

Case con il bollino blu per evitare i "trucchetti"

Documento di conformità urbanistica, accordo tra notai, geometri e ingegneri
Il venditore deve dimostrare con una perizia la regolarità edilizia e urbanistica

di Saverio Ciocce

La casa con il bollino blu, con tutti i documenti in regola? Quella dove chi compra non si trova con le sorprese di irregolarità edilizie o urbanistiche? D'ora in poi il sogno di chi acquista un appartamento diventa realtà. E chi vuole essere sicuro di non sbattere contro abusi edilizi scoperti troppo tardi ha il modo per mettersi al sicuro.

Da quest'anno infatti diventa obbligatorio per Modena la "Dichiarazione di conformità urbanistica e catastale", un protocollo d'intesa sottoscritto dall'Ordine dei Notai assieme all'Ordine degli Ingegneri e al Collegio dei Geometri

Il documento andrà acquisito al momento del preliminare di vendita e comunque dev'essere presente nella pratica che porta al rogito. «È un adempimento vincolante che dovrà essere seguito da tutti i nostri professionisti - ha spiegato Flavia Fiocchi, presidente del Consiglio Notarile di Modena - Per gli atti in corso di stipula, già in corso, magari non stare-



Da sinistra Augusto Gambuzzi, Flavia Fiocchi e Andrea Ognibene

mo a inseguire nessuno però nel giro di alcuni mesi questo dovrà diventare uno standard di riferimento per tutte le compravendite di immobili. Per questo ci siamo messi al lavoro con gli specialisti dell'immobiliare come i geometri e abbiamo elaborato un docu-

mento semplice, giuridicamente corretto, che possa valere per tutti. L'accordo con i tecnici abilitati ha il vantaggio di offrire un prezzo calmierato per il documento che dovrà essere approntato dai venditori quando decidono di mettere in vendita il loro immobile».

Che cosa garantisce dunque la dichiarazione di conformità? Semplicemente la regolarità di tutte le parti del fabbricato rispetto non solo ai progetti depositati ma anche rispetto alle eventuali variazioni intervenute nel corso degli anni.

Un punto dolente questo per tutto il patrimonio edilizio, visto che la grande maggioranza degli edifici costruiti a Modena e provincia nel dopoguerra risale agli anni tra il 1946 e la metà degli anni '60, quando i vincoli erano solo sulla carta; le sanatorie e i condoni a raffica nel ventennio successivo hanno portato a modifiche interne ed esterne.

«In effetti per due immobili su tre, quando si arriva al momento della vendita, si trovano irregolarità edilizie o urbanistiche» ha ammesso Gian Battista Baccarini, presidente regionale del Fiaip, la più importante associazione nazionale che raggruppa gli agenti immobiliari.

Proprio da questi ultimi, quelli che sono in prima linea nelle compravendite, sono arrivate bordate di domande. «Si

può rinviare il termine di applicazione?» «Che fare per i contratti in corso?» «Siamo obbligati a presentare il documento a chi viene a chiedere informazioni per l'acquisto?» Il presidente del Collegio Geometri, Andrea Ognibene, ha risposto con pacatezza: «I costi noi li

abbiamo quantificati, per un caso normale con sopralluogo, acquisizione e verifica documenti attorno ai 370 euro - ha precisato - La relazione finale deve certificare se non ci sono problemi o, se ci sono, indicare quali e il cliente poi si regola per risolverli».