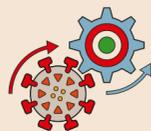


Assenza di abusi edilizi garantita dal certificato di stato legittimo

I NODI DELLA RIPRESA
COMPRAVENDITE SICURE



L'attestato di legittimità introdotto dal Dl 76/2020 è rilasciato dal professionista

Sostituisce la dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica (valenza privata)

Pagina a cura di **Angelo Busani**

Dal 17 luglio scorso è possibile (beninteso, non obbligatorio) allegare ai rogiti di compravendita l'inedito «certificato di stato legittimo»: vale a dire una «dichiarazione asseverata» rilasciata da un «tecnico abilitato» attestante l'assenza di violazioni alla disciplina edilizia e urbanistica oppure la presenza di «tolleranze costruttive».

È quanto si trae dalla lettura combinata dell'articolo 9-bis e dell'articolo 34-bis del Dpr 380/2001 (il Testo unico dell'edilizia) quali risultanti per effetto del decreto legge 16 luglio 2020 n. 76 (il Dl Semplificazioni), in corso di conversione.

Il concetto di «stato legittimo»
Il Dl 76 ha infatti introdotto, anzitutto, il concetto di «stato legittimo» di un fabbricato: si tratta del risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un titolo edilizio, sia quello abilitante i lavori originari di costruzione sia quello in base al quale siano stati ef-

fettuati interventi edilizi successivi rispetto all'intervento originario. Quanto ai manufatti realizzati in epoca in cui gli interventi edilizi non abbisognavano di un titolo edilizio, 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, eccetera.

Ben sapendosi, però, che una costruzione non può essere perfettamente fedele al progetto, la legge concede quelle che vengono definite tolleranze «costruttive» o «esecutive». Vale a dire che non si ha una situazione abusiva se vi sono le seguenti situazioni:

- mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro inerente alle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo;
- irregolarità geometriche, modifiche alle finiture di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne (a meno che si tratti di fabbricati gravati dal vincolo storico-artistico) che siano avvenuti durante i lavori eseguiti per l'attuazione di titoli edilizi, a condizione che non sia pregiudicata l'agibilità dell'edificio.

Il certificato
A questo punto si apre il tema del certificato di stato legittimo, che, dunque, viene utile (o necessario) ogni qualvolta:

- si abbia l'intenzione di effettuare un'operazione edilizia e vi sia la necessità di dimostrare che si interviene su una situazione legittima (secondo Tar Puglia, n. 434/2019, per conseguire un titolo edilizio finalizzato a intervenire su un fabbricato esistente occorre che questo sia stato realizzato in conformità a titoli edilizi legittimanti);

• si intenda dotare il fabbricato che si intende vendere di un «certificato» che attesti il suo status di conformità alla normativa edilizia e urbanistica oppure, viceversa, si voglia accertare, con accuratezza la legittimità del fabbricato che si intende comprare; il tutto per mettersi al riparo da ogni controversia che possa insorgere in merito alla «scoperta» di abusi edilizi avvenuta in epoca posteriore al contratto preliminare o al rogito. In sostanza, il rogito con allegato il certificato di stato legittimo diventa una sorta di marchio di qualità dell'immobile, sia sotto il profilo giuridico, sia sotto il profilo materiale;

• si intenda approfittare con sicurezza di un'agevolazione fiscale. Per regola generale, i benefici fiscali non sono ottenibili con riferimento a fabbricati sui quali siano stati effettuati interventi abusivi.

Ebbene, in tutti questi casi, con l'ausilio di un «tecnico abilitato» si può ora ottenere una certificazione «ufficiale» dello «stato legittimo» del manufatto (attestante la sua conformità ai titoli edilizi e l'assenza di variazioni eccedenti le tolleranze costruttive): anteriormente a questa normativa, per raggiungere i predetti scopi, ci si avvaleva di una «dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica» rilasciata da un tecnico, ma si trattava di una certificazione privata, prodotta sotto la responsabilità civile del tecnico incaricato.

