

Garanzia casa



Bologna 18 ottobre 2019 - Sala Bolognini

Franco Taddia

Problematiche nelle compravendite immobiliari

- Casa sicura
- Vendere a acquistare casa in sicurezza



La corrispondenza tra lo

«Stato di diritto»

e lo «Stato di fatto»

Ing. Franco Taddia

La Relazione Tecnica Integrata

Strumento pensato per permettere alle parti che si accingono ad effettuare una compravendita di immobili una corretta conoscenza dello stato legittimo del bene

Relativamente

→ SITUAZIONE CATASTALE

→ SITUAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA

La Relazione Tecnico Integrata [RTI]

non è un documento obbligatorio previsto dalle vigente normativa



È un presidio per garantire la sicurezza nella compravendita

Evitando alle parti incomprensioni che possono poi generare un contenzioso successivamente alla vendita

PROFILO CATASTALE

Disciplinata dal decreto legge 31 maggio 2010 - n. 78, art. 19

comma 14

*Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di **diritti reali su fabbricati già esistenti**, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, **devono contenere**, per le unità immobiliari urbane, a **pena di nullità**, oltre all'identificazione catastale, **il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.*

... sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale

Il catasto nasce per le finalità fiscali dello Stato

Le disposizioni in materia catastale sono riferite precipuamente alla rendita catastale dell'immobile, in quanto sulla base di questa è applicata la tassazione

Una porta spostata, una spalletta rimossa, uno sguincio non rappresentato, ..., non comportano modifiche della rendita catastale e quindi per queste casistiche non è richiesto aggiornamento catastale

Un piccolo ripostigli, un bagno in più, la suddivisione di una camera in due camerette, ..., comportano una modifica della rendita catastale e quindi è necessario l'aggiornamento catastale.

PROFILO URBANISTICO/EDILIZIO

- NON E' PRESENTE SPECIFICA NORMATIVA CHE DISCIPLINA I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI
- LEGGI SPECIFICHE CHE DISCIPLINANO LA NORMATIVA EDILIZIA:
 - D.P.R. 380/2001
 - L.R. 15/2013

- LE NORME URBANISTICHE **NON PREVEDONO** LA NULLITA' DEGLI ATTI
- GLI IMMOBILI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO SONO COMUNQUE **NON COMMERCIBILI**

- la violazione della normativa urbanistico/edilizia dei beni immobili
- È alla base dei contenziosi
- Contenziosi che in genere sorgono dopo le compravendite
- La Relazione Tecnico Integrata ha la finalità di eliminare questo tipo di contenziosi

La **Relazione Tecnico Integrata** fornisce alle parti l'esatta «**FOTOGRAFIA**» dello **stato di diritto** dell'immobile ed evidenzia le eventuali **discrepanze** rispetto allo **stato di fatto**

La Relazione Tecnico Integrata

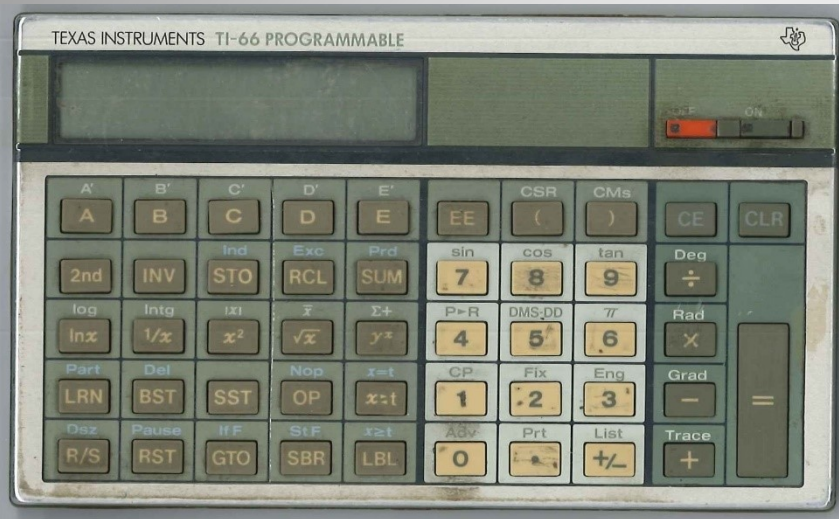
- non ha lo scopo di garantire la corrispondenza dell'immobile oggetto della compravendita
- ha lo scopo di rendere edotte le parti della esatta situazione, sotto i profili catastali ed urbanistico/edilizio

