



Report speciale rev2 2020

La compravendita immobiliare in sicurezza



Carlo Pagliai, ingegnere urbanista, blogger e formatore di comprovata esperienza professionale. Da oltre un decennio svolge attività di consulenza immobiliare, da alcuni anni pubblica articoli e trattazioni sulla materia urbanistica.

www.studiotecnicopagliai.it

Ti ringrazio per aver scaricato il primo e unico report che tratta della **conformità urbanistica** degli edifici nelle **compravendite immobiliari**.

La maggior parte delle persone in Italia non conosce quel groviglio di norme e regolamenti riguardante la compravendita degli immobili; per essere sinceri questa ragnatela è talmente complessa e intricata da essere divenuta difficile da affrontare anche per i professionisti più preparati e motivati del settore edilizio.

Forse anche tu non conoscerai esattamente **rischi e responsabilità** che si possono correre durante l'altra vendita immobiliare, indipendentemente che tu sia il venditore o acquirente dell'immobile stesso.

Quante volte ti saranno giunte all'orecchio vicende di persone che **hanno preso la "sòla" acquistando l'immobile?**

Per non parlare di quelle leggibili dagli atti giudiziari. Lasciamo stare per adesso, andiamo avanti.

Quello che sicuramente saprai è che il fenomeno dell'**abusivismo edilizio** in Italia è assai diffuso ed esteso su tutto il territorio nazionale, e non ci mettiamo neppure a considerare territori dove praticamente l'abusivismo edilizio la fa da padrone.

Non è solo una questione di credenze e generalizzazioni da bar, tutt'altro: poche settimane fa su un portale di informazione tecnica è stato pubblicato un articolo in cui risultava stimato che circa il 70% degli immobili esistenti nel Meridione italiano fosse difforme alle legittime pratiche edilizie, o peggio ancora realizzato in assenza di qualsiasi pratica edilizia.

Sicuramente sarai d'accordo che il patrimonio edilizio italiano è il più bello al mondo perché può vantare antiche radici e stratificazioni di ogni epoca: d'altronde siamo o non siamo il Bel Paese che ha una discreta percentuale del patrimonio Unesco censito sul territorio nazionale?

Proprio perché il nostro patrimonio edilizio ha una peculiare caratterizzazione di bellezza e storia, la legislazione urbanistica nazionale ha una severa normativa che intende tutelare e preservare questo tipo di immobili da possibili trasformazioni e alterazioni; ed ecco che il patrimonio storico, artistico e di interesse culturale possono riservare sorprese limitanti.

Ed ecco che a questo punto devo introdurre un ospite speciale...



Signore e Signori, vi presento... il Vincolo!

Probabilmente conoscerai qualcuno che abita o possiede un immobile in zona paesaggistica. Sapevi che in Italia buona parte del territorio nazionale è sottoposto ai più disparati Vincoli?

Quindi, oltre ad avere il patrimonio edilizio più datato e storicamente stratificato, abbiamo anche un'elevata presenza di zone vincolata.

Vabbè, ma almeno gli immobili sono stati costruiti bene?

Se stai pensando alla sicurezza e qualità del comparto immobiliare edificato nel dopoguerra in Italia durante la più grande espansione edilizia della storia italiana, caschi male.

Infatti stavo arrivando ad un punto cruciale:

un'altrettanta fetta consistente di questo patrimonio edilizio è stato costruito in certi casi senza alcun progetto edilizio/strutturale, senza tenere conto della fragilità del territorio, gli episodi di dissesto idrogeologico ormai non si contano più e sono aggravati dai cambiamenti climatici in atto.

L'Italia è altamente vulnerabile da un punto di vista sismico

Saprai che praticamente l'intero territorio nazionale italiano è **suscettibile da eventi sismici** di notevole intensità; rispetto all'Europa siamo maggiormente esposti proprio perché l'Italia si sviluppa proprio lungo una importante faglia compressa tra Europa e Africa.

L'evento sismico di Amatrice si va ad aggiungere agli svariati precedenti terremoti distruttivi, come ad esempio quello in Emilia, L'Aquila, Umbria, e purtroppo tanti altri.

