

PERCHE' E' UTILE LA RELAZIONE URBANISTICA

La normativa urbanistica prevede che ogni costruzione, ed anche la modifica delle costruzioni già esistenti, debba essere autorizzata o comunicata al Comune.

I contratti aventi ad oggetto il trasferimento di edifici (o loro parti) sono nulli se mancano le cosiddette “menzioni urbanistiche”.

Ai fini della validità dell'atto è necessario che il proprietario dell'immobile, sotto la propria responsabilità, dichiari:

- che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 oppure:
 - se l'immobile è stato costruito dopo tale data, gli estremi (numero e data) dei provvedimenti urbanistici in base ai quali è stato costruito (licenze, permessi, varianti, condoni, presentazione di D.I.A. o S.C.I.A., etc.)
 - gli estremi di detti provvedimenti anche quando l'immobile ha subito modifiche (es: ampliamenti, cambi di destinazione d'uso, ristrutturazioni)

Infatti negli atti di trasferimento di immobili si troverà la seguente clausola: “Ai sensi della vigente normativa urbanistica la parte venditrice dichiara :

La presenza di queste dichiarazioni, però, anche se è formalmente sufficiente, non assicura che il bene sia regolare urbanisticamente in quanto le stesse potrebbero essere sbagliate o incomplete.

Nella fase istruttoria di una pratica di trasferimento il Notaio ha il dovere di richiedere al venditore le informazioni necessarie, ma salvo un controllo formale della documentazione prodotta, non ha il compito né, spesso, la competenza per valutare la regolarità sostanziale e la completezza di quanto dichiarato e pertanto non ha alcuna responsabilità professionale in caso di errori od omissioni delle dichiarazioni rispetto alla realtà.

In definitiva il Notaio deve garantire ed è pienamente responsabile della sicurezza e della certezza “giuridica” ma, per legge e per competenze, non garantisce la sostanziale regolarità urbanistica.

Le irregolarità urbanistiche potrebbero essere lievi, e sanabili con il pagamento di una sanzione, oppure tali da comportare la possibilità per il Comune di richiedere, oltre la sanzione, il ripristino della situazione antecedente l'abuso (es: demolizione dell'ampliamento) o, addirittura, rendere incommerciabile il bene abusivo o diverso da quello che si intendeva acquistare (es. soffitta in luogo di abitazione) con possibile nullità o risoluzione del contratto, e produzione di danni di diversa entità. Le difformità, sia pur lievi, dal progetto depositato in Comune possono comunque creare problemi sia in fase di nuove opere o ristrutturazioni che in caso di successive perizie tecniche per mutui o di futura rivendita a terzi.

Ecco perchè può essere molto utile rivolgersi ad un tecnico professionalmente competente in materia (architetto, geometra, ingegnere) per ottenere una certificazione relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile (cd certificazione di conformità urbanistica) anche se non è obbligatoria.

Per questo motivo è utile analizzare, caso per caso, le diverse situazioni e, specie per fabbricati di non recentissima costruzione, è consigliabile rivolgersi ad un tecnico che:

- verifichi la planimetria catastale esistente in catasto e la sua conformità allo stato reale
- verifichi, con accesso all'Ufficio Tecnico del Comune, la documentazione urbanistica esistente
- accerti la regolarità dell'immobile, la sua destinazione ed agibilità, ovvero, in caso di difformità, indichi possibili costi e soluzioni.

Siamo disponibili ad offrire ogni consulenza e possiamo incaricare un tecnico di nostra fiducia per redigere la indicata certificazione di conformità urbanistica.