Una volta acquisita con la Relazione Tecnico Integrata l'esatta conoscenza dello stato di diritto dell'immobile sarà

- Il notaio a valutarne la corretta commerciabilità
- La parti ad accordarsi, nel caso di eventuali difformità, tenerne conto nella transazione immobiliare, valutandone eventualmente il peso nella determinazione del prezzo.

LA CONOSCENZA DEL BENE È SPESSO IGNOTA ALLE PARTI, ANCHE AL VENDITORE

In Italia non esiste una normativa che disciplina la conoscenza del bene immobile, né per gli aspetti catastali, né per quelli urbanistico/edilizi, neppure sulle altre caratteristiche degli immobili, come le strutture, gli impianti, lo stato di manutenzione



- Calcolatrice valore € 30

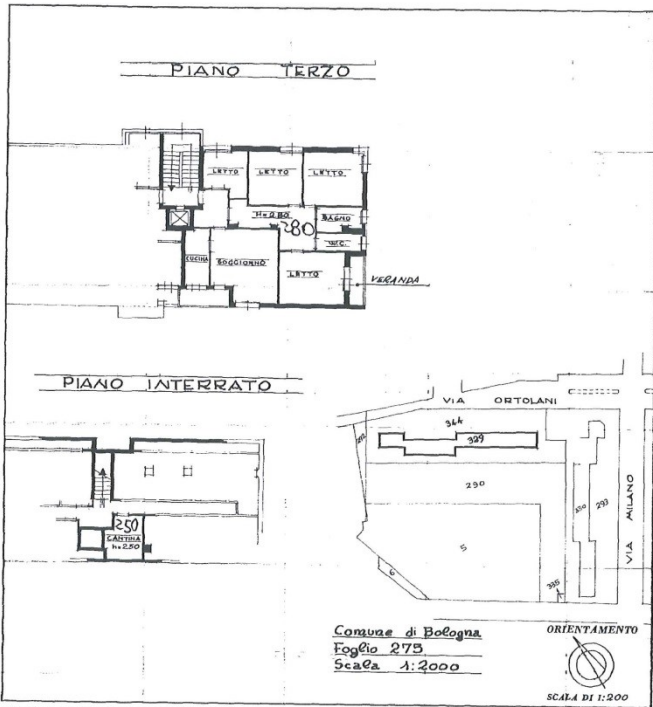


- Manuale 100 pagine



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOLOGNA Via ORTOLANI
Ditta ARTUSO LEONARDO n. a. MANFREDONIA (FG) il 2-9-1944
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



- Appartamento valore € 200.000

- Catastino (!!!)

Comune dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2016 - Comune di BOLOGNA (A944) - Foglio 275 - Particella 62 - Subalterno 12

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	PROT. N°	FOG. N°	MAP. N°	SUB. N°
	275	62		

SOSTITUISCE PER	FOG. N°	MAP. N°	SUB. N°
	275	62	

Completata dal Geom. Arturo...
Iscritto all'Albo di Bologna
della Provincia di Bologna
data 7 GEN. 1986
Firma Arturo...

la Relazione Tecnica Integrata è un supporto del tecnico alla compravendita

Non si prefigge lo scopo di attestare e men che meno di garantire la conformità degli immobili