Dalle notizie di cronaca è emerso che il patrimonio edilizio storico situato in questi ambiti non abbia avuto prestazioni minimamente sufficienti A evitare lesioni Agli edifici è a garantire l'incolumità degli abitanti.

Ricapitolando:

in buona parte il patrimonio edilizio esistente può facilmente presentarsi:

- datato e storicizzato;
- con abusi edilizi;
- non antisismico;
- vincolato;

... e tanto per non farci mancare niente buona, parte del patrimonio edilizio esistente ha scarsa efficienza energetica e impiantistica.

Capisci bene che il problema si presenta ogni volta che tu debba vendere o comprare un immobile di qualsiasi tipo e destinazione d'uso.

Che tu voglia usarlo ai fini residenziali o aziendali, oppure a prescindere dall'utilizzo che tu voglia farne, ti voglio far presente che

non stai comprando un paio di scarpe oppure un cellulare, ma stai per acquistare o vendere un immobile.

La parola stessa "immobile" rende chiarissima la sua natura: è un oggetto destinato a rimanere appunto immobile sul luogo senza scadenza temporale.

A differenza di quel paio di scarpe o del cellulare che sicuramente dopo qualche anno non utilizzerai più perché consumati oppure obsoleti, l'immobile è destinato a durare per sempre o quanto meno, dovrebbe essere così.

Siccome in Italia abbiamo il vizio dell'**abusivismo edilizio**, il legislatore decenni ha iniziato a emanare una crescente serie di provvedimenti normativi sempre più rigorosi e repressivi nei confronti della commerciabilità degli immobili.

Voglio dirtelo in maniera brutale e diretta:

da un punto di vista formale c'è il concreto rischio di vedere proclamata la nullità del contratto di compravendita (come se non fosse mai stato effettuato), mentre da un punto di vista sostanziale c'è il concreto rischio che l'acquirente possa avviare pesanti azioni legali con richiesta danni e annullamento dello stesso contratto.

Adesso avrai sicuramente iniziato a comprendere la dimensione dei problemi relativi alla commerciabilità degli immobili.

Praticamente quel mattacchione del nostro legislatore ha creato due categorie di immobili: quelli liberamente commerciabili e quelli non vendibili. O bianco o nero.

Quello che sicuramente non saprai è che **il notaio non ha alcun obbligo di verificare la regolarità urbanistica** dell'immobile

Piuttosto ha precisi compiti di verifica degli atti di compravendita solo da un punto di vista formale.

Ti faccio un esempio: il notaio deve raccogliere la dichiarazione del venditore con cui elenca gli estremi delle pratiche edilizie, ma non per questo nessun notaio Italia prende e va a misurare edifici e a verificare presso uffici pubblici la loro regolarità.

Niente di tutto questo: ti voglio ricordare che il notaio riveste un ruolo di "testimone dello Stato" quindi non è la figura professionale specializzata nelle verifiche della regolarità urbanistica.

Adesso starai sicuramente pensando che questo tipo di problema venga affrontato da qualche altra figura invece del notaio: se andiamo per esclusione e stai pensando all'agente immobiliare, ti dico che le cose non stanno così.

Nella stragrande maggioranza dei casi, non essendo specificatamente previsto dalla legge l'obbligo di verificare la conformità urbanistica degli immobili prima dell'atto di vendita, anche gli agenti immobiliari tendono a non affrontare questa problematica

(salvo rarissime eccezioni), visto e considerato che non sono abilitati per legge ad avere competenze specifiche per effettuare accurati accertamenti immobiliari.

Alt! Voglio stoppare subito quel pensiero che ti passa ora in testa.

Se ti stai domandando quali sono le tutele e obblighi di verifica preventiva dell'immobile, e soprattutto a chi ricadono le responsabilità e gli obblighi, ti rispondo io:

tutte queste responsabilità sono poste in capo a te venditore.

Beh, se invece sei nella posizione di acquirente oppure interessato all'acquisto, a maggior ragione devi acquisire consapevolezza locale sull'oggetto immobiliare che stai per comprare.

