

A hand holding a perforated brick with handcuffs on the wrist. The background is a plain, light-colored wall. The hand is positioned at the top, holding the brick. The brick is brown and has a grid of circular holes. The handcuffs are black and are attached to the wrist. The text is overlaid on the image.

Carlo Pagliai

**STATO
LEGITTIMO
IMMOBILIARE**

**Guida alle compravendite e ristrutturazioni
per evitare fregature in un Paese abusivista
(prima che sia troppo tardi)**

CARLO PAGLIAI

STATO LEGITTIMO IMMOBILIARE

**Guida alle compravendite e ristrutturazioni
per evitare fregature in un paese abusivista**

(prima che sia troppo tardi)

I edizione - Aprile 2024

Copyright 2024 C. Pagliai - Tutti i diritti riservati

ISBN 9798320163307

Indice

1. INTRODUZIONE	11
2. COMPRAVENDITE IMMOBILIARI E RISCHI DERIVANTI	14
2.1 Rischio percepito nella compravendita di immobili irregolari	14
2.2 Credenze sulla conformità immobiliare	16
2.3 Quanto vale una casa con abusi edilizi?	16
2.4 Incauto acquisto immobile con irregolarità edilizie, esclusione responsabilità Comune	18
2.5 Risarcimento danni per irregolarità edilizie	19
2.6 Scrittura privata per accettazione abusi edilizi nella compravendita	21
2.7 Perizie estimative bancarie su immobili con abusi o difformità	23
2.8 Discordanze tra superfici effettive e dichiarate	24
2.9 Cessione del preliminare, rischi regolarità urbanistica dell'immobile e abusi edilizi	26
2.10 Vendita immobili viziati, prova esistenza	28
2.11 Un anno per denunciare irregolarità edilizie a pena di decadenza richiesta danni per acquirente e affittuario	28
2.12 Risoluzione per inadempimento	31
2.13 Risoluzione speciale per consegna Aliud pro alio	31
2.14 Nullità dei trasferimenti immobiliari	33
2.15 Nullità per mancanza garanzie del costruttore	33
2.16 Attestazione tolleranze assente o difforme: nullità, risoluzione o danni?	34
2.17 Garanzia, possibile preclusione in caso di Attestazione tolleranze emessa dal Tecnico? ...	35
2.18 Vincoli Piano Regolatore e rogito di compravendita	36
2.19 Relazione di regolarità e senza attestazione Stato Legittimo e tolleranze costruttive	37
2.20 Chi incarica il Tecnico o i Tecnici?	38
2.21 Clausola sospensiva per verificare Stato Legittimo dell'immobile	39
2.22 Allegare relazione tecnica integrale al rogito	41
2.23 Trascrizione nei Registri Immobiliari in Conservatoria	41
3. GLI ATTORI IN GIOCO NELLO STATO LEGITTIMO	43
3.1 Acquirente, la buona fede non offre tutele	43
3.2 Tecnico abilitato professionista, ruolo chiave	45
3.3 Notaio, esclusa responsabilità per mancate verifiche irregolarità urbanistiche	46
3.4 Agenti immobiliari e mancata informazione esistenza irregolarità edilizie	48
4. STORIA DELLA LEGITTIMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELLE COSTRUZIONI	50
4.1 Rapporto tra legittimazione immobiliare e pianificazione urbanistica	50
4.2 Immobili temporalmente risalenti	52
4.3 Regime Pianificazione urbanistica ante L. 1150/42	52

4.4	Obbligo titoli edilizi dal R.D. 2248/1865 alla L. 1150/1942.....	53
4.5	Riordino della Pianificazione con L. 1150/1942 e rapporto con obbligo titoli abilitativi.....	56
4.6	La Seconda Guerra Mondiale e ricostruzione postbellica.....	60
4.7	Inquadramento generale L. 1150/42 e L. 765/67.....	62
4.8	Obbligo di titolo edilizio o autorizzativo Ante L. 1150/42.....	62
4.9	Obbligo licenza edilizia tra L. 1150/42 e L. 765/67: inquadramento generale.....	63
4.10	Estendibilità territoriale dell'obbligo licenza edilizia tra le L. 1150/42 e L. 765/67.....	64
4.11	Legge ponte n. 765/67, obbligo licenza edilizia esteso a tutto il territorio comunale dal 1° settembre 1967.....	66
4.12	In verità il Giubileo Ante 1967 c'è stato davvero.....	67
4.13	Categorie di intervento sottoposte a licenza edilizia tra L. 1150/1942 e L. 10/1977.....	70
4.14	Titoli abilitativi e pratiche edilizie dalla L. 1150/42 in poi.....	72
4.15	Parere favorevole Commissione equivale a rilascio Licenza edilizia ante L. 10/1977.....	74
5.	ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE E URBANISTICA.....	77
5.1	Pianificazione urbanistica e Governo del territorio.....	77
5.2	Pianificazione urbanistica, attività tecnico-discrezionale del Comune.....	79
5.3	Piano Regolatore Generale: strumento programmatico e operativo.....	80
5.4	Adozione e approvazione P.R.G.	81
5.5	Misure di salvaguardia per Permesso e pratiche edilizie.....	82
5.6	Differenze tra P.R.G. e Programma di Fabbricazione.....	86
5.7	Regolamento edilizio comunale, e rapporto col P.R.G.	89
5.8	Regolamento Edilizio Tipo nazionale e recepimenti regionali.....	94
5.9	Piano Particolareggiato, strumento attuativo del P.R.G. comunale.....	94
5.10	Comparto edificatorio, strumento urbanistico di terzo livello.....	96
5.11	Piano di Lottizzazione: normativa e regole generali.....	97
5.12	Piano di Recupero urbanistico.....	100
5.13	Piani di Rigenerazione urbana.....	103
5.14	Programmi pluriennali di attuazione del P.R.G. o di strumenti attuativi.....	105
5.15	Zone bianche senza pianificazione urbanistica.....	107
5.16	Monetizzazione aree standard urbanistici e contributo di costruzione.....	112
6.	COMMERCIALIZZABILITÀ E NULLITÀ FORMALE.....	114
6.1	Limiti alla circolazione degli immobili.....	114
6.2	Legge 10/1977, regime commerciabilità sulle costruzioni.....	114
6.3	La Commerciabilità degli immobili istituita con L. 47/85.....	115
6.4	Titoli abilitativi da menzionare negli atti di trasferimento.....	117
6.5	Nullità formale e commerciabilità: chiarimento S.U. 8230/2019.....	118
6.6	Nullità Scrittura privata autenticata per mancata indicazioni sulla regolarità urbanistica.....	119

6.7	Diffformità o discordanze Ante '67 rispetto alla nullità dell'atto.....	120
6.8	Dichiarazione sostitutiva Ante '67.....	120
6.9	Immobili Ante '67, esclusa nullità compravendita per falsa attestazione di assenza opere posteriori	122
6.10	Immobili Post '67 costruiti in completa assenza di titolo.....	122
6.11	Nullità atti per edifici costruiti dopo il 17 marzo 1985.....	123
6.12	Parti di edifici costruiti in assenza di titolo abilitativo.....	124
6.13	Limiti nullità verso diritti di garanzia o servitù.....	125
6.14	Commerciabilità provvisoria condono pendente e L. 662/96.....	125
6.15	Commerciabilità con licenza/concessione annullata e fiscalizzati ante L. 47/85	129
6.16	Soluzioni alla nullità formale con atto confermativo.....	130
6.17	Commerciabilità aree lottizzate e C.D.U.	131
6.18	Preliminare di vendita: nullità, risoluzione e regolarità sostanziale.....	133
6.19	Esecuzione in forma specifica del Preliminare di vendita	134
6.20	Affitto immobile abusivo, validità contratto e conseguenze per inquilino e locatore	136
6.21	Leasing immobiliare, commerciabilità e regolarità immobile.....	139
6.22	Immobili abusivi, divieto fornitura da Aziende erogatrici servizi pubblici	140
7.	COMMERCIALIZZABILITÀ SPECIALE: PROCEDURE ESECUTIVE E ASTE.....	143
7.1	Aste giudiziarie, commerciabilità e regolarità immobili	143
7.2	Esclusione nullità procedure esecutive immobiliari per diffformità e abusi edilizi.....	144
7.3	Condono edilizio tardivo entro 120 giorni.....	146
7.4	Termine presentazione entro 120 giorni	147
7.5	Ragioni di credito anteriore e rinvio mobile alle leggi di condono edilizio	147
7.6	Come individuare la Legge di condono ammessa su immobile all'asta	148
7.7	Quali sono le ragioni di credito?	149
7.8	C.T.U., abusi edilizi e verifiche obbligatorie nella perizia estimativa	150
7.9	Diritti e doveri di adeguata diligenza del C.T.U. e aggiudicatario.....	150
7.10	Verifiche tecniche urbanistiche obbligatorie del C.T.U.....	151
8.	REGIME IMMOBILI VINCOLATI.....	153
8.1	Quadro generale dei vincoli presenti in Italia.....	153
8.2	Principali vincoli incidenti sulla commerciabilità e Stato Legittimo degli edifici	155
8.3	Vincoli e beni paesaggistici.....	156
8.4	Regime di Commerciabilità dei beni sottoposti a vincolo paesaggistico.	158
8.5	Vincolo beni culturali ex L. 1089/39 sugli immobili	159
8.6	Caratteristiche ed effetti di Vincoli Beni culturali	160
8.7	Vincoli e prescrizione di tutela indiretta ex art. 45 del Codice.....	161
8.8	Immobili pubblici oltre 70 anni e vincolo beni culturali	162

8.9	Centri storici non sono vincolati per legge, ma attraverso dichiarazione	167
8.10	Regime commerciabilità immobili Vincolati Beni culturali	169
9.	CATEGORIE IMMOBILI PARTICOLARI	172
9.1	Fabbricati rurali e situati in territorio aperto.....	172
9.2	Immobili fantasma, conformi al catasto e abusivi in Comune.....	174
9.3	Fabbricati abitazioni lavoratori agricoli L. 1676/1960	175
9.4	Parcheggi pertinenziali, regime giuridico e commerciabilità	175
9.5	Immobili P.E.E.P. e convenzionati	177
9.6	Edilizia pubblica, delibere e titoli abilitativi.....	179
9.7	Immobili di proprietà comunale, regime commerciabilità L. 47/85.....	181
9.8	Edifici pubblici, esclusione nullità atti di trasferimento L. 662/96	181
9.9	Immobili P.A. e speciale regime di Condono tardivo.....	182
10.	CONFORMITÀ CATASTALE	183
10.1	Conformità catastale oggettiva e soggettiva.....	184
10.2	Scopo dell'obbligo di conformità e nullità dell'atto	184
10.3	Conformità catastale, nullità formale o sostanziale.....	185
10.4	Quando aggiornare la planimetria catastale per lievi difformità.....	187
10.5	Conformità catastale, entità discordanze planimetriche e tolleranza	189
10.6	Carenza conformità catastale e nullità atto notarile: come confermare la validità	189
10.7	Preliminare di vendita e Conformità catastale.....	192
11.	STATO LEGITTIMO IMMOBILIARE: REGIME GENERALE.....	194
11.1	Lo Stato Legittimo preesisteva già prima del D.L. 76/2020	194
11.2	Interventi edilizi solo su immobili realizzati legittimamente	197
11.3	Lo Stato Legittimo non è l'ultima pratica edilizia.	200
11.4	Situazione urbanistica di fatto, è irrilevante ai fini sanzionatori e di legittimazione	202
11.5	Molte pratiche edilizie del passato sono prive di Stato Legittimo	203
11.6	Definizione normativa inserita nel T.U.E. con D.L. 76/2020.....	204
11.7	Inquadramento generale dello Stato Legittimo.....	206
11.8	Immobile Ante '67, dimostrare tutte le successive trasformazioni.....	207
11.9	Centri abitati, perimetrazione ante '67 e Legge ponte	209
11.10	Distinzione profili edilizi e urbanistici dello Stato Legittimo.....	211
11.11	Profili urbanistici nello Stato Legittimo	212
11.12	Cessione cubature tra terreni edificabili o meno	215
11.13	Asservimento volumetrie su lotti e aree edificate.....	216
11.14	Profili edilizi nello Stato Legittimo	219
11.15	Stato Legittimo, presupposto di efficacia delle pratiche	220
11.16	Condono e Sanatoria edilizia, compongono lo Stato Legittimo	222

11.17	Nella Sanatoria e Condono serve lo Stato Legittimo in partenza	224
11.18	Verifica titoli edilizi viziati o annullabili	226
11.19	Anche la C.I.L.A. richiede asseverazione Stato Legittimo.....	227
11.20	Edifici diruti, crollati e demoliti, Stato Legittimo regressivo	228
11.21	Demolizione e ricostruzione edifici irregolari: il paradosso è servito	230
11.22	Fiscalizzazione abusi edilizi e rapporto Stato Legittimo.....	231
11.23	Gli Stati Legittimi per norme settoriali	232
11.24	Stato Legittimo, escluso in Autorizzazione paesaggistica.	234
11.25	Stato Legittimo, inammissibili deroghe regionali	235
11.26	Contraddizioni nei documenti acquisiti	237
11.27	Conformità antisismica e Stato Legittimo strutturale.....	239
11.28	Collaudo Statico assente, escluso presentare pratiche edilizie	240
11.29	Edifici senza collaudo statico non si possono utilizzare	241
11.30	Certificato idoneità statica e sismica, tra Condono e sanatoria edilizia	243
11.31	Super-condomini e complessi immobiliari	245
11.32	Attività produttive e luoghi di lavoro D.Lgs. 81/2008	246
11.33	La Due Diligence, da facoltà è diventata obbligo essenziale	246
11.34	Professionista Tecnico: un Detective immobiliare	247
11.35	C.T.U. e perizie Tribunale: obbligo verifica Stato Legittimo?.....	248
11.36	Ma davvero sarà tutto abusivo?	248
11.37	Rivedere legislazione concorrente edilizia alle Regioni	249
11.38	Giubileo dell'Urbanistica, ormai è indispensabile	250
12.	STATO LEGITTIMO DESUNTO	253
12.1	Interventi risalenti ad epoca libera da acquisizione titoli edilizi	253
12.2	Pratiche e autorizzazioni diverse da cui desumere la legittimità	255
12.3	Abitabilità e Agibilità, quando prova la configurazione legittima	256
12.4	Accampionamenti e variazioni catastali intermedie, contrasti con Stato Legittimo	256
12.5	Stato Legittimo parti sconosciute in edilizia storica	257
12.6	Domande di titoli edilizi non rilasciati esclusi da Stato Legittimo	259
12.7	Rogiti notarili di precedenti compravendite	260
12.8	Stato Legittimo immobile, datazione con documenti alternativi (libri, cartoline e film)	261
13.	PRINCIPI E METODOLOGIE DI ACCERTAMENTO STATO LEGITTIMO	263
13.1	Indagine esplorativa con ricognizioni incrociate	263
13.2	Acquisizione documentale e accesso agli atti	264
13.3	Promissario acquirente, diritto di accesso ai documenti dell'immobile	265
13.4	Misure in scala nei progetti attestano Stato Legittimo	266
13.5	Negli elaborati grafici la quotatura prevale su quella in scala	267

