

Cuneo, 20.12.2023
Prot. n. 412
Circ. n. 885

AI GEOMM.
ISCRITTI ALBO
LORO SEDI

Trasmessa via email a tutti gli Iscritti

OGGETTO: **Relazione di Regolarità Urbanistica e Catastale dei Fabbricati**

Carissimo Collega,

scrivo questa Circolare per comunicare che il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo Cuneo in data **11 dicembre 2023** ha inviato al nostro Collegio e agli Ordini e Collegi della Provincia di Cuneo, una nota riferita a proprio verbale del 7 novembre 2023 avente come oggetto: “*Relazione di Regolarità Urbanistica e Catastale*”, nel quale si afferma l’intenzione di voler adottare, unilateralmente, a partire dal **1 gennaio 2024**, un Modello denominato “**Relazione Integrata di Regolarità Urbanistica Catastale dei Fabbricati**”, con il quale i Tecnici Liberi Professionisti dovrebbero attestare la Regolarità Edilizia, l’agibilità e la conformità catastale degli Immobili oggetto di Atti traslativi.

Congiuntamente a Ordine Ingegneri, Architetti e Collegio Geometri, è stata inviata missiva in risposta che rappresenta il nostro “*comune sentire*” in merito all’argomentazione e alle decisioni del Notariato della nostra Provincia, richiedendo maggiore condivisione, attenzione e prudenza in attesa della definizione di un modello unico regionale approvato dalla Rete Professioni Tecniche Piemonte.

Come è noto a Tutti Voi, si sono susseguiti numerosi incontri tra Ordini e Notariato a partire dall’estate 2023 durante i quali noi Professionisti abbiamo sollevato dubbi sull’estrema semplificazione che traspariva dalle bozze di Modelli RRE già circolanti ed approvati “in via sperimentale” nell’ambito della Provincia di Torino.

Il documento/modello in esame è solo apparentemente molto semplice, in quanto in due pagine scarse vengono riportate le modalità esemplificative con le quali i Professionisti andrebbero a dichiarare la Regolarità Edilizia e Catastale degli Immobili oggetto di trasferimento di proprietà.

Entrando però nel merito del documento, si va ad impattare con una miriade di situazioni anche molto complesse che sarebbero da analizzare con ben altra dovizia.

Ricordiamo che andando a sottoscrivere questo documento di fatto si attua un “*trasferimento di responsabilità*” che ora grava per Legge a Venditori, Acquirenti e Notai, nonché quelle attribuite alle Agenzie Immobiliari a seguito della nota Sentenza di Cassazione Civile n.24534/2022.

Le nostre categorie professionali, partecipano attivamente da mesi al Gruppo di Lavoro istituito in seno della *Rete delle Professioni Tecniche del Piemonte*, con l’obiettivo di addivenire ad un Modello unico regionale che al proprio interno o in parallelo contenga un esame approfondito delle numerose variabili in essere; modello questo che andrebbe ad aiutare i Professionisti nell’analizzare correttamente le varie situazioni e motivare adeguatamente la giusta parcellazione dell’attività.

Senza questi approfondimenti, il trasferimento di responsabilità verrebbe giustificato da una “*apparente*” semplice relazione che agli occhi della Committenza potrebbe non dimostrare il reale impegno e responsabilità del Professionista firmatario.

L’obbligo della prudenza nella nostra qualità di Presidenti di Ordini e Collegi ci deriva dal fatto che tale trasferimento di responsabilità non è prevista da nessuna Legge dello Stato, ma la RCE (Relazione di Conformità Edilizia – denominazione probabilmente più adeguata), se diffusa, certamente risulterebbe utile nel migliorare i concetti di trasparenza e correttezza dei trasferimenti immobiliari.

Siamo inoltre consapevoli che il trasferimento di responsabilità già descritto, potrebbe comportare possibili pesanti ripercussioni anche economiche sui Professionisti che rappresentiamo.

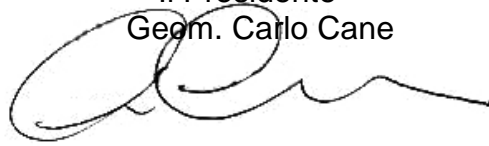
Sono pertanto a invitare Tutti Voi, in attesa del completamento dell’approfondimento delle dinamiche riguardanti questo argomento da parte della Rete Professioni Tecniche Piemonte, a una **estrema attenzione** nell’assumere ed **espletare** eventuali incarichi in assenza della precisa delimitazione delle responsabilità sopra ricordate.

Sarà successivamente indispensabile coordinare tutte le categorie professionali Tecniche del Piemonte in una adeguata attività di formazione professionale specifica, atta a rendere realmente efficaci e uniforme l’Attestazione professionale richiesta.

Mi scuso per la lunghezza di questa Circolare, ma è indispensabile che vi sia piena coscienza e conoscenza sull'argomento.

Colgo l'occasione per porgerTi i miei più cordiali saluti.

Il Presidente
Geom. Carlo Cane

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.