E siccome proprio perché non si tratta di un paio di scarpe o di un telefonino, cioè di un acquisto di cifra contenuta è breve durata, devi assolutamente iniziare a prendere in esame seriamente le caratteristiche di legittimità e conformità immobiliare.

Altrimenti?

Finisce che nel momento in cui hai acquistato un immobile con certi problemi urbanistici, rischi di pagarne le conseguenze in futuro quando toccherà a te vendere l'immobile a tua volta; in quel momento potresti essere aggredibile perché l'immobile che prenderai non rispetta requisiti e condizioni di conformità.

Ti sembrerà strano ma **in Italia c'è una strana consuetudine** in cui la compravendita dell'immobile spesso avviene senza preventivi controlli e accertamenti di conformità prima del rogito notarile, e tanto meno prima del **contratto preliminare** di compravendita, in gergo meglio conosciuto come compromesso.

Ecco visto che sono entrato nell'argomento, sarebbe indispensabile effettuare indagini sull'immobile prima dell'atto notarile e dagli ancora prima del preliminare.

Anzi sai cosa ti dico?

Le ricerche immobiliari dovrebbero essere svolte prima di affidare l'immobile in vendita alle agenzie immobiliari, considerando che è diffusa la consuetudine di utilizzare formulari precompilati per proposte immobiliari, in grado di velocizzare il raggiungimento gli accordi preliminari tra venditore e compratore.

Dall'altra parte invece i potenziali acquirenti spesso affrontano il problema dicendo «*se in futuro sorgeranno problemi urbanistici vorrà dire che farò causa al venditore*».

Rabbrivisco di fronte a risposte di questo tipo.

Forse caro potenziale acquirente non sai che:

- I procedimenti giudiziari in Italia possono facilmente prolungarsi anche oltre il decennio di durata;
- il venditore potrebbe essere divenuto irreperibile o insolvente;
- Le procedure in Italia possono costare molto per dotarsi di avvocati e tecnici altamente qualificati per questa materia;

Anche in questo caso il vecchio spot pubblicitario diventa appropriato:

prevenire è meglio che curare

E siccome l'entità dei danni e disagi può essere enorme, forse è il caso che tu legga attentamente i prossimi paragrafi.

La materia della conformità urbanistica e immobiliare è enormemente complessa e articolata, ogni giorno che passa diventa sempre più intricata anche per i professionisti del settore.

Ed è per questo motivo che voglio iniziare a esposti in maniera semplificata e intuitiva i primi passi da svolgere, soprattutto per avere un livello minimo di conoscenza e comprensione del problema.

Per prima cosa occorre iniziare a collocare l'epoca della prima edificazione del tuo fabbricato.

Non dare retta alla dichiarazione "**Ante' 67**" che probabilmente sentirai durante la lettura degli atti di compravendita: in buona parte dei casi non copre dai eventuali rischi derivanti da irregolarità edilizie dell'immobile che dovessero essere scoperte dopo la vendita.

non c'è niente di più incerto è rischioso di questa formula citata per semplificare e a volte commettere gli accertamenti più specifici e dettagliati.

Occorre "sfatare" la credenza, assai in voga, che l'inizio dell'obbligo di licenza edilizia fosse ricadente all'anno 1967.

Niente di più falso.

L'equivoco è stato generato dall'errata interpretazione di alcuni articoli in materia di compravendita immobiliare inseriti in norme urbanistica, a partire dalla Legge n. 47/1985 sul Condono edilizio.

La Legge 47/1985 introduceva l'obbligo di menzionare negli atti di trasferimento immobiliare (compravendite) gli estremi della concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge (02/03/1985).

Con la suddetta Legge 47/85 il Legislatore introdusse anche **l'obbligo di citare negli atti di compravendita** immobiliare gli estremi delle licenze edilizie, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, specificando una precisa fattispecie relativa alle « opere iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 », giorno successivo all'entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967.

Quest'ultima disposizione, valevole solamente negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali su edifici, consente in alternativa la presentazione di « *dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte venditrice attesta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 1° settembre 1967* ».

