275

13 APRILE 2019

IL SETTI

de il Qu

ANTEPRIMA CONVEGNO iIQI

LOGISTICA, RETAIL & COMMERCIAL, ECONOMIA CIRCOLARE

CASSAZIONE

ABUSIVISMO E COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI

EFFETTO FUORISALONE

CON iIQI ALLA SETTIMANA MILANESE DEL DESIGN

ABUSIVISMO E COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Cosa cambia dopo l'attesa pronuncia della Cassazione

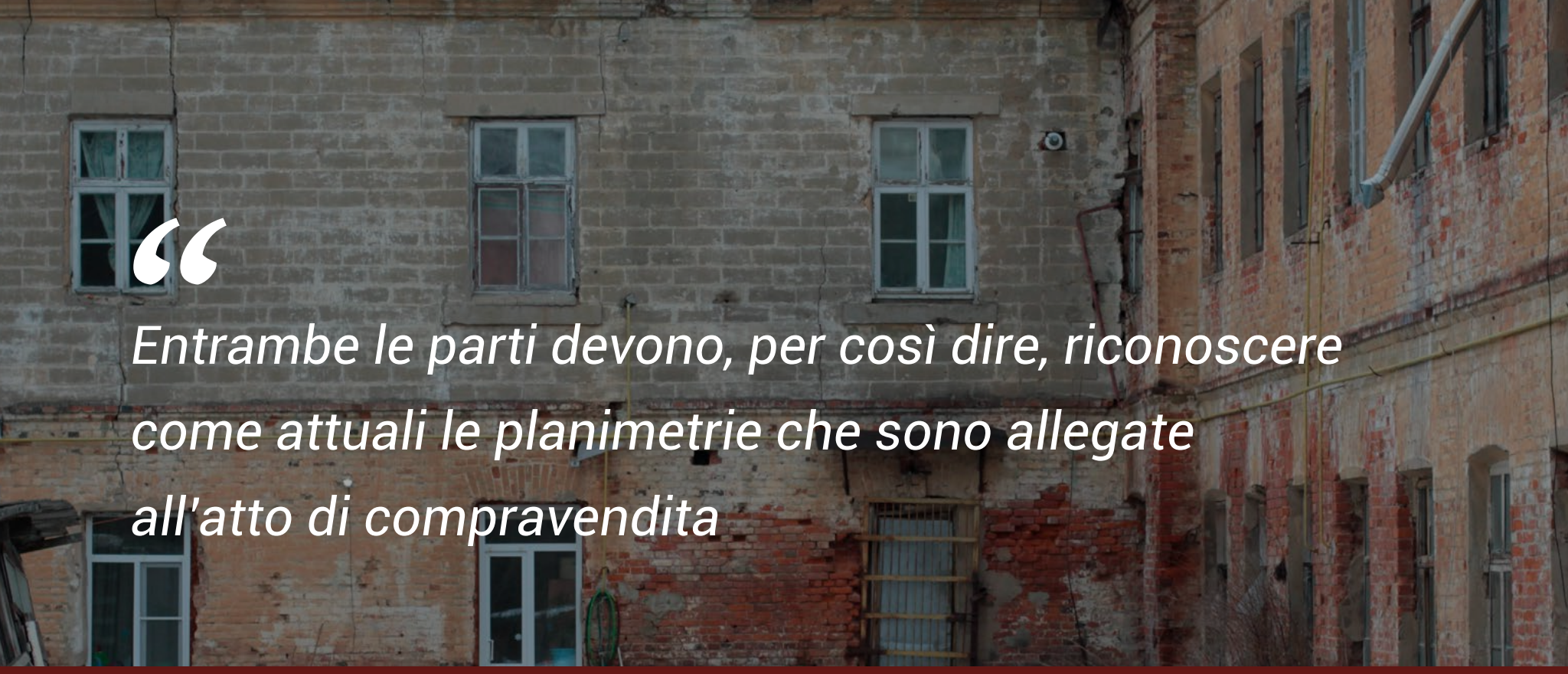
di Stefano Giove e Maurizio Gugliotta

Con una attesissima sentenza a Sezioni Unite, la Corte di Cassazione ha preso posizione in ordine ad un dibattito che, negli anni, ha pesato non poco sul mercato immobiliare. **Con la decisione n. 8230 del 22 marzo scorso** é stato, infatti, composto un contrasto interpretativo di una certa rilevanza per il comparto e per molte delle categorie professionali coinvolte: le previsioni dei condoni edilizi che si sono susseguiti negli anni, trasfuse nel Testo Unico del 2001, hanno o non hanno sancito la incommerciabilità delle unità immobiliari (per un qualche motivo) irregolari dal punto di vista urbanistico?
Già la domanda, e la parentesi, spiegano il rilievo del tema ed il profilo sottostante risulta molto evidente: possono o meno quel tipo di beni circolare liberamente sul mercato?

Intanto sgomberiamo il campo da ogni possibile equivoco. Gli immobili edificati dal 1967 necessitano, sempre, di una licenza, concessione, permesso di costruire. Il punto resta indiscusso. Più problematico era, invece, dare una corretta lettura delle regole da cui discende la sanzione più grave, ovvero la prevista nullità degli atti di vendita privi della menzione del titolo (ove anche fosse costituito da condono e, se intervenuta, da relativa concessione in sanatoria). Non intendiamo, in questa sede, entrare nel dettaglio della decisione, evidentemente molto tecnica *(per le considerazioni più strettamente giuridiche cliccare qui)*, né, tantomeno, soffermarci