

DOTT. LUIGI LA GIOIA
NOTAIO IN ROMA

00198 Roma – Via Rubicone n. 8

tel. 06 8415727 06 8415610 06 85830042

fax 06 8554081

e-mail: luigi.lagioia@fastwebnet.it

COD. FISC.: LGA LGU 45E27 A662V

PARTITA IVA: 08173970586

Bari, 2 febbraio 2016

Innanzitutto cerco di soddisfare la curiosità se non lo stupore dei più che si stanno domandando: "cosa ci fa un Notaio in un convegno sullo "Smart building"?

Ecco, questa riflessione mi permette di ringraziare chi mi ha invitato a questo Simposio dimostrando verso la nostra Categoria una sensibilità non indifferente.

Davvero grazie !!!

Tutto nasce dalla novità costituita dalla introduzione dell'art. 135bis nel Testo Unico dell'Edilizia ed apportata nel nostro Ordinamento dal Decreto Legge 12 settembre 2014 N. 133 (Sblocca Italia) che prevede l'obbligo, per tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 (agli edifici di nuova costruzione sono equiparati quegli edifici interessati da opere che richiedano il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'articolo.10, comma 1, lettera c), che detti edifici siano equipaggiati con una infrastruttura fisica multi servizio passiva interna all'edificio stesso, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

Tali edifici devono altresì essere equipaggiati di un punto di accesso.

Nel medesimo articolo sono poi definiti "la infrastruttura interna dell'edificio" ed "il punto di accesso".

Soffermandoci esclusivamente sulla portata giuridico-sistematica delle norma di cui ci occupiamo, non può non impensierirci la riflessione sulle conseguenze dirompenti che la non applicazione della norma stessa verrebbe a causare a tutti i principali attori coinvolti in una compravendita (ed ancor di più un preliminare di vendita!) avente ad oggetto una unità immobiliare facente parte di un siffatto edificio.

In primis risalta la responsabilità del progettista!

Subito dopo, pari se non maggiore responsabilità, va ascritta al firmatario del provvedimento amministrativo di autorizzazione alla costruzione.

DOTT. LUIGI LA GIOIA
NOTAIO IN ROMA

00198 Roma – Via Rubicone n. 8

tel. 06 8415727 06 8415610 06 85830042

fax 06 8554081

e-mail: luigi.lagioia@fastwebnet.it

COD. FISC.: LGA LGU 45E27 A662V

PARTITA IVA: 08173970586

Bari, 2 febbraio 2016

segue pagina n. 2

Altra figura destinata alla assunzione di grosse responsabilità è quella dell'Agente Immobiliare proponente l'oggetto in vendita!

Ma il soggetto maggiormente esposto a responsabilità con conseguente accollo di ingenti danni e' sicuramente il costruttore-futuro venditore-venditore!

Immaginiamo lo scenario di ciò che potrebbe accadere se il Notaio fosse incaricato di stipulare un contratto preliminare di un appartamento in corso di costruzione e facente parte di un edificio, il cui progetto è stato presentato dopo il 1 luglio 2015 ed è stato approvato il 15 gennaio 2016; il tutto senza le menzionate previsioni!

Tutto fila liscio apparentemente fino alla fine della costruzione! In vista del rogito definitivo di compravendita il Notaio (nel frattempo reso più sensibile alla verifica dell'esistenza della "struttura fisica ottica" nel fabbricato) avvisa le parti (tuttora ignare ed in buona fede!!) che fintanto che non verrà dato atto all'Ufficio Tecnico del Comune che, a' sensi della norma di cui discutiamo, sono stati puntualmente realizzati i detti "struttura fisica ottica" e "punto di accesso", non potranno decorrere utilmente i giorni necessari al maturarsi del silenzio assenso ne' (a maggior ragione!) potrà mai avvenire il rilascio del certificato di agibilità!!!

Apriti cielo!!!!!!

Come si può' rimediare? Ebbene è duro ammetterlo ma l'unico rimedio e' solo ed esclusivamente quello di realizzare (ex post e con i conseguenti ingenti danni!) le strutture richieste dalla legge.

Le riflessioni di cui sopra ci portano inequivocabilmente alla constatazione che ancora una volta bisogna ammettere (anche se qualcuno è ideologicamente recalcitrante!!) che l'Ufficio del Notaio è l'ultimo luogo ove si possa intervenire per tutelare tutte le parti e rimediare a carenze che, se persistenti, causano solo lungaggini e danni.

