

CIRCOLARE N. 05 DEL 04/12/2025

Interazione fra L.R. 5/2025 e Relazione Tecnica Integrata

Prot. n° 707/2025 del 04/12/ 2025

Agli iscritti all'Albo
Loro sedi

La pubblicazione della Legge Regionale n° 5/2025 e la collegata DGR 1744/2025 hanno influito sulla stesura delle Relazioni Tecniche Integrate, necessarie per le compravendite immobiliari.

Tralasciando, per ora, le innovazioni apportate alla norma sulle procedure in ambito edilizio, volevamo soffermarci su alcuni punti e criticità emerse relativamente all'attuale valenza della RTI.

Preliminarmente è necessario ribadire tre concetti:

- **La RTI letteralmente non è una attestazione di stato legittimo dell'immobile;**
- **La RTI non è una dichiarazione asseverata;**
- **la RTI non è solitamente allegata all'atto notarile, ma molto più spesso è menzionata nello stesso.**

Ciò è palese proprio per come è nata e per il protocollo che l'ha originata, ma a maggior ragione è necessario sottolinearlo per non creare confusione.

Altro ragionamento importante è quello legato alla introduzione nell'articolato normativo della Regolarizzazione Strutturale anche in presenza di sole tolleranze da Art 19 bis LR 23/04.

Nuovamente in questa circolare ci limitiamo ad affrontare questo tema relativamente alle sue interazioni con l'RTI, laddove non sia prevista la presentazione di un titolo edilizio (in sanatoria o meno).

Per come è stata impostata la DGR 1744/2025 che ne ha definito le procedure e modalità applicative, si può erroneamente pensare che per un rogito notarile sia sempre necessaria la "regolarizzazione strutturale" quando invece la norma relativa alle dichiarazioni in ambito di trasferimento dei diritti è rimasta immutata.

Ciò che appunto genera confusione, è l'attestazione delle tolleranze edilizie, quando NON si è in presenza di una sanatoria e/o una pratica edilizia. L'art. 19-bis comma 1 quater recita:

Le tolleranze di cui ai commi 1, 1.1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;

b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

L'opzione della dichiarazione asseverata (lettera b) da allegare all'atto notarile è presente nella norma già da alcuni anni, ma non viene pressoché mai utilizzata. Come da comma 1 septis (sempre dell'art.19 bis), l'attestazione della rilevanza strutturale delle tolleranze, è richiesta solamente in presenza della suddetta dichiarazione asseverata (*1 septies. Nei casi di dichiarazione delle tolleranze di cui al comma 1 quater, lettera b): a)...omissis...b) ...omissis...*).

Quindi, nel normale svolgimento delle attività di redazione della RTI, non è **normativamente obbligatoria** la presentazione di una pratica di regolarizzazione strutturale, **poiché l'RTI, come già detto, non è una dichiarazione asseverata, non è allegata agli atti notarili, né tantomeno, è una attestazione di stato legittimo degli immobili.**

È però necessario evidenziare, soprattutto per garantire la qualità del nostro operato e mantenere un alto profilo deontologico, che una RTI in cui siano presenti tolleranze potrebbe essere vista come incompleta senza la presentazione della regolarizzazione edilizia (a maggior chiarimento il nuovo mod. MUR R.1). A tale scopo sarà necessario informare il proprietario, che ci incarica per la redazione della RTI, che nel quadro normativo è stata inserita questa nuova verifica, non obbligatoria, e che quindi resterà in capo all'acquirente (come del resto è sempre stato per quanto attiene le tolleranze edilizie) la regolarizzazione strutturale delle tolleranze architettoniche, in occasione della presentazione del primo titolo edilizio successivo alla stipula.

Qualora si intenda procedere senza tale verifica, si ritiene sia opportuno esplicitare nella RTI che, anche se in presenza di tolleranze edilizie, non si è proceduto alla verifica ed eventuale regolarizzazione strutturale delle stesse mediante il deposito del Mod. MUR R.1 e che lo stesso, se necessario, dovrà essere depositato contestualmente al primo titolo edilizio presentato successivamente alla stipula.

Queste prime indicazioni verranno sicuramente approfondite nei prossimi mesi e potrebbero anche portare ad una revisione strutturale del protocollo della Relazione Tecnica Integrata.

Lo scrivente Consiglio Direttivo resta disponibile al confronto con i colleghi, su questa ed altre tematiche che interessano l'attività degli iscritti.

il Consiglio Direttivo