Ora, invece, questa certificazione tecnica, essendo «legittimata», assume un rilievo fortemente pubblicistico in quanto non solo comporta (essendo «asseverata») la responsabilità penale in caso di dichiarazioni false, ma anche viene ad assumere il ruolo di una certificazione ufficiale di conformità edilizia pur essendo prodotta da un soggetto privato (vale a dire il tecnico che ne è incaricato).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUANDO SERVE

1. Intervento edilizio
Il certificato di stato legittimo può tornare utile nel caso in cui si intenda effettuare un'operazione edilizia e sia necessario dimostrare che si interviene su una situazione legittima. Il Tar Puglia (sentenza 434/2019) ha precisato che per ottenere un titolo edilizio finalizzato a intervenire su un fabbricato esistente occorre che questo sia stato realizzato in conformità a titoli edilizi legittimanti

2. Compravendita
Per mettersi al riparo da ogni controversia che possa insorgere in merito alla «scoperta» di abusi edilizi avvenuta in epoca posteriore al contratto preliminare o al rogito il certificato è utile sia per chi acquista che per chi vende. Per chi vende serve ad attestare che il fabbricato è conforme alla normativa edilizia e urbanistica. Per chi acquista serve invece ad accertare, con accuratezza la legittimità del fabbricato che si intende comprare.

3. Agevolazioni fiscali
Il certificato è utile anche quando si intenda approfittare con sicurezza di un'agevolazione fiscale, poiché, per regola generale, i benefici fiscali non sono ottenibili con riferimento a fabbricati sui quali siano stati effettuati interventi abusivi

I CONTRATTI

È un'opportunità per mettersi al riparo dai contenziosi

Secondo la Cassazione solo la mancanza del titolo incide sulla commerciabilità

Con riguardo ai contratti di compravendita, il «certificato di stato legittimo» non è un obbligo (come il certificato di destinazione urbanistica, l'attestato di prestazione energetica, e la certificazione di conformità dello stato di fatto alla rappresentazione catastale), ma un'opportunità. I fabbricati si possono validamente compravendere anche senza il certificato di stato legittimo; ma certo che se al rogito (o, ancor meglio, al preliminare) sia allegato il certificato di stato legittimo si ha la certezza (fatto salvo il caso patologico che il certificato sia sbagliato o fraudolento) che in futuro non ci saranno questioni circa la conformità del fabbricato ai titoli edilizi quando si tratterà di effettuare un nuovo intervento, un cambio di destinazione d'uso o un'altra compravendita.

E si azzerebbero pure le casistiche in cui l'acquirente, scoprendo, dopo la compravendita, l'esistenza di opere abusive, ne faccia oggetto di contestazione verso il venditore, esigendo l'attivazione di un qualche rimedio: la messa in pristino, la riduzione del prezzo, il risarcimento del danno o la risoluzione del contratto di compravendita.

Circa l'incidenza degli abusi edilizi sul contratto di compravendita ricordato che la Cassazione, con la sentenza delle Sezioni unite 8230/2019 ha sancito che la commerciabilità di un edificio è compromessa solo se si tratti di un manufatto costruito in completa assenza di un titolo edilizio. Invece, se un titolo edilizio sia stato rilasciato (e se ne faccia menzione nel contratto), la compravendita è valida anche se la

costruzione è stata realizzata in difformità rispetto al titolo edilizio.

Nell'ambito del suo ragionamento, la Cassazione dà grande evidenza alla considerazione che le conclusioni cui la sentenza giunge non devono essere lette come un abbassamento della guardia rispetto all'abusivismo edilizio, in quanto:

- le norme che sanciscono la nullità del contratto di compravendita di un immobile abusivo devono essere riferite alle ipotesi più gravi (l'assenza di un titolo edilizio e, probabilmente, anche la realizzazione di un manufatto in totale difformità dal titolo edilizio) e non possono essere riferite a situazioni di abuso «minore» in quanto si determinerebbe una grandissima incertezza nei casi concreti, ove si dovrebbero difficilmente distinguere gli abusi più rilevanti (le variazioni essenziali) da quelli di minore entità;
- il sistema in generale a un regolare ordinato svolgimento dell'attività edilizia, trovata tutela nelle sanzioni che la legge appresta per i casi di abuso (demolizione, ripristino della situazione anteriore all'abuso, sanzioni pecuniarie) e nel fatto che esse non solo hanno natura «reale» (si applicano, cioè, a chiunque sia proprietario dell'edificio nel momento in cui l'abuso sia accertato) ma anche sono irraggiungibili limitati temporali, nel senso che il decorso del tempo non provoca alcuna sanatoria delle situazioni abusive e non comporta l'estinzione del potere di comminarle;
- la tutela, in particolare, di chi si renda acquirente di un edificio abusivo è assicurata dai rimedi previsti dal Codice civile (risoluzione del contratto, riduzione del prezzo, risarcimento del danno) per chi compra beni quali presentino vizi o che non abbiano le qualità promesse o essenziali per il loro uso.