13.6	Errori materiali in elaborati grafici edilizia	268
13.7	Il nodo irrisolto delle piante tipo di licenze e concessioni edilizie	269
13.8	Titoli edilizi, discordanze tra descrizione opera ed elaborato progettuale	270
13.9	Correzioni a matita elaborati permessi non assumono valore	272
13.10	Rettifica elaborati grafici in pratiche edilizie	273
13.11	Laser scanner 3D per rilievo difformità e stato dei luoghi.....	275
13.12	Ri-verificare progetti edilizi passati con rilievo aggiornato.....	276
14.	STATO LEGITTIMO APPLICATO.....	277
14.1	Come cercare le pratiche edilizie negli archivi comunali.....	277
14.2	Stato legittimo immobile, Comune non è tenuto a certificarlo al cittadino	277
14.3	Approccio Comuni e Pubbliche Amministrazioni	278
14.4	Indeterminatezza, silenzio e contraddizioni fonti documentali.....	280
14.5	Stato Legittimo condominiale e parti comuni.....	281
14.6	Abuso edilizio realizzato dal singolo sulle parti condominiali.	283
14.7	Verifica svolta su singole unità immobiliari non garantisce regolarità dell'intero edificio.	283
14.8	Regolarizzazione (impossibile) di abusi nel Condominio.....	285
14.9	Abusi edilizi condominio: vigilanza e responsabilità Amministratore	286
14.10	Stato Legittimo funzionale e destinazione d'uso.....	287
14.11	Destinazione d'uso in atto degli immobili.	290
14.12	Categoria catastale e destinazione urbanistica: le differenze.	291
14.13	Sanatorie automatiche regionali e incostituzionalità	292
14.14	Pratiche edilizie consolidatesi con norme incostituzionali	293
14.15	Regolamenti Edilizi con strane sanatorie automatiche	296
14.16	Fascicolo di Fabbricato, utopia immobiliare	297
14.17	Istituita la banca dati nazionale sull'abusivismo edilizio.....	298
14.18	Difformità alla L.10/91, conseguenze su Agibilità e conformità immobile.	298
14.19	A.P.E. difformi o rilasciate senza verifica L. 10/91	301
14.20	Acustica Edilizia e requisiti passivi.....	303
14.21	Impianti tecnici, dichiarazioni di conformità e rispondenza	305
15.	DOCUMENTI ED ELEMENTI PROBANTI.....	308
15.1	Onere probatorio a carico del cittadino e ruolo della P.A.....	308
15.2	Prove testimoniali non ammesse	311
15.3	Risultanze catastali, valenza per Stato Legittimo	313
15.4	Dati catastali utilizzabili per dimostrare la conformità urbanistica dell'immobile.	314
15.5	Risultanze catastali insufficienti a dimostrare regolarità urbanistica in epoca con obbligo di titolo edilizio	314
15.6	Planimetria catastale d'impianto e N.C.E.U. 1939	315

15.7	Planimetria catastale di impianto, correzioni a matita.....	317
15.8	Planimetria catastale smarrita o danneggiata	318
15.9	Le dichiarazioni sostitutive di parte	318
15.10	Aerofotogrammetria per dimostrare preesistenza e consistenza delle costruzioni.....	319
15.11	Punti deboli e criticità applicative dell'aerofotogrammetria	322
15.12	Google Earth®, Google Maps® e Streetview® per verificare Stato Legittimo	324
15.13	Estratti cartografici, produzione e limiti applicativi	325
15.14	Pregresse autorizzazioni commerciali o sanitarie	325
15.15	Contratto di locazione come documento probante.....	327
15.16	Perizia giurata non assume efficacia probatoria	328
15.17	Datazione edifici con Carbonio 14 e metodi archeometrici	328
16.	PRATICHE E TITOLI EDILIZI INSUSSISTENTI	331
16.1	L'aiuto dalla normativa sullo Stato Legittimo.....	331
16.2	Pratiche smarrite integralmente o parzialmente	333
16.3	Comune deve attestare insussistenza pratica edilizia	334
17.	TOLLERANZE COSTRUTTIVE EDILIZIE	335
17.1	Obbligo rispetto tolleranze per pratiche edilizie e atti di trasferimento.....	335
17.2	Tolleranze costruttive, lineamenti generali	338
17.3	Tolleranze verificabili anche su Condono e Sanatoria edilizia	339
17.4	Come dimostrare il rispetto delle tolleranze	340
17.5	Tolleranze edilizie 2%, rapporto con requisiti igienico sanitari	341
17.6	Verifica della singola unità immobiliare.....	341
17.7	Superato soglia 2% non si detrae niente	342
17.8	Stato Legittimo fuori tolleranze e con violazioni edilizie.....	343
17.9	Tolleranze paesaggistiche.....	344
18.	DUALITÀ TRA STATO LEGITTIMO E COMMERCIALIZZABILITÀ IMMOBILIARE	346
18.1	Legittimazione, conformità e Commercializzabilità disgiunti	346
18.2	Contraddizioni tra Commercializzabilità formale e Stato Legittimo	348
19.	CILAS, SUPERBONUS E STATO LEGITTIMO SEMPLIFICATO	350
20.	AGIBILITÀ E ABITABILITÀ: TRA COMMERCIALIZZABILITÀ E STATO LEGITTIMO.....	355
20.1	Storia normativa di Abitabilità e Agibilità.....	355
20.2	Segnalazione Certificata Agibilità introdotta con D.Lgs. 222/2016	357
20.3	Agibilità, Abitabilità e conformità al progetto approvato	358
20.4	Rilascio Abitabilità non sanante abusi e irregolarità edilizie	359
20.5	Agibilità, quando ripresentarla dopo ristrutturazioni edilizie	360
20.6	Immobili privi di Agibilità, come attestarla in attesa del Decreto attuativo mancante	363
20.7	Agibilità parziale edificio e singole unità immobiliari.....	363

20.8	Altezza minima abitabile 2,70: deroghe D.M. 5 luglio 1975	364
20.9	Agibilità revocabile per abusi edilizi e assenza conformità urbanistica edilizia	368
20.10	Conseguenze per mancata consegna Agibilità nei preliminari e atti di vendita	369
20.11	Esclusione pretesa Agibilità/Abitabilità per immobili realizzati anteriormente al T.U.E. ...	372
21.	LA REGOLARIZZAZIONE	374
21.1	Regime repressivo e sanzionatorio vigente	375
21.2	Perché abusi e discordanze risalenti vanno sanati.....	376
21.3	Illeciti edilizi distanziati nel tempo e sanatoria unica	378
21.4	Lottizzazione abusiva è insanabile.....	380
22.	CONDONO EDILIZIO, SANATORIA STRAORDINARIA E SPECIALE	382
22.1	Sanatorie e condoni speciali Ante L. 47/85	382
22.2	Condoni e sanatorie regionali ante L. 47/85	382
22.3	Condono Edilizio, regime speciale generale.....	383
22.4	Condono edilizio, in attesa del rilascio soltanto opere conservative.....	385
22.5	Istanza di condono in presenza di vincoli	386
22.6	Sopravvenienza vincolo posteriore alla domanda	387
22.7	Condono pendente su altro condono	388
22.8	Limiti volumetrici imposti dai condoni L. 724/94 e D.L. 269/03.	389
22.9	Terzo condono edilizio 2003, dissidio per esclusione zone vincolate.	391
22.10	Condono edilizio improcedibile per mancata integrazione documentale entro i termini.	393
22.11	Condono edilizio infedele o con errata rappresentazione	394
22.12	Rischio diniego in assenza di fotografie allegate all'istanza.....	396
22.13	Silenzio assenso e domande di condono incomplete	397
22.14	Rettifica di condono edilizi rilasciati	398
22.15	Molti condoni edilizi sono pendenti per evitare la demolizione.	399
23.	SANATORIE, TITOLI ANNULLABILI O INEFFICACI	401
23.1	Accertamento di Conformità e limiti delle Sanatorie edilizie	401
23.2	Requisito di doppia conformità per sanatorie formali	401
23.3	Origini e motivazioni della doppia conformità	403
23.4	Chi dimostra la Doppia conformità nella sanatoria edilizia?	405
23.5	Sanatoria edilizia con misure di salvaguardia.....	406
23.6	Permesso di costruzione in sanatoria	407
23.7	Sanatoria edilizia, decorrenza silenzio-rifiuto.....	409
23.8	Sanatoria edilizia, doppia conformità assente con abusi strutturali e antisismici.....	410
23.9	Sanatoria edilizia condizionata a opere postume o adeguamento non è ammissibile	412
23.10	Sanatoria edilizia parziale inapplicabile, serve valutazione unitaria	415
23.11	Sanatoria Giurisprudenziale: atto atipico e inammissibile	416

23.12	S.C.I.A. in sanatoria.....	417
23.13	S.C.I.A. inefficacia e archiviazione	422
23.14	C.I.L.A. tardiva con singola conformità.....	423
23.15	C.I.L.A., dichiarazione inefficacia ammessa dal Cons. di Stato.....	425
23.16	Concessione edilizia a sanatoria rilasciate con L. 10/1977	427
23.17	Licenza edilizia rilasciata in sanatoria o postuma	427
23.18	Piano Casa non è strumento di sanatoria edilizia	428
23.19	Regolarizzazione paesaggistica: Compatibilità e Sanatoria.....	429
23.20	Permessi di costruire in silenzio assenso con irregolarità o contrasto a norme.....	431
23.21	Annullamento permesso e concessione edilizia: tempo non legittima abusi commessi ..	432
24.	FISCALIZZAZIONI CON SANZIONE PECUNIARIA	437
24.1	Parziali difformità dal Permesso indemolibili.....	438
24.2	Fiscalizzazione ristrutturazione “pesante”	439
24.3	Fiscalizzazione Permesso di Costruire annullato per vizi formali.....	440
24.4	Illeciti rientranti in S.C.I.A. con singola conformità vigente	441
25.	CONCLUSIONI E CONSIGLI	444
26.	GLOSSARIO TERMINI E NORMATIVE CITATE	445

1. INTRODUZIONE

Nel giugno 2019 è stato pubblicato il mio libro "Ante '67", nel quale anticipavo la necessità di una revisione legislativa relativa al regime di commerciabilità e regolarità degli immobili, a seguito della sentenza della Cassazione Civile Sezioni Unite n. 8230/2019. A distanza di un anno, il D.L. n. 76/2020 ha introdotto la definizione di Stato Legittimo immobiliare, e ho notato che molti operatori del settore stanno iniziando adesso a prendere coscienza tardiva della novità. Nonostante ciò, permane un atteggiamento superficiale nell'acquisto e nelle trasformazioni immobiliari, senza comprenderne appieno i motivi, eppure l'Italia è famosa per l'alta incidenza di abusivismo edilizio, rischio sismico e idrogeologico, oltre a un sistema giudiziario sovraccarico. **Evidentemente, molti si affidano al principio di buona fede, ma dalla lettura del libro si comprenderà che non ci sono più giustificazioni.**

Riprendo una mia riflessione: «***Gli italiani acquistano lavatrici come se fossero case, e comprano case come se fossero lavatrici***». malgrado una diffidenza generale nei confronti del prossimo, sospettato di voler truffare sempre, nell'ambito immobiliare si registra un atteggiamento opposto: si firmano proposte irrevocabili, contratti preliminari e atti di trasferimento senza valutare adeguatamente cosa si stia effettivamente acquistando. **È spiacevole ammetterlo, ma molti rischiano di comprare anche una causa insieme alla casa:** i contenziosi in ambito immobiliare possono facilmente prolungarsi anche oltre un decennio, a causa dei lunghi tempi della giustizia, delle perizie e delle procedure di regolarizzazione. **Ricordate la scena in cui Totò vende la Fontana di Trevi a un ignaro turista americano?** Questo episodio è emblematico di chi si appresta oggi ad acquistare immobili senza adottare le dovute precauzioni, affidandosi eccessivamente agli altri o semplicemente ignorando i rischi. Con l'introduzione dello Stato Legittimo immobiliare, l'ignoranza diventa un fattore aggravante, piuttosto che una possibile scusante; l'unica strategia efficace rimane la prevenzione, su cui è necessario investire.

Mi riferisco in particolare agli acquirenti, che dovrebbero prioritariamente avvalersi dell'assistenza di un Tecnico competente in materia di regolarizzazione immobiliare. A volte professionisti vengano incaricati di redigere una "notarella tecnica", anche dopo la firma di proposte irrevocabili e di preliminari di vendita, cioè quando l'accordo commerciale è già stato concluso. Questo è un chiaro segnale che gli italiani **non attribuiscono un sufficiente valore alle cose e alle persone, e soprattutto alla propria sicurezza:** di fronte a importanti somme versate per le provvigioni, si mostrano contrari anche a remunerare minimamente un Tecnico (Ingegnere, Architetto, Geometra), considerando quasi "offensiva" una parcella di cinquecento euro; poi capita pure il Tecnico "pignolo" che, rilevando difformità, venga percepito come un ostacolo alla compravendita e alle contrattazioni, e pertanto sostituito immediatamente da un altro "facilone" per addivenire velocemente alla vendita prefissata. Queste persone, in caso di contenzioso, finiranno per spendere somme consistenti, senza alcuna garanzia di vittoria visto che l'asseverazione obbligatoria di Stato Legittimo implica responsabilità per tutti.

Quanto vale un immobile affetto da illeciti edilizi? Regolarizzare o rimuovere le parti non autorizzate di un edificio può essere molto costoso in termini economici, di tempo e salute.

È necessario adottare il nuovo paradigma per cui **non si acquista solo un immobile ma il suo Stato Legittimo, senza il quale viene meno il diritto a esistere e ad esserne utilizzato**; ai tre canoni vitruviani di *firmitas*, *utilitas* e *venustas*, si deve aggiungere la "*Legitimitas*". Questa nuova consapevolezza dovrebbe consolidarsi anche tra gli istituti che erogano mutui ipotecari, poiché rischiano di ritrovarsi con immobili deprezzati a causa di abusività edilizie accertate nelle procedure esecutive. Lo Stato Legittimo è definito da una disciplina rigida, costituita da due brevi articoli inseriti nel Testo Unico dell'Edilizia, che sostanzialmente stabilisce: "**puoi vendere e modificare l'immobile solo se è completamente regolare, mattone per mattone**". Alcuni lo interpretano come un vincolo volto a filtrare la circolazione e trasformazione degli immobili, obbligando alla regolarizzazione in queste fasi. Inoltre, lo Stato Legittimo è stato introdotto circa due mesi dopo il decreto sul Superbonus, sollevando subito preoccupazioni riguardanti il patrimonio edilizio caratterizzato da irregolarità. **Con il Superbonus abbiamo intravisto solo la punta dell'iceberg del livello di abusività, ma il vero maremoto deve ancora arrivare**: senza un intervento tempestivo e un'approfondita riforma del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 380/01, è probabile che un'ampia parte degli immobili italiani possa finire in tribunale per irregolarità edilizie irrisolvibili, legate a compravendite e pratiche edilizie. Sebbene lo Stato Legittimo sia stato formalizzato con il D.L. 76/2020, le verifiche di regolarità immobiliare erano già obbligatorie precedentemente.