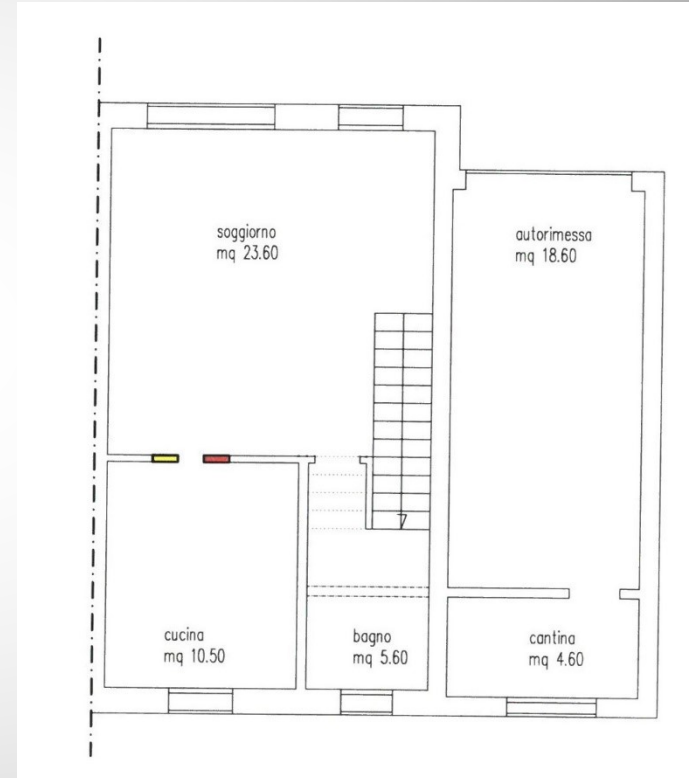
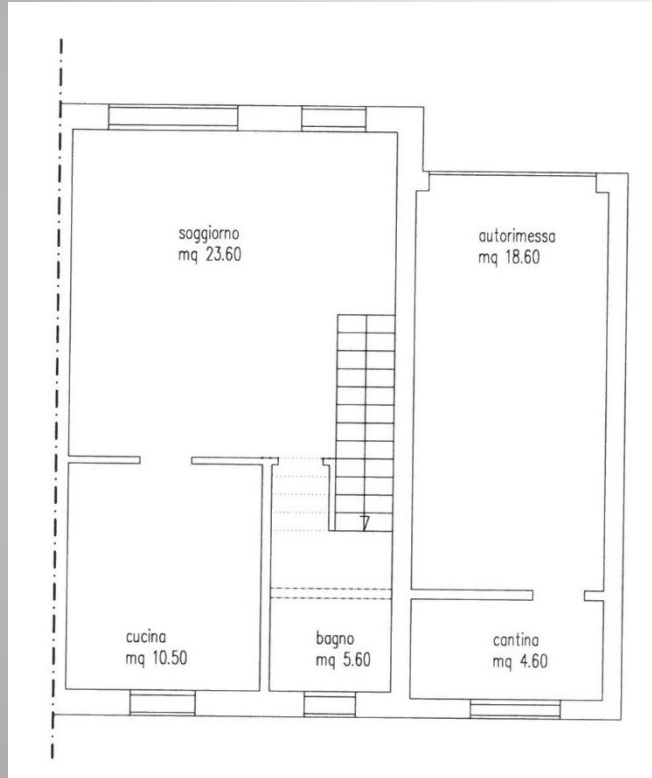
L'eventuale «regolarizzazione» dell'immobile è un'altra vicenda che le parti, una volta edotte sulla reale situazione dell'immobile, decideranno come valutare nell'ambito della trattativa