La legittimità del soddisfacimento dei creditori chirografari trova le sue fondamenta sia nell'attuale legge fallimentare che nel Codice civile. Da un lato, l'articolo 160, comma 1, lettera a) della legge fallimentare, consente al debitore di prevedere la soddisfazione dei crediti attraverso qualsiasi forma, ivi compresa l'attribuzione di azioni, quote, obbligazioni o altri strumenti finanziari e titoli di debito. Dall'altro, il Codice civile nel dettare la disciplina delle Spa consente l'emissione di strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o anche amministrativi. Ampia autonomia viene lasciata allo statuto, che dovrà disciplinare modalità e condizioni nonché i diritti conferiti ai titolari.

— **Giuseppe Anni**
Alessandro Daverio
Il testo integrale dell'articolo su: quotidianodiritto.ilsol24ore.com

QUOTIDIANO

DEL DIRITTO



AZIENDE IN CRISI

Concordato, sì all'uso di strumenti finanziari

La legittimità del soddisfacimento dei creditori chirografari mediante l'assegnazione di strumenti finanziari partecipativi (Sfp) si fonda sul principio di atipicità della proposta concordataria previsto dalla legge fallimentare e sulla possibilità, riconosciuta dal Codice civile, di emettere strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o anche amministrativi. Lo chiarisce, il Tribunale di Ravenna con la sentenza del 29 Maggio 2020. La legittimità del soddisfacimento in forma non monetaria dei creditori chirografari trova le sue fondamenta sia nell'attuale legge fallimentare che nel Codice civile. Da un lato, l'articolo 160, comma 1, lettera a) della legge fallimentare, consente al debitore di prevedere la soddisfazione dei crediti attraverso qualsiasi forma, ivi compresa l'attribuzione di azioni, quote, obbligazioni o altri strumenti finanziari e titoli di debito. Dall'altro, il Codice civile nel dettare la disciplina delle Spa consente l'emissione di strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o anche amministrativi. Ampia autonomia viene lasciata allo statuto, che dovrà disciplinare modalità e condizioni nonché i diritti conferiti ai titolari.

— **Giuseppe Anni**
Alessandro Daverio
Il testo integrale dell'articolo su: quotidianodiritto.ilsol24ore.com

SMART 24 LAVORO
www.smart24lavoro.com

SMART 24 LEX
www.smart24lex.com

SMART 24 FISCO
www.smart24fisco.com

INVITO AD OFFRIRE

In Dalmine (BG), Via Fra Galgano 1. Hotel 4 stelle con 50 camere con servizi, distribuite su tre piani fuori terra con superficie totale lorda di mq. 2.200. Al piano terra hall, reception, ufficio direzione, sala ristorante e ampia area adibita a locale commerciale di mq. 146. Completa la proprietà parcheggio sotterraneo e ampia area cortilizia esterna di mq 3.200 con parcheggi ed area verde delimitata da una recinzione. L'immobile è ubicato a ridosso dell' Autostrada A4 Torino-Trieste, a 2 Km circa dall'uscita di Dalmine (BG) ed a circa 12 Km da Bergamo. Immobile attualmente libero. Anno di realizzazione 2010. Classe Energetica B - 451.79 kWh/m2 anno. Prezzo Base Euro 2.125.000,00.

Eventuali richieste di site visit e di documentazione relativa all'immobile dovranno essere formulate allo Studio Notarile Cianci inderogabilmente entro il 25/09/2020 ore 12:00 tramite email all'indirizzo: pcianci@notariato.it.

L'offerta scritta dovrà pervenire inderogabilmente entro il 02/10/2020 ore 12:00 presso lo Studio Notarile Cianci, Via Leopardi, 21 Milano tel 0296280388 in forma cartacea o via pec all'indirizzo paola.cianci@postacertificata.notariato.it. In caso pervenissero più offerte potrà essere disposta una gara tra gli stessi offerenti.

Il presente invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né costituisce sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti e pertanto non comporta obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

intrum www.intrum.it/re-sales/

INVITO AD OFFRIRE

In Milano Via Alunno, 18. Immobile indipendente ad uso commerciale di due piani fuori terra di mq. 586 ed uno interrato di mq. 606. Il piano interrato è ad uso esposizione e deposito, il piano terra ad uso esposizione con ingresso da Via Alunno e il primo piano ad uso uffici. Completa la proprietà un piazzale pertinenziale ad uso parcheggi di mq. 113. Immobile libero. Anno di realizzazione 1967. Classe Energetica G - kWh/m2 1.275,63. Prezzo Base Euro 1.007.770,00.