L'introduzione dello Stato Legittimo deriva anche dalla nota sentenza della Cassazione Civile Sezioni Unite n. 8230/2019, la quale, in tema di commerciabilità immobiliare "classica", ha evidenziato la distinzione tra nullità formale e sostanziale. Sembra che il legislatore abbia diffuso un messaggio decisamente chiaro: imponendo **l'obbligo dello Stato Legittimo con tolleranze edilizie ristrette, ha attribuito una responsabilità collettiva a tutti gli attori coinvolti**. Infatti, dall'entrata in vigore del D.L. 76/2020 è divenuto obbligatorio allegare all'atto di trasferimento immobiliare la relativa attestazione di conformità alle tolleranze edilizie rispetto allo Stato Legittimo, asseverata da un Tecnico abilitato. Anche se la norma vigente non prevede sanzioni specifiche per il mancato rispetto, tutti gli attori non possono ignorare l'obbligo imposto, e le eventuali conseguenze saranno valutate dalla giustizia caso per caso, in attesa di ulteriori interventi legislativi. **Venditori e acquirenti sono quindi obbligati solidalmente a rispettare tale adempimento, rendendo difficile affidarsi alla "buona fede" di ciascuna parte interessata.**

Anche per l'agente immobiliare si prospettano nuovi scenari, dato che lo Stato Legittimo è diventato una delle informazioni sostanziali da conoscere per il suo trasferimento; analogamente, anche per il notaio aumentano le responsabilità, poiché gli atti di compravendita stipulati senza l'Attestazione di conformità potrebbero essere considerati "contra legem" e quindi irricevibili. È innegabile che **la normativa relativa allo Stato Legittimo e alle tolleranze sia stata redatta con astuzia machiavellica, esponendo tutti i soggetti coinvolti a una responsabilità trasversale**, lasciando tutti insoddisfatti e responsabili al termine del contenzioso. La verifica dello Stato Legittimo si scontra con un limite normativo e pratico, poiché obbliga a valutare la conformità della singola unità immobiliare, innescando estensioni di verifiche sulle parti comuni e su altre unità: ho seguito un caso di richiesta di sanatoria per un appartamento in un condominio, da cui è

emerso un abuso sulla sagoma e prospetto dell'edificio, portando il Comune a coinvolgere tutti i condomini in un'ordinanza di ripristino complessivo e in una super-sanatoria condominiale, lasciandovi immaginare le impasse e conflittualità tra singoli condomini e condominio.

Come accade per la maggior parte dei cambiamenti normativi significativi, anche l'introduzione dello Stato Legittimo ha richiesto un periodo di metabolizzazione da parte dei principali attori coinvolti, molti dei quali ancora riluttanti: tuttavia **bisogna riconoscere alla Pubblica Amministrazione che lo stia applicando efficacemente**. Gli enti pubblici stanno infatti adottando un approccio sempre più puntuale effettuando verifiche dello Stato Legittimo coi propri archivi, inviando richieste di integrazione su pratiche edilizie o emettendo ordinanze demolitorie per abusi edilizi accertati. **Se oggi buona parte del patrimonio edilizio risulta abusivo, non conforme o comunque al di fuori delle tolleranze edilizie ammesse, è attribuibile a un insieme di concause che vengono da lontano**, tra cui una legislazione urbanistica inadeguata, disfunzioni all'interno della Pubblica Amministrazione, una diffusa avversione alla legalità, una pianificazione territoriale mancante o insufficiente, e altre ancora. **Non è pensabile che tutto sia abusivo**, ma la probabilità che un edificio sia completamente conforme e che tutte le singole unità immobiliari rientrino nelle tolleranze del 2% è altrettanto bassa. Per questa ragione, è indispensabile una riforma del Testo Unico dell'Edilizia, che includa una sorta di Giubileo urbanistico. Questo testo cerca di aiutare coloro che desiderano acquistare, vendere, affittare o modificare immobili, offrendo una guida tra le tante dimensioni di commerciabilità e di conformità immobiliare. Ultime raccomandazioni: non cercate di leggerlo a parti isolate perché non capireste il puzzle completo, mentre alcune ripetizioni testuali sono volutamente inserite per migliorare la comprensione dei vari paragrafi.

Ti chiedo anche di lasciare una recensione su Amazon, di condividere commenti sul libro e taggarmi sui vari social con l'immagine del libro. E ora vediamo quanto è profondamente abusiva la tana del Bianconiglio.

Carlo Pagliai, Ingegnere e Urbanista - 02 Aprile 2024.

- Blog: www.studiotecnicopagliai.it
- YouTube: www.youtube.com/@carlopagliai
- Facebook: www.facebook.com/carlopagliaipage/
- LinkedIn: www.linkedin.com/in/pagliaiacarlo/
- Instagram: www.instagram.com/pagliaiacarlo/
- Whatsapp: <https://bit.ly/wacarlopagliai>
- Telegram: <https://t.me/pagliaiacarlo>



BONUS

ACQUISTA SU AMAZON.IT:

2. COMPRAVENDITE IMMOBILIARI E RISCHI DERIVANTI

Sembra prevalere una diffusa incapacità di percepire il rischio associato alle operazioni immobiliari. Dovrebbe essere ben noto che l'acquisto migliore si realizza ottenendo le informazioni più accurate sul bene immobile. Tipicamente, questo processo si articola in tre fasi principali, durante le quali venditori e compratori iniziano a interagire gradualmente, fino a decidere se concludere o meno un accordo definitivo:

Precontrattuale: Questa fase inizia con il primo incontro tra compratore e venditore, si sviluppa attraverso la negoziazione di prezzo e termini, e si conclude con la firma di un accordo preliminare o l'accettazione formale di un'offerta irrevocabile. In rare occasioni, la trattativa può procedere direttamente alla stesura del contratto definitivo da un notaio, omettendo la fase preliminare.

Contrattuale: Con la firma dell'accordo preliminare, si stabilisce un primo legame contrattuale, tramite il quale le parti si impegnano reciprocamente rispetto alle condizioni di vendita, al prezzo e alla scadenza entro cui dovranno completare l'operazione di vendita definitiva.

Postcontrattuale: L'accordo definitivo di vendita viene concluso, e il compratore acquisisce la proprietà dell'immobile, avendo così la possibilità di iniziare lavori di ristrutturazione.

Solitamente, in questo processo si tende a trascurare un aspetto essenziale: la descrizione dettagliata dell'immobile, considerando tutti i suoi aspetti urbanistici, legali e fiscali. In ogni fase è fondamentale effettuare verifiche documentali per accertare la conformità dello stato attuale dei luoghi coi titoli abilitativi edilizi esistenti, prima che sia troppo tardi.

2.1 Rischio percepito nella compravendita di immobili irregolari

Negli ultimi anni, **siamo entrati nell'epoca in cui lo Stato Legittimo è obbligatorio, sia per le pratiche edilizie che per gli atti di trasferimento immobiliare tra vivi.** L'articolo 34-bis, comma 3, del D.P.R. 380/01 non ammette eccezioni, e ciò vale anche per le situazioni già esistenti prima della sua entrata in vigore (D.L. 76/2020), le quali non possono considerarsi al sicuro. La giurisprudenza aveva già evidenziato l'importanza della consapevolezza riguardo all'acquisto immobiliare, tema che verrà approfondito nei capitoli successivi. Tuttavia, persiste ancora oggi un basso livello di attenzione, sia da parte dei venditori che degli acquirenti, nel verificare la legittimità e la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, per i seguenti motivi:

- **Il venditore non è interessato a crearsi ulteriori ostacoli nella compravendita,** temendo possibili riduzioni del prezzo e dilazioni temporali dell'atto di trasferimento; spesso presume inconsciamente che l'immobile sia in regola.
- **L'acquirente, spesso carente di adeguata preparazione o conoscenza delle norme, ha comunque bisogno dell'immobile,** perdendo interesse verso complicazioni che allungherebbero i tempi di consegna. È possibile che sia in parte accecato dalla convinzione di aver trovato un affare irrinunciabile.

La verità è che entrambi pagano il prezzo di una conoscenza normativa inadeguata e di una percezione del rischio superficiale. **Emerge una significativa contraddizione culturale:** pur consapevoli di vivere in uno dei paesi con elevato abusivismo e con astuzie imperanti, perché non adottano cautela e prudenza quando si tratta di acquistare immobili? Capisco che ci siano onorari da pagare, e che questi si debbano pagare anche quando la trattativa non arriva a buon fine, **ma posso assicurare che i costi, i tempi e lo stress di una controversia immobiliare possono superare di gran lunga quelli legati alla consulenza di un professionista Tecnico.**

Riconosco che il punto di vista presentato riflette una particolare prospettiva, ma è fondamentale evidenziare che, secondo un **rapporto ISTAT (BES 2022)**, **alcune regioni italiane hanno registrato nel 2022 un picco di cinquanta nuove costruzioni abusive per ogni cento costruzioni autorizzate dai comuni, con una media nazionale di tale rapporto che si attesta al 15,1%.** Ci si deve quindi interrogare sul grado di regolarità dell'intero patrimonio edilizio nazionale e sulla probabilità di acquistare un problema anziché una casa. Ho l'impressione che in futuro la giurisprudenza possa introdurre un principio secondo cui, ogni volta che si attesta o si ometta la verifica obbligatoria di Stato Legittimo nell'ambito dei rogiti di compravendita o nelle pratiche edilizie, l'ultimo proprietario vedrà ridursi le possibilità di rivalsa verso tutti i precedenti proprietari.

La mancanza o l'insufficienza di verifiche preventive su un immobile prima della sua vendita può esporre il venditore a vari rischi, **anche derivanti da problemi non direttamente legati alla regolarità urbanistica/edilizia o alla commerciabilità**, come i difetti di qualità costruttiva. È quindi importante non sottovalutare la situazione fin dalle prime fasi di valutazione dell'immobile, avvalendosi dell'assistenza di un Tecnico specializzato per identificare eventuali difetti visibili o intenzionalmente nascosti.

Concentrandosi sui **rischi e conseguenze legati alla commerciabilità e allo Stato Legittimo dell'immobile**, possiamo classificarli in base alla loro gravità come segue:

- **Richiesta di risarcimento danni:** sebbene teoricamente sia il meno grave, può comportare costi significativi, specialmente in casi di difformità urbanistica minori, sanabili con indagini o interventi post-vendita.
- **Risoluzione per inadempimento e consegna Aliud pro alio:** questa condizione si verifica quando una delle parti non adempie ai propri obblighi contrattuali in modo significativo, tanto da giustificare la risoluzione del contratto. L'inadempimento deve essere contestato e accertato giudizialmente. La condizione di Aliud pro alio si verifica quando l'immobile consegnato differisce completamente da quello pattuito, risultando inadatto all'uso concordato.
- **Nullità del trasferimento:** in questo caso, gli effetti del contratto di trasferimento sono considerati nulli, con conseguenti danni per entrambe le parti coinvolte.

2.2 Credenze sulla conformità immobiliare

Nel panorama del settore immobiliare, alcune convinzioni sbagliate permangono nell'immaginario collettivo degli operatori, quasi fossero scolpite nel marmo piuttosto che impresse nelle menti. Qui mi concentrerò sulle credenze più diffuse e problematiche, le cui spiegazioni dettagliate sono disponibili nei capitoli specifici.

1) **"La dichiarazione Ante '67 elimina tutte le incongruenze del passato"**: Questa è probabilmente l'illusione più diffusa e tenace nel campo immobiliare. Ritenere il 1° settembre 1967 come l'anno zero per la regolarizzazione urbanistica in Italia è un errore notevole, soprattutto considerando l'elevata probabilità di dover gestire immobili costruiti prima di tale data. All'inizio della mia carriera, negli anni '90, il concetto di "Ante '67" veniva ripetuto come un mantra da professionisti e funzionari. Fare affidamento su questa credenza, senza eseguire verifiche approfondite, rappresenta un approccio superficiale e rischioso, sia nei trasferimenti che nelle trasformazioni immobiliari.

2) **"La planimetria catastale è sufficiente per attestare la regolarità dell'immobile"**: Questa convinzione è tenace e sorprendente, considerando che molte transazioni vengono ancora oggi concluse prestando attenzione esclusivamente alla conformità catastale. L'idea che l'aggiornamento della planimetria catastale tramite la procedura DOCFA possa risolvere tutti i problemi, compresi quelli urbanistico-edilizi, è stata smentita da numerose sentenze e dalla normativa riguardante lo Stato Legittimo.

3) **"La sola C.I.L.A. depositata recentemente in Comune stabilisce lo Stato Legittimo"**: Adottare questa linea di pensiero è pericoloso sia per sé stessi che per gli altri. Si rischia non solo di elaborare una pratica edilizia inadeguata per affrontare le questioni dello Stato Legittimo "amministrativo", ma si danneggia anche lo Stato Legittimo "commerciale" in caso di vendita di immobili con violazioni. Un Tecnico che ignora la legittimità di un immobile complica ulteriormente una situazione già problematica, risultando inutile concentrarsi solo sull'ultimo aspetto, trascurando l'importanza di esaminare il restante percorso di costruzione.

4) **"Un Tecnico meticoloso crea solo problemi alla compravendita"**: Se è vero che un professionista scrupoloso può rallentare una transazione, causando costi aggiuntivi per la regolarizzazione, la realtà è molto più complessa. Agire in modo superficiale e tentare di evitare il problema, soprattutto nel tentativo di nascondere all'acquirente, offre solo una soluzione temporanea, aumentando il rischio di future controversie legali per danni e costi legali significativi. Non è saggio occultare irregolarità, sperando che rimangano nascoste.

2.3 Quanto vale una casa con abusi edilizi?

Valutare il prezzo di un immobile con irregolarità edilizie può diventare un processo complesso, soprattutto quando ci si imbatte in situazioni legate a violazioni dello Stato Legittimo e alla non conformità verso norme urbanistiche ed edilizie. Tale complessità richiede un approccio di valutazione che tenga conto specificamente delle varie tipologie di irregolarità, delle potenziali soluzioni, dei costi e delle correzioni necessarie. Per determinare il valore di un immobile affetto da abusi edilizi, è fondamentale analizzare la natura di tali violazioni, la loro potenziale risolvibilità e i costi associati. Senza una chiara comprensione della possibilità di sanare gli abusi e dei relativi costi, valutare con precisione

il valore di un immobile può essere rischioso. Questo perché certi costi dipendono da valutazioni discrezionali degli enti pubblici responsabili, come le sanzioni per questioni paesaggistiche, ambientali, legate ai beni culturali, le verifiche fiscali e quelle introdotte da normative regionali. **È importante notare che queste stime non sempre vengono effettuate con precisione nelle valutazioni tecniche relative a procedure esecutive immobiliari e fallimenti, a causa delle incertezze menzionate.** La demolizione e rimozione di parti abusive cambia inevitabilmente la natura dell'immobile, che può essere sostanzialmente alterato. In taluni casi, questo potrebbe configurare un'ipotesi di consegna in "*aliud pro alio*" nella compravendita, ovvero un bene sostanzialmente diverso da quello pattuito. **La valutazione di un immobile con irregolarità edilizie non si limita alla semplice deduzione dei costi di ripristino dal suo valore iniziale;** è fondamentale considerare anche il valore potenziale dell'immobile nella sua configurazione finale: la rimozione di una parte abusiva può influire significativamente sul valore complessivo dell'immobile, oltre i costi di demolizione.

Conformemente agli International Valuation Standards (I.V.S.), che stabiliscono il valore di mercato e altri valori correlati, è essenziale determinare il tipo di valore appropriato per ciascun caso. Per esempio, il valore di un immobile con abusi non sanabili potrebbe essere considerato come "Valore d'utilizzo", nettamente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. Un'ulteriore valutazione potrebbe considerare il valore di trasformazione o il valore aggiuntivo, basato sulla potenziale modificabilità dell'immobile o di parte di esso, specialmente dopo l'eliminazione degli abusi. Sarebbe utile analizzare l'impatto specifico di ogni abuso sul valore totale dell'immobile, considerando i prezzi marginali associati, che potrebbero ridurre il valore complessivo. **Inizialmente è necessario affrontare le seguenti fasi, possibili costi e deprezzamenti derivanti da irregolarità rilevabili su immobili:**

- Calcolo delle sanzioni pecuniarie, degli oneri di urbanizzazione e diritti comunali;
- Stima dei costi relativi a sanzioni penali, spese legali, onorari per professionisti e consulenze;
- Valutazione dei costi associati al tempo necessario per completare le procedure, che limitano la libera disponibilità del bene.

