

Compravendita immobiliare: difformità edilizie e mancanza di agibilità

Luglio 2022

IRREGOLARITA' EDILIZIE: QUANDO LA COMPRAVENDITA È VALIDA

Il contratto di compravendita di un immobile è valido anche in presenza di difformità edilizie purché nell'atto vengano indicati gli estremi del titolo edilizio che legittimano la costruzione o del titolo in sanatoria.

Questo principio, pacificamente riconosciuto anche dalla giurisprudenza (v. in particolare Corte di Cassazione, ordinanza n. 7521 dell'8 marzo 2022 che richiama quanto già sostenuto dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019 che ha posto fine a un dibattito giurisprudenziale) trova il suo riferimento normativo negli articoli 46 comma 1 D.P.R. 380/2001 e 40 comma 2 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 in base ai quali gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che privata, aventi per oggetto il trasferimento o la costituzione o lo scioglimento della comunione dei diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti sono nulli e non possono essere stipulati nel caso in cui da essi non risultino gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

È importante però che il titolo edilizio indicato nell'atto sia realmente **esistente, veritiero e riferibile** all'immobile oggetto di compravendita.

Di conseguenza **un immobile non sarà commerciabile laddove si tratti di un manufatto costruito o in assenza di un titolo edilizio o in totale difformità da questo**, in quanto, in tale ultimo caso, il titolo edilizio non potrebbe essere reale e riferibile all'immobile oggetto di contratto. In tale ipotesi il contratto di compravendita deve ritenersi **nullo**.

In altre parole, come evidenziato anche da alcuni notai, la validità di un atto traslativo va esclusa solo se manca la dichiarazione del titolo edilizio, con il quale sia stata approvata la costruzione o la ristrutturazione cd. «pesante» che sia reale e riferibile all'immobile o la dichiarazione di costruzione ante '67 che sia veritiera.

Tale circostanza, del resto, trova conferma anche nella *Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2241/1995* in cui era stato già chiarito che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento immobiliare è circoscritta soltanto agli immobili realizzati in assenza di titolo o in totale difformità di esso, mentre non sono oggetto di alcun limite alla commerciabilità i fabbricati che presentino abusi di minore gravità restando essi, tuttavia, assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale.

Peraltro, la menzione del titolo abilitativo nell'atto (preliminare e poi definitivo) ha una valenza anche informativa e consente all'acquirente di poter svolgere tutte le verifiche sul bene immobile e sulla sua conformità.

L'acquirente, utilizzando la diligenza dovuta in rebus suis, è, infatti, posto in grado di svolgere le indagini ritenute più opportune per appurare la regolarità urbanistica del bene, e così valutare la convenienza dell'affare, anche, in riferimento ad eventuale mancata rispondenza della costruzione al titolo dichiarato.

Cass. civile, Sezioni Unite, 22.3.2019, n. 8230



Attenzione: anche se l'atto di compravendita è giuridicamente valido, l'immobile difforme sarà in ogni caso soggetto alle relative sanzioni previste dalla legge.

L'abuso costituisce un illecito permanente, e l'eventuale inerzia dell'Amministrazione non è idonea né a sanarlo o ad ingenerare aspettative giuridicamente qualificate, né a privarla del potere di adottare l'ordine di demolizione, configurandosi, anzi, la responsabilità (art. 31 cit., comma 4 bis) in capo al dirigente o al funzionario responsabili dell'omissione o del ritardo nell'adozione di siffatto atto, che resta, appunto, doveroso, nonostante il decorso del tempo.

Cass. civile, Sezioni Unite, 22.3.2019, n. 8230

Le sanzioni amministrative, in particolare, potranno essere rivolte non solo al responsabile dell'abuso ma anche a chi è subentrato nella titolarità del bene.

È responsabile dell'abuso edilizio non solamente chi ha posto in essere materialmente la violazione contestata, ma anche colui che è subentrato nella titolarità del bene; infatti, tale soggetto, avendo la disponibilità materiale del bene, non è esentato dal dovere di ripristino dello stato dei luoghi, pur senza essere l'autore materiale dell'abuso preesistente.

Tar Puglia, Lecce, sez. I, 3.6.2022, n.932

La sanzione demolitoria può essere legittimamente irrogata nei confronti del proprietario del bene, anche se diverso dal responsabile dell'abuso e anche se estraneo alla commissione dell'abuso stesso.

