

REGOLARITA' URBANISTICA E CIRCOLAZIONE IMMOBILIARE

A cura di Giovanni Rizzi

Regolarità urbanistica e circolazione immobiliare

COMMERCIALIZITA' GIURIDICA

La possibilità di porre in essere validi atti traslativi o divisionali aventi per oggetto edifici **non è preclusa** dalla presenza di un qualsiasi abuso edilizio.

Solo in presenza dei **cd. «abusi maggiori»** (assenza di titolo o totale difformità) il bene è **incommerciabile** non potendo essere resa in atto la **prescritta menzione** del titolo edilizio che sia **reale e riferibile** all'immobile

COMMERCIALIZITA' ECONOMICA

Diverso è il discorso in ordine alla **commerciabilità economica** ossia all'attitudine di un bene a costituire oggetto di un atto traslativo.

La presenza di un abuso, anche se non di gravità tale da escluderne la commerciabilità, può compromettere la **possibilità stessa di alienare** il bene o qualora sia stato stipulata la vendita può **compromettere la tenuta** del contratto così stipulato.

La commerciabilità giuridica

La validità di un atto traslativo o divisionale va **esclusa SOLO** se manca in **atto la dichiarazione** del titolo edilizio, con il quale sia stata approvata la costruzione o la ristrutturazione cd. «pesante» che sia **reale e riferibile** all'immobile negoziato o la dichiarazione di **costruzione ante 67** che sia **veritiera**

In questo senso **CASS. SS.UU. 22 marzo 2019 n. 8230**

Ed una dichiarazione con i suddetti requisiti **non può essere rilasciata, con conseguente incommerciabilità** dell'edificio, **SOLO** nei seguenti casi:

- costruzione iniziale post 1.9.1967 eseguita in **assenza di titolo edilizio**
- costruzione iniziale post 1.9.1967 eseguita in **totale difformità** dal titolo edilizio rilasciato
- ristrutturazione cd. "pesante" post 1.9.1967 eseguita in **assenza di titolo edilizio**
- ristrutturazione cd. "pesante" post 1.9.1967 eseguita in **totale difformità** dal titolo edilizio rilasciato

Ante 67 vi è una sorta di riconoscimento di commerciabilità «giuridica» *ex lege*.

L'**incommerciabilità giuridica** non è determinata dalla presenza dell'abuso edilizio «maggiore» ma dall'impossibilità di rendere in atto una dichiarazione **veritiera, reale e riferibile all'edificio** non essendo possibile rispettare le prescrizioni poste a pena di nullità dagli artt. 40 legge 47/1985 e 46 T.U. in materia edilizia

La commerciabilità giuridica

Cass. SS.UU. 2019 a conclusione di lungo dibattito giurisprudenziale

Inizialmente per la Cassazione rilevava, ai fini della validità dell'atto, solo il requisito formale, con la conseguenza che l'atto era considerato nullo se carente delle menzioni a prescindere dalla regolarità effettiva dell'immobile.
Cass. 15.6.2000 n. 8147

Cass. 5.7.2013 n. 16876: i casi di nullità previsti dalla norma sono tassativi e non estensibili per analogia, e la nullità nel caso di specie è costituita unicamente dalla mancata indicazione degli estremi dei titoli edilizi ovvero dell'inizio della costruzione prima del 1967

Cass. 5.7.2013 n. 16876: *“per la validità del contratto è necessaria unicamente l'autodichiarazione del venditore che la costruzione è iniziata prima del 1.9.1967 e non la veridicità della stessa, configurando la norma una nullità formale e non sostanziale”*

La carenza del requisito sostanziale, veniva risolta dalla Cassazione sul piano dell'**inadempimento contrattuale**: non causa di nullità del contratto ma esclusivamente inadempimento di *non scarsa importanza*, tale da legittimare la richiesta di risoluzione del contratto.
Cass. 19.12.2006 n. 27129

CAMBIO DI ROTTA:
Cass. 17 ottobre 2013
n. 23591
Cass. 17 dicembre 2013
n. 28194
Cass. 5 dicembre 2014
n. 25811
Cass. 17 settembre
2015 n. 18261



la “non perfetta formulazione della disposizione di legge consente di affermare che dalla stessa è desumibile il principio generale **di nullità (di carattere sostanziale)** degli atti di trasferimento di immobili **non in regola** con la normativa urbanistica, **cui si aggiunge una nullità (di carattere formale)** per gli atti di trasferimento di immobili in regola con la normativa urbanistica o per i quali è in corso la regolarizzazione, **ove tali circostanze non risultino dagli atti stessi.**”

Le SS.UU. della Cassazione chiamate a dirimere il contrasto creatosi, si sono pronunciate con la sentenza 22 marzo 2019 n. 8230.