Ecco appunto, una dichiarazione sostitutiva da parte del venditore.

Ma cosa caspita ne sa un venditore di queste cose ?

Mettiamo la signora Marcella che fa la commessa, in che modo può avere nozioni e informazioni del genere ?

Certo che il Legislatore nel voler semplificare la vita agli attori immobiliari, forse forse li ha esposti a una enorme mancanza di consapevolezza dei rischi derivanti dalla compravendita.

Questa semplificazione consentita dal Legislatore agli alienanti non può, nessuna ipotesi, avere efficacia sostitutiva di un atto abilitativo o licenza edilizia.

Te lo dico più chiaramente: quella dichiarazione non offre alcun riparo, non è neppure un elastico che puoi tentare di allungarlo.

La ragione di questa apparente semplificazione è basata sulla consapevolezza che accurate ricerche di vecchie licenze edilizie ante '67 sarebbe stata farraginosa e costosa per diversi motivi:

- impossibilità di reperire le pregresse licenze edilizie a causa di archivi disordinati;
- licenze edilizi con elaborati grafici assai approssimativi o carenti;
- edificazione di manufatti in territorio aperto in Comuni privi di PRG/PdF e/o Regolamenti edilizi;

Resta il fatto che tale procedura di autodichiarazione non esenta il Venditore dalle responsabilità e oneri relativi alla Legittimazione / Conformità urbanistica dell'oggetto di vendita, appunto l'immobile.

Per certi aspetti è apprezzabile l'intento semplificatorio adottato dal Legislatore, di converso tale norma ha creato le condizioni per avviare un approccio riduttivo nell'ambito della legittimazione e conformità urbanistica degli immobili, che per cultura e prassi del settore non è rimasta circoscritta negli atti notarili di trasferimento, ma si è riversata in buona parte anche negli atti abilitativi (pratiche edilizie).

Ti voglio dare una chiave di lettura della Legittimazione urbanistica.

In base all'epoca e localizzazione della costruzione:

- ANTE 1942 – occorre verificare i previgenti obblighi di licenza edilizia o nulla osta eventualmente prescritti da regolamenti locali o edilizi, anche se precedenti alla L. 1150/42 e alla Costituzione (Cons. di Stato n. 1996/2017);
- DAL 1942 AL 1967 – all'interno dei centri abitati interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa: non sono legittimi;



- DAL 1942 AL 1967 – all'esterno dei centri abitati interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa: sono legittimi, salvo diversa regolamentazione edilizia/locale;
- DAL 1967 AD OGGI – in tutto il territorio comunale interventi eseguiti in assenza di titolo o difformità dal esso: non sono legittimi;

Tieni conto che come ogni regola devi tenere conto anche di queste cose: *(e che cazz, senno' troppo semplice in Italia, no?)*

- PRG, PdF e/o Regolamenti edilizi vigenti;
- previgente vincolistica sovraordinata;
- Successivo rilascio di Condoni e sanatorie edilizie;

Lo so, è roba un po' difficile, da geometri/architetti/ingegneri.

Se anche non fossi riuscito a spiegare al meglio tutti i concetti, sappi che il criterio della Conformità urbanistica è di recente concezione, di difficile assimilazione e soprattutto non è espressamente previsto dalla Legge.

Stenti ancora crederci ?

Eppure si tratta di un'importante aspetto che è raramente viene affrontato nelle fasi di commerciabilità immobiliare e nelle pratiche edilizie.

Concetto di Conformità urbanistica, o Regolarità urbanistica

Si può definire come la perfetta corrispondenza tra lo stato di fatto di tutte le porzioni dell'immobile rispetto a tutte le pratiche edilizie, nel rispetto delle tolleranze edilizie.

A proposito, ma quanti tipi di pratiche edilizie esistono ?

In pratica sono **atti rilasciati dai Comuni**, previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie o vincoli sovraordinati, che hanno abilitato, autorizzato e permesso la realizzazione o trasformazione di ogni manufatto edilizio.