Tar Veneto, sez. II, 31.3.2022, n. 522

L'acquirente inoltre, venuto a conoscenza delle difformità dell'immobile in seguito alla stipula del contratto, potrà entro dieci anni da tale momento (termine di prescrizione dell'azione), chiedere il **risarcimento del danno** (solitamente rapportato ai costi necessari per sanare il fabbricato e alle altre eventuali spese conseguenti) e, nei casi più gravi, **la risoluzione del contratto e/o la riduzione del prezzo**. La presenza di difformità costituisce un onere gravante sul bene tale da diminuirne il libero godimento, il valore e la commerciabilità così come la possibilità di eseguire sul bene ulteriori interventi edilizi.

In ipotesi di compravendita di costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia (...), non è ravvisabile un vizio della cosa, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene, ma trova applicazione l'art. 1489 cod. civ., in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, sempre che detta difformità non sia stata dichiarata nel contratto o comunque non sia conosciuta dal compratore al tempo dell'acquisto ed altresì persista il potere repressivo della Pubblica amministrazione (adozione di sanzione pecuniaria o di ordine di demolizione), tanto da determinare deprezzamento o minore commerciabilità dell'immobile.

Cassazione Civile, 28.2.2007, n. 4786

Nel caso in cui la conoscenza del “vizio” avvenga, invece, dopo la stipula del contratto preliminare, l’acquirente potrà recedere da questo.

Ovviamente tali rimedi non saranno esperibili nel caso in cui l’acquirente, al momento della stipula del contratto (sia preliminare che definitivo), sia messo a conoscenza dell’eventuale irregolarità dell’immobile e l’abbia quindi accettata. **Il venditore risponde, quindi, solo se la difformità edilizia dell’immobile non è stata dichiarata nel contratto.**

Al riguardo si evidenzia che l’**art. 19 comma 14 D.L. 78/2010** ha introdotto nell’art. 29 L. 52/1985 una disposizione in base alla quale gli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali su fabbricati già esistenti devono *contenere, a pena di nullità, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.*

Inoltre, ai sensi dell’**art. 34 bis comma 3 D.P.R. 380/2001**, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo, possono essere dichiarate da un tecnico abilitato le tolleranze esecutive con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. L’assenza di tale dichiarazione non osta ovviamente al trasferimento immobiliare ma può rappresentare un elemento di ulteriore certezza e garanzia a favore dell’acquirente.

La compravendita in assenza di agibilità

Per quanto riguarda l’assenza dell’agibilità dell’immobile oggetto di un contratto di compravendita occorre evidenziare che non esiste alcuna disposizione normativa che qualifichi l’agibilità - o la mancanza della segnalazione certificata di agibilità (ex certificato di agibilità) - come requisito di validità dell’atto. L’atto pertanto è valido ed efficace.

In considerazione di ciò, si può affermare che la problematica rispetto ad una eventuale assenza di tale requisito/documentazione è rimessa all’autonomia contrattuale delle parti (ciò anche al fine di evitare successive controversie).

L’acquirente, qualora sia a conoscenza della mancanza dei requisiti di agibilità e voglia ugualmente acquistare il bene, **dovrà dichiarare espressamente di esserne consapevole.**

Fuori da tale ipotesi, **il venditore è responsabile dell’agibilità dell’immobile e l’acquirente potrà chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno subito.**

In riferimento alla responsabilità del venditore è necessario tuttavia distinguere tra **mancanza di agibilità** e **mancanza di certificazione di agibilità**, in quanto:

- ✚ la **mancanza dei requisiti di agibilità** (previsti all'epoca della fine dei lavori) si qualifica giuridicamente come “consegna di una cosa al posto di un'altra” con conseguente inadempimento del venditore; in tal caso sarà possibile chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno;
- ✚ la **mancanza della certificazione di agibilità**, non dovuta ad assenza dei relativi requisiti previsti all'epoca della fine dei lavori può essere considerata un vizio dell'immobile e come tale determinare la richiesta di un risarcimento del danno.

“(...) la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incide sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto.”

Cass. Sent. n. 2438/2016



Il venditore sarà esente da responsabilità solo nel caso in cui il compratore abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza.