

DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

1967

**Lo spartiacque temporale**

Se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, nel contratto di compravendita non occorre menzionare titoli edilizi

# Lo stato legittimo/2

## Compravendite più facili con le sanatorie semplificate

Non occorre più ricostruire tutto il percorso del titolo originario: se il Comune ne rilascia un altro, si presume non ci fossero ostacoli

**Angelo Busani**

Con la conversione del decreto Salva casa, diventa più facile l'istruttoria dei contratti di compravendita quando si rileva l'esistenza di difformità tra lo stato di fatto dell'edificio, le planimetrie allegare ai titoli edilizi e quelle registrate in Catasto: la nuova normativa permette un più agevole percorso di sanatoria delle irregolarità che impediscano di considerare gli edifici privi di difetti rilevanti sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Nelle compravendite di edifici non conformi alla normativa edilizia e urbanistica c'è però sempre da premettere con chiarezza che la presenza di abusi ha un peso assai diverso a seconda di quale sia l'oggetto della loro rilevanza. Un conto è il profilo della validità dei contratti di compravendita, altro è il profilo delle garanzie che la legge impone al venditore affinché il compratore acquisti una proprietà non gravata da vizi o dotata delle qualità promesse o delle sue qualità essenziali (si pensi a un'abitazione priva dei requisiti per considerarla agibile).

### Quando l'abuso provoca nullità

Il Dpr 380/2001 e la legge 47/1985 subordinano la validità dei contratti di compravendita a queste caratteristiche:

- per un edificio la cui costruzione sia stata iniziata prima del 1° settembre 1967, il contratto deve contenere la dichiarazione del venditore attestante tale anteriorità;

- in qualsiasi altro caso, occorre che nel contratto vi sia la menzione del titolo edilizio che ha legittimato la costruzione (o la ristrutturazione "ricostruttiva") oppure la ristrutturazione "pesante" (e, nei fatti, occorre che la costruzione o la ristrutturazione non siano state eseguite in totale difformità dal titolo edilizio che le ha abilitate, altrimenti, l'abuso in tal caso infetta il contratto).

Se, dunque, si rispettano queste prescrizioni, non si pongono temi di invalidità del trasferimento. Se ne è avuta categorica conferma anche dalla sentenza 8230/2019 delle Sezioni unite della Cassazione. Pertanto, non occorre che:

- nel contratto di compravendita vi sia menzione di titoli abilitativi diversi da quelli suddetti (come le varianti al titolo edilizio originario o i titoli edilizi che hanno legittimato gli interventi successivi all'originaria costruzione, salvo siano ristrutturazioni "ricostruttive" o "pesanti");
- vi sia esatta conformità tra la costruzione effettivamente realizzata e le planimetrie allegare ai titoli edilizi: la presenza di difformità costruttive rispetto ai titoli edilizi (salvo il predetto caso delle opere realizzate in totale difformità) non pregiudica infatti la validità della compravendita.

### Il problema che resta

L'acquirente potrebbe comunque pretendere le regolarizzazioni delle difformità, per evitare sanzioni e preclusioni

### Conformità catastale e stato di fatto

Diverso (anche se inevitabilmente connesso) è il tema della conformità dello stato di fatto dell'edificio alla sua rappresentazione in Catasto: la legge 52/1985 (articolo 29, comma 1-bis) impedisce di stipulare la compravendita di edifici con stato di fatto non esattamente conforme a quello risultante dal Catasto.

Questa conformità deve sussistere sotto due aspetti:

- le risultanze catastali devono avere corrispondenza alle caratteristiche del fabbricato (ad esempio, non sarebbe possibile vendere come negozio una unità immobiliare che sia codificata in Catasto come abitazione oppure come abitazione una unità immobiliare classificata come ufficio);
- lo stato di fatto dell'immobile deve essere conforme alla sua raffigurazione planimetrica registrata in Catasto (non si può compravendere un manufatto che non abbia corretta rappresentazione grafica nelle planimetrie 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.

### Legame tra regolarità edilizia e catastale

La conformità dell'edificio ai titoli edilizi che ne hanno assentito la costruzione e la corrispondenza dello stato di fatto dell'edificio alla sua raffigurazione catastale vanno tenuti nettamente distinti, ma sono anche assai interdipendenti: in Catasto va registrato e raffigurato l'effettivo stato di fatto, che, a sua volta, non può essere difforme dai titoli edilizi.

Nonostante che queste siano le regole, nella prassi professionale quotidiana si rileva-

no, oltre che le situazioni conformi a tali regole (in cui lo stato di fatto coincide con i titoli edilizi e con la sua codificazione catastale), situazioni:

- nelle quali lo stato di fatto è correttamente rappresentato in Catasto, seppur non coincida con i titoli edilizi (in sostanza, 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);
- nelle quali lo stato di fatto, nonostante coincida con i titoli edilizi, non trova corrispondente raffigurazione catastale (in sostanza, i casi in cui sono state effettuate variazioni legittime sotto il profilo dei titoli edilizi, le quali non sono però state registrate in Catasto).

### Come effettuare le regolarizzazioni

Il caso più semplice è quello in cui c'è da allineare il Catasto allo stato di fatto, se quest'ultimo è legittimo (vale a dire conseguente a una corretta esecuzione dei titoli edilizi).

Se invece lo stato di fatto non è legittimo (a prescindere dal fatto che si tratti di una situazione regolarmente, o meno, rappresentata in Catasto), la questione è più complicata: va acquisito il titolo edilizio in sanatoria. E è qui che il Dl Salva casa aiuta: i tecnici avranno più facilità nel rilasciare l'attestazione di stato legittimo, occorrente per le sanatorie.

Prima del Dl occorreva esattamente 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 verificato, considerandole ininfluenti, eventuali difformità par-

ziali rispetto a titoli edilizi rilasciati in precedenza.

### I rimedi per l'acquirente di un edificio con abusi

Va evidenziato che tutto quanto precede non incide per nulla sulle garanzie che la legge impone al venditore di un immobile a favore dell'acquirente. Infatti, se anche in astratto un edificio sia giuridicamente commerciabile, ciò non impedisce che la presenza di un abuso possa provocare una patologia della contrattazione, per il fatto che l'acquirente comunque pretenda la regolarizzazione della difformità. Non va dunque dimenticato che, nel caso di acquisto di un fabbricato che presenti un abuso (anche non grave) rispetto ai titoli edilizi, l'acquirente:

- subisce l'applicazione (salvo rivalersi sul venditore, ma non è così scontato e facile) delle sanzioni dovute per tale abuso, le quali, a seconda di gravità e tipologia dell'abuso, consistono in demolizione dell'abuso, messa in pristino o in una sanzione pecuniaria;
- può trovarsi nell'impossibilità di presentare progetti per nuovi interventi;
- può sentirsi negare agevolazioni fiscali o vedersi dichiarare decaduto da benefici fiscali di cui si sia avvalso (e conseguentemente sanzionato);
- può avere difficoltà nel mettere in vendita, a sua volta, l'immobile (o può doversi accollare spese per renderlo appetibile commercialmente).

Inoltre, il venditore può trovarsi a dover fronteggiare le azioni che al compratore competono per il caso di acquisto di un bene gravato da vizi o mancante delle 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. ●