In base alla valutazione di ciascuna fattispecie, si possono distinguere gli scenari in base alla categoria e tipologia di violazione edilizia:

1) Sanabilità di abusi e irregolarità: Valutare la possibilità di sanare le irregolarità secondo le norme urbanistiche ed edilizie attuali, i regolamenti regionali e locali, e gli strumenti di pianificazione come i Piani Regolatori Generali (P.R.G.).

2) Parziale o totale insanabilità degli illeciti e abusi:

- Determinare la fattibilità della regolarizzazione in base alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti;
- Esaminare le opzioni di regolarizzazione rispetto a leggi e regolamenti a livello regionale, locale e agli strumenti di pianificazione territoriale;
- Considerare i costi di demolizione e gli inconvenienti correlati;
- Stabilire i costi per la pianificazione e l'esecuzione delle demolizioni e del ripristino delle condizioni originarie.

3) Fiscalizzazione degli abusi e irregolarità insanabili e non demolibili:

- Valutare se la demolizione di parti abusive sia tecnicamente impraticabile o dannosa per la parte legittima dell'immobile, previo pagamento di sanzioni pecuniarie significative, spesso superiori al valore delle parti soggette a fiscalizzazione, e con conseguente perdita di valore complessivo della proprietà;
- Considerare gli effetti dell'impossibilità di eseguire ulteriori tipi di interventi edilizi.

4) Condono edilizio in attesa di rilascio:

- Presentare una domanda di condono in base alle leggi speciali non assicura automaticamente l'approvazione e la regolarizzazione delle costruzioni abusive;
- È fondamentale assicurarsi che tutti i criteri per accedere ai benefici del condono siano soddisfatti, inclusa l'ottenimento di vari permessi e autorizzazioni in relazione a eventuali vincoli esistenti, che possono essere stati introdotti anche dopo la richiesta di condono.

5) Insanabilità non rimediabile, ripristino totale: se non è possibile sanare, condonare o fiscalizzare l'immobile, l'unica opzione resta la demolizione e il ripristino delle parti abusive o dell'intero edificio, entro i termini previsti dalla legge. In caso di inottemperanza, si procede all'acquisizione gratuita del bene, del sedime e di un'area circostante, con la totale perdita della proprietà e azzeramento del valore.

In definitiva, la presenza di illeciti edilizi può portare a diversi scenari e livelli di criticità, dalla possibilità di regolarizzazione fino alla confisca gratuita. È essenziale ricordare: **il valore di un bene si misura anche attraverso la sua legittimità.**

2.4 Incauto acquisto immobile con irregolarità edilizie, esclusione responsabilità Comune

La sola dichiarazione di regolarità formale in un rogito non assicura l'acquisto di un edificio immune da rischi di demolizione. È interessante il caso esaminato nella sentenza T.A.R. Lazio n. 9113/2021, relativa alla **compravendita di un immobile avvenuta esclusivamente su basi di dichiarazioni formali, senza concreta verifica e riscontro sostanziale**. Si evidenzia un incauto acquisto, effettuato dall'acquirente in buona fede, di un'abitazione comprata nel 2019 con rogito notarile, edificata su una licenza edilizia del 1967 (prima del 1° settembre 1967). I proprietari, credendo nella regolarità dell'opera, hanno avviato procedure per la ristrutturazione e l'ottenimento dell'agibilità. Tuttavia, il Comune, dopo opportune verifiche, ha rilevato una sospensione/decadenza dei lavori datata 1968, legata alle dimissioni del Direttore dei Lavori, circostanza che, secondo il Regolamento Edilizio dell'epoca, invalidava la licenza edilizia.

A seguito di ciò, il Comune ha emesso un'ordinanza di demolizione dell'edificio, anche se in seguito il T.A.R. ha limitato questa ordinanza solo alle parti edificate post-decadenza, per vizi procedurali, annullandola. **Nonostante la richiesta di risarcimento danni da parte dei proprietari verso il Comune per le incertezze e ritardi subiti, il T.A.R. ha escluso la responsabilità dell'ente.** Dal rogito del 2019 è emerso che l'acquirente aveva esonerato il venditore dalla presentazione di documentazione attestante la conformità urbanistica,

affidandosi a Tecnici di fiducia per la verifica dello stato dell'immobile. **Il T.A.R. ha concluso che i danni avrebbero potuto essere evitati se l'acquisto fosse stato condotto con maggior cautela, considerando che l'edificazione ante '67 non garantiva la legittimità dell'immobile in un contesto in cui il regolamento comunale richiedeva l'obbligo di licenza edilizia.** Se fosse stata condotta un'adeguata ricerca negli archivi comunali, gli acquirenti avrebbero potuto scoprire la necessità di tale autorizzazione ed evitare conseguenze negative. Inoltre, avrebbero dovuto considerare eventuali vincoli, come quello di bellezza naturale ex L. 1497/39 istituito nel 1954, che richiedevano autorizzazioni aggiuntive.

In conclusione, il **T.A.R. ha sottolineato che non è possibile imputare al Comune i costi derivanti da un sistema di trasferimento basato su dichiarazioni formali dei venditori**, di cui il notaio garantisce solo la regolarità formale, senza assicurare la sostanziale conformità urbanistica. Di conseguenza, chi acquista un immobile non ha garanzie di evitare future demolizioni a proprio carico, sebbene possa ricorrere in giudizio contro i precedenti proprietari o il notaio. Questo caso evidenzia l'importanza dell'introduzione dello Stato Legittimo dell'art. 9-bis D.P.R. 380/01 con il D.L. 76/2020, enfatizzando la necessità di una verifica accurata prima dell'acquisto, avvalorato anche dal contenzioso con profili misti amministrativi e civilistici.

2.5 Risarcimento danni per irregolarità edilizie

Affrontare una richiesta di risarcimento danni può sembrare, a prima vista, un problema di minor entità, risolvibile semplicemente mediante il pagamento di una somma di denaro. Tuttavia, questo aspetto può nascondere implicazioni di notevole gravità economica. **È importante distinguere nettamente la questione della commerciabilità formale dell'immobile dalle questioni relative alla garanzia contro i difetti e al conseguente diritto al risarcimento danni da parte dell'acquirente.**

Dopo l'acquisto di un immobile, il nuovo proprietario potrebbe scoprire delle irregolarità edilizie, magari minori, ma comunque significative, a seguito di indagini condotte per la presentazione di una nuova pratica edilizia. Se è vero che queste irregolarità possono essere risolte attraverso interventi mirati, è altrettanto vero che il proprietario si troverà a dover affrontare spese e problemi non previsti. Tali spese possono comprendere multe, oneri comunali, costi per servizi professionali e, in alcuni casi, anche la necessità di rimuovere o modificare le parti dell'edificio non conformi, con il rischio di aggravare la situazione economica e di aumentare i disagi. Un esempio potrebbe essere rappresentato da un appartamento che presenta una disposizione interna delle stanze diversa da quella approvata, con violazioni relative alle dimensioni minime degli ambienti o ai requisiti di illuminazione e ventilazione, realizzate senza o in difformità dai permessi edilizi richiesti. Pur essendo teoricamente risolvibili, tali irregolarità non giustificano automaticamente una richiesta di risoluzione del contratto per inadempimento, né tantomeno la sua nullità, come stabilito dagli articoli 40 L. 47/85 e 46 del D.P.R. 380/01.

Per quanto riguarda il diritto al risarcimento dei danni, previsto dagli articoli 1492 e seguenti del Codice Civile, è previsto un breve periodo di garanzia, entro il quale l'acquirente:

- **Deve denunciare i vizi entro otto giorni dalla loro scoperta al venditore, pena la decadenza del diritto alla garanzia**, a meno che non siano stati stipulati accordi diversi che prevedano la riduzione di tali termini o addirittura la rinuncia totale alla garanzia, accettando gli illeciti (articolo 1495 C.C.).
- **Dispone di un anno dall'acquisto per agire**, termine di prescrizione previsto dall'articolo 1495 comma 3 del Codice Civile.

L'onere di dimostrare che la scoperta del difetto è avvenuta entro il termine stabilito di otto giorni ricade sull'acquirente. Non è necessario procedere con la denuncia se il venditore ha già riconosciuto l'esistenza del difetto o se ha agito in modo da occultarlo intenzionalmente. In quest'ultimo caso, l'acquirente deve tuttavia dimostrare che vi è stata una volontà intenzionale da parte del venditore di nascondere il difetto, configurando quindi un atto di dolo.

Diventa particolarmente rilevante esaminare il contesto del risarcimento danni nel quadro dello Stato Legittimo e delle tolleranze edilizie, alla luce dell'obbligo di attestazione previsto dall'articolo 34-bis comma 3 del D.P.R. 380/01 per gli atti di trasferimento, costituzione o scioglimento di diritti reali. Questa normativa introduce nuove sfaccettature nelle situazioni di irregolarità scoperte successivamente all'atto, quali:

- **L'assenza di attestazione** dello Stato Legittimo e delle tolleranze pertinenti.
- **La discordanza tra quanto attestato** dal Tecnico abilitato e la situazione reale o giuridica dei luoghi.

Al momento, non è chiaro se l'obbligo di attestazione introdotto dall'articolo 34-bis del Testo Unico Edilizia (T.U.E.) sia inteso come un controllo sostanziale obbligatorio per tutte le parti coinvolte, dal quale non sia possibile derogare. Potrebbe emergere in futuro la possibilità che l'atto di trasferimento assuma valore di accettazione implicita dello stato effettivo dei luoghi e di eventuali irregolarità urbanistico-edilizie?

Nel primo caso, l'assenza di attestazione dello Stato Legittimo può generare un danno soprattutto perché nessuna delle parti (venditore o acquirente) ha rispettato un obbligo normativo, considerato generico ma inderogabile. **Potrebbe configurarsi una responsabilità condivisa tra le parti, con conseguenze sulla possibile richiesta di risarcimento danni. Tale responsabilità potrebbe essere attribuita anche all'acquirente, considerato solidalmente responsabile**, potendo così subire una riduzione del risarcimento richiesto. Se l'omissione dell'attestazione è stata concordata, anche indirettamente, per evitare difficoltà varie (ad esempio, il costo del Tecnico abilitato), indipendentemente dalla considerazione di tale circostanza nel prezzo di vendita, l'acquirente potrebbe essersi precluso ogni diritto al risarcimento per aver consapevolmente accettato il rischio, rinunciando alla garanzia ordinaria, con o senza aver fatto controllare l'immobile (adempimento divenuto obbligatorio con Stato Legittimo ex D.L. 76/2020).

Nel secondo scenario, in cui emerge una discordanza tra l'attestazione del Tecnico riguardo le tolleranze edilizie e lo Stato Legittimo, le parti hanno formalmente adempiuto all'obbligo normativo, ma il danno è imputabile al professionista per inadeguata diligenza. In queste circostanze, sarà essenziale valutare l'operato del professionista caso per caso, considerando l'importanza dei rapporti contrattuali e extracontrattuali instaurati, che possono coinvolgere:

- **Venditore**
- **Acquirente**
- **Entrambi**, indipendentemente da chi abbia effettuato il pagamento.

Senza addentrarsi in complessità giuridiche, la base dell'affidamento di incarico può influenzare le possibilità e l'entità del risarcimento danni, con implicazioni significative sulle strategie difensive e giudiziarie future. Sarà determinante il ruolo della giurisprudenza nello stabilire se l'obbligo di attestazione delle tolleranze rappresenti un vincolo solidale inscindibile tra le parti, non derogabile o trasferibile all'altra parte interessata.

2.6 Scrittura privata per accettazione abusi edilizi nella compravendita

La trattativa che esplicitamente riconosce parti irregolari o non conformi nell'ambito di una compravendita immobiliare può compromettere significativamente le protezioni legali dell'acquirente. Mettendo da parte, per un momento, le questioni legate ai permessi e ai titoli abilitativi necessari per un immobile realizzato in violazione delle norme edilizie, concentriamoci sugli aspetti legati al diritto civile. Consideriamo, ad esempio, **un appartamento costruito con irregolarità considerevoli, come un sottotetto con un'altezza superiore di 60 cm rispetto a quanto consentito, situato in un'area soggetta a vincolo paesaggistico**, ma già equipaggiato con tutti i requisiti necessari per renderlo abitabile, quali aerazione, impiantistica e riscaldamento. Il costruttore (o venditore), consapevole di questa violazione, non nasconde l'irregolarità ai potenziali acquirenti, evidenziandola fin dalle prime fasi di presentazione dell'immobile. L'acquirente, attratto dalla proprietà e convinto della convenienza dell'operazione, decide di procedere all'acquisto, nonostante la consapevolezza dell'abuso edilizio. Di fatto, si accinge ad acquistare quello che a tutti gli effetti è un bellissimo ma abusivo sottotetto abitabile.

Per aggirare il problema della non conformità urbanistica e della mancanza di uno Stato Legittimo, costruttore/venditore e acquirente si accordano per la compravendita, formalizzandolo in un preliminare di vendita redigendo una scrittura privata in cui:

- **L'acquirente dichiara di essere a conoscenza dell'abuso edilizio**, ovvero dell'altezza eccessiva del sottotetto e delle sue dotazioni che ne permettono l'uso residenziale, accettando comunque di procedere all'acquisto.
- **Il prezzo concordato tiene conto anche della conoscenza dell'irregolarità dell'immobile.**

Tale tipo di accordo, tuttavia, risulta estremamente svantaggioso per l'acquirente. Nel momento in cui dovessero emergere problemi o controlli sulla regolarità dell'immobile, **l'acquirente si troverebbe in una posizione delicata, essendo consapevole dello stato irregolare dell'immobile.** Diventerebbe estremamente complicato agire legalmente per ottenere un risarcimento o la risoluzione del contratto per inadempimento grave, così come mettere in discussione la validità della scrittura privata che attesta l'accordo sull'irregolarità dell'immobile. Qualora tale documento fosse presentato in giudizio, emergerebbe chiaramente che entrambe le parti erano a conoscenza della natura abusiva del sottotetto e, nonostante ciò, hanno deciso di procedere con la compravendita. **Questo potrebbe gettare una luce negativa soprattutto sull'acquirente che, apparendo informato e consenziente alla situazione di illegittimità, rischierebbe di essere considerato quasi come un complice in un accordo altamente discutibile.** Inoltre, meglio evidenziato in apposito paragrafo, questo accordo potrebbe ripercuotersi anche sulle garanzie per decadenza in base all'articolo 134 D.P.R. 380/01.

In effetti, **accettando e firmando un documento che funge da liberatoria e quietanza nei confronti del costruttore, l'acquirente rischia seriamente di perdere qualsiasi diritto a reclamazioni risarcitorie o a richiedere la risoluzione del contratto** di compravendita per quanto riguarda l'irregolarità urbanistica dell'edificio. Il costruttore, da parte sua, custodirà gelosamente tale scrittura privata come una protezione contro eventuali azioni legali rivolte a richiedere risarcimenti per le irregolarità urbanistiche, più vantaggioso della polizza assicurativa. L'ordine di demolizione, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 e norme successive, sarà emesso nei confronti sia del proprietario attuale sia del responsabile dell'abuso edilizio, e anche l'accusa di reato edilizio, prevista dall'art. 44 dello stesso decreto, potrebbe essere estesa ad entrambi. **Sebbene il proprietario non sia direttamente responsabile dell'abuso edilizio e possa dimostrare facilmente la propria estraneità, la presenza della scrittura privata che attesta la sua accettazione degli abusi peggiorerebbe significativamente la sua posizione anche in ambito penale,** mostrando una sorta di complicità o malafede. Questa situazione compromette ogni possibilità di ripensamenti o di avanzare pretese risarcitorie in ambito civile, indipendentemente dalla buona fede del proprietario. È importante sottolineare che un ordine di demolizione rimane valido indipendentemente dalla successiva catena di compravendite e colpisce i proprietari attuali, a prescindere dalla loro effettiva responsabilità nell'abuso edilizio.

