

LE IRREGOLARITA' EDILIZIE E LA LORO INCIDENZA SULLA VALIDITA' DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE

Non tutte le irregolarità edilizie riguardanti un immobile sono tali da incidere sulla validità dell'atto di trasferimento dello stesso. E' opinione oramai consolidata che deve essere esclusa la commerciabilità del bene (con conseguente nullità di un eventuale atto traslativo o divisionale) solo se si è in presenza di un "abuso maggiore" ovvero: (i) *costruzione iniziale eseguita in assenza di titolo edilizio*; (ii) *costruzione iniziale eseguita in totale difformità dal titolo edilizio rilasciato*; (iii) *ristrutturazione cd. "pesante" eseguita in assenza di titolo edilizio*; (iv) *ristrutturazione cd. "pesante" eseguita in totale difformità dal titolo edilizio rilasciato*.

Se si è, invece, in presenza di una irregolarità edilizia meno grave (come nel caso, ad esempio, del frazionamento di un'unica unità in più unità, dell'apertura di forometrie, di opere interne, di piccoli ampliamenti, ecc.), (il cd. "abuso minore"), il bene è comunque commerciabile, a prescindere dall'avvenuta presentazione o meno della richiesta di sanatoria. Tale ricostruzione trova, conferma:

(a) nella disposizione dell'**art. 2, c. 58, legge 23 dicembre 1996 n. 662**, che, nel disciplinare gli aspetti formali da osservare ai fini della validità degli atti di trasferimento dei fabbricati per i quali sia in corso la procedura di sanatoria fa espresso riferimento ai soli atti aventi per oggetto fabbricati costruiti senza concessione edilizia (fattispecie alla quale è equiparata quella della totale difformità).

(b) nella **Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 17 giugno 1995 n. 2241** (Capitolo 9 - paragrafo 9.1) ove si afferma che "occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento è circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità di essa mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale"

(c) nella sentenza della **Cassazione in Sezioni Unite, 22 marzo 2019 n. 8230/2019** ove si afferma che "in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato".

La presenza di abusi minori, peraltro, se non determina l'incommerciabilità dell'immobile può portare all'applicazione della disposizione dell'art 1489 c.c. ("Se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore, che non ne abbia avuto conoscenza, può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo le disposizioni dell'art. 1480"), come anche riconosciuto dalla giurisprudenza della Cassazione. In pratica l'abuso edilizio "minore", pur non determinando l'incommerciabilità del bene, tuttavia espone il proprietario (e quindi

l'acquirente ignaro dell'esistenza dell'abuso stesso) al potere sanzionatorio della Pubblica Amministrazione. La sanzione amministrativa segue il bene nelle sue vicende circolatorie, costituendo una sorta onere a carico del bene che giustificerebbe, pertanto, il ricorso ai rimedi previsti dall'art. 1489 c.c. Ne consegue che l'acquirente, che non abbia avuto conoscenza dell'abuso, potrebbe: (i) o richiedere la risoluzione del contratto, peraltro solo quando deve ritenersi, secondo le circostanze, che non avrebbe acquistato il bene senza quella parte di cui non è divenuto proprietario (ad esempio per l'avvenuta demolizione o rimessa in pristino) (l'art. 1489 c.c., infatti, richiama la disciplina in tema di evizione parziale dettata dall'art. 1480 c.c.); l'azione di risoluzione, in questo caso, sarà assoggetta al termine decennale ordinario di prescrizione; (ii) ovvero ottenere la riduzione del prezzo (in tutti i casi nei quali non ricorrano le condizioni per richiedere la risoluzione; ad es. quando l'abuso non priva il bene di porzione considerata essenziale per l'acquisto ovvero nel caso di abuso sanabile con una sanzione pecuniaria). Fermo, in ogni caso, il diritto al risarcimento del danno.

Si rammenta che, come anche confermato dalla giurisprudenza, la responsabilità del venditore ex art. 1489 c.c. non può essere invocata, dal compratore che fosse edotto della difformità al momento dell'acquisto né è configurabile la buona fede qualora l'acquirente dell'immobile con abuso edilizio (minore) non abbia assunto deliberatamente o per trascuratezza tutte le necessarie informazioni sulla sussistenza di un titolo edilizio, nonché sulla compatibilità dell'immobile con gli strumenti urbanistici.

