

PRIMI ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

a cura del Geom. Francesca Rindinella

&

del Geom. Paolo Ciraulo

del Collegio dei Geometri di Trapani

La fase finale del *processo valutativo* è la stesura del *rapporto di valutazione*, che fornisce una chiara ed accurata descrizione del tipo di incarico, con relativo scopo ed uso, riportando ogni assunzione, scenario ipotetico e condizione limitante che influisce direttamente sulle valutazioni e indicandone, se necessario, gli effetti sul valore.

La formazione del prezzo di un immobile è strettamente collegato alla sua piena regolarità sotto il profilo urbanistico. Questo sembra ovvio, ma molte volte non è così, anche se il Notaio stipula il rogito, il cliente acquista la casa e la banca concede il mutuo.

Il problema di fondo sta nella legislazione in vigore in materia urbanistica e nella facilità con cui certi tecnici affrontano la problematica.

Nell'ambito dell'esame del principio di cauzionalità una particolare attenzione deve essere posta alla situazione urbanistica dell'immobile.

Al valutatore è richiesto di analizzare la regolarità di ciò che valuta sotto l'aspetto autorizzativo, ovvero delle modalità e regolarità di edificazione (o di altri interventi edilizi). In particolare qualsiasi tipo di valutazione che prescindendo dalla definizione della situazione urbanistica non può essere accolta per lo scopo di concessione di credito. Il tipo di analisi da svolgere può essere definito nel mandato e deve essere di natura adeguata alla dimensione e alla rischiosità dell'immobile.

La nostra legislazione nazionale prevedeva sin dal 25.03.1935 con R.D.L. n. 640 all'art. 4 "l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all'interno dei centri abitati", tale obbligo veniva ribadito dall'art. 6 del R.D.L. 22.11.1937 N. 2105, convertito nella legge 25.04.1938 n. 710.

Nel nostro territorio comunque molti regolamenti edilizi non erano entrati in vigore alla data dei presenti regi decreti, ma con l'entrata in vigore della Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n. 1150 si iniziava in tutto il territorio nazionale a prevedere la pianificazione urbanistica. Con tale legge nascevano i primi Piani Regolatori e compiuta disciplina trovò infine il rilascio della licenza edilizia (nuova denominazione dell'autorizzazione preventiva introdotta con R.D.L. N. 640/1935) per le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati.

Successivamente, nel 1967, viene emanata la c.d. "legge ponte" (legge 6 agosto 1967, n. 765, così chiamata perché doveva costituire una sorta di ponte di passaggio tra la legge urbanistica del 1942 e una futura legge di riforma del settore), la quale estendeva l'obbligo della licenza edilizia all'intero territorio comunale (e quindi anche alle zone agricole, prima escluse perché la licenza valeva solo per i centri urbani); e stabilisce che la licenza viene condizionata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. In questo modo la legge ponte pone le basi di una corretta ed estesa pianificazione territoriale.

Quindi dalla combinata analisi delle leggi del 1942 e del 1967 è evidente che:

1) gli immobili costruiti, sia all'interno che all'esterno del centro urbano edificato, in data anteriore al 1942 senza licenza **possono ritenersi regolari** sotto il profilo urbanistico;

2) gli immobili costruiti, all'interno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967 senza licenza Edilizia **non sono regolari** sotto il profilo urbanistico;

3) gli immobili costruiti, all'esterno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967 senza licenza Edilizia **sono regolari** sotto il profilo urbanistico.

Con l'entrata in vigore della Legge n. 47 del 1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) l'art. 40 disponeva, ed ancora dispone al secondo comma che i atti traslativi sono nulli "se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'art. 35."

E continua stabilendo: "per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo (una sorta di autodichiarazione, a volte anche falsa), attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967." E conclude nel modo seguente: "tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo."

La norma contempla due tipi di documenti: dichiarazioni ed allegati.