Per l'acquirente, tentare di rivolgersi alla giustizia penale, ipotizzando ad esempio una truffa, si rivelerebbe controproducente, dato che la scrittura privata firmata rappresenta un'esplicita accettazione delle condizioni dell'immobile, a vantaggio del costruttore. Avanzare pretese di risarcimento danni o di risoluzione del contratto per inadempimento diventa ancor più arduo se l'acquirente ha dichiarato di essere consapevole degli abusi edilizi e ha accettato il prezzo di vendita considerandoli. Di fronte a un giudice, una tale ammissione trasforma l'acquirente in un co-responsabile volontario delle irregolarità, rendendo molto improbabile l'accoglimento di qualsiasi richiesta risarcitoria. Pertanto, qualora fosse **proposto un simile documento di liberatoria consensuale che ti richieda di accettare la presenza di abusi edilizi, l'unico consiglio sensato è quello di non procedere con l'acquisto.**

2.7 Perizie estimative bancarie su immobili con abusi o difformità

Vorrei tralasciare tutti gli aspetti specialistici legati alla valutazione immobiliare tramite le norme UNI e/o ISO, i vari standard IVS - EVS o similari, guardando piuttosto alla sostanza e buon senso. Come la mettiamo con **le perizie estimative effettuate dai Tecnici abilitati per conto di una banca, quando l'immobile oggetto di domanda di mutuo si presenta difforme rispetto allo Stato Legittimo urbanistico edilizio?** Anche se le alcune linee guida disposte dall'istituto di credito non impongono la verifica dello Stato Legittimo, **una corretta perizia estimativa del valore dell'immobile non dovrebbe escludere la conformità urbanistico edilizia dell'edificio e dell'immobile dai necessari parametri.** La perizia bancaria dell'immobile, effettuata da Tecnico incaricato dall'istituto erogante o esterno, non può ignorare le sue caratteristiche di conformità, le irregolarità edilizie di ogni tipo e in particolar modo gli abusi edilizi. Infatti il Tecnico valutatore immobiliare, qualora si limitasse a stimare il valore puramente commerciale, ignorandone tutte le irregolarità edilizie, produce un doppio danno:

- **All'istituto di credito**, che erogherà un mutuo probabilmente sovrastimato alla realtà, anche in previsione di possibili vendite forzate con procedure esecutive giudiziarie;
- **al proprietario**, che paga un immobile probabilmente sovrastimato rispetto a quello corretto, per gli stessi motivi del punto precedente;

AmMESSO che il Tecnico valutatore, abilitato e specializzato ad effettuare le perizie estimative con IVS, possa tentare di chiudere un occhio sugli abusi e illeciti edilizi, difformità e irregolarità varie, non è affatto la strada giusta da percorrere: negli ultimi anni la digitalizzazione espone gli immobili, e le relative comunicazioni, a tracciare sempre più le caratteristiche sostanziali delle unità immobiliari. Anche di fronte a una perizia estimativa compiacente, non è poi così remota la possibilità di dimostrare che lo stato effettivo dell'immobile fosse già irregolare al momento del sopralluogo del Tecnico. Pensiamo ad esempio alle fotografie pubblicate su annunci immobiliari e siti di agenzie immobiliari, oppure ai contratti di locazione registrati; in realtà, anche una semplice email tra venditore e promissario acquirente potrebbe rivelarsi fatale e comprovare la falsa attestazione del Perito estimatore. **Infatti, la perizia estimativa è basata su una dettagliata descrizione dell'immobile al momento della stima stessa, considerando in tutti i casi lo stato effettivo in cui si presenta; effettuare una stima immobiliare simulata su uno stato effettivo dell'immobile non rispondente, va a minare alle fondamenta la sua credibilità e incidenza sul valore.**

Ciò non dovrebbe essere stabilito da una norma UNI o IVS, ma basterebbe semplice buon senso: è come comprare un'auto dal concessionario e pagarla a prezzo pieno, per poi scoprire che molti componenti non sono omologati e comportano il sequestro del veicolo. **Gli immobili oggetto di stima per il mutuo bancario possono presentarsi nelle più disparate configurazioni, in particolare con vari gradi di difformità e irregolarità rispetto allo Stato Legittimo dell'immobile.** Possono presentarsi immobili con varie configurazioni riguardo al mancato rispetto dello Stato Legittimo e alla conformità urbanistica ed edilizia, per cui la stima del valore può diventare altrettanto complessa. **Per scegliere correttamente il metodo di stima più adeguato, occorre prima riscontrare le specifiche**

tipologie di irregolarità edilizie o verificare le tolleranze rispetto allo Stato Legittimo, e quindi valutare le possibili soluzioni. Gli scenari che possono presentarsi al momento della perizia bancaria per il mutuo su un immobile irregolare comportano la valutazione di:

- la loro sanabilità e regolarizzazione, ove possibile;
- la possibile "fiscalizzazione", ove possibile;
- i costi derivanti da demolizioni e rimessa in pristino;
- il deprezzamento, o meglio, il valore finale dell'immobile rimesso in pristino.
- L'ultimo punto riguarda i metodi di stima ed è assai importante.

Premesso che probabilmente il Perito bancario "coscienzioso" difficilmente procederà con una perizia su un immobile senza considerare le possibili irregolarità edilizie. Ma anche volendo procedere, sarebbe opportuno che stimasse l'immobile nella sua condizione "depurata" e bonificata da irregolarità e abusi edilizi. E quindi non si dovrà semplicemente sottrarre i costi di demolizione/ripristino dal valore commerciale iniziale; piuttosto, si dovrà tenere conto del valore finale oggettivo che l'immobile avrà dopo il ripristino, assumendo caratteristiche e condizioni sostanzialmente diverse da prima.

In altre parole, dovrebbe valutare l'immobile dopo la totale rimessa in pristino e demolizione degli illeciti edilizi: è evidente che potrebbe addirittura essere scartato dal potenziale acquirente, perché sostanzialmente diverso dalle aspettative. Ad esempio, se una persona firma il preliminare per un trilocale, ma poi emerge che una stanza risulta interamente abusiva e viene emessa un'ordinanza di demolizione, è improbabile che voglia rimanere con un bilocale alla fine dei giochi. Ma gli esempi possono essere molteplici, specialmente nei casi di variazioni significative che possono portare addirittura alla compravendita di un bene diverso da quello inizialmente concordato. Si conclude invitando i periti e i valutatori immobiliari per i mutui bancari a prendere in seria considerazione anche il parametro fondamentale dello Stato Legittimo degli immobili. Aggiungo inoltre che alle banche non conviene erogare mutui su immobili con queste problematiche, soprattutto senza conoscere le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia: rischiano di perdere denaro nei casi in cui l'immobile finisca all'asta, scoprendo in quella sede e tramite le perizie dei C.T.U. l'effettiva legittimazione, subendo una perdita economica significativa.

2.8 Discordanze tra superfici effettive e dichiarate

La superficie menzionata negli annunci corrisponde realmente a quella effettiva? Solitamente, le proprietà immobiliari messe in vendita includono vari dettagli, tra cui le dimensioni delle superfici. Sebbene il conteggio delle stanze sia un criterio diffuso, il loro numero può essere verificato direttamente durante una visita. **Tuttavia, possono sorgere discrepanze tra l'utilizzo effettivo di un ambiente e quello legittimo, come specificato nei documenti urbanistici e di abitabilità.** Ad esempio, una cantina potrebbe essere presentata come una seconda cucina, un sottotetto come una mansarda abitabile, un ufficio come parte di un appartamento, e così via. La superficie dichiarata dal venditore o dall'annuncio immobiliare dovrebbe riflettere un dato accurato, ottenuto da una misurazione precisa e corrispondere alle informazioni presenti negli atti urbanistici e catastali dell'immobile.

Sfortunatamente, la superficie è uno dei dati più soggetti a incongruenze, rappresentando una significativa problematica per chi opera nel settore immobiliare. Ciò richiede un'attenta interpretazione del metodo di misura impiegato.

Quando si esaminano le caratteristiche di un immobile, è indispensabile comprendere il significato e il metodo di calcolo della superficie indicata. In assenza di assistenza tecnica, un venditore potrebbe indicare una superficie approssimativa, spesso sovrastimata in buona fede o per attrarre acquirenti. Di solito, **la prima misura facilmente accessibile ai proprietari è quella riportata nella visura catastale, che deve essere interpretata con cautela perché calcolata con specifici coefficienti e include solitamente le pareti.** Tentare di misurare la superficie senza l'esperienza adeguata è sconsigliato, soprattutto per gli immobili storici con stanze di forma irregolare. In questi casi, è più prudente affidarsi a professionisti quali geometri, architetti o ingegneri.

È fondamentale distinguere tra superficie lorda e netta: la prima comprende le pareti e altre porzioni immobiliari, mentre la seconda, nota anche come calpestabile, include solamente lo spazio effettivamente utilizzabile. È inoltre importante considerare i **criteri utilizzati per definire la superficie commerciale**, che spesso viene calcolata applicando a spazi diversi coefficienti ponderali per aree accessorie come balconi, cantine, posti auto, resedi scoperti e sottotetti. La superficie commerciale, espressa in metri quadrati, viene facilmente confusa con la superficie calpestabile, sommando la superficie di stanze primarie con le superfici accessorie ridotte mediante coefficienti percentuali. **Acquistare 60 mq effettivamente calpestabili è differente da acquistare 80 mq commerciali (composti da 50 mq calpestabili più 30 mq tra resede, cantina e sottotetto).**

La scelta del parametro di misurazione corretto è essenziale per evitare di pagare l'immobile più del suo valore reale, sfruttando il cosiddetto valore percepito, o di acquistare una proprietà con una superficie inferiore a quella annunciata. Esistono normative specifiche, come l'allegato C del D.P.R. 138/1998, che stabiliscono coefficienti per il calcolo della superficie catastale. È importante essere consapevoli delle possibili discrepanze tra la superficie indicata negli annunci e quella reale, riflettendo sull'affidabilità del dato fornito, soprattutto in vista di un contratto preliminare di vendita. Il Codice Civile stabilisce alcune regole sulle compravendite immobiliari, in particolare attraverso gli articoli 1537 e 1538, distinguendo le vendite effettuate a corpo o a misura.

Vendita a misura - articolo 1537 Codice Civile: *«Quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione, se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto (166 Disp. att.). Se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo, ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata (1430).»*

Nel contesto specifico, il prezzo dell'immobile è determinato su base unitaria (euro per metro quadrato), ciò comporta diverse implicazioni a seconda che la superficie effettiva si discosti da quella dichiarata nell'offerta:

- **Se la superficie reale è inferiore a quella annunciata**, si procederà a una riduzione proporzionale del prezzo;
- **Nel caso in cui la superficie reale sia superiore a quella dichiarata**, l'acquirente è tenuto a corrispondere un supplemento di prezzo. Tuttavia, se la differenza supera il 5% di quella dichiarata, l'acquirente ha la possibilità di recedere dall'acquisto.

Queste dinamiche giustificano la prassi comune di vendere gli immobili a corpo piuttosto che a misura. Infatti, la vendita a misura potrebbe generare complessità pratiche legate alle differenze nelle misurazioni architettoniche effettuate da vari professionisti, utilizzando tecniche di rilievo diverse.

Vendita a corpo - articolo 1538 Codice Civile: *«Nei casi in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile e non alla sua misura, sebbene questa sia stata indicata, non si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo, salvo che la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto. Nel caso in cui dovrebbe pagarsi un supplemento di prezzo, il compratore ha la scelta di recedere dal contratto o di corrispondere il supplemento (1541 C.C.).»*

Nella compravendita immobiliare a corpo, si possono presentare circostanze in cui la superficie effettiva dell'immobile differisce da quella indicata, situazione che prevede due possibili scenari:

- **Quando la differenza, sia in aumento che in diminuzione, è entro il 5% rispetto a quella dichiarata**, non si applica alcuna revisione del prezzo. Questo margine viene considerato una sorta di tolleranza accettabile, che non comporta modifiche alle condizioni di vendita stabilite inizialmente.
- **Se la differenza in aumento supera il 5% di quella dichiarata**, l'acquirente si trova di fronte a due opzioni: può scegliere di recedere dal contratto o accettare di pagare un supplemento di prezzo proporzionato all'aumento di superficie oltre la soglia di tolleranza.

La pratica di vendere gli immobili a corpo rappresenta il metodo più diffuso nel mercato immobiliare. Nonostante ciò, è comune che nei contratti di trasferimento proprietà vengano specificate le superfici nominali o commerciali, o quelle catastali come riportate nella visura. Questo approccio è dettato dalla necessità di fornire un riferimento quantitativo all'oggetto della transazione, pur riconoscendo che le misurazioni precise possono variare entro certi limiti accettati dalle parti.

2.9 Cessione del preliminare, rischi regolarità urbanistica dell'immobile e abusi edilizi

Anche la cessione della promessa di vendita a terzi deve tenere conto dello Stato Legittimo dell'immobile per prevenire eventuali richieste di risarcimento danni concatenati. Il preliminare di vendita è un contratto mediante il quale la parte venditrice si impegna a vendere all'acquirente un immobile, a determinate condizioni: dopo la firma di questo contratto, le parti vengono definite come promittenti. Tale qualifica di parte promittente la

vendita e parte promittente l'acquisto persiste fino a che non venga firmato l'atto definitivo di compravendita, oppure fino alla risoluzione giudiziale o consensuale del preliminare. **È possibile cedere il preliminare di vendita a un terzo, affinché quest'ultimo subentri nel ruolo della parte promittente l'acquisto?** La risposta è sì, ma tale possibilità è soggetta ai termini e alle condizioni stabiliti nel contratto preliminare stesso: infatti, la cessione a terzi può essere espressamente consentita o vietata dal contratto. **Tramite la cessione del contratto preliminare, si trasferiscono i diritti e gli obblighi della parte originaria promittente l'acquisto a un nuovo soggetto**, che accetta di assumersi tali obblighi e sostituirla completamente. Questa operazione può essere effettuata gratuitamente o a titolo oneroso, ossia prevedendo un compenso per la parte originaria promittente l'acquisto, la quale può persino realizzare un profitto dalla cessione del preliminare. **È consigliabile prestare attenzione alle verifiche immobiliari anche in caso di cessione del preliminare, poiché eventuali irregolarità edilizie o urbanistiche possono comportare conseguenze negative per tutte le parti coinvolte.** Tra le principali verifiche immobiliari da effettuare si includono:

- Stato Legittimo e conformità urbanistica;
- Conformità catastale;
- Provenienza e titolarità giuridica;
- Altre verifiche pertinenti.