LA SENTENZA DELLE SS.UU. n. 8230/2019

la nullità comminata dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della L. n. 47 del 1985 va ricondotta **nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c.**, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come **nullità «testuale»**, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali **elencati nelle norme** che la prevedono, volta a sanzionare la **mancata inclusione** in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve **esistere realmente** e deve essere **riferibile**, proprio, a quell'immobile.

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".

Le SS.UU. e la teoria della "NULLITA' TESTUALE"

La sentenza delle SS.UU. ha assunto **una posizione "mediana"** tra la cd. teoria della "nullità formale" e la teoria della cd. "teoria sostanziale", addivenendo a conclusioni del tutto in linea con quelle da sempre sostenute dal Notariato

LA SENTENZA DELLE SS.UU. n. 8230/2019

Atto con immobili irregolari **non è nullo ex art. 1418, c. 1, c.c.**, in quanto non vi è riscontro nel nostro ordinamento di norma di **carattere imperativo** portante il divieto generale di stipula di contratti aventi per oggetto beni urbanisticamente irregolari (non vi è incommerciabilità assoluta: ammesse successioni, servitù, garanzie reali, ecc.)

Atto con immobili non regolari **non è nullo ex art. 1418, c. 2, c.c.**, per illiceità o impossibilità dell'oggetto, in quanto in questi casi l'illecito non attiene alla res ma alla sua produzione cosicché si è in presenza di illiceità dell'attività del costruttore (con possibilità di risoluzione per inadempimento, o risarcimento danno)

Trova, invece, applicazione, nel caso di specie la disposizione dell'art. **1418, terzo comma c.c.** (*"il contratto è altresì nullo negli altri casi stabiliti dalla legge"*) per cui sono nulli i soli contratti traslativi o divisionali nei quali non sia contenuta l'indicazione degli estremi del titolo edilizio abilitativo e ciò per violazione della specifica disposizione (art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - T.U. in materia edilizia - e art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47) che tale nullità commina.

LA SENTENZA DELLE SS.UU. n. 8230/2019

non è sufficiente la dichiarazione in astratto di un titolo edilizio: la dichiarazione **deve essere veritiera, reale e deve riferirsi proprio all'immobile negoziato**, in quanto non si è qui in presenza di un mero requisito formale ma di un adempimento imposto dalla legge e funzionale alla corretta e **completa informazione** della parte acquirente,

in questa prospettiva la disposizione persegue, sia pure indirettamente, la **finalità di osteggiare il traffico di immobili abusivi**: spetta all'acquirente, infatti, usando la normale diligenza, verificare, in virtù dell'informativa ricevuta, la regolarità urbanistica del bene e **così valutare la convenienza dell'affare**

Particolare attenzione dovrà, peraltro porre l'acquirente in questa attività di verifica, in quanto se l'immobile, comunque acquistato, **presentasse delle difformità edilizie**, sarà assoggettato alle **sanzioni amministrative** previste dalla legge, stante il **carattere reale** di dette sanzioni, che "seguono" il bene (ferma restando la possibilità per lo stesso di richiedere la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo pagato ovvero il risarcimento dei danni subiti).

LA SENTENZA DELLE SS.UU n. 8230/2019

Frase conclusiva del Principio di diritto formulato dalle SS.UU.:

«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»

Questa formulazione conclusiva ha suscitato **non poche incertezze interpretative.**

L'inciso finale "il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata ..." indurrebbe a ritenere che quanto affermato vale per qualsiasi tipo di difformità, **compresa anche la difformità totale**, per cui l'unico abuso rilevante, in base a questa sentenza, sarebbe la **assenza del titolo**

Ma l'inciso finale va letto in stretto collegamento con "incipit" ove si afferma che il contratto è valido "in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, **reale e riferibile all'immobile** ...".