sulla puntuale disamina di tutte le leggi e decisioni di legittimità. intervenute nel tempo. Tentando una sintesi del contrasto giurisprudenziale a fronte del quale sono intervenute le Sezioni Unite, possiamo dire che occorreva, in buona sostanza, stabilire se la nullità sancita dovesse intendersi riferita a tutte le ipotesi di difformità tra il 'titolo' e l'immobile effettivamente poi costruito; il che presupponeva altresí una distinzione tra gli abusi cd maggiori (non sanabili) e quelli considerati, invece, di minore entità (quindi in un certo senso "scusabili").

SOCIETÀ

STUDIO LEGALE FERRARO, GIOVE E ASSOCIATI



> *Entrambe le parti devono, per così dire, riconoscere come attuali le planimetrie che sono allegate all'atto di compravendita*

Andando ancor piú in argomento, la finalità perseguita dal legislatore, diciamo di contrasto al fenomeno dell'abusivismo, andava coordinata con l'altrettanto importante tutela del soggetto acquirente, esposto – in caso di nullità dell'atto di acquisto – a dover sempre recuperare dal venditore il prezzo corrisposto.

Prima di esaminare le ricadute della decisione rispetto a tutti gli operatori del settore – dalle Agenzie Immobiliari, ai Tecnici, per finire con i Notai – va però a questo punto evidenziata una serie di ulteriori circostanze. Per legge, al momento della stipula, l'indicazione del titolo abilitativo è contenuta in una dichiarazione fatta dal venditore. Aggiungiamo, altro dato ben noto, come in quella occasione, ormai da anni, vadano anche effettuati i cosiddetti riallineamenti catastali ritenuti necessari. Entrambe le parti devono, infatti e per così dire, 'riconoscere' come attuali le planimetrie che sono allegate all'atto di compravendita; il che vale anche per la costituzione o scioglimento delle comunioni di diritti reali. Allora, se – anche in virtù della sentenza – si ha conferma di come sia sempre necessaria la