La cessione del preliminare di vendita, precedentemente stipulato tra il promittente venditore e il primo promittente l'acquisto, trasferisce gli stessi oneri, onori, obblighi e condizioni al nuovo soggetto, che diventa il promittente l'acquisto subentrato. Generalmente, nel preliminare di vendita sono indicate clausole che attestano la regolarità dell'immobile sotto vari aspetti, specificando che:

1. l'immobile soddisfa già i requisiti di conformità previsti;
2. il venditore si impegna a ottenere la conformità dell'immobile o a renderlo conforme entro la data di stipula dell'atto definitivo di vendita.

Durante la cessione del preliminare di vendita, le responsabilità contrattuali vengono trasferite al nuovo promittente acquirente. Se anche quest'ultimo non ha valutato adeguatamente la conformità dell'immobile, si potrebbe innescare una serie di richieste di risarcimento danni. Come consulente tecnico, ho osservato questa situazione più volte: il venditore iniziale aveva falsamente attestato la regolarità dell'immobile al primo acquirente, che aveva poi passato queste informazioni al secondo. Ciò ha creato una catena di dichiarazioni mendaci, contestazioni di inadempimento e richieste risarcimento danni da parte del secondo acquirente, sia nei confronti del venditore originale che del cedente del preliminare; il secondo, ovviamente, ha fatto poi ricorso contro il venditore. Effettuare la cessione di un preliminare o subentrare in un accordo già esistente, che sia stato registrato e trascritto, richiede la stessa diligenza e precauzione riguardo alla conformità dell'immobile. **Mi sono stati presentati troppi casi di proposte di cessione del preliminare incomplete, per le quali ho sconsigliato la partecipazione senza l'inserimento di clausole sospensive e risolutive legate alla verifica di conformità.** Tuttavia, quando i clienti mi consultano con contratti già firmati, l'unica opzione rimane cercare di limitare i danni già

arrecati. Quindi, posso solamente raccomandare di prevenirli adottando le corrette precauzioni contrattuali. Inoltre, diventa complesso sollevare questioni di nullità del contratto dovute a irregolarità, come abusi edilizi o discrepanze catastali, relative ai preliminari di vendita.

2.10 Vendita immobili viziati, prova esistenza

Il venditore non è tenuto a garantire l'assenza di vizi nell'immobile al momento della vendita, ma deve risponderne nel caso in cui questi siano dimostrati successivamente. Anche l'acquirente ha l'obbligo di esercitare diligenza nell'acquisto, considerando che vi sono doveri reciproci tra venditore e acquirente e che la buona fede non costituisce di per sé una garanzia. Durante la compravendita, l'immobile potrebbe rivelare vizi di natura:

- **Apparente o palese**, ovvero già visibili e presenti al momento della consegna;
- **Occulti**, cioè che si manifestano nel tempo e non sono individuabili dall'acquirente al momento dell'acquisto;

Per quanto riguarda i vizi occulti, è utile **distinguere tra quelli veramente occulti, sconosciuti anche al venditore, e quelli intenzionalmente occultati**, ovvero noti al venditore e nascosti deliberatamente. Un esempio classico è il fenomeno dell'umidità di risalita mascherata da rifacimenti di intonaci e imbiancature, che potrebbero temporaneamente nascondere il problema. **È importante anche valutare la gravità dei vizi, che potrebbero rendere l'immobile non utilizzabile**, compromettendo requisiti come l'abitabilità o l'agibilità. Va inoltre fatta una distinzione tra i vizi e le difformità rispetto a quanto stabilito nell'atto notarile di compravendita, considerando la possibilità di una consegna di "*aliud pro alio*", cioè di un bene diverso da quello pattuito, con impatto sostanziale sulla natura, consistenza e destinazione d'uso dell'immobile. **"Aliud pro alio" significa la consegna di un bene che non corrisponde all'uso previsto o ne diminuisce significativamente il valore.**

2.11 Un anno per denunciare irregolarità edilizie a pena di decadenza richiesta danni per acquirente e affittuario

Il Testo Unico dell'edilizia, precisamente il D.P.R. 380/01, include l'articolo 134, che definisce un termine limite per evitare la perdita del diritto di agire in giudizio contro il venditore o il proprietario di un immobile. Introdotto a partire dal giugno 2003, questo articolo è tuttavia poco utilizzato nei litigi civili. Nonostante la sua formulazione apparentemente diretta, porta con sé notevoli conseguenze per le relazioni civilistiche riguardanti la vendita, la locazione e la conformità urbanistica degli immobili:

Art. 134 D.P.R. 380/01 - Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità' dalle norme del presente testo unico, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

Questa disposizione deriva da una modifica effettuata durante il trasferimento dell'articolo dal 36 L. 10/91 all'articolo 134 D.P.R. 380/01, nell'ambito dell'adozione e dell'entrata in vigore del Testo Unico dell'Edilizia. È interessante notare come il suo campo di applicazione sia stato ampliato rispetto alla precedente legge n. 10/1991, che si concentrava sul risparmio energetico e sul contenimento dei consumi negli edifici, per poi abbracciare tutte le norme del Testo Unico senza distinzioni. A tal fine, riporto anche la formulazione e la collocazione originale della norma (ora abrogata con il T.U.E.) per completezza:

L. 10/1991 Art. 36 - Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore.

1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme della presente legge, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

Sebbene l'articolo 134 sia posizionato nel Capo VI, dedicato alle norme per il contenimento del consumo energetico negli edifici, il suo testo si estende ben oltre questo ambito, applicandosi a tutte le disposizioni del D.P.R. 380/01: «..Nel caso in cui l'acquirente o il conduttore dell'immobile individui difformità rispetto alle normative di questo testo unico...».

La normativa punta a sanzionare la mancata comunicazione di eventuali abusi edilizi al Comune, introducendo una forma di responsabilità condivisa tra affittuari e acquirenti: in assenza di essa l'ordinamento considera gli attori complici nel mantenere l'illecito. Tuttavia, dal punto di vista legale, l'integrazione e l'applicazione di questi concetti civilistici richiede specifici approfondimenti.

L'articolo 134 del D.P.R. 380/01 solleva un importante quesito riguardante il momento da cui inizia a decorrere il termine di un anno per evitare la decadenza dal diritto di agire contro il venditore o il proprietario di un immobile per irregolarità riscontrate. La norma specifica che tale termine inizia dalla constatazione dell'irregolarità, non dalla data di acquisto o di locazione dell'immobile. Questo aspetto è rilevante perché differenzia il momento da cui si considera attivo il termine per la denuncia, sottolineando l'importanza della scoperta effettiva delle difformità rispetto alle normative edilizie del D.P.R. 380/01. Leggendo attentamente l'articolo 134 T.U.E. è necessario osservare che:

- **l'anno decorre dalla constatazione dell'irregolarità**, e non dall'acquisto o locazione dell'immobile;
- **si tratta di decadenza, e non di prescrizione** (pertanto non operano sospensione e interruzione dei termini della prescrizione stessa);
- **il termine annuale serve a denunciare** l'irregolarità al comune, ovviamente in via formale;
- **l'oggetto di denuncia deve riguardare le difformità** dalle norme edilizie del T.U.E.
- **acquirente o affittuario sono i soggetti obbligati a denunciare;**
- aspetti di nullità e risoluzione contrattuale restano esclusi dall'argomento;

L'obbligo di denuncia riguarda le difformità dalle norme edilizie stabilite nel D.P.R. 380/01, ponendo l'accento sull'acquirente o l'affittuario come soggetti responsabili per l'iniziativa. L'articolo 134 T.U.E. si collega, per analogia, all'art. 1495 del Codice Civile, che stabilisce un

termine per la denuncia di vizi da parte del compratore al venditore, ma differisce per la natura dell'azione e per i termini applicati. **La norma sottolinea la volontà legislativa di responsabilizzare acquirenti e affittuari nel contesto delle transazioni immobiliari, incoraggiando un atteggiamento proattivo nella segnalazione di irregolarità.** Questo approccio è coerente con la recente legislazione sullo Stato Legittimo degli immobili (istituito con D.L. 76/2020), che rafforza ulteriormente l'obbligo di denuncia e la responsabilità degli acquirenti e degli affittuari nel garantire la conformità degli immobili alle norme edilizie vigenti.

In caso di denuncia di irregolarità edilizie, la Pubblica Amministrazione è tenuta a valutare ogni situazione individualmente, confrontando le segnalazioni con i titoli abilitativi e le norme edilizie applicabili agli immobili. Questo processo può portare all'adozione di misure repressive e sanzionatorie appropriate, a seconda delle specifiche irregolarità riscontrate e della loro gravità.

Il focus dell'articolo 134 del D.P.R. 380/01 sembra essere quello di condizionare il diritto al risarcimento per irregolarità edilizie alla loro effettiva comprovazione attraverso atti ufficiali del Comune, quali ordinanze o altri documenti formali. Quando queste difformità sono chiaramente attestabili mediante documentazione specifica, come planimetrie catastali o pratiche edilizie, l'acquirente si potrebbe trovare in una posizione difficile per posticipare la constatazione delle irregolarità, trovandosi in una situazione dove sarebbe presumibile che fosse già a conoscenza dei problemi. Di conseguenza, il dibattito legale si sposterebbe sulla definizione del momento in cui gli abusi, le difformità e le irregolarità diventano conoscibili.

L'analisi combinata degli articoli 34-bis e 134 del T.U.E. introduce uno scenario in cui, se l'atto definitivo di compravendita include **l'attestazione relativa alle tolleranze edilizie e allo Stato Legittimo dell'immobile, si potrebbe ipotizzare che tale attestazione sincronizzi il termine annuale per la denuncia delle irregolarità, limitando così la decadenza del diritto di agire.** Questa interpretazione, però, è ancora oggetto di discussione e non esclusa dalla giurisprudenza esistente, suggerendo che l'attestazione di tolleranze potrebbe fungere da momento decisivo, quasi come un ultimatum per sollevare obiezioni. In attesa di una più puntuale giurisprudenza in merito, resta aperta la questione della responsabilità del Tecnico che redige l'attestazione, lasciando impregiudicata la possibilità per l'acquirente di agire contro di lui in caso di inesattezze o omissioni. **Un ulteriore punto critico, che probabilmente diventerà oggetto di contenziosi, riguarda la necessità di dimostrare la preesistenza e la data certa delle violazioni edilizie prima della compravendita.** È interessante notare che l'articolo 134 del D.P.R. 380/01 risulta menzionato solo occasionalmente nei contenziosi, con pochi casi specifici come riferimento, ad esempio la sentenza n. 1706 del 3 giugno 2014 del Tribunale Civile di Monza e la sentenza n. 312/2022 della Corte di Appello di Torino, indicando che l'applicazione pratica di questa normativa è ancora in fase di evoluzione e interpretazione giurisprudenziale.

2.12 Risoluzione per inadempimento

Il tema delle compravendite immobiliari è piuttosto complesso. Concentrandosi sull'aspetto della conformità urbanistica, emergono alcune nozioni fondamentali. La compravendita immobiliare si fonda su un contratto a prestazioni corrispettive, vantaggioso per entrambe le parti: il venditore cede la proprietà all'acquirente, che, in cambio, versa una determinata somma di denaro.

In caso di inadempimento da una delle parti, l'altra può richiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile. Sarà necessaria una causa giudiziale per stabilire la presenza dei presupposti, poiché la risoluzione contrattuale si verifica solo di fronte a inadempienze significative. Non si applica, invece, a inadempienze di minore entità, le quali saranno valutate in termini di gravità da un punto di vista giudiziale, eccetto nei casi specificamente previsti dalla legge (art. 1455 C.C.). Prima di procedere giudizialmente, è richiesta una fase preliminare e stragiudiziale, durante la quale si invita la parte inadempiente a rispettare gli accordi mediante una diffida (art. 1454 C.C.).

Per esemplificare, l'omissione del venditore nella consegna delle chiavi del box auto entro il termine stabilito non giustifica automaticamente la risoluzione del contratto, non incidendo in modo significativo sull'accordo complessivo (si potrà ricorrere a un fabbro, se necessario).

In caso di inadempienza rilevante (o considerata tale), si possono intraprendere azioni legali diverse da quelle previste per il risarcimento danni come avviene spesso per difetti di costruzione. Mentre il diritto al risarcimento prevede termini brevi di decadenza e prescrizione, la risoluzione per inadempienza si avvale di un lungo termine di prescrizione decennale (ex articolo 2935 C.C.), che decorre dall'atto di inadempienza. Tuttavia, ottenere la risoluzione giudiziale per inadempienza può risultare un processo lungo, complesso e incerto, specie considerando la successiva fase di recupero del credito assegnato dalla sentenza definitiva. Pertanto, è consigliabile prevenire eventuali problemi mediante indagini preliminari, clausole contrattuali specifiche e l'assistenza di professionisti qualificati.

2.13 Risoluzione speciale per consegna Aliud pro alio

Tra le diverse situazioni che possono verificarsi nella consegna di un immobile viziato all'acquirente, rientra anche il caso di aliud pro alio (una cosa al posto di un'altra), ovvero la consegna di un immobile completamente diverso da quello pattuito e promesso. Sebbene il Codice Civile non faccia esplicito riferimento alla consegna/compravendita immobiliare di aliud pro alio, la giurisprudenza civile ha colmato questa lacuna, facendo riferimento all'articolo 1497 del Codice Civile. **Questo implica che la consegna dell'immobile sia avvenuta con grave inadempienza da parte del venditore, il quale non ha onorato gli accordi, e l'oggetto della compravendita differisce significativamente dalle caratteristiche promesse e concordate nel contratto, risultando così sostanzialmente e completamente diverso e inadatto alle finalità pattuite,** escludendo i casi di inutilizzabilità parziale. Pertanto, l'acquirente si trova nella posizione di dover valutare l'avvio di azioni per il risarcimento del danno e/o per inadempienza contrattuale grave. È fondamentale

comprendere l'importanza dei termini temporali e la qualifica del problema per stabilire se le discrepanze e gli inconvenienti possono essere considerati vizi dell'oggetto venduto (con riferimento agli articoli 1492 e 1495 del Codice Civile) o se giustificano un inadempimento contrattuale tale da portare alla risoluzione del contratto.

Si pongono quindi delle domande: abusi e irregolarità edilizie sono sufficienti per configurare un caso di aliud pro alio? I confini entro cui si configura l'ipotesi di aliud pro alio nella compravendita immobiliare non sono chiaramente definiti e richiedono l'interpretazione giurisprudenziale per essere precisati in ogni singolo caso, con necessari distinguo. La nozione di vendita di aliud pro alio, sviluppata dalla giurisprudenza (si vedano le sentenze della Cassazione Civile n. 16344/2023, n. 2313/2016, n. 28419/2013), riguarda:

- correlata alla diversità di genere della cosa venduta;
- o alla sua assoluta ed insuperabile inidoneità a svolgere la propria funzione naturale o assunta come essenziale dalle parti, è stata elaborata dalla giurisprudenza;
- per giustificare in casi di particolare gravità la proposizione di azioni di risoluzione per inadempimento e di risarcimento danni svincolate dai termini decadenza e prescrizione richiesti per la vendita di cosa viziata (art. 1495 cod. civ.), o mancante delle qualità promesse o essenziali per l'uso (art. 1497 cod. civ.), e non per giustificare azioni di adempimento in forma specifica.

Alla luce di questi principi, non è sostenibile un meccanismo automatico per cui qualsiasi abuso edilizio, difformità o irregolarità porti direttamente all'ipotesi di vendita di un immobile aliud pro alio, con conseguente risoluzione per inadempimento. Ogni situazione va valutata specificatamente, considerando:

- **se sanabili**, si avranno molti meno argomenti e motivazioni per contestare l'aliud pro alio;
- **in caso di insanabilità**, cioè casistiche destinate alla rimessa in pristino/demolizione degli abusi o alle possibili fiscalizzazioni di essi, **molto dipenderà dalla valutazione globale in termini quantitativi e qualitativi della divergenza tra quanto venduto e quanto promesso**; ma non significa automatica ipotesi di aliud pro alio, e relativa risoluzione per inadempimento.