Ma un titolo edilizio non può considerarsi «riferibile» all'immobile nel caso di totale difformità

LA SENTENZA DELLE SS.UU N. 8230/2019

Per opinione consolidata la fattispecie della totale difformità è **stata da sempre equiparata**, a tutti gli effetti, a quella dell'assenza del titolo edilizio (tant'è che le due fattispecie sono assoggettate alle stesse sanzioni amministrative e penali) in quanto **nessuna differenza** vi sarebbe tra il caso della costruzione realizzata senza alcun provvedimento e quello della costruzione eseguita in totale difformità e cioè senza alcun collegamento tra quanto realizzato e quanto in concreto assentito dal Comune.

Ma se assenza del titolo e difformità totale dal titolo **vanno equiparati** mancherebbe nel caso di specie uno dei requisiti richiesti dalle SS.UU. per la validità del contratto, in quanto, anche nel caso della **totale difformità**, non sarebbe possibile rendere una dichiarazione *reale e riferibile all'immobile* negoziato

riteniamo, che al di là delle espressioni utilizzate, ogniqualvolta le SS.UU. fanno riferimento alla figura della "difformità edilizia" (per affermarne la **irrelevanza ai fini della validità dell'atto** nel quale siano state riportate le prescritte menzioni), la stessa va intesa come qualsiasi difformità sostanziale diversa dalla "**totale difformità**"

Il **pregio della sentenza delle SS.UU.** sta nella circostanza di aver chiarito, una volta per tutte, a livello giurisprudenziale (e su questo punto dubbi ed incertezze non ce ne sono) che deve **essere esclusa la nullità degli atti** ogniqualvolta gli edifici che ne siano oggetto presentino **abusi diversi dalla assenza del titolo e dalla totale difformità**, e quindi aventi per oggetto edifici non solo con **difformità parziali** ma anche con **variazioni essenziali** ex art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia), circostanza questa che **non era scontata** alla luce delle precedenti sentenze della medesima Cassazione.

La ricostruzione proposta trova conferma anche nella **Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 17.6.1995 n. 2241**: *"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"*

Da segnalare sulla questione della rilevanza della totale difformità (che precluderebbe una sentenza ex 2932 c.c.) **Cass. 10 dicembre 2019 n. 32225** (successiva alla sentenza SS.UU.)

La commerciabilità giuridica

Per verificare la **COMMERCIALITÀ GIURIDICA** di un edificio, in relazione alle menzioni da rendere in atto ai fini della sua validità, è alla vicenda costruttiva che bisogna fare riferimento, con conseguente commerciabilità del bene qualora sussista la **riferibilità dell'edificio** da trasferire ad **un progetto debitamente approvato ed autorizzato**, indipendentemente da **eventuali successivi interventi** che pur avendo in qualche modo modificato l'edificio non siano di portata tale da **far venir meno** la riconducibilità dell'edificio da trasferire a tale progetto originario

la **riferibilità iniziale** viene meno solo nel caso in cui sul fabbricato siano stati eseguiti interventi tali da dar luogo ad un organismo edilizio **totalmente differente** da quello originariamente assentito (ad es. *“ristrutturazione pesante”*)

in base a tale criterio possono considerarsi commerciabili edifici sui quali sono stati commessi degli **abusi edilizi** (diversi dalla totale difformità), in quanto l'esigenza di repressione degli abusi non può portare all'incommerciabilità del bene in presenza di qualsiasi abuso anche se di *“minor rilievo”*

Al riguardo va sottolineata la rilevanza che a seguito dell'entrata in vigore del T.U.E. ha assunto, ai fini della commerciabilità degli edifici, anche la **ristrutturazione cd. "pesante"** che portando ad un organismo edilizio diverso da quello precedente può "spezzare" il collegamento di riferibilità al progetto originario o all'avvenuta costruzione ante 67 (Cass. 18261/2015 – 20537/2017).

art. 23, c.01, TUE dall' 11.12.2016 in alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante SCIA gli interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 10, c.1, lett c) (sino al 10.12.2016 mediante DIA ex art. 22, c. 3, TUE)

Art. 46, c.5bis, TUE sono nulli gli atti traslativi o divisionali di edifici, sui quali siano stati eseguiti interventi edilizi mediante SCIA ex art. 23, c. 01 T.U.E. (già DIA ex art. 22, c. 3, T.U.E.) se *"non siano indicati gli estremi della segnalazione stessa"*

Se vi è obbligo di menzione per ristrutturazione con Super-SCIA (già Super-DIA) (titolo alternativo) deve ritenersi **lo stesso obbligo sussistere** se per lo stesso intervento si sia invece fatto ricorso al **permesso di costruire** (titolo primario)