Ambito nazionale, salvo legislazioni regionali, sono le seguenti:

- **Licenza edilizia:** fu introdotta con la **L. 1150/42** dal 01 settembre 1942 al 29 gennaio 1977 ogni intervento edilizio necessitava dell'ottenimento della Licenza edilizia, detta anche nulla osta in certi Comuni;
- **Concessione edilizia:** fu introdotta dal 29 gennaio 1977 con la L. 10/1977 "Bucalossi" e assoggettava tutti gli interventi di costruzione e ristrutturazione edilizia al suo rilascio, condizionato in molti casi al pagamento degli oneri concessori;



- **Autorizzazione edilizia:** fu introdotta dal 19-8-1978 con la L. 457/1978, fu applicata agli interventi edilizi minori (manutenzione straordinaria, restauro, ecc);
- **Concessione/Edilizia in sanatoria:** furono rispettivamente introdotte con la L. 47/85 relativa al primo Condono Edilizio;
- **Modifiche Interne ex Art. 26:** furono introdotte dallo stesso art. 26 della L. 47/85;
- **Permesso di Costruire:** introdotto col T.U. DPR 380/01, avente stesse caratteristiche della Concessione Edilizia che andava a sostituire;
- **DIA, denuncia di inizio attività:** introdotta con L. 537/1993 ed estesa notevolmente l'applicabilità con la L. 662/1996;
- **CIL, Comunicazione Edilizia Libera:** introdotta con la L. 73/2010; si tratta di una comunicazione;
- **CILA, Comunicazione Edilizia Libera Asseverata:** introdotta col D.L. 83/2012, consiste in una comunicazione asseverata da un Tecnico;
- **SCIA, Segnalazione Certificata di Inizio Attività:** fu introdotta con L. 122/2010 e sostituì la DIA; introdotta con la L. 122/2010, in un primo periodo la sua estensione sostitutiva alla DIA fu incerta, salvo le normative regionali che si espressero in materia;
- **Super SCIA/DIA:** oggi normata dall'art. 22 comma 3 del T.U.E. DPR 380/01 e riguardante una ristretta categoria di interventi sostanziali effettuabili in alternativa al Permesso di Costruire;

Per tutto il resto non c'è Mastercard, ma Edilizia libera o abusiva.

A te l'arduo compito e responsabilità di scoprirlo.

Anzi, è meglio che ti affidi ad un tecnico professionista aderente al mio network immobiliare di **COMPRAVENDITA CONFORME®**.

Ehi un momento! Mica finisce qui: c'è anche un'altra cosa importante di cui devo parlarti ovvero...

La conformità catastale introdotta con la L. 122/2010

Il Legislatore, non contento di aver inasprito le condizioni sulla commerciabilità sul piano urbanistico, ha introdotto pure il requisito della conformità catastale negli atti di compravendita immobiliare.

La norma ha introdotto tra le seguenti cause di nullità degli atti notarili traslativi, costitutivi, modificativi di diritti reali immobiliari:



- l'assenza dei riferimenti alle planimetrie depositate al catasto dell'unità immobiliari oggetto di vendita;
- l'assenza dell'identificazione catastale delle unità immobiliari;
- dichiarazione resa in atti dagli intestatari della conformità dello stato di fatto alle planimetrie depositate in Catasto, nonché della conformità dei dati catastali censiti (intestazione, indirizzo, ecc).

La dichiarazione, da effettuarsi in atto notarile, era assoggettata a responsabilità penale per gli stessi intestatari; essa può essere sostituita da un'attestazione di conformità a firma di tecnico professionista abilitato.

Vuoi sapere se ci possono essere possibili e principali conseguenze?

L'effettiva conformità tra stato di fatto e planimetrie catastali ha avuto un effetto dirompente sui contratti. Implicitamente la conformità catastale non poteva essere divergente dalla conformità urbanistica.

O meglio: le Parti venditrici e acquirenti hanno maturato una nuova consapevolezza circa le possibili responsabilità e rischi di nullità della vendita. Infatti fino a quel momento non era prevista la nullità degli atti in caso di difformità (solamente catastali, ndr).