Si comprende quindi che la **risoluzione per inadempimento legata all'aliud pro alio si applica analogamente al concetto di Stato Legittimo commerciale degli immobili**. L'obbligo di attestare le tolleranze e lo Stato Legittimo nei documenti, come previsto dall'articolo 34-bis del T.U.E., introduce ulteriori coordinate da considerare sulle responsabilità e sugli adempimenti reciproci tra venditore e acquirente. **Tuttavia, la mancata attestazione formale non dovrebbe di per sé costituire un inadempimento grave: eventualmente, sarà necessario un esame sostanziale (e giudiziario) per determinare se sia stato effettivamente consegnato un immobile secondo la formula aliud pro alio.**

2.14 Nullità dei trasferimenti immobiliari

Nel contesto giuridico, l'argomento della nullità contrattuale abbraccia un'ampia varietà di situazioni che eccedono l'ambito di questa trattazione. È tuttavia fondamentale focalizzarsi su un segmento particolare, quello della nullità formale specifica, istituita dalla legge 47/1985, e sui potenziali nuovi contesti di nullità legati a problematiche concernenti l'attestazione di Stato Legittimo e le tolleranze. La disciplina ormai consolidata sulla Commercibilità stabilisce che i trasferimenti immobiliari siano validi solo se conformi a certi criteri, inclusa la presenza di specifiche informazioni relative ai titoli edilizi, argomento approfondito in una sezione dedicata.

Tale forma di nullità si verifica automaticamente all'assenza dei requisiti indispensabili, annullando gli effetti legali del contratto di compravendita, come se non fosse mai stato stipulato. Questo determina l'invalidazione di tutte le transazioni susseguenti fino alla rettifica della mancanza tramite un atto confermativo specifico.

La nullità formale non è limitata da termini di prescrizione: per il riconoscimento giudiziale di tale nullità e per la sua attuazione, che comprende la restituzione dell'immobile al proprietario originale, è necessario intraprendere un procedimento legale. Sono stati osservati casi in cui la validità di varie vendite consecutive è stata contestata, una situazione da evitare ove possibile, favorendo soluzioni alternative per risolvere tali controversie, specialmente se sanabili con un atto confermativo successivo.

In merito ai trasferimenti immobiliari, la nullità formale prevista dalla legge n. 47/1985 comporta la restituzione dell'immobile al venditore e l'istituzione di un credito per l'acquirente. Questa condizione può generare complicazioni pratiche, dato che l'acquirente dovrà tentare di recuperare il proprio credito dal venditore, che potrebbe nel frattempo essere divenuto insolvente. Benché tale eventualità sia improbabile, non può essere esclusa a causa della lentezza dei processi giudiziari e del rischio di condotte fraudolente.

2.15 Nullità per mancanza garanzie del costruttore

Esistono specifiche ipotesi di nullità contrattuale previste per tutelare i diritti patrimoniali dell'acquirente di immobili in costruzione, stabilite dal D.Lgs. 122/05 (a seguito della delega L. 210/04). Queste norme intendono proteggere coloro che acquistano un immobile su progetto, esponendosi a significativi rischi derivanti da crisi dell'impresa costruttrice o da fallimenti, con la conseguente perdita dei pagamenti effettuati per caparre, acconti e stato di avanzamento lavori, in caso di crisi dell'impresa (pignoramenti, dichiarazione di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o stato di insolvenza).

Un primo profilo di nullità degli atti di trasferimento si verifica quando il costruttore non stipula e non rilascia all'acquirente (promissario) una fideiussione a garanzia della restituzione degli importi corrispondenti alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo versato al costruttore e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, quelle che deve ancora ricevere dall'acquirente, prima della stipula del contratto di trasferimento non immediato della proprietà, di altro diritto reale di godimento

sull'immobile o altro atto avente medesime finalità, anche in un momento precedente. Si precisa che la tutela è condizionata alla registrazione nei registri immobiliari di questi contratti o del preliminare di vendita, stipulati per atto pubblico o scrittura privata (articolo 2), e che la nullità può essere sollevata soltanto dal promissario acquirente. Tuttavia, la garanzia fideiussoria rimane efficace qualora il costruttore rispetti l'obbligo assicurativo (punto successivo); in caso contrario, cessa automaticamente, equivalendo a nessuna tutela. Le somme per le quali è previsto che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già coperti da autonoma garanzia, sono comunque escluse. Le modalità di emissione, i contenuti e di escussione della fideiussione sono dettagliati nell'articolo 3.

Un secondo profilo (articolo 4) di **nullità degli atti di trasferimento si verifica quando il costruttore non stipula e non consegna una polizza assicurativa indennitaria decennale a favore dell'acquirente per danni significativi**, manifestatisi successivamente alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento, derivanti da rovina totale o parziale dell'immobile, gravi difetti costruttivi, vizi del suolo o difetti di costruzione. Per garantire trattamenti uniformi e facilitare le coperture assicurative, è stato emanato il D.M. 154/2022, che ha definito i contenuti minimi, le caratteristiche e il modello standard della polizza.

2.16 Attestazione tolleranze assente o difforme: nullità, risoluzione o danni?

Per come è attualmente formulato l'obbligo normativo di attestare lo Stato Legittimo entro precisi margini di tolleranza, non sono chiare le conseguenze che potrebbero derivare dal mancato rispetto o dalle discordanze rispetto a quanto dichiarato. L'articolo 34-bis comma 3 del T.U.E. non prevede alcun tipo di sanzione: non sono previste multe, nullità, decadenze o prescrizioni.

Una norma così importante è stata emanata senza un valido contrappeso, risultando in un obbligo a vuoto che, teoricamente, non intimorisce nessuno. Nella cultura italiana, è radicata l'idea che una norma non sia efficace se non prevede sanzioni e severe punizioni in caso di inadempienza. È come se il divieto di sosta non prevedesse nessuna sanzione pecuniaria: l'obbligo esiste, ma diventa meramente morale perché non punibile. Nell'ambito dell'obbligo di Stato Legittimo e delle tolleranze edilizie, ci troviamo di fronte allo stesso scenario, ma è necessario smontare l'ottimismo superficiale di chi pensa di poter ignorare quest'obbligo sostanziale.

STATO LEGITTIMO "AMMINISTRATIVO": la presentazione di pratiche quali C.I.L.A., S.C.I.A. e Permesso di Costruire è costantemente soggetta al controllo della Pubblica Amministrazione, la quale esercita precisi poteri di vigilanza e repressivi. **Se lo Stato Legittimo "amministrativo" risultasse assente, difforme o non veritiero, l'Amministrazione eserciterà comunque i suoi poteri di annullamento dei titoli ed emetterà ordinanze di ripristino dello stato dei luoghi.** Ciò avviene indipendentemente dall'assenza di conseguenze specificate per le definizioni di Stato Legittimo e tolleranze. In pratica, nel

contesto delle pratiche edilizie, ignorare i presupposti di regolarità immobiliare non è affatto conveniente.

STATO LEGITTIMO "COMMERCIALE": anche per quanto riguarda i trasferimenti immobiliari menzionati nell'articolo 34-bis del T.U.E., si conferma l'assenza di sanzioni per l'obbligo non rispettato, eseguito in modo difforme o non veritiero. **In questo contesto, mancando il controllo da parte di un soggetto terzo, come la Pubblica Amministrazione, gli unici "filtri" in grado di limitare la circolazione di immobili con vizi urbanistici potrebbero essere:**

- **Il notaio, preparato e diligente** nel suo dovere di fornire un buon consiglio, invitando tutte le parti a commissionare la necessaria verifica immobiliare. Il notaio, tuttavia, non può esprimersi o entrare nel merito tecnico, anche se alcuni notai sono particolarmente attenti a rilevare eventuali incongruenze edilizie, richiedendo chiarimenti ai Tecnici relatori;
- **Il venditore "coscienzioso"**, ovvero una parte che vende l'immobile preoccupandosi per motivi etici e per una scelta consapevole di evitare futuri contenziosi;
- **L'acquirente "pignolo"**, cioè un soggetto che cerca di prevenire e evitare problemi legati a irregolarità edilizie che potrebbero complicare future ristrutturazioni, l'accesso a bonus edilizi e la rivendita dell'immobile.

In assenza di questi "obbiettori di coscienza", è molto probabile che il trasferimento immobiliare possa avvenire senza considerare minimamente lo Stato Legittimo. L'assenza di conseguenze specificate nella normativa, in caso di inadempienza o difformità rispetto a quanto dichiarato, lascia completamente aperti tutti gli scenari possibili in caso di scoperta di irregolarità successive all'atto di trasferimento. Saranno i contenziosi giudiziari a valutare, caso per caso, i profili di responsabilità, gli effetti, i rimedi, nonché le specifiche conseguenze e le relative decadenze o prescrizioni, quali:

- Risarcimento danni
- Risoluzione per inadempimento
- Nullità, sia formale che sostanziale.

Proprio perché la normativa non prevede sanzioni, il futuro vedrà un aumento del contenzioso e, di conseguenza, della giurisprudenza relativa a queste questioni.

2.17 Garanzia, possibile preclusione in caso di Attestazione tolleranze emessa dal Tecnico?

Attualmente, per ciò che interessa in questo libro, non si rileva una giurisprudenza di Cassazione civile che tratti questioni specifiche sul mancato rispetto delle attestazioni di tolleranze edilizie e Stato Legittimo, come previsto dall'articolo 34-bis c.3 del D.P.R. 380/01. Tuttavia, mi sorge un dubbio importante: **nei casi in cui sia stata consegnata e allegata al rogito notarile la predetta attestazione obbligatoria di regolarità immobiliare, la futura scoperta di irregolarità edilizie potrebbe limitare o impedire un'azione di risarcimento danni o di risoluzione contrattuale nei confronti del venditore, lasciando come unica opzione la richiesta di danni al Tecnico asseveratore?**

Il problema emerge soprattutto quando non è chiaro quale delle due parti abbia incaricato il professionista asseveratore, poiché **l'articolo 34-bis del T.U.E. non attribuisce esplicitamente a nessuno dei due soggetti l'obbligo di redigere tale attestazione, suggerendo una responsabilità e doveri condivisi**. Anche se l'incarico professionale fosse stato affidato esclusivamente dal venditore o dall'acquirente, resta da valutare se ciò possa esonerare dall'obbligo in un senso più ampio, ovvero responsabilizzare in ogni caso sia le parti venditrici che acquirenti, rendendoli solidali per oneri e conseguenze.

Ciò significa **che il panorama delle responsabilità e delle garanzie relative all'immobile acquistato si è ulteriormente complicato, rendendo difficile escludere completamente una delle due parti dal processo di verifica e certificazione della regolarità immobiliare**. In futuro, sarà necessario vedere se la giurisprudenza applicherà un criterio di responsabilità solidale inderogabile alle parti coinvolte nella compravendita o se l'obbligo normativo di attestazione delle tolleranze sarà considerato soddisfatto dall'intervento del Tecnico incaricato da una sola parte. **Se dovesse affermarsi questa visione di responsabilità congiunta, l'obbligo di attestazione della regolarità acquisirebbe un nuovo valore e significato**, diventando il momento nevralgico per la verifica di eventuali irregolarità, influenzando anche i termini di decadenza o prescrizione delle azioni di rivalsa contro i venditori, inclusi quelli relativi a trasferimenti precedenti. Questa ipotesi non va esclusa a priori, e sarà interessante osservare lo sviluppo della giurisprudenza su questi temi.

2.18 Vincoli Piano Regolatore e rogito di compravendita

I vincoli e limiti edificatori del piano regolatore generale hanno valore di prescrizione di ordine generale a contenuto normativo e sono efficaci verso tutti, tenuto conto che gli strumenti urbanistici sono pubblicizzati con le ordinarie procedure di adozione e approvazione. Quando si effettuato compravendite o atti di trasferimento sarebbe opportuno conoscere anche le previsioni urbanistiche dell'immobile e area oggetto di intervento, nonché sulle aree circostanti.

Il P.R.G. è uno strumento urbanistico ed è fonte normativa secondaria, e come tale assistito da una presunzione legale di conoscenza da parte di tutti: il compratore non può invocare come fonte di responsabilità del venditore la mancata dichiarazione nell'atto traslativo delle prescrizioni di piano quali oneri gravanti (vedi anche Cass. Civ. ord. n. 1441/2024). Nella vendita dell'immobile gravata da onere reale, la responsabilità del venditore prevista dall'articolo 1489 Codice Civile è esclusa solo se l'acquirente:

- abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sull'immobile;
- si tratti di onere apparente;
- si tratti di onere trascritto nei registri immobiliari;
- sia espressamente menzionato in atto, non è sufficiente una clausola generica o di stile;

A differenza di quelli imposti in specifici provvedimenti amministrativi a carattere particolare (es. vincoli beni culturali), **i vincoli e disposizioni di P.R.G. non possono qualificarsi come oneri "non apparenti" gravanti sull'immobile in base all'art. 1489 C.C.** Di

conseguenza, non possono essere invocati dall'acquirente per rivalersi sul venditore per risarcimento danni o risoluzione per inadempimento. Gli strumenti di pianificazione e governo del territorio coinvolgono interessi collettivi e generali, pertanto sussiste una presunzione di conoscenza da parte della collettività in quanto pubblicati a norma di legge.

Per questi motivi è **consigliato svolgere verifiche preliminari anche sui vincoli conformativi, prescrittivi e zonizzazione prevista dal P.R.G.**, da effettuarsi sia in senso positivo (conoscere le potenziali trasformazioni, le destinazioni d'uso ammissibili, gli indici edificatori e la fattibilità di interventi) che negativo (limitazioni, prescrizioni, divieti o vincoli). **Sono dettagli che difficilmente possono apparire nel Certificato di Destinazione d'uso** rilasciato per l'atto di trasferimento immobiliare, è più opportuno far svolgere queste indagini dai competenti Tecnici, anche tramite gli strumenti urbanistici comunali pubblicati online sui siti istituzionali. Senza queste informazioni si rischia infatti di stipulare atti o preliminari di vendita senza conoscere il prezzo più aderente all'effettiva situazione giuridica e urbanistica del bene, e in molti casi resta preclusa la possibilità di deprezzare in sede di giudizio.

2.19 Relazione di regolarità e senza attestazione Stato Legittimo e tolleranze costruttive

Dal 17 luglio 2020, con l'introduzione dell'articolo 34-bis, comma 3, del D.P.R. 380/01, è stato imposto a tutti i cittadini italiani l'obbligo di attestare la conformità urbanistica ed edilizia dello Stato Legittimo dell'immobile, nel rispetto di specifiche tolleranze, nei suddetti atti di trasferimento. Sebbene ci siano notizie che indicano come, in alcuni casi, gli atti notarili di compravendita vengano redatti senza un'adeguata considerazione della conformità urbanistica ed edilizia degli immobili, senza relazioni tecniche o l'attestazione obbligatoria, **è interessante notare che in specifiche aree geografiche si sta diffondendo la pratica virtuosa di richiedere, prima della stipula dell'atto notarile, relazioni firmate da Tecnici abilitati.** Queste relazioni analizzano la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile in diversi modi, spesso basandosi su protocolli e accordi volontari stipulati tra ordini professionali e associazioni di categoria.

Sebbene queste relazioni tecniche possano essere conformi ai contenuti e alle analisi comparative previste dalla normativa e dai criteri prefissati, potrebbero emergere incertezze se non includono l'esplicita attestazione richiesta obbligatoriamente dal D.L. 76/2020. Nonostante l'importanza della forma ufficiale dell'atto di trasferimento, il contenuto riveste un'importanza vitale: se il documento è stato redatto con accuratezza e serietà, questo dovrebbe comunque soddisfare le finalità di protezione delle parti stabilite dalla legge. Tuttavia, per evitare incertezze legali, **sarebbe prudente per i notai insistere sulla produzione dell'asseverazione obbligatoria e sull'inclusione formale di questa negli atti di trasferimento,** come espressamente previsto dalla normativa. Questo passaggio aggiuntivo non solo assicurerebbe la piena conformità con le disposizioni legislative, ma rafforzerebbe la protezione legale per tutte le parti coinvolte, contribuendo a prevenire eventuali contenziosi derivanti da questioni di conformità urbanistica ed edilizia.

2.20 Chi incarica il Tecnico o i Tecnici?

L'obbligo di attestare la regolarità secondo l'articolo 34-bis D.P.R. 380/01 esiste, tuttavia, la norma non specifica chi debba eseguire tale adempimento, né indica quale Tecnico abilitato debba occuparsene. Dalla mia esperienza, le modalità di assegnazione dell'incarico professionale possono variare tra:

- Il venditore;
- L'acquirente;
- Congiunto, con spese a carico di uno o condivise.

È fondamentale procedere con cautela per assicurarsi che il Tecnico scelto sia effettivamente di fiducia comune e non influenzato da altri soggetti coinvolti nella transazione, nonostante possa essere remunerato da una sola parte (evitando la prassi del "*metta qui una firma, al resto pensiamo noi*", tipica in ambiti come quello del Superbonus).

Per precauzione, sarebbe preferibile che l'acquirente selezioni un Tecnico di propria fiducia, coinvolgendolo sin dalle prime fasi delle verifiche e degli accertamenti immobiliari, anche in collaborazione con quello del venditore. Questo perché l'acquirente rappresenta la parte più vulnerabile in questo processo: non conosce la storia dell'immobile, non ha un accesso diretto alla documentazione e, in caso di dispute, deve intraprendere azioni legali per far valere i propri diritti; prevenire è meglio che curare.

Tuttavia, **l'intervento di più Tecnici può generare disaccordi o conflitti a causa delle diverse interpretazioni sullo Stato Legittimo dell'immobile** e delle varie soglie di tolleranza. Queste differenze derivano da numerosi fattori, quali:

- La formazione accademica e professionale;
- L'esperienza maturata durante tirocini e apprendistati;
- L'aggiornamento professionale continuo;
- La predisposizione soggettiva;
- Il tipo di cliente;
- L'obiettivo dell'incarico, sia esso per una compravendita o per pratiche edilizie.

L'ipotesi di far sostenere a venditori e acquirenti i costi dei propri Tecnici potrebbe non essere accolta favorevolmente a causa delle spese non trascurabili, e delle possibili divergenze interpretative e metodologiche negli accertamenti. Per esempio, la discrepanza di 5 cm in una misurazione potrebbe essere considerata tollerabile da un Tecnico e una violazione edilizia da un altro, sollevando la necessità di ricorrere a un altro professionista per risolvere i conflitti. Sebbene si tenda a evitare l'assegnazione congiunta a più Tecnici per ridurre i costi e le potenziali controversie interpretative, consiglio questa modalità in base alla mia esperienza, **in diverse occasioni, la collaborazione tra Tecnici competenti si è dimostrata vantaggiosa.** In base alla gravità e all'emersione dei vizi dopo l'atto di compravendita o consegna dell'immobile, **l'acquirente deve determinare (e il giudice valutare) se questi possano configurarsi come inesatto adempimento o inadempimento totale, e questo tipo di valutazione non è affatto semplice.** Va anche considerato che, se i difetti erano conosciuti o riconoscibili al momento della consegna, l'acquirente avrà difficoltà a sostenere la propria causa in tribunale.

D'altra parte, il venditore non gode di una posizione privilegiata in caso di contestazioni sui difetti, mantenendo una responsabilità significativa. Nel contenzioso sui difetti dell'immobile, entrambe le parti, venditori e acquirenti, hanno oneri probatori e un interesse a dimostrare le proprie affermazioni. Ad esempio, l'acquirente deve provare che i difetti non erano presenti al momento della consegna e che sono emersi successivamente; inoltre, entrambe le parti mirano a determinare le cause dei difetti. La ripartizione dell'onere della prova tra venditore e acquirente, nelle cause legate all'edilizia, è generalmente chiara, in base al principio espresso nell'art. 2967 c.c.: **chi desidera far valere un diritto in giudizio deve dimostrare i fatti che ne costituiscono il fondamento**. Pertanto, il diritto alla risoluzione del contratto o alla sua modifica, incluso il prezzo, che l'acquirente vuole esercitare secondo l'art. 1492 c.c. per essere tutelato dai vizi della cosa venduta, prescinde dalla colpa del venditore e si basa sull'esistenza dei difetti, la cui prova incombe sull'acquirente (Cass. Civ. SS.UU. n. 11748/2019, n. 13533/2001).

È stato chiarito che, sebbene **il venditore non sia specificamente obbligato a consegnare un bene privo di difetti, resta tenuto a garantire l'acquirente in caso il bene venduto risulti viziato**. Le parti possono anche accordarsi sullo stato di fatto dell'immobile al momento della vendita, come spesso indicato nei contratti preliminari e definitivi di compravendita con la formula 'visto e piaciuto'. Questo accade anche quando le difformità dell'immobile sono note sin dal preliminare di vendita e accettate dall'acquirente. Lo stato effettivo dell'immobile include le sue caratteristiche, compresi i difetti e i vizi oggettivamente riscontrabili; tuttavia, molti vizi potrebbero non essere 'facilmente' riconoscibili al momento della stipula. Ad esempio, un appartamento costruito nel 1970 con insufficiente isolamento acustico: un Tecnico qualificato potrebbe essere consapevole di questa problematica, ma non necessariamente l'acquirente medio, che potrebbe accorgersene solo dopo avervi vissuto. Non è realistico eseguire un check-up completo per identificare ogni possibile difetto rispetto agli standard edilizi moderni. Sebbene sarebbe utile che il venditore evidenziasse i difetti noti, ciò potrebbe anche portare a offerte più basse da parte degli acquirenti. Potrebbe essere vantaggioso per l'acquirente essere assistito da un altro professionista qualificato per identificare i difetti, evitando test o indagini invasive.

2.21 Clausola sospensiva per verificare Stato Legittimo dell'immobile

Condizionare la conclusione dell'affare e la compravendita immobiliare all'accertamento della regolarità dell'immobile potrebbe effettivamente offrire maggiore sicurezza. Continuo a ricevere commenti e lamentele da persone che si sono sentite truffate nell'acquisto di immobili con irregolarità edilizie scoperte solo dopo l'atto notarile. Date le attuali complessità normative e le protezioni spesso ambigue offerte a venditori e acquirenti, non sembrano esserci alternative: **è necessario formulare proposte irrevocabili di acquisto e stipulare preliminari di vendita la cui validità rimane sospesa fino all'accertamento da parte di entrambe le parti della piena regolarità dell'immobile**.

Molti operatori del settore potrebbero non apprezzare questa soluzione, ma sarebbe relativamente semplice: **includere in questi contratti preliminari o proposte una clausola sospensiva che condizioni la validità delle promesse di vendita alla verifica dello Stato**

Legittimo dell'immobile entro le tolleranze edilizie previste, un obbligo già richiesto per l'esecuzione degli atti successivi di trasferimento immobiliare ai sensi dell'articolo 34-bis comma 3 del D.P.R. 380/01. È consigliabile far verificare lo Stato Legittimo anche dal Tecnico della parte promissaria all'acquisto, anche se ciò implica pagare la sua parcella. Questa spesa, però, può essere considerata un investimento per prevenire lunghi contenziosi immobiliari.

L'effetto giuridico di questa pratica sarebbe di **posticipare anche la formazione dell'affare commerciale, che non può essere considerato concluso fino a che non sia stata verificata la regolarità urbanistica ed edilizia da parte dei Tecnici incaricati** (idealmente da entrambe le parti); a meno di condizioni particolari, come le richieste di mutuo ipotecario. Superato questo ostacolo principale, si può procedere alla stipula del rogito definitivo di compravendita.

L'esistenza dell'affare, inteso come accordo di vendita con reciproche prestazioni corrispettive, si configurerebbe quindi per la prima volta con l'accertamento della regolarità dell'immobile. Questo approccio prende una condizione obbligatoria imposta dal D.L. 76/2020 nel Testo Unico dell'edilizia per compravendite e pratiche edilizie, anticipandone l'applicazione già nelle fasi precontrattuali, di negoziazione e di stipula per contratti ad effetti obbligatori. Consiglio vivamente l'inserimento di clausole sospensive in linea con l'articolo 34-bis comma 3 del D.P.R. 380/01, che prevede l'obbligo di verifica di Stato Legittimo entro tolleranze, ma non stabilisce sanzioni o conseguenze in caso di mancato rispetto. In assenza di tali sanzioni, sarà compito del giudice valutare caso per caso, creando un terreno fertile per un ingente contenzioso che, in futuro, richiederà interventi normativi per introdurre misure correttive.

Va sottolineato che **l'obbligo di attestare la regolarità immobiliare, così come genericamente formulato nel T.U.E., non specifica limitazioni o responsabilità particolari verso un soggetto specifico, rendendolo applicabile a tutti i soggetti coinvolti nell'atto di alienazione immobiliare.** La giurisprudenza nei prossimi anni chiarirà l'applicazione e l'interpretazione di questa norma. **Prevedere una condizione sospensiva generale potrebbe sospendere integralmente l'efficacia vincolante della proposta o del preliminare, impedendo l'attivazione dei suoi effetti fino all'avverarsi della condizione di regolarità, dando così al venditore la libertà di stipulare con altri.** Solo con la realizzazione della condizione sospensiva di piena regolarità, le parti diventerebbero vincolate a procedere alla stipula definitiva, introducendo clausole che tutelano e impegnano le parti in vista dell'avveramento della condizione. Questo meccanismo offre un importante strumento di protezione sia per venditori che per acquirenti, incoraggiando trasparenza e legalità nell'ambito delle transazioni immobiliari.

Agire diversamente, specialmente da parte del promittente acquirente, apre scenari di rischio contenzioso con ampi margini di incertezza, dato l'incrocio tra profili civilistici e quelli amministrativi urbanistici, difficili da gestire in sede di contenziosi. In situazioni in cui emergono contestazioni di irregolarità edilizie dopo il preliminare di vendita o la proposta irrevocabile, **è consigliabile per i soggetti promittenti l'acquisto segnalare formalmente al Comune le presunte irregolarità. Una volta che queste sono state accertate dalla Pubblica**

Amministrazione con un'ordinanza di ripristino, il promittente acquirente può agire in Tribunale con argomentazioni rafforzate.

Il differimento della formazione dell'affare può non essere vantaggioso per l'agente immobiliare, ma venditori e acquirenti beneficeranno indiscutibilmente della possibilità di prevenire e evitare contenziosi immobiliari relativi ad abusi edilizi, i quali sono caratterizzati da incertezza e lunghe durate. In un paese con un alto grado di irregolarità immobiliare, potrebbe essere saggio mettere da parte la buona fede e adottare adeguate precauzioni preventive, senza aspettare che sia il legislatore a intervenire in ogni caso. Questo approccio proattivo non solo protegge gli interessi degli acquirenti ma contribuisce anche a promuovere la trasparenza e la legalità nel mercato immobiliare, riducendo il rischio di contenziosi e migliorando la fiducia tra le parti coinvolte nelle transazioni.

2.22 Allegare relazione tecnica integrale al rogito

Segnalo alcuni casi di compravendite avvenute in mia presenza in cui i notai, oltre all'acquisizione integrale della **relazione prodotta da un Tecnico abilitato (con o senza Stato Legittimo e tolleranze)**, **provvedono ad allegarla contestualmente al rogito notarile**. In sostanza, alla Conservatoria arriverà la tipica nota di trascrizione e il titolo di trasferimento, che includerà al suo interno anche questa relazione tecnica, aggiungendosi alla lista dei possibili documenti tecnici allegati (ad esempio, Certificato di Destinazione Urbanistica, tipo di frazionamento, planimetrie catastali, eccetera). **Normalmente, quando la relazione tecnica viene prodotta e consegnata al notaio, questa rimane nel fascicolo e potrebbe essere riprodotta in sede di giudizio**, dietro idoneo provvedimento all'esibizione del giudice. Se la relazione tecnica viene allegata al rogito, diventando parte integrante di esso, l'iter per la sua acquisizione tramite visura ipotecaria verrebbe semplificato. Questo procedimento avrà il notevole vantaggio di includere le informazioni tecniche (tra cui, probabilmente, lo Stato Legittimo) nella pubblicità immobiliare, cristallizzando rigidamente la situazione anche nei confronti dei futuri aventi causa. Di converso, il Tecnico professionista vedrà aumentare ulteriormente la propria responsabilità.

2.23 Trascrizione nei Registri Immobiliari in Conservatoria

Una breve nota va spesa per la procedura di trascrizione degli atti traslativi nei Registri Immobiliari tenuti nella Conservatoria, ai fini della Pubblicità immobiliare. È uno strumento importante da conoscere perché permette alcuni livelli di garanzia e tutela; consultare tramite visure ipotecarie sia telematiche che in sede permette di conoscere con certezza la titolarità di possesso e detenzione dell'immobile, qualora trascritti con le dovute procedure in uso solitamente ai notai. Ai fini dello Stato Legittimo la consultazione dei Registri immobiliari si rivela utile per accertare tutti gli attuali proprietari e aventi titolo, e di riscontrare tutti quelli precedenti in maniera regressiva nel tempo, essenziale per individuare i possibili soggetti richiedenti titoli abilitativi. Per chi non è avvezzo a leggere queste informazioni, è importante avvertire che non troveremo informazioni riferite a ciascun stadio temporale di traslazione come si legge in visura catastale; al contrario,

leggeremo soltanto le informazioni riguardanti l'atto di trasferimento, per esempio: *Visura Catasto Fabbricati: il subalterno 509 è intestato in proprietà 1/1 a Caio; Visura Conservatoria: Tizio con atto Notaio Rossi in data X e repertorio Y ha venduto a Caio la quota di 1/2 di appartamento;* Altra avvertenza importante è che la consultazione dei Registri Immobiliari richiede una certa preparazione e conoscenza del loro inventario, delle varie prassi applicative e di tutte le disposizioni normative in materia. Le consultazioni dei Registri Immobiliari permettono anche di **individuare quelle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni utili per comprendere lo stato giuridico dell'immobile**, individuando anche le possibili ipoteche, servitù, pesi e quant'altro; in ambito urbanistico si rivelano utili per individuare possibili trascrizioni di asservimenti volumetrici, convenzioni per lottizzazione, convenzioni P.E.E.P., convenzioni per distanze legali, e molti altri rapporti consolidati. Servono anche **in senso negativo per individuare eventuali trascrizioni conseguenti ad abusi edilizi**, quali acquisizione gratuita per inottemperanza alla demolizione. Per cui una ispezione con visure ipotecarie è sempre consigliata.

ACQUISTALO SU AMAZON: <https://amzn.to/4ajC0jq>