**LE MENZIONI NECESSARIE
PER LA VALIDITA' DEGLI ATTI**

Menzioni relative alla
vicenda costruttiva ovvero a
interventi di **ristrutturazione**
«pesante» concernenti gli
edifici
A seconda dell'epoca

Licenza edilizia
Concessione
edilizia
Permesso di
costruire

Super-DIA
(nei casi previsti
dall'art. 22, c. 3, del
T.U.E., fino al
10.12.2016)
Super-SCIA
(nei casi previsti
dall'art. 23, c. 01 del
T.U.E., dall'11.12.2016)

**Ante 67:
dichiarazione
sostitutiva atto
notorietà**
(N.B.: non
sufficiente se
l'immobile ha
subito una
trasformazione
edilizia – Cass.
17.9.2015 n.
18261 e Cass.
30.8.2017 n.
20537)

Titolo in sanatoria
(condono
edilizio)

ABUSI MINORI e la commerciabilità dei fabbricati

In caso di irregolarità diverse dalla assenza del titolo o dalla totale difformità (cd. **“abuso minore”**) il bene è **comunque commerciabile**, a prescindere dall'avvenuta presentazione o meno della richiesta di sanatoria

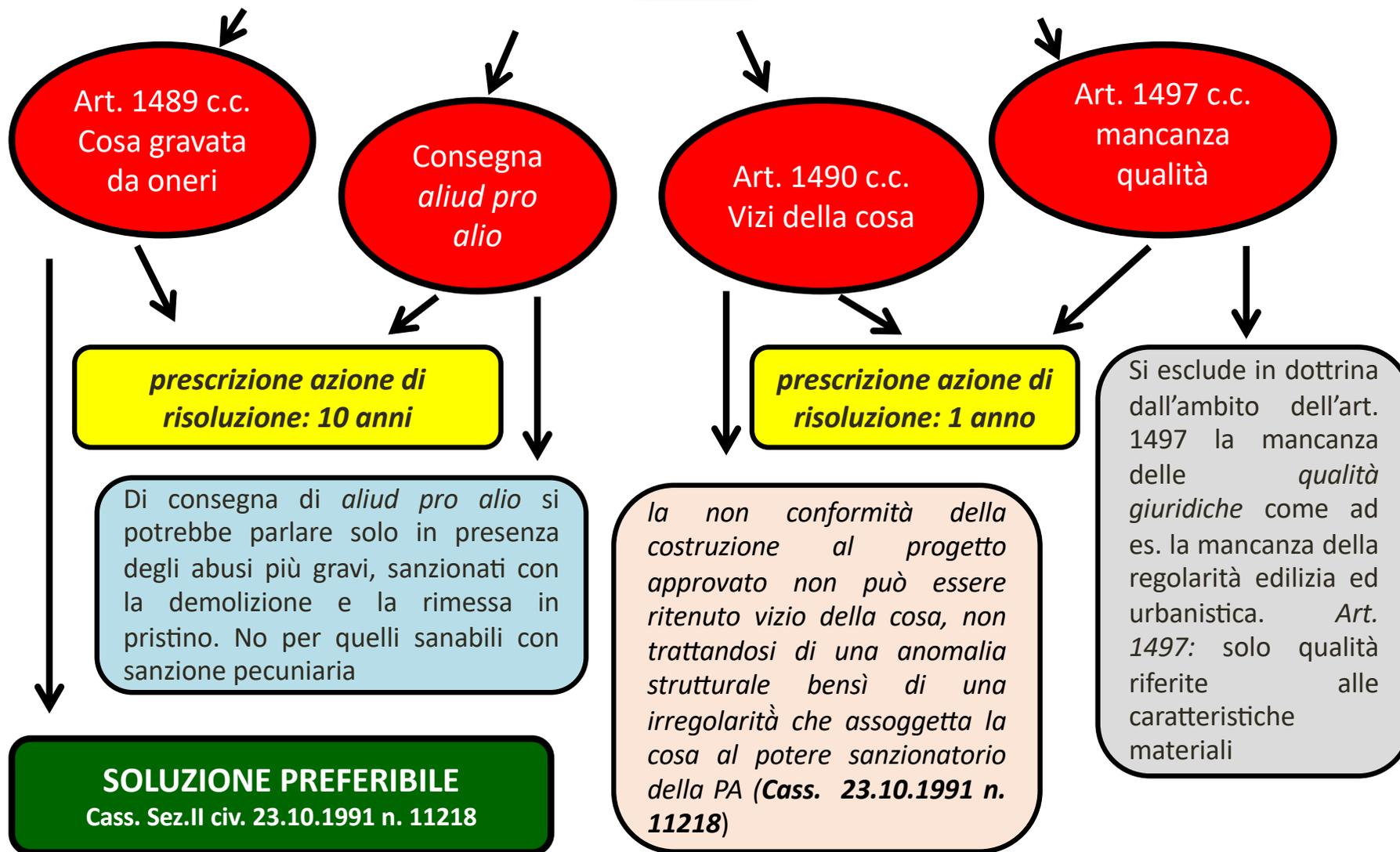
E' proprio la presenza di un **abuso «minore»** (diverso dall'assenza del titolo o dalla totale difformità) che fa emergere la differenza tra **commerciabilità giuridica** e **commerciabilità economica**

La commerciabilità giuridica sussiste, sempre ed in ogni caso, anche se si è in presenza di un *“abuso minore”*, e benché lo stesso non sia sanabile con il solo pagamento di una sanzione pecuniaria.

La **commerciabilità economica** può essere **compromessa** dalla presenza di un *“abuso minore”*; l'acquirente si troverà esposto alle **relative sanzioni** (aventi natura reale) e non potrà avvalersi di **agevolazioni e bonus fiscali** (art. 49 T.U. in materia edilizia)

Inoltre la **stessa “tenuta”** del contratto, se comunque stipulato, può essere messa in discussione: la presenza di abusi edilizi (minori) pur non determinando la nullità del contratto, può legittimare la richiesta di **risoluzione** o la richiesta di **riduzione del prezzo** e di risarcimento dei danni.

LE CONSEGUENZE DELLA PRESENZA DI UN ABUSO MINORE (esclusa nullità dell'atto)



in presenza di abusi "minori" (tali da non escludere la commerciabilità del bene) appare preferibile il rinvio alla disciplina dell'art. 1489 c.c.

l'acquirente (che non abbia avuto conoscenza dell'abuso) **può richiedere la risoluzione del contratto** solo quando deve ritenersi, secondo le circostanze, che non avrebbe acquistato il bene **senza quella parte** di cui non è divenuto proprietario (*per l'avvenuta demolizione o rimessa in pristino*)

L'azione di risoluzione si prescrive in 10 anni (termine ordinario)

Resta fermo in ogni caso il diritto al **risarcimento del danno**

l'acquirente (che non abbia avuto conoscenza dell'abuso) può richiedere **la riduzione del prezzo** quando non ricorre la condizione per ottenere la risoluzione (ad es. se l'abuso non priva il bene di porzione considerata essenziale per l'acquisto)

Per la 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 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 (Cass. 28 novembre 2014, n. 25357)

**LE MENZIONI IN CASO DI
INTERVENTI ED ABUSI MINORI**

A tali fini si intendono per:

- **INTERVENTI MINORI**: interventi edilizi diversi da nuova costruzione o ristrutturazione «pesante»
- **ABUSI MINORI**: irregolarità diverse dall'assenza del titolo o dalla totale difformità dal titolo

Benché non obbligatorio, si ritiene **opportuno**, nei casi di **interventi edilizi o abusi minori** riportare in atto gli estremi dei relativi provvedimenti autorizzativi o *in sanatoria*.

L'acquirente va tutelato **circa le qualità del bene**; si pensi ad un edificio sul quale sia stato commesso un abuso riconducibile alle **"variazioni essenziali"**: il bene è liberamente commerciabile, ma la sanzione amministrativa è particolarmente grave; inoltre se si è un abuso l'acquirente **non può avvalersi** di agevolazioni e **bonus fiscali**

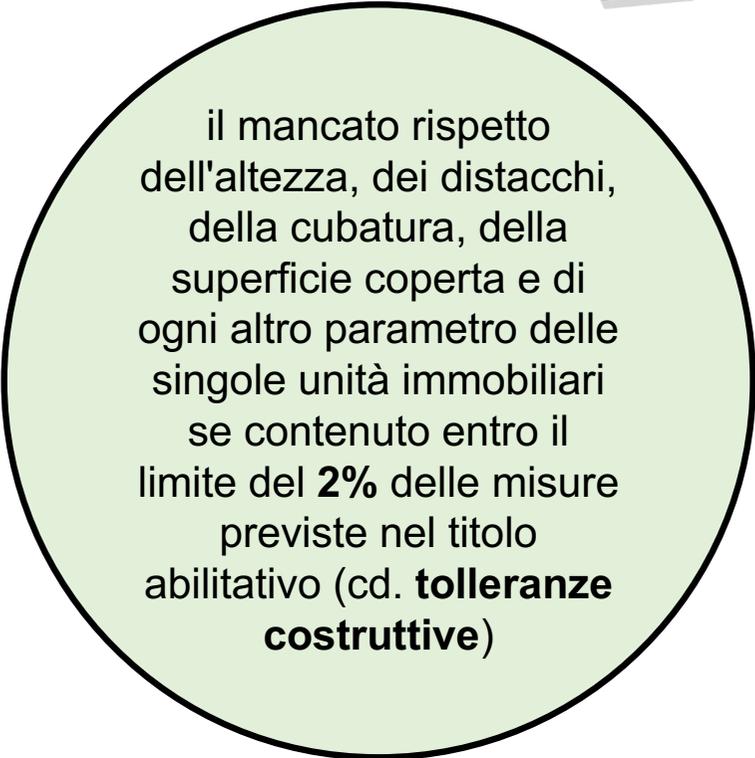
Si tratterà di dichiarazioni facoltative: opportune per offrire un quadro completo della **"storia urbanistica"** dell'immobile. Va garantito l'acquisto di un edificio regolare sotto il profilo edilizio.

In caso venga comunque stipulato l'atto, i "rischi" che l'attività negoziale comporta, dovranno pertanto essere oggetto di un'apposta **regolamentazione** tra le parti, al fine di prevenire possibili future contestazioni e l'insorgere di contenziosi.

LE DIFFORMITA' EDILIZE IRRILEVANTI

Il T.U.E. contempla una particolare figura di difformità edilizie considerate irrilevanti ai fini urbanistici: sono le **tolleranze costruttive/esecutive** disciplinate dall'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) nel testo introdotto ex novo dal D.L. 76/2020

In particolare detta norma stabilisce che **non costituiscono violazioni edilizie**:



il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto entro il limite del **2%** delle misure previste nel titolo abilitativo (cd. **tolleranze costruttive**)



Limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ex D.Lgs 42/2004 le **irregolarità geometriche** e le modifiche alle **finiture degli edifici** di minima entità, nonché la diversa collocazione di **impianti e opere interne** eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile (cd. **tolleranze esecutive**)

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

LA NOVITA': comma
2 art. 34-bis T.U.E.

cd. «tolleranze esecutive»
nella relazione illustrativa al
DL. 76/2020

Con la modifica portata dal D.L. 76/2020, mediante l'introduzione del nuovo art. 34-bis T.U.E. si è inteso salvaguardare **l'interesse pubblico** a garantire la celere circolazione dei beni e a consentire il recupero e la rigenerazione edilizia di immobili che presentano unicamente **discordanze meramente formali** rispetto agli elaborati progettuali autorizzati.

le ipotesi di tolleranza di cui al comma 2 dell'art. 34-bis T.U.E. riguardano i **frequentissimi casi di difformità** dal titolo edilizio che **non violano alcuna normativa di piano o di legge**.

In tali ipotesi, rispetto all'opera rappresentata negli elaborati allegati al titolo edilizio, lo stato di fatto evidenzia difformità del **tutto irrilevanti** perché non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti, non comportano aumenti di superficie e non violano alcuna normativa tecnica, ma riguardano, ad esempio, **gli angoli non perfettamente in squadra** o le **murature non perfettamente allineate**, le **aperture interne** non corrispondenti al progetto, ecc.

Il presupposto per considerare tali difformità come **tolleranze esecutive** è dunque che detti scostamenti non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Si tratta, pertanto, di trascurabili **difformità, formali e non sostanziali**, che avrebbero potuto essere già regolarizzate all'epoca di realizzazione dell'edificio con la mera presentazione della **variante di fine lavori**

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Le “**tolleranze costruttive/esecutive**”, disciplinate dall’art. 34-bis T.U.E., in pratica, consistono in **difformità di carattere edilizio di lieve entità** ovvero di carattere **puramente formale** considerate dalla legge come del tutto irrilevanti e tali quindi **da non escludere lo “stato legittimo”** del fabbricato, e quindi tali da non incidere né sulla possibilità di presentare nuovi progetti edilizi né sulla sua commerciabilità.



Le tolleranze costruttive/esecutive in quanto «**non violazioni**» e quindi irrilevanti ai fini urbanistici **non incidono né sulla commerciabilità giuridica né sulla commerciabilità economica** (non esponendo l’acquirente al rischio di sanzioni amministrative e non impedendo la fruizione di bonus fiscali)



In presenza di difformità edilizie la loro **riconcucibilità** alla fattispecie «tolleranze costruttive/esecutive» va opportunamente **verificata ed accertata** così come va verificato ed accertato in generale lo **stato legittimo del fabbricato** che si intende negoziare. Particolare importanza assume al riguardo la disciplina dettata dal T.U.E. in tema di **stato legittimo** del fabbricato e di **attestazione dello stato legittimo**

STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

Il **D.L. 76/2020** ha introdotto nel T.U.E. il concetto di “**stato legittimo**” dell’immobile, concetto già utilizzato, nella **prassi di molti Uffici tecnici** comunali, per la verifica della legittimità dell’immobile oggetto di un intervento edilizio ovvero, proprio nel **settore immobiliare**, per la verifica della **regolarità edilizia** dell’immobile oggetto di alienazione (nuovo comma **1-bis dell’art. 9-bis** del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 T.U.E.). La norma in commento prevede quanto segue:



per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale **è o era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo** edilizio, lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è **quello stabilito:**

- dal **titolo abilitativo** che ne ha previsto la costruzione
- ovvero da quello che ha disciplinato l’**ultimo intervento edilizio** che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, titoli così come **integrati con gli eventuali titoli** successivi che hanno abilitato interventi parziali.

per gli immobili realizzati **in un’epoca nella quale non era obbligatorio** acquisire il titolo abilitativo edilizio (ad es. edifici ante legge 1150/1942 o ante L. 765/1967 al di fuori dei centri urbani e zone di espansione), lo stato legittimo è quello desumibile:

- dalle **informazioni catastali** di primo impianto
- ovvero da **altri documenti probanti**, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza
- dal **titolo abilitativo** che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Detta disposizione si applica altresì nei casi in cui sussista un **principio di prova del titolo abilitativo** del quale non sia disponibile copia (per ricostruire un titolo esistente ma andato smarrito)

L'ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

disciplina si ricava, **indirettamente**, dalla disposizione dell'art. 34-bis, c. 3, T.U.E., nel testo introdotto *ex novo* dall'art. 10, c.1, lett. p) D.L. 76/2020

Le **tolleranze costruttive/esecutive** 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

(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 costruttive ed esecutive** di cui all'art. 34-bis, commi 1 e 2, del T.U.E. 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'ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

Non vi è alcun obbligo di allegazione all'atto di trasferimento o divisionale di questa dichiarazione asseverata di "stato legittimo" del fabbricato. La norma, infatti, non prescrive tale allegazione a pena di nullità o di irricevibilità dell'atto da parte del Notaio



Ciò non toglie che la predisposizione della dichiarazione asseverata e la sua allegazione all'atto **possa essere opportuna**, proprio per **documentare** in atto la regolarità edilizia del fabbricato

In questo senso il Notaio che, per i motivi sopra indicati, **non potrà rifiutarsi di ricevere** un atto in mancanza di questa dichiarazione asseverata, non essendovi alcun obbligo di legge al riguardo, dovrà, invece, **aver cura di informare** le parti dell'opportunità di avvalersi della facoltà di cui all'art. 34-bis, comma 3, T.U.E. per l'allegazione all'atto della dichiarazione asseverata di stato legittimo del fabbricato.



In ogni caso l'allegazione della dichiarazione asseverata costituisce **una facoltà per le parti** ed il Notaio sarà tenuto a detta allegazione **se richiesto da una delle parti**



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.

L'ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

appare fondato ritenere che vi sia un **vero e proprio diritto dell'acquirente** ad ottenere dal venditore la consegna della **dichiarazione asseverata di "stato legittimo"** di cui all'art. 34-bis, c. 3, T.U.E., potendo tale documento ritenersi ricompreso tra quelli relativi all'uso dell'immobile che a norma dell'art. 1477, c. 3, c.c. il venditore deve consegnare all'acquirente.

Resta inteso che la dichiarazione asseverata in oggetto non ha e **non può avere alcuna funzione sostitutiva** rispetto al titolo edilizio abilitativo: l'atto traslativo e/o divisionale per non incorrere nella nullità prevista dall'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e dall'art. 46 del TU DPR 380/2001 **deve recare la menzione degli estremi dei titoli edilizi** che hanno autorizzato la costruzione e, secondo l'opinione preferibile, anche una eventuale ristrutturazione cd. "pesante"



La menzione dei titoli (che siano reali e riferibili all'edificio negoziato) **non può** in nessun modo essere sostituita dall'allegazione della dichiarazione sostitutiva in commento.

L'atto posto in essere **sarebbe nullo** se in esso non fossero riprodotte le prescritte menzioni o se i titoli menzionati **non fossero reali e riferibili** all'edificio negoziato, anche se all'atto fosse stata allegata la dichiarazione sostitutiva di stato legittimo.

La **funzione** di questa dichiarazione attiene ad altro e diverso profilo della contrattazione: non riguarda la cd. «**commerciabilità giuridica**» ma riguarda la cd. «**commerciabilità economica**»

Attiene più precisamente al piano dei **rapporti tra i contraenti** ed alla possibile responsabilità del venditore.

Detta dichiarazione ha **funzione accertativa** ma non costituisce dello stato legittimo dell'immobile.

L'ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

Si ritiene che **non siano richiesti particolari "formalismi"** per la "dichiarazione asseverata". Certamente **non si tratta** di asseverazione con **giuramento** da rendere innanzi al Notaio o altro pubblico ufficiale, non essendo tale procedura prescritta espressamente dalla norma in commento. L'asseverazione consisterà in una **specificata attestazione** in ordine allo *status* edilizio che il tecnico incaricato rilascerà, sotto la propria responsabilità, evidenziando, se esistenti, tutte quelle difformità riconducibili alle **tolleranze costruttive ed esecutive** considerate dall'art. 34-bis, commi 1 e 2, T.U.E. e come tali non considerate violazioni edilizie.

Si rammenta che nel T.U.E. si ricorre spesso **all'asseverazione del tecnico abilitato**, senza che sia richiesto per questa formalità il ricorso all'asseverazione con giuramento. Si pensi, ad esempio, alla C.I.L.A. di cui all'art. 6-bis T.U.E.

Non vi è dubbio che la dichiarazione asseverata **faciliterà i trasferimenti immobiliari** in tutti quei casi in cui vi siano incertezze e/o dubbi circa la regolarità edilizia ed urbanistica del bene negoziato e ciò nell'interesse:

- **sia dell'acquirente** che non intenda incorrere, successivamente all'acquisto, in sanzioni di carattere amministrativo (stante la **natura "reale"** delle sanzioni per abusi edilizi che seguono il bene) o che non intenda vedersi preclusa la possibilità di presentare nuovi progetti edilizi o di fruire di *bonus* fiscali (art. 49 T.U.E)
- sia (e forse soprattutto) **del venditore** che voglia evitare il rischio di incorrere in azioni risarcitorie qualora emergano irregolarità edilizie delle quali ignora l'esistenza.

IL RUOLO DEL NOTAIO: il Notaio deve limitarsi a ricevere dall'alienante gli elementi richiesti in forma di dichiarazioni

Non ha nessun dovere di ricerca o verifica tecnica di questi elementi. Il suo non potrà che essere un **controllo puramente formale** "non è configurabile alcuna attività obbligatoria di accertamento da parte del Notaio" (Cass., sez II civ., 17.6.1999, n. 6018)

Il Notaio risponde solo delle cause di nullità che egli stesso può riconoscere; **non risponderà** invece di quelle cause di nullità che **non è in grado di riconoscere** presupponendo conoscenze tecniche non rientranti nella sua competenza professionale

Il ricevimento e l'autenticazione da parte del Notaio di atti nulli (**semprechè la nullità sia imputabile a responsabilità del Notaio** ad es. omesse menzioni in atto, nullità per difformità totale percepibile per tabulas, nullità per falsa dichiarazione in quanto contraddittoria) costituisce violazione dell'articolo 28 della legge notarile, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima. (art. 21 primo comma legge 47/1985 e art. 47 primo comma T.U.).

REGOLARITA' URBANISTICA E CIRCOLAZIONE IMMOBILIARE

GRAZIE PER L'ATTENZIONE