In caso di mancata corrispondenza

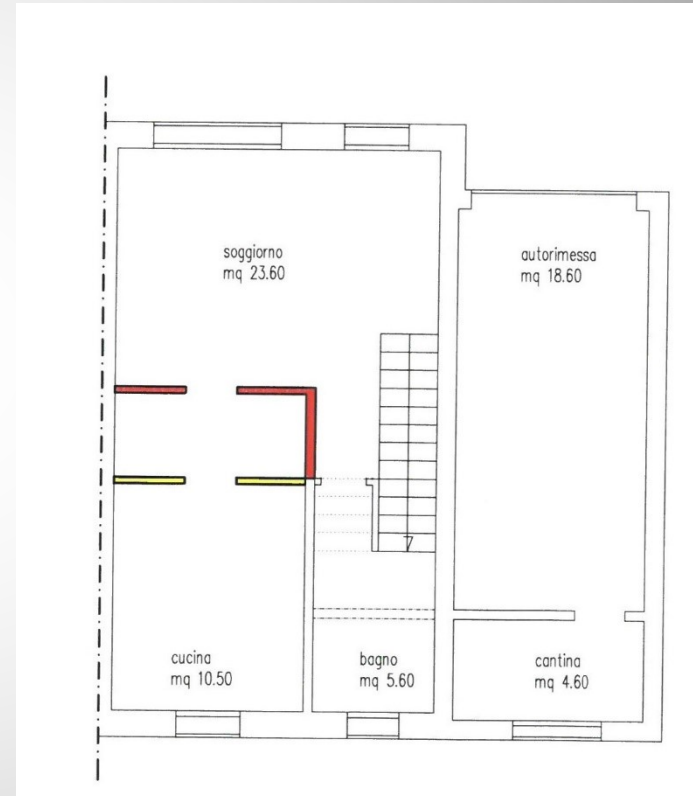
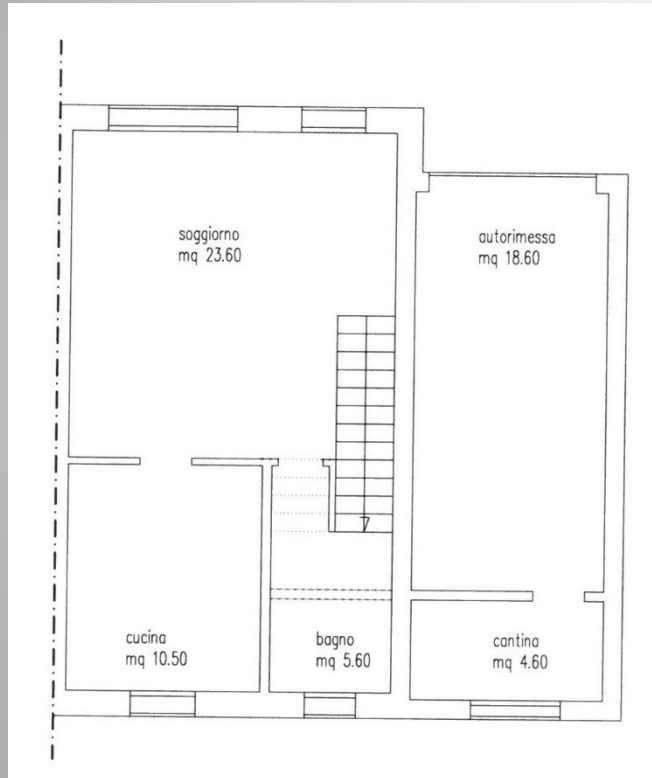
è necessaria la valutazione delle difformità:

- entro la soglia delle tolleranze
- sanabili con procedure semplificate (es. art. 100, comma 4 del RUE di Bologna)
- sanabili con procedure ordinarie (es. l.r. 23/2004)
- sanabili sotto l'aspetto edilizio, ma con necessità' di acquisire la compatibilità paesaggistica (art. 167 del d.lgs. 42/2004)
- non sanabili

