

47/1985

Le condizioni

La legge che, assieme al Testo unico edilizia, fissa le condizioni per la regolarità dei contratti di compravendita degli immobili

Rogiti notarili

I vizi espongono ancora il venditore al rischio di azioni dell'acquirente

Con il Salva casa un edificio può essere reso commerciabile ma con patologie contrattuali che danno diritto a chiedere regolarizzazioni

Angelo Busani

Per effetto del decreto Salva casa (Dl 69/2024), è senz'altro diventato più facile effettuare l'istruttoria dei contratti di compravendita quando vi siano difformità tra lo stato di fatto dell'edificio, le planimetrie allegate ai titoli edilizi e quelle registrate in Catasto: la nuova normativa permette infatti un più agevole percorso di sanatoria delle irregolarità che impediscano di considerare gli edifici privi di difetti rilevanti sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Quando si verte in tema di compravendita 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. Infatti, un conto è il profilo della validità dei contratti di compravendita mentre altro conto 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, ad esempio, a un'abitazione che sia priva dei requisiti per poterla considerare agibile).

Quando l'abuso dà nullità

Il Dpr 380/2001 e la legge 47/1985 subordinano la validità dei contratti di compravendita al ricorrere delle seguenti caratteristiche:

- qualora si tratti di un edificio la cui costruzione sia stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, il contratto di compravendita deve contenere la dichiarazione del venditore atte-

stante tale anteriorità;

- in qualsiasi altro caso, occorre che nel contratto di compravendita 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, perché, 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 n. 8230/2019 emanata dalla Cassazione a Sezioni unite). Pertanto, non occorre che:

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

Catasto e stato di fatto

Diverso da quello precedente (anche se inevitabilmente connesso) è il tema della 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 com-

pravendita di edifici il cui stato di fatto non sia esattamente conforme a quello risultante dal Catasto.

Questa conformità deve sussistere quanto a 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 autorimessa oppure come abitazione una unità immobiliare che sia classificata come ufficio);
- lo stato di fatto dell'immobile deve essere conforme alla sua rappresentazione planimetrica registrata in Catasto (in altre parole, non è possibile compravendere un manufatto che non abbia una corretta rappresentazione grafica nelle planimetrie risultanti in Catasto).

La legge, infatti, impone, a pena di nullità, che il rogito contenga una dichiarazione del venditore circa il fatto che i dati catastali e la rappresentazione del fabbricato in Catasto sono conformi allo stato di fatto del fabbricato stesso.

Regolarità edilizia e catastale

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

Nonostante che queste siano le regole, nella prassi professionale quotidiana si rilevano, tuttavia, oltre che le situazioni conformi a tali regole (quelle, cioè, 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 rappre-

sentato 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);

- situazioni nelle quali lo stato di fatto, nonostante coincida con i titoli edilizi, non trova corrispondente raffigurazione catastale (in sostanza, sono 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 regolarizzare

Il caso più semplice è ovviamente quella in cui si tratta di allineare il Catasto allo stato di fatto, se si tratta di uno stato di fatto legittimo (vale a dire conseguente a una corretta esecuzione dei titoli edilizi).

Qualora invece si abbia a che fare con uno stato di fatto non legittimo (a prescindere dalla circostanza che si tratti di una situazione regolarmente, o meno, rappresentata in Catasto) la questione è più complicata, poiché bisogna acquisire il titolo edilizio in sanatoria: ed è qui, appunto, che il decreto Salva Casa in effetti aiuta, in quanto i tecnici hanno ora più facilità nel rilascio dell'attestazione di stato legittimo, occorrente per procedere alle sanatorie.

Prima del Salva casa, infatti, 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 parziali rispetto a titoli edilizi rilasciati in precedenza.

Rimedi per l'acquirente

Occorre ora dare rilevante evidenza alla considerazione che

tutto quanto si è fin qui osservato non incide per nulla sul tema delle 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, in concreto, la presenza di un abuso possa provocare una patologia della contrattazione, in conseguenza del fatto che l'acquirente comunque pretenda la regolarizzazione della difformità. Non deve essere dunque dimenticato che, nel caso di acquisto di un fabbricato il quale presenti un abuso (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 che vengano irrogate per tale abuso, le quali, a seconda della gravità dell'abuso e della sua tipologia, consistono nella demolizione dell'abuso, nella messa in pristino della situazione precedente all'abuso o in una sanzione pecuniaria;
- può trovarsi nell'impossibilità di presentare progetti per nuovi interventi a causa della mancanza di una situazione di stato legittimo dell'edificio;
- può sentirsi negare l'applicazione di 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 comunque può doversi accollare spese per renderlo appetibile commercialmente).

Inoltre, il venditore può trovarsi a 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. ●