

Relazione Tecnica Notarile di Compravendita RTN. Conformità urbanistica e catastale a Firenze e provincia

Che cos'è la Relazione Tecnica Notarile di Compravendita RTN?

La Relazione Tecnica è uno strumento, redatto da un Geometra, Ingegnere o Architetto, attraverso il quale il venditore deve garantire in sede di contratto, la conformità catastale ed urbanistica dell'immobile oggetto della compravendita.

Quando è necessaria?

In caso di **compravendita**, in caso di interventi edili come **ristrutturazioni** o per richiedere un **mutuo**.

Cosa occorre verificare?

Conformità urbanistica:

occorre verificare e confrontare il titolo abilitativo autorizzativo con cui è stato realizzato (o modificato) l'edificio con lo stato di fatto.

Negli anni si sono susseguiti diversi titoli abilitativi ed in particolare, la licenza edilizia per gli edifici costruiti prima del 1977, la Concessione edilizia per gli edifici costruiti tra il 1977 ed il 2003, il permesso di costruire per edifici costruiti dopo il 2003. Nell'eventualità anche Concessione in sanatoria se l'edificio è stato realizzato in maniera difforme o senza titolo abilitativo ed è stata accettata la richiesta di condono.

Regolarità Catastale:

è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i dati catastali. Il catasto è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale. Non è "probatorio" e non dimostra alcunchè rispetto alla regolarità edilizia dell'immobile.

Abitabilità:

nonostante un orientamento assolutamente minoritario, che ha dedotto dalla mancanza di abitabilità la nullità del contratto, si deve ritenere che l'assenza di abitabilità non incida sulla commerciabilità, sebbene **tale carenza debba essere oggetto di specifica regolamentazione fra le parti**. Pertanto, in assenza di deroga contrattuale, è obbligo del venditore di trasferire il bene munito dell'agibilità o abitabilità.

Quali potrebbero essere le irregolarità?

Esistono diversi tipi di difformità che non permettono il rilascio della conformità:

- **Edificio abusivo:** quando non esiste alcun titolo abilitativo. (l'immobile è stato realizzato senza nessun provvedimento amministrativo). In questo caso un nuovo condono edilizio o un Permesso di Costruire in Sanatoria possono sanare la situazione. L'immobile in alcuni casi si può comunque vendere ed il nuovo proprietario diventerà il responsabile dell'abuso.

- **Piccole modifiche interne:** in questo caso è possibile sanare la situazione con una CILA in Sanatoria per lavori già eseguiti. Esempio: spostamento di alcune stanze, demolizione di tramezzi, unione del soggiorno e della cucina.
- **Modifiche esterne e aumento di volumetria:** è possibile sanare con una SCIA o Permesso di Costruire in Sanatoria. Esempio: chiusura del balcone con una veranda.

Nella pratica le difformità sono innumerevoli ed ogni fattispecie merita una valutazione ed una risoluzione specifica. **Non tutte le difformità si possono sanare, quindi bisogna prestare la massima attenzione.**

Ma attenzione, è possibile trasferire regolarmente un immobile che non ha la completa conformità urbanistica. Infatti se l'immobile (costruito regolarmente) ha subito durante la sua storia dei piccoli interventi di modifica non autorizzati (che comportano la perdita della conformità urbanistica), la commerciabilità del bene è garantita.

Edifici realizzati prima del 1967

Se l'immobile è stato realizzato prima del 1/09/67 è possibile evitare la menzione del titolo abilitativo con un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. La responsabilità di questa importante dichiarazione riportata nel rogito è del proprietario.

Questa semplificazione (introdotta con la Legge 47/85), permette la commerciabilità di un immobile realizzato prima del 1/09/67 ma non ne dimostra la conformità urbanistica.

Di chi è la responsabilità?

Una recente sentenza della Cassazione (n. 11628 del 26 marzo 2012) ha previsto che la conformità urbanistica è dichiarata dal venditore e il notaio non ha l'obbligo di verificare che questa dichiarazione sia vera. **La responsabilità è quindi del venditore, per questo motivo è importante affidarsi a tecnici con esperienza.** Noi dello studio consigliamo di verificare la regolarità prima di mettere in vendita il bene, nel caso l'immobile dovesse avere dei vizi.