

Bologna, 20 marzo 2019

A TUTTI I GLI ISCRITTI ALL'ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

Gentili Colleghi.

A seguito di alcune segnalazioni e richieste riteniamo utile la presente nota di precisazioni circa il Protocollo d'Intesa sottoscritto da questo Ordine con il Consiglio Notarile di Bologna e altri Ordini e Collegi professionali in data 12 luglio 2017.

Si premette che nella sottoscrizione del Protocollo d'Intesa l'Ordine ha ritenuto che:

- sia un obiettivo di interesse generale la riduzione del contenzioso nella compravendita degli immobili e la diffusione in modo trasparente del maggior numero possibile di informazioni relative all'immobile compravenduto tra le parti interessate dalla compravendita;
- possa essere utile per i tecnici un testo-traccia per la redazione della RTI, che risulti di facile lettura e comprensione anche ai soggetti non tecnici;
- come ogni attività professionale è prerogativa del professionista accettare o declinare incarichi che prevedano la redazione della RTI.

Ciò detto con la presente si precisano i seguenti aspetti:

1) La normativa (D. Lgs. 78/10) prevede l'obbligo per la parte alienante di dichiarare la conformità catastale dell'immobile alla planimetria agli Atti depositata presso l'Agenzia delle Entrate ovvero, in subordine, la facoltà di sostituire tale dichiarazione con una attestazione delle medesime circostanze resa da un professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale.

Non esiste pertanto alcun obbligo normativo di redazione della Relazione Tecnica Integrata, né di allegare tale documento agli Atti di compravendita. Parimenti la normativa vigente che impone al cittadino alienante di dichiarare in sede di stipula la conformità edilizia e urbanistica non consente di sostituire detta dichiarazione con un'attestazione resa da altri, neppure quando professionisti abilitati. Pertanto nella redazione delle RTI non sussiste alcun obbligo di asseverazione della conformità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di compravendita risultando sufficiente l'elencazione dei titoli edilizi ad esso riferiti e la dichiarazione di Corrispondenza/Non corrispondenza dello stato di fatto all'ultimo stato rappresentato nei suddetti titoli.

2) Non esiste alcun elenco o Albo di tecnici abilitati a redigere la Relazione Tecnica Integrata. Il Protocollo siglato prevede che l'attività sia svolta da tecnici abilitati alla presentazione di pratiche di aggiornamento catastale e di pratiche edilizie in quanto si è ritenuto che le competenze necessarie siano le medesime di quelle necessarie a rilevare lo stato di fatto di una unità soggetta a trasformazione e confrontarlo con l'ultimo stato legittimato agli Atti dell'immobile.

3) Non esiste alcun obbligo relativamente alla forma che la Relazione Tecnica Integrata deve avere; il testo prodotto nella convenzione siglata è assolutamente modificabile in funzione delle modalità con le quali il tecnico ritenga di evadere l'incarico affidatogli.

4) Non è competenza del professionista chiarire se le difformità rilevate siano tali da inficiare l'Atto di traslazione o esprimersi in forma scritta sulla rilevanza delle difformità riscontrate. Tali valutazioni restano in capo al Notaio incaricato e alle Parti che intervengono nella compravendita.

5) Non è previsto nel Protocollo che il professionista suggerisca nell'ambito dell'incarico relativo alla redazione di una RTI l'iter di regolarizzazione delle difformità riscontrate; un eventuale pronunciamento in tal senso costituisce attività di consulenza ulteriore e ben distinta da quella propria di redazione della RTI.

6) Come per ogni attività professionale, il tecnico che si appresti alla redazione della RTI deve essere in regola con i requisiti della formazione permanente e in possesso di idonea polizza professionale per eventuali danni patrimoniali che possano essere causati a Terzi nell'esercizio della professione.

I responsabili delle Commissioni che per conto dell'Ordine hanno seguito il percorso di sottoscrizione del Protocollo d'Intesa restano a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il Referente per il Consiglio della Commissione Assetto e Territorio  
Ing. Salvatore Scifo