

VADEMECUM

**APPROFONDIMENTI
PER GLI ACCERTAMENTI TECNICI OCCORRENTI IN
AMBITO EDILIZIO E CATASTALE**

**AI FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI
PER ATTI NOTARILI DI COMPRAVENDITA**

EDIZIONE N° 2

Aggiornamento APRILE 2025

INTRODUZIONE ALLA SECONDA EDIZIONE

Nei primi mesi del 2023 la Rete delle Professioni Tecniche del Piemonte aveva ricevuto numerose sollecitazioni dalle categorie professionali piemontesi affinché si occupasse del tema riguardante la regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di atti giuridici di compravendita.

La tematica della regolarità edilizia e catastale negli anni era andata ad assumere una crescente rilevanza visto che gli organi legislativi (Stato e Regione) da un lato e quelli di giustizia dall'altro negli anni precedenti avevano introdotto norme sempre più complesse ed emanato sentenze rispetto alle quali andavano via via ad alimentarsi contenziosi che inizialmente avevano interessato acquirenti e venditori, contenziosi che successivamente vedevano però il coinvolgimento anche di altri attori impegnati nei trasferimenti immobiliari, come è il caso della sentenza di Cassazione Civile n. 24534/2022 e dall'ordinanza della medesima Cassazione Civile n. 11371/2023.

Potendo le professioni tecniche rappresentare un valido aiuto a prevenire o almeno ridurre questi contenziosi, il Consiglio di RPT Piemonte si impegnò ad affrontare la questione sotto tutti gli aspetti tecnici e legali adottando l'opportuna prudenza e senso di responsabilità affinché gli iscritti degli Ordini e Collegi aderenti potessero giungere a conoscere e ad approfondire le complesse tematiche in gioco per offrire ai committenti una attività professionale competente ed adeguata, non dimenticando, peraltro, che non vi è alcuna obbligatorietà a doversi dotare della relazione, (giusta la nota dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato – Direzione Manifatturiera e Servizi con nota Rