

# I trasferimenti I titoli rilasciati in sanatoria facilitano anche le compravendite

Per certificare la conformità del fabbricato e regolarizzare le difformità non occorrerà ricucire il percorso dal titolo originario a oggi

Angelo Busani

Il decreto Salva casa (Dl 69/2024) incide indubbiamente sui contratti di compravendita dei fabbricati, poiché permette una più agevole sanatoria delle irregolarità che impediscano di considerare gli edifici conformi ai titoli abilitativi rilasciati per la loro costruzione o ristrutturazione.

C'è però da effettuare un'importante precisazione, perché un conto è il profilo della validità dei contratti di compravendita mentre un altro è il profilo delle garanzie che la legge impone al venditore affinché il compratore acquisti una proprietà non gravata da vizi oppure dotata delle qualità promesse o delle sue qualità essenziali (si pensi al caso di una abitazione priva dei requisiti per reputarla agibile).

## Gli abusi edilizi e la compravendita

Prima la legge 47/1985 e attualmente il Dpr 380/2001 subordinano la validità dei contratti di compravendita al ricorrere di una serie di caratteristiche:

- se la costruzione dell'edificio è stata iniziata prima del 1° settembre 1967, il contratto di compravendita deve contenere la dichiarazione del venditore che attesti quest'antiorità;
- per ogni altra costruzione, occorre la menzione del titolo edilizio che ha legittimato la costruzione (o la ristrutturazione «ricostruttiva») oppure la ristrutturazione «pesante» (e, nei fatti, occorre che costruzione o ristrutturazione non

siano state eseguite in totale difformità dal titolo edilizio che le ha abilitate).

Null'altro occorre (lo ha confermato anche la Cassazione, Sezioni unite, sentenza 8230/2019). Pertanto, non serve che:

- nel contratto di compravendita siano menzionati titoli abilitativi diversi da quelli suddetti (ad esempio, le varianti al titolo edilizio originario o i titoli edilizi che hanno legittimato gli interventi successivi all'originaria costruzione, salvo che si tratti di ristrutturazioni «ricostruttive» o «pesanti»);
- la costruzione sia stata effettuata in modo conforme ai

titoli edilizi: la presenza di difformità costruttive rispetto ai titoli edilizi (salvo il caso delle opere realizzate in totale difformità) non pregiudica la validità della compravendita.

## Lo stato di fatto e la conformità al Catasto

Un tema diverso dal precedente (anche se connesso) è la conformità dello stato di fatto dell'edificio alla sua rappresentazione in Catasto, in quanto la legge (articolo 29, comma 1-bis, legge 52/1985) impedisce di stipulare la compravendita di edifici il cui stato di fatto non sia esattamente conforme a quello risultante dal Catasto, e cioè:

- sia quanto alla «codificazione» delle caratteristiche del fabbricato (ad esempio, non sarebbe possibile vendere come abitazione un'unità immobiliare registrata in Catasto come A/10 - come ufficio -, e tanto meno classificata in un gruppo catastale diverso dal gruppo A, quello delle abitazioni);
- sia quanto alla sua rappresentazione planimetrica (in altre parole, non è possibile compravendere un manufatto che non abbia una corretta raffigurazione nelle planimetrie registrate in Catasto).

La legge impone, a pena di nullità, che il rogito contenga una dichiarazione del venditore sul fatto che dati catastali e rappresentazione del fabbricato in Catasto sono conformi allo stato di fatto dell'edificio.

## Regolarità edilizia e regolarità catastale

Il tema della conformità ai titoli edilizi e della corrispondenza dello stato di fatto alla sua rappresentazione catastale devono essere tenuti distinti ma sono anche assai interdipendenti: in Catasto deve essere registrato e raffigurato l'effettivo stato di fatto

lo stato di fatto, a sua volta, non può essere difforme dai titoli edilizi.

Nella prassi professionale si rilevano, tuttavia, oltre che i casi «normali» (quelli in cui lo stato di fatto coincide con i titoli edilizi e la sua codificazione catastale):

1) casi nei quali lo stato di fatto non coincide con i titoli edilizi, ma è correttamente rappresentato in Catasto (sono i casi in cui sono stati effettuati abusi e in Catasto sono stati depositati documenti conformi allo stato di fatto ma difformi dai titoli edilizi);

2) casi nei quali lo stato di fatto coincide con i titoli edilizi ma non trova corrispondente raffigurazione catastale (sono i casi in cui sono state effettuate variazioni legittime sotto il profilo dei titoli edilizi, che non sono però state registrate in Catasto).

## Le operazioni di regolarizzazione

L'operazione più facile è quella di allineare il Catasto allo stato di fatto, se è uno stato di fatto legittimo.

Se invece lo stato di fatto non è legittimo (a prescindere dal fatto che sia regolarmente o meno rappresentato in Catasto) il percorso è più complicato, perché bisogna acquisire il titolo edilizio in sanatoria: è qui che il decreto Salva casa aiuta, in quanto i tecnici avranno più facilità nel rilascio dell'attestazione di stato legittimo, necessaria per procedere alle sanatorie.

Infatti, prima del Salva casa occorreva ricucire il percorso edilizio/urbanistico dal titolo edilizio originario fino a oggi (attraverso i titoli edilizi che abbiano assentito interventi parziali) mentre oggi si dà rilievo anche al fatto che gli uffici comunali, nel rilasciare un nuovo titolo edilizio, abbiano con ciò legittimato, conside-

randole ininfluenti, eventuali difformità parziali rispetto a titoli edilizi rilasciati in precedenza.

## Le garanzie imposte al venditore

Tutto quanto precede comunque non muta il quadro delle garanzie che la legge impone al venditore a favore dell'acquirente.

Infatti, se anche in astratto un edificio sia giuridicamente commerciabile, ciò non impedisce che, in concreto, la presenza di un abuso possa provocare una patologia della contrattazione. Non va dunque dimenticato che, nel caso di acquisto di un fabbricato il quale presenti una difformità (anche non grave) rispetto ai titoli edilizi, l'acquirente:

- subisce l'applicazione (salvo rivalersene verso il venditore, ma non è così scontato e facile) delle sanzioni irrogate in relazione a questo abuso, le quali, a seconda della gravità dell'abuso e del suo tipo, consistono nella demolizione dell'abuso, nella messa in pristino della situazione precedente all'abuso o in una multa;
- può trovarsi nell'impossibilità di presentare progetti per effettuare nuovi interventi a causa della mancanza di una situazione di stato legittimo dell'edificio;
- può avere difficoltà nel mettere in vendita, a sua volta, l'immobile (o può doversi accollare spese per renderlo appetibile commercialmente).

A sua volta, il venditore può trovarsi a dover fronteggiare le azioni che al compratore competono per il caso di acquisto di un bene gravato da vizi oppure senza qualità promesse o essenziali: caso per caso, l'azione di risoluzione del contratto, l'azione di riduzione del prezzo, l'azione di risarcimento del danno. ●