Eventuali richieste di site visit e di documentazione relativa all'immobile dovranno essere formulate allo Studio Notarile Cianci inderogabilmente entro il 25/09/2020 ore 12:00 tramite email all'indirizzo: pcianci@notariato.it.

L'offerta scritta dovrà pervenire inderogabilmente entro il 02/10/2020 ore 12:00 presso lo Studio Notarile Cianci, Via Leopardi, 21 Milano tel 0296280388 in forma cartacea o via pec all'indirizzo paola.cianci@postacertificata.notariato.it. In caso pervenissero più offerte potrà essere disposta una gara tra gli stessi offerenti.

Il presente invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né costituisce sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti e pertanto non comporta obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

intrum www.intrum.it/re-sales/

TRIBUNALE DI MILANO
Fallimento (n. 965/2019) Gestione Televisiva S.r.l. in liq.ne già Classica Italia S.r.l.
sollecita entro il 9 ottobre 2020
manifestazioni d'interesse all'acquisto dell'azienda

CLASSICA HD

costituita da tutti i beni materiali ed immateriali, diritti e/o contratti (inclusi i 4 dipendenti in forza) funzionali alla messa in onda della programmazione relativa all'omonima emittente televisiva italiana (dedicata alla musica classica ed intrattenimento), attualmente in onda sul canale 136 di Sky, al prezzo minimo indicato in € 750.000,00, oltre oneri di legge. Detteggi, documentazione e regolamento su <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o c/o Curatore avv. Paola Pagini paola.pagini@studiopagini.it - 1965.2019milano@pecfallimenti.it

ATER ROMA
Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma

ESTRATTO DI ASTA PUBBLICA UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI LIBERE DI PROPRIETÀ DELL'A.T.E.R. DI ROMA

Bando XI e XII. Le Aste si svolgeranno il 28 e 29 settembre 2020 con modalità telematica attraverso la Rete Aste Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato.

L'A.T.E.R. di ROMA - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma offre all'asta la proprietà di unità immobiliari libere facenti parte del programma di dismissione del patrimonio residenziale ai sensi:

- delle Linee programmatiche adottate con Delibera Commissariale n. 6 del 6 febbraio 2019;
- nell'ambito della dismissione del patrimonio residenziale, come disposto dalla Determinazione Direttoriale n. 61 del 28 marzo 2019, ratificata con Delibera Commissariale n. 3 del 5 luglio 2019, attua le procedure di vendita diretta delle unità immobiliari vuote e ubicate all'interno di lotti o fabbricati a proprietà mista nei quali è stata già formalmente costituita l'amministrazione condominiale autonoma oppure sia attiva la gestione condominiale da parte degli enti gestori, mediante asta pubblica al valore determinato sulla base delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al valore minimo ai sensi dell'art. 50, comma 3 quinquies della L.R. 28 dicembre 2006 n. 27, così come modificato dall'art. 83, comma 1 lett. c) della L.R. 27 ottobre 2018 n. 7;
- della Determinazione Direttoriale n. 175 del 29/07/2020, sono stati individuati gli immobili ad uso residenziale che saranno oggetto di vendita diretta attraverso aste pubbliche nonché i relativi prezzi di cessione a base d'asta;
- in attuazione della Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato del 12.04.2019 per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web;
- del Disciplinare d'Asta vigente alla data di pubblicazione dei Bandi.

Le informazioni relative ai lotti potranno essere aggiornate o rettificare mediante apposita pubblicazione sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it e www.ovvismotestitriestiregione.it), presso i Notai Banditori.

Le informazioni relative ai lotti potranno essere aggiornate o rettificare mediante apposita pubblicazione sui siti internet del curatore di ciascuna offerta.

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 17,00 del 25.09.2020

Per eventuali ulteriori informazioni relativamente alla documentazione tecnica è possibile rivolgersi al Servizio Progettazione e Valorizzazione Patrimonio dell'ATER Roma (aste.ater@aterroma.it) Numero call center Ater: 06686289; per quanto riguarda la procedura d'asta al notaio banditore o in alternativa al Consiglio Nazionale Notariato (tel. 06762091 e-mail: cn.n.segreteria@notariato.it).

ISTITUTO STOMATOLOGICO ITALIANO
Via Pace, 21 - 20122 Milano - Tel. 02 541761
Pec: isistomatologo@pecfallimenti.it
Iscrizione Albo Coop. A125795 - Cciaa 69776
reg. trib. Milano 12986 - C.F./P.Iva 01315930154

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI FRUITORI E ASSEMBLEA GENERALE

È convocata l'Assemblea Generale dei delegati, presso la Sede Sociale in Milano Via Pace 21 per il giorno 16 settembre 2020 alle ore 9.00, in prima convocazione e occorrendo in seconda convocazione il giorno 17 settembre 2020 alle ore 21.00 per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Deliberazioni in merito allo stato di crisi aziendale ai sensi dell'art. 6 della L. 142 del 3 aprile 2001 e art. 9 del regolamento dell'Istituto Stomatologico Italiano.

L'Assemblea Generale dei delegati sarà presieduta dall'Assemblea separata dei Soci Fruttori che avrà a oggetto, in merito al medesimo ordine del giorno, l'elezione dei delegati all'Assemblea Generale e dei supplenti.

L'Assemblea separata dei Soci Fruttori si terrà presso la Sede Sociale nelle seguenti date: in prima convocazione il 16 settembre 2020 alle ore 8.00, e occorrendo in seconda convocazione il 17 settembre 2020 alle ore 20.00.

Saranno ammessi alle riunioni, a norma di Legge e di Statuto, i Soci iscritti al Libro Soci da almeno 90 giorni e non morosi nei versamenti dovuti alla Società.

Ai sensi di quanto disposto dagli artt. 2371 e 2372 c.c., è necessario, per ritenere accertata la legittimazione all'intervento, il rispetto di quanto segue:

- ogni persona che interviene in assemblea, sia in proprio, sia in qualità di delegato, dovrà esibire originale di un documento di riconoscimento in corso di validità;
- in caso di intervento per rappresentanza, sarà altresì necessario consegnare la delega in forma cartacea scritta e sottoscritta da parte del delegante, nel rispetto delle norme legali e statutarie, unitamente alla copia cartacea e legibile di un documento di riconoscimento in corso di validità del delegante stesso.

Le deleghe sono scaricabili dal sito www.isimilano.eu nell'area riservata ai soci.

Per facilitare l'ingresso dei Signori Soci le operazioni di controllo e di consegna del biglietto d'ammissione inizieranno un'ora prima di quella fissata per l'Assemblea.

Milano, 12 agosto 2020
Il Presidente
Andrea Edoardo Bianchi

www.isimilano.eu

TRIBUNALE DI MILANO
II SEZIONE CIVILE
FALLIMENTO N. 626/2019 - D.PRINT SRL IN LIQ.NE
Giudice Delegato: Dott. Luca Giani - Curatore: Dott. Paolo Beretta Zanoni
Pec: 626.2019milano@pecfallimenti.it

ESTRATTO AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DEI RAMI D'AZIENDA "HOME", "RAKAM" E "VERO"

Il sottoscritto Dott. Paolo Beretta Zanoni, curatore del Fallito D.Print Srl in liq.ne, con sede in Milano (MI), Via Mecenate 71, (P.I. e C.F. n. 09139970967) avvisa che il giorno 15/10/2020 alle ore 11.00 in Milano, Via Festa del Perdono 12, presso lo studio del curatore, si procederà alla vendita in un unico blocco dei rami di azienda:

- "Home", costituito da testata giornalistica, archivio redazionale e fotografico e n. 1 dipendente;
- "Rakam" comprensivo di testata, marchio registrato, archivio redazionale e fotografico e n. 2 dipendenti;
- "Vero", comprensivo delle testate Vero, Vero TV, Vero Salute, Vero Cucina, Vero Astri, Best Tours, Amori, dei marchi "Vero", "Vero TV", "Vero TV Sane & Belle", "Vera", "Vera Style", "Arte in Cucina" e "CHEF", dei relativi archivi redazionali e fotografici e di n. 13 dipendenti.

Le modalità di vendita e di presentazione delle offerte sono meglio precisate nell'avviso di vendita completo, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.astergiudiziare.it e www.entribunali.kataweb.it.

Per maggiori informazioni sulla vendita e per l'ottenimento di eventuale documentazione, è possibile contattare lo studio del curatore ai seguenti recapiti: T. 02/58441107, e-mail studio@bzeai.it, pec: 626.2019milano@pecfallimenti.it. Eventuali richieste di informazioni e/o di documentazione saranno soddisfatte previo rilascio di impegno di riservatezza.

IL CURATORE **Paolo Beretta Zanoni**