

Salva casa, rogiti candidati a recepire l'attestazione di stato legittimo

Edilizia

Per il Notariato è necessario ridurre il peso dell'accesso agli atti amministrativi

Secondo Confindustria Assoimmobiliare va estesa la conformità semplificata

Giuseppe Latour

Dare maggiore centralità al rogito notarile rispetto all'attestazione di stato legittimo. In modo da semplificare la catena di trasferimento degli immobili, comprimendo gli accessi agli atti. Nella giornata conclusiva, in commissione Ambiente alla Camera, delle audizioni sulla legge di conversione del decreto legge salva Casa (Dl 69/2024, relatore: Dario Iaia, Fdi) arriva questa proposta di modifica al provvedimento dal Con-

siglio nazionale del notariato.

Già oggi nel Testo unico edilizia, in materia di tolleranze, è previsto che non ci sia una specifica sanatoria, ma che un tecnico abilitato, nel momento in cui attesta lo stato legittimo per avviare una pratica edilizia, vada a dichiarare l'esistenza di questi elementi che rientrano nel margine tollerato. Questa dichiarazione asseverata, in base alle norme attuali, può essere, in alcuni casi, allegata agli atti relativi ai diritti reali sugli immobili. La proposta del Notariato è di allargare l'utilizzo di questa relazione.

«Le medesime tolleranze - questa l'ipotesi di emendamento - possono essere altresì dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili con apposita dichiarazione asseverata, allegata agli atti, aventi per oggetto trasferimento, costituzione, modificazione, estinzione o scioglimento della comunione di diritti reali». In questo modo si abbraccerebbe l'intera filiera dei trasferimenti immobiliari, dando all'atto notarile una funzione centrale in termini di cer-

tezza nella circolazione delle case. Si ridurrebbero così gli accessi agli atti amministrativi (dai tempi spesso lunghissimi, ad esempio nel recente caso del superbonus), dal momento che per i passaggi successivi i rogiti conterebbero già tutta la documentazione disponibile fino a quel momento.

Accanto a questo, il Consiglio nazionale del notariato sottolinea la necessità di rivedere il passaggio del decreto che delega a un tecnico la verifica sulla sussistenza di possibili limitazioni dei diritti di terzi in materia di tolleranze. Si tratta di un accertamento che è appannaggio del giudice ordinario e che, quindi, non può essere delegato a un professionista.

Tutte modifiche che si candidano a entrare nel pacchetto di emendamenti che prenderà forma la prossima settimana: il termine per la presentazione è stato spostato di uno giorno, al 26 giugno.

Altre indicazioni importanti, nell'audizione di ieri, sono arrivate poi da Confindustria Assoimmobiliare e dal suo presidente, Davide Albertini Pe-

troni. Tra queste, c'è la proposta di estendere ad altri interventi l'eliminazione della doppia conformità, prevista dal salva Casa. Questa andrebbe allargata anche agli interventi «realizzati con difformità essenziali delle opere rispetto al titolo o mancanza dello stesso titolo, ma comunque conformi alla disciplina urbanistica vigente fino al momento del decreto, in pratica fino ad oggi».

In sostanza, la nuova conformità alleggerita andrebbe applicata anche oltre i confini delle parziali difformità. «In nessun caso, ovviamente, - specificano da Confindustria Assoimmobiliare - la regolarizzazione proposta interferisce con le responsabilità anche penali dei soggetti che hanno a loro tempo realizzato gli interventi edilizi con difformità essenziali».

Accanto a questo, «è urgente garantire stabilità ai titoli edilizi, stabilendo per legge un termine di impugnabilità di 60 giorni a partire da un momento certo e stabile, cioè l'apposizione del cartello di cantiere».