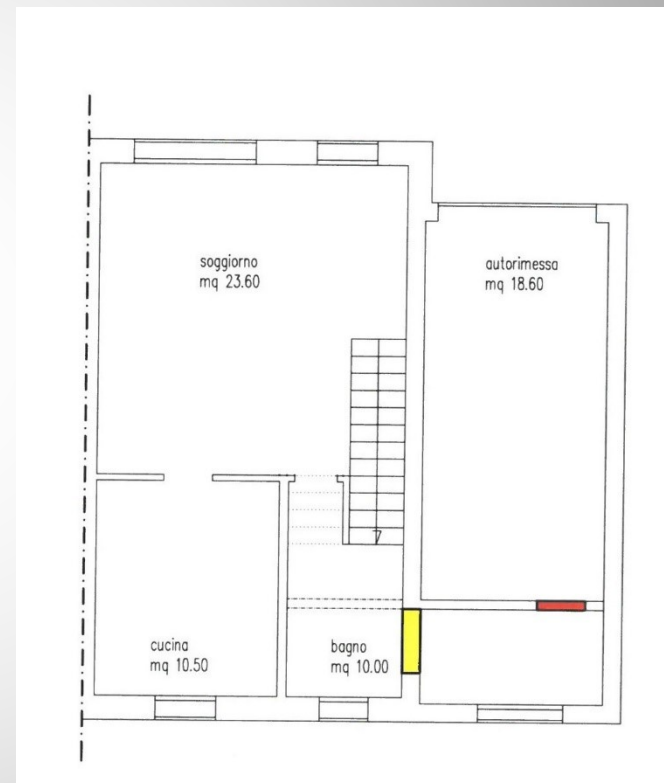
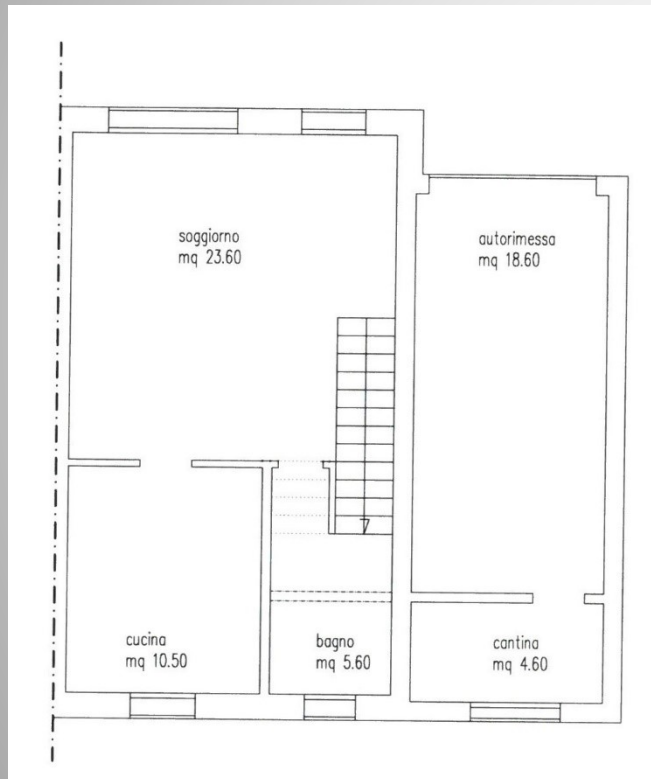
Esempio 1



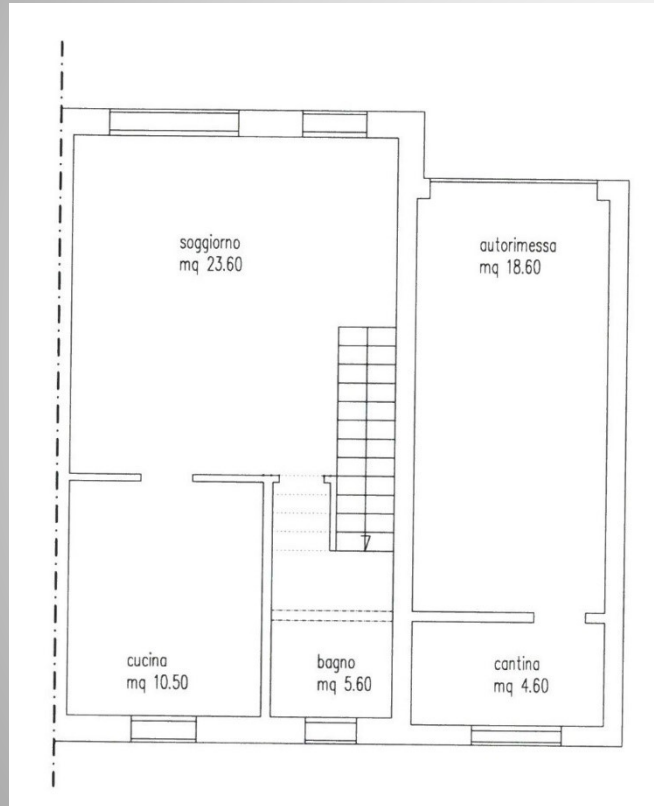
Esempio 2



Esempio 3



Esempio 4



In caso di non legittimabilità della situazione riscontrata

Rimessa in pristino

Parziale

Totale

Garanzia casa



- Grazie per l'attenzione

- 18 ottobre 2019

- *Franco Taddia*