La dichiarazione che il bene rappresenta un immobile la cui costruzione sia stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge-ponte n. 765/1967) è **sufficiente ai fini della commerciabilità del bene**, per cui si è detto che "la legge mostra un sostanziale disinteresse, ai fini della validità dell'atto..., per le forme di abusivismo riguardanti queste costruzioni, probabilmente a causa della loro vetustà e della difficoltà di un controllo serio e costante".

E' accaduto in concreto che in un immobile realizzato prima del 1° settembre 1967 sia stato commesso un abuso qualificabile come parziale difformità; si è chiarito che ai fini della commerciabilità era sufficiente la dichiarazione che si trattava di costruzione ante 1967, ma che l'abuso realizzato continuava a sussistere sul bene, con intuibili conseguenze sia per l'acquirente che per l'Istituto di Credito che ha l'ipoteca.

A tale proposito va precisato che la dichiarazione che la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 non sostituisce il condono edilizio, il quale va comunque richiesto per tutti gli abusi commessi successivamente a quella data e certamente anche per gli abusi commessi anteriormente, se per la zona nella quale è avvenuta la costruzione risultasse necessaria la licenza edilizia. Va da sé che il condono poteva essere richiesto anche per gli abusi commessi in precedenza in zona ove non fosse richiesta la licenza edilizia, ma ciò esclusivamente per garantire ogni dubbio sul piano della conformazione urbanistica del bene.

In definitiva la dichiarazione di costruzione ante '67 rappresenta strumento di semplificazione soltanto ai fini della negoziabilità del bene, tanto è vero che la dichiarazione è stata ritenuta sufficiente (senza necessità di allegazione della domanda di condono) anche nel caso che per il bene risultasse presentata domanda di condono e di versamento delle prime due rate di oblazione.

E' evidente quindi che un geometra valutatore, ***non può assolutamente dichiarare ciò che fa dichiarare il Notaio in un atto***, ovvero che l'immobile è ante 1967, perché la sua figura esula da quella del Notaio. Il suo ruolo deve essere quello del garante, (ad esempio per un eventuale istituto di credito che concede un mutuo e indirettamente per il richiedente), della piena regolarità

urbanistica del bene da valutare, inserendo nella perizia: se trattasi di immobili realizzati all'interno del centro urbano successivamente al 1942 gli estremi della licenza edilizia e qualora non si trovassero gli estremi del progetto, *rinunciare all'incarico, motivandolo, secondo il codice di condotta contenuto nel IVS 2003.*

Quello che si verifica, di norma, è che chi vende un immobile costruito abusivamente in pieno centro urbano nel 1952, lo aliena con la dichiarazione nell'atto, di cui sopra, ma se l'acquirente successivamente all'acquisto voglia presentare un progetto di modifica al competente ufficio tecnico comunale, il Comune, gli richiede gli estremi di regolarità. Non essendo piena la conformità del bene l'utente viene consigliato a non presentare nessun progetto, per non incorrere a sanzioni amministrative ed alla conseguente bocciatura del progetto.

L'utente quindi fa i lavori comunque e senza le prescritte autorizzazioni, il bene un domani, futuro, non rientrando più tra quelli per cui era possibile dichiarare prima del 1967 in quanto successivamente sono state compiute opere in assenza di autorizzazioni edilizie o concessioni edilizie, non sarà più alienabile, salvo ulteriori condoni edilizi. Quindi quasi nulla rimarrebbe la garanzia dell'Istituto erogante del mutuo. Difatti tali immobili in una presunta asta immobiliare hanno un valore di deprezzamento di circa il 70% rispetto al valore normale, rispetto a quelli regolari.

BIBLIOGRAFIA:

Diritto Urbanistico 11^a Edizione – Aldo Fiale – Edizioni giuridiche Simone;

Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard – TECNOBORSA 2003;

International Valuation Standard – IVS 2003 – Geo. Val. Esperti.