



FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

Ristrutturare e vendere casa: meglio farlo bene!

ASCOM
BOLOGNA
ASSOCIAZIONE COMMERCianti, OPERATORI TURISTICI E SERVIZI
DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE E PROFESSIONI
DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

A cura del Geom. Alberto Talamo (Consigliere del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Bologna)

Sembrerà strano ma ogni volta che incontro un nuovo cliente che vuole ristrutturare il suo appartamento, mi chiedo se devo dirgli subito che la prima cosa da fare è verificare la conformità edilizia del suo immobile, rischiando di spegnere il suo entusiasmo (e magari perdere il cliente) o attendere la verifica delle eventuali difformità.

Ma cosa vuol dire la "verifica di conformità edilizia" e perché è necessario eseguirla al momento di presentare una pratica presso gli uffici tecnici comunali? Le vigenti norme di legge impongono, nel caso in cui sia necessario presentare una pratica edilizia per eseguire lavori edili, che venga verificata la conformità dell'immobile rispetto agli atti abilitativi edilizi che hanno permesso la sua realizzazione. Il tecnico professionista dovrà perciò recuperare i disegni allegati alla licenza o concessione edilizia (oggi chiamato permesso di costruire) che ha consentito l'edificazione dell'immobile del cliente e gli eventuali atti successivi (autorizzazioni edilizie, condoni edilizi, art. 26 L. 47/1985, D.I.A.). La verifica di conformità edilizia potrà avvenire solo dopo che il tecnico misurerà l'immobile del proprio cliente per confrontare lo stato rilevato con la planimetria allegata agli atti edilizi abilitativi (precedenti edilizi).

Dalla mia esperienza professionale posso trarre questa conclusione: oltre il 50% degli immobili risultano essere non conformi. Per fortuna molte di queste difformità sono considerate di trascurabile importanza e il Comune di Bologna, all'art. 100 del suo strumento urbanistico (R.U.E.), le considera abusi



Foto Studio FN

minori se sono trascorsi oltre 5 anni dalla loro realizzazione, che "si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni". In questo caso il tecnico potrà presentare il progetto per ristrutturare l'alloggio, allegando una dichiarazione sostitutiva di notorietà nel quale il proprietario attesta l'epoca di realizzazione degli abusi edilizi. Se questi abusi però non rientrano tra quelli considerati minori, la presentazione del progetto dovrà essere preceduta da una pratica di sanatoria la cui sanzione amministrativa, per il Comune di Bologna, è di almeno 2.000 euro.

Cosa succede in questo caso? L'acquirente si rivolgerà al venditore per chiedere di sostenere i costi della sanatoria. Ma quasi certamente anche il venditore non era a conoscenza delle difformità dell'immobile perché nessuno lo aveva informato.

Si è infatti abituati a pensare che è sufficiente eseguire la verifica di conformità dell'immobile con l'uso della planimetria catastale, dimenticando che questo documento viene depositato al catasto con l'intento di determinare le rendite catastale e non è un documento che ha carattere legittimatorio. La verità è che siamo gli eredi della cultura edilizia degli anni 50 e 60 per la quale era più importante "costruire" che verificare il rispetto del progetto depositato agli uffici comunali. Il condono dell'85 ha fatto da spartiacque, per quanto riguarda la vendita degli immobili, obbligando la loro messa in regola pena l'impossibilità di commercializzarli. L'esigenza di informare i cittadini-consumatori dell'importanza di effettuare una "verifica tecnica preventiva" per la tutela della compravendita immobiliare, ha unito per la prima volta a Bologna i tecnici appartenenti ai vari ordini e collegi (geometri, architetti, ingegneri, periti, agronomi) e i notai della città che hanno organizzato, GIOVEDÌ 8 LUGLIO 2010, un convegno nel quale sarà presentato un documento che si propone l'obiettivo di "verificare" gli immobili oggetto di compravendita, eliminando così molte cause di contenzioso tra le parti. L'evento è stato patrocinato da numerose associazioni che operano in questo settore, in particolare da quelle degli agenti immobiliari, che sono i primi interlocutori del cittadino-consumatore che intende vendere o acquistare un immobile.