DOTT. LUIGI LA GIOIA

NOTAIO IN ROMA

00198 Roma – Via Rubicone n. 8

tel. 06 8415727 06 8415610 06 85830042

fax 06 8554081

e-mail: luigi.lagioia@fastwebnet.it

COD. FISC.: LGA LGU 45E27 A662V

PARTITA IVA: 08173970586

Bari, 2 febbraio 2016

segue pagina n. 3

Infatti, così come fino ad oggi il Legislatore ha posto il Notaio a presidio e controllo della sua volontà cogente espressa dalla Legge, talvolta addirittura pena la irricevibilità e, quindi, l'invalidità dell'atto con conseguenti pesanti risvolti penali per le Parti che dichiarano il falso (cito pochi ma significativi esempi: a) l'obbligo della rispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi coevo al rogito; b) il controllo dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica; c) la menzione dei provvedimenti amministrativi autorizzativi della costruzione; d) la traccia della modalità del pagamento del corrispettivo; e) l'attestazione dell'avvenuta consegna delle certificazioni impiantistiche e della polizza decennale postuma; e così via per molti altri adempimenti) allo stesso modo, a mio modesto parere, il Notaio deve essere deputato ad essere il Soggetto tramite il quale, a conclusione delle trattative, la parte alienante deve fornire all'altra, in modo ultimativo, tutte le garanzie inerenti l'immobile oggetto di transazione in modo tale che lo stesso oggi, ed ancor più in futuro, sia realizzato e trasferito secondo le modalità e secondo i traguardi di innovazione che si è prefisso il Legislatore stesso.

E', quindi, nell'ottica suesposta che, sempre a mio parere, può' e deve essere interpretato il ruolo del Notaio in un contesto ritenuto dai più solo futuribile ma che, invece, è già realtà.

Se, come ci ricorda il Politecnico di Milano con il suo recentissimo "INTELLIGENT BUILDING REPORT", da qui al 2020 verrà movimentato nel campo dello Smart Building un mercato del valore di poco meno di 600 miliardi di Euro per l'innovazione di edifici esistenti adibiti ad uso residenziale, non può negarsi che il momento del rogito può e deve rappresentare l'opportunità di controllo delle previsioni e delle statuizioni del Legislatore poiché tale attività, al di là delle menzionate esigenze di garanzia, costituisce, nel contempo, luogo di sensibilizzazione ed informazione dell'utenza sulle novità normative che via via vengono ad affacciarsi sul mercato.

DOTT. LUIGI LA GIOIA

NOTAIO IN ROMA

00198 Roma – Via Rubicone n. 8

tel. 06 8415727 06 8415610 06 85830042

fax 06 8554081

e-mail: luigi.lagioia@fastwebnet.it

COD. FISC.: LGA LGU 45E27 A662V

PARTITA IVA: 08173970586

Bari, 2 febbraio 2016

segue pagina n. 4

Per quanto mi riguarda, in vista di questo mio intervento, ho redatto per i miei clienti costruttori-venditori, un piccolo memo sulle novità di cui ci stiamo occupando ed è stato davvero impressionante per me constatare, alla stesso tempo, grandissimo interesse e scarsissima informazione sul novero delle novità ed opportunità offerte dal mercato.

Oltre, infatti, all'art. 135bis del T.U. dell'Edilizia già in vigore, ho divulgato anche il D.M. 26/06/2015 del Mise, anch'esso già in vigore dal 1° ottobre 2015, che definisce il livello minimo di automazione per gli edifici non residenziali di nuova costruzione nonché per quelli soggetti ad opere di riqualificazione che riguardano almeno il 50% della superficie dell'involucro, in materia di ristrutturazione dell'impianto termico per la climatizzazione invernale ed estiva.

Come pure ha destato grande interesse il pacchetto di interventi, emanati ed emanandi da ROMA CAPITALE (antenne centralizzate, rimozione dell'amianto, rifacimento delle facciate ed altro!) individuato come "TETTI PULITI" del quale parlerà diffusamente il Relatore che interverrà nel prossimo intervento.

Sarò, forse, ritenuto un Notaio *contro e sui generis* ma, sinceramente credo che se tutti ci rimbocchiamo le maniche possiamo davvero velocizzare il nuovo che, comunque ed anche senza di noi, avanza prepotentemente.

Notaio Luigi La Gioia