Da quel momento ai committenti ha iniziato a suonare un nuovo allarme di attenzione; lo stesso vale per i professionisti tecnici.

Differenza tra conformità urbanistica e catastale

In genere esse vengono interpretate come coincidenti, ma non è così; di fatto sono però collegate tra loro in maniera rigida.

- **Conformità catastale:** è la corrispondenza tra lo stato effettivo dell'immobile alla planimetria catastale, e dei corretti dati catastali (intestazione, indirizzo, ecc). Tuttavia il Catasto (oggi sezione dell'Agenzia dell'Entrate) rimane un ufficio prettamente con funzione fiscale, e non è probatorio circa l'effettiva proprietà dell'intestazione in atti. Infine non ha alcuna competenza in materia edilizia, tuttavia le planimetrie depositate possono essere utilizzate probatorie dello stato dei luoghi.
Per assurdo sarebbe possibile accatastare immobili non legittimi, come consentirebbe anche l'accatastamento degli **immobili cosiddetti "fantasma"**.
- **Conformità urbanistica/Regolarità urbanistica:** si tratta della corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi o di quanto edificato rispetto alle abilitazioni edilizie necessarie; o meglio, si tratta della corrispondenza di tutte le porzioni d'immobili costruite o trasformate nel tempo rispetto a tutte le relative pratiche edilizie attinenti all'intero immobile o sue porzione trasformate.
In caso di **non corrispondenza**, e quindi di **difformità urbanistica**, si è in presenza di un **abuso edilizio** da sanare o rimuovere, a seconda delle ampie casistiche si possono paventare.

Commerciabilità immobili in presenza di difformità urbanistiche

Forse il lettore rimarrà sorpreso, ma l'attuali norme **non prevedono espressamente** la nullità degli atti di compravendita immobiliare in caso di mancanza della Conformità urbanistica.

Resta tuttavia impossibile trasferire immobili che siano **conformi solo catastalmente**: infatti la planimetria catastale illustrante abusi, difformità o quant'altro diviene addirittura un elemento probatorio inconfutabile qualora emergessero contestazioni dopo l'atto di vendita.

Ecco che allora i Committenti hanno preso consapevolezza di questo nuovo ostacolo, teso proprio a **impedire la commerciabilità** di beni oggetto di abuso.

In caso di compravendita immobiliare con difformità

I possibili (e probabili) **rischi connessi** alla compravendita di un immobile sprovvisto di conformità urbanistica, ancorché dotato in buona o mala fede di conformità catastale, espone il venditore ad una possibile futura richiesta di **risarcimento danni** per ovvi motivi.

In questo senso nella totalità dei casi a cui ho assistito finora, i notai inseriscono apposito articolo nei rogiti con cui i **venditori dichiarano sotto responsabilità penale** gli estremi di tutte le pratiche edilizie interessanti l'unità immobiliare (non solo le più rilevanti, ma perfino CIL e SCIA) e dichiarandone la conformità urbanistica.

In tal caso, per il venditore si profila anche il rischio di possibile procedimento penale per falsa attestazione.

in caso di compravendita immobiliare...

ti consiglio di avvalerti dei professionisti affiliati al mio network di Compravendita Conforme® perché hanno partecipato ai miei corsi di formazione e di perfezionamento.

Inoltre, loro e solamente loro, possono utilizzare il principale strumento che rende sicura e trasparente l'acquisto più importante della tua vita:

SELLER'S PACK®

un vero fascicolo storico e informativo, con cui effettuare un approfondito check-up al tuo immobile sotto tutti i punti di vista.

Se è vero che la stipula del Preliminare di vendita può essere effettuata senza obbligo di conformità urbanistica/catastale, è pur vero che l'emersione di un abuso/difformità edilizia può essere sanabile e non, e soprattutto non è dato sapere costi e tempistica.

Attenzione, soprattutto se vi sottopongono proposte unilaterali e compromessi.

Vogliamo proteggerti. Tu permettici di farlo.

a presto.

Carlo Pagliai