Nelle ultimi 40 anni si è assistito, in ambito urbanistico, al proliferare di norme, regolamenti ed interpretazioni da parte degli uffici statali, regionali e comunali che non hanno sortito l'effetto di semplificare una materia alquanto complessa come quella urbanistica-edilizia. In questo quadro è di fondamentale importanza la figura del mediatore immobiliare che oltre a condurre la trattativa dovrà informare le parti relativamente alle conseguenze derivanti da un immobile con le problematiche sopra esposte.

Si ritiene necessaria ed indispensabile la collaborazione continua con uno studio tecnico per le verifiche accurate di tutti i provvedimenti edilizi presenti e per le eventuali regolarizzazioni che si rendessero necessarie.

Studio Pacassoni