Si fa, inoltre, presente che **non spetta al Notaio** chiamato a redigere un atto immobiliare **verificare la conformità edilizia dell'immobile negoziato**, in quanto trattasi di verifica che richiede conoscenze tecniche e professionali che il Notaio non possiede. Il Notaio deve limitarsi a ricevere dall'alienante gli elementi richiesti in forma di dichiarazioni. Non ha pertanto nessun dovere di ricerca o verifica tecnica di questi elementi. Il suo non potrà che essere un controllo puramente formale. Il Notaio risponde solo delle cause di nullità imputabili alla sua condotta (*ad esempio mancato inserimento in atto delle menzioni prescritte*); non risponderà invece di quelle cause che possono dar luogo a nullità del contratto o a risoluzione del contratto o a riduzione del prezzo che non è in grado di riconoscere in quanto presuppongano conoscenze tecniche non rientranti nella sua competenza professionale.

Un **controllo circa la regolarità edilizia** di un immobile presuppone un accesso ai progetti e documenti depositati in Comune ed un sopralluogo per verificare la corrispondenza dello stato di fatto a detti progetti e documenti, attività che possono essere svolte solo da professionisti in possesso delle necessarie competenze ed abilitazioni. Pertanto se l'acquirente vuole accertarsi della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile che intende acquistare dovrà rivolgersi ad un tecnico a ciò abilitato (iscritto ad un Ordine Professionale del settore tecnico: Architetti, Geometri, Ingegneri) e farsi rilasciare dallo stesso apposita relazione in ordine alla corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile ed i progetti e titoli edilizi depositati in Comune o richiedere al proprio dante causa la consegna della **dichiarazione asseverata** sullo "stato legittimo" dell'immobile ora prevista dall'art. 34-bis, c. 3, D.L. 16 luglio 2020 n. 76.

NOTA BENE

L'art. 10, comma 1, lett d), D.L. 16/07/2020 n. 76 ha introdotto all'art. 9-bis del Testo Unico in materia edilizia un nuovo comma 1-bis che contiene la definizione di **"stato legittimo dell'immobile"**. L'art. 9-bis suddetto, peraltro, non specifica invece chi possa attestare e come debba essere attestato lo "stato legittimo" del fabbricato. Tutto ciò, invece, lo si ricava, indirettamente, dalla disposizione dell'art. 34-bis, comma 3, del Testo Unico in materia edilizia, dettata in tema di "tolleranze costruttive" che così dispone: *"Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 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, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con **apposita dichiarazione asseverata** allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali"*. Da detta norma si ricava che: (i) competente ad attestare lo stato legittimo di un fabbricato è qualsiasi tecnico abilitato (ossia qualsiasi tecnico abilitato alla predisposizione e presentazione di progetti edilizi ed iscritto ad un Ordine professionale: geometra, ingegnere, architetto); (ii) nella attestazione di stato legittimo vanno evidenziate anche le tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, commi 1 e 2, del TU DPR 380/2001 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, che non costituendo, a norma di legge, violazioni edilizie, non escludono, comunque, lo stato legittimo degli immobili; (iii) l'attestazione può essere resa: - o in occasione della presentazione di una nuova pratica edilizia e quindi nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie; - ovvero, ai fini della commerciabilità dell'edificio, mediante apposita dichiarazione asseverata da allegarsi agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

L'allegazione all'atto di trasferimento o divisionale della dichiarazione asseverata in oggetto **costituisce una facoltà per le parti** ed il Notaio sarà tenuto a detta allegazione se richiesto da una delle parti. Rimane invece escluso qualsiasi obbligo di allegazione a carico del Notaio in mancanza di una specifica richiesta in tal senso ad opera di una delle parti del contratto. Ovviamente la richiesta di allegazione dovrà essere supportata dalla consegna al Notaio della dichiarazione asseverata da allegare, non essendo compito del Notaio incaricare o richiedere a un tecnico abilitato la predisposizione di detta dichiarazione.

Si rammenta, inoltre, che vi è, per legge, l'obbligo per i proprietari, in caso di stipula di un atto traslativo o divisionale relativo a fabbricati esistenti, di dichiarare in atto, a pena di nullità dello stesso, che i dati catastali e le planimetrie catastali depositate in Catasto sono conformi allo stato di fatto ossia alla localizzazione, destinazione d'uso e configurazione reali ed attuali dell'immobile oggetto di negoziazione. Gli intestatari, pertanto, sono tenuti, prima della stipula, a verificare accuratamente la corrispondenza dei dati catastali e delle planimetrie depositate allo stato di fatto. Benché si tratti di obbligo che la legge pone a carico dei venditori anche gli acquirenti hanno comunque interesse a verificare la conformità catastale degli immobili posti in vendita. Anche questa è una verifica che presuppone competenze tecniche e che può essere eventualmente svolta dallo stesso tecnico incaricato del controllo di conformità edilizia e urbanistica.

Pertanto, per tutti i motivi sopra indicati si consiglia vivamente a chiunque intenda procedere all'acquisto di un immobile di richiedere la verifica tecnica di conformità edilizia/urbanistica e catastale dell'immobile da trasferire, incaricando un tecnico a ciò abilitato.