PERSONA

STEFANO GIOVE

PERSONA

MAURIZIO GUGLIOTTA

menzione del titolo abilitativo, può concludersi che, verificatane l'esistenza per poterlo indicare in atto, ogni ulteriore indagine sia superflua?
Ebbene, secondo le Sezioni Unite, non sembra esattamente così.
La decisione, bilanciando come si è detto il contrasto alla circolazione dei beni abusivi con gli interessi dell'acquirente, sottolinea come sia dovere proprio di quest'ultimo accertarsi della esistenza e conformità al titolo abilitativo di quanto si accinge ad acquistare; infatti, altro elemento certo, l'indicazione, ad esempio, di un permesso di costruire inesistente equivale alla sua non menzione. Circoscriviamo ora l'indagine ai casi che più frequentemente pongono delle problematiche, indicandone due esemplificativi: la concessione esiste, ma oggetto della vendita sono i locali all'ultimo piano; oppure quelli al piano terreno. I primi potevano essere lavatoi, il piano terra uno spazio riservato a posti auto. Attenzione, qui non interessa tanto individuare la tipologia di controlli necessari, del resto è fuori di dubbio che anche l'epoca della costruzione incida sulle indagini da fare.
Scopo di queste brevi considerazioni è piuttosto quello di sottolineare come la soluzione scelta dalle Sezioni Unite – si tratta di una nullità 'testuale', non estesa a tutti gli atti e ne sono fuori le garanzie reali es ipoteca, la costituzione di servitù, i trasferimenti ereditari – qualcosa imponga. Non a caso viene sottolineato in sentenza come la dichiarazione del venditore debba essere "veritiera" e riferirsi "proprio" a quel bene. Ciò vuol dire che non sarà necessario un controllo puntuale – si tratta sempre di esempi – della metratura o del numero di finestre

aperte; ma non potrà mai essere menzionato in atto un titolo abilitativo che si riferisca ad un immobile che risulti, poi ed invece diverso, anche se magari edificato lì vicino.
Quale tipo di verifiche, dunque, risulteranno sempre necessarie, e da parte di chi?
Abbiamo, volutamente, indicato all'inizio – in una sorta di ordine temporale – le categorie interessate a questa nuova interpretazione giurisprudenziale della fattispecie.

Le Agenzie Immobiliari, ad esempio, dovranno adeguare la modulistica ed evidenziare come la sola menzione della regolarità urbanistica, e dell'assenza di ipoteche, quali condizioni della validità di proposta e accettazione, vada accompagnata da una adeguata informativa ai clienti fin dall'introduzione del bene sul mercato.
Sará importante anche un'indagine da parte di Tecnici, che sappiamo molte volte essere considerata superflua, si tratta - infatti e sempre - di costi che sia il venditore che l'acquirente sono restii ad affrontare. Ma andrà compreso che una atten-

> *“Le Agenzie Immobiliari dovranno adeguare la modulistica ed evidenziare come la sola menzione della regolarità urbanistica, e dell'assenza di ipoteche, quali condizioni della validità di proposta e accettazione*

ta disamina (previo reperimento, il prima possibile e non come troppo spesso avviene a ridosso della stipula) dei titoli abilitativi prevede una competenza del tutto specifica e comporta capacitá di indagine non solo tipica, ma propria delle professioni appena menzionate (Architetti, Ingegneri, Geometri). Viceversa, sul versante dei **Notai, è noto che compete loro anche un dovere di consiglio nei confronti di tutte le parti**, come contenuto – magari 'esterno' – della diligenza che guida la loro peculiare attività, attraverso cui va assicurata la finalità dell'atto. Ora sembra evidente che una ragionevole certezza sulla regolaritá urbanistica del bene (con esclusione di fattispecie particolari, perché di semplice soluzione: quali la presenza di una documentazione completa, compresa l'agibilità, e l'assenza di variazioni catastali fin dall'impianto) possa essere raggiunta solo con un 'ausilio' tecnico richiesto ad hoc dalla parte più interessata (spesso l'acquirente, anche se l'interesse è comune). I controlli che competono specificamente ai Notai, infatti, restano limitati alle verifiche documentali (a partire dalla continuità delle trascrizioni fino all'assenza di iscrizioni pregiudizievoli sul bene).

L'ausilio di un Architetto, di un Ingegnere o di un Geometra che siano esperti delle particolari caratteristiche del bene oggetto del trasferimento, potrà costituire senza dubbio una garanzia, quasi necessaria, a tutela dei contraenti in merito alla commerciabilità del bene, superando così tutti i potenziali pericoli che spesso possono derivare da prassi di verifica piú superficiali e atecniche, basate esclusivamente sulla produzione documentale e prive dell'adeguato controllo della situazione di fatto correlata.