

Compravendite, meno ostacoli se la planimetria non è conforme

Contratti

Resta il divieto di trasferire unità il cui stato di fatto non è in linea con il catasto

Angelo Busani

Compravendite più facili con il decreto Salva casa, qualora lo stato di fatto dell'immobile da trasferire presenti difformità rispetto alle planimetrie che corredano i titoli edilizi con cui sono stati assentiti i lavori di costruzione o di recupero dell'edificio, caso per caso considerato.

È vero che l'abusivismo edilizio pregiudica la commerciabilità degli edifici solo se si tratta di manufatti costruiti in completa assenza di un titolo edilizio (Cassazione, Sezioni unite, 8230/2019), e quindi gli abusi "minori" in teoria non impediscono le compravendite. Ma è anche vero che:

- lo stato di fatto dei fabbricati deve risultare conforme a quello assentito con i titoli abilitativi edilizi che sono stati rilasciati o che sono stati ottenuti;
- 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 (sia a livello di planimetrie che a livello di codificazione delle caratteristiche del fabbricato: non si può vendere, ad

esempio, una casa accatastata in categoria A/10 come ufficio);

- in Catasto non dovrebbe essere registrata (anche se non di rado accade il contrario) una planimetria difforme rispetto allo stato di fatto e ai disegni tecnici che corredano i titoli edilizi.

Insomma, è un intreccio di fattori che – di fatto e di diritto – ostacola la compravendita dei fabbricati affetti da abusi (piccoli o grandi che siano). Anche perché quasi nessuno accetta di comprare un edificio di cui si sappia il non allineamento con i titoli edilizi; o che sia anche soltanto "sospettato" di non allineamento, come spesso capita osservando la "storia" delle variazioni registrate in Catasto le quali, in molti casi (a meno che non si tratti del recupero di situazioni pregresse), evidenziano l'esecuzione di interventi che reclamano la presenza di un corrispondente titolo edilizio, talora non esistente.

Se, infatti, la visuale della trasferibilità di un fabbricato fosse limitata alla sua conformità edilizia/urbanistica e si dimenticasse (ciò che è però implausibile) il tema della conformità catastale, si dovrebbe osservare che ogni costruzione è commerciabile a patto che un titolo edilizio originario sussista e i lavori di costruzione non siano stati eseguiti in totale difformità da esso e, quindi, senza rilevanza del fatto che il risultato non sia perfettamente conforme al titolo edilizio. Concludendo in questo senso, la sentenza 8230/2019 ha alleggerito il rigore di quella giurisprudenza (decisioni di Cassazione 20258/2009, 23591/2013, 28194/2013, 25811/2014 e 18261/2015) che riteneva la compravendita affetta da nullità non solo se l'edificio fosse stato costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se fosse stato realizzato con variazioni essenziali rispetto al titolo.

Questo ragionamento, in sostanza, sposta il tema dell'abusivismo dal piano della validità del contratto di compravendita al piano delle garanzie che il venditore deve all'acquirente: se l'oggetto del contratto è difettoso, la questione deve essere risolta a livello di quantificazione del prezzo, quando il problema sorge nella fase della contrattazione (ad esempio pattuendo uno sconto sul corrispettivo), oppure a livello di risarcimento del danno, quando la questione si origina dopo la stipula del contratto perché si scopre un vizio in precedenza non conosciuto.

Questo ragionamento, in sostanza, sposta il tema dell'abusivismo dal piano della validità del contratto di compravendita al piano delle garanzie che il venditore deve all'acquirente: se l'oggetto del contratto è difettoso, la questione deve essere risolta a livello di quantificazione del prezzo, quando il problema sorge nella fase della contrattazione (ad esempio pattuendo uno sconto sul corrispettivo), oppure a livello di risarcimento del danno, quando la questione si origina dopo la stipula del contratto perché si scopre un vizio in precedenza non conosciuto.



Quasi nessuno accetta di comprare un immobile che sia anche solo sospettato di non essere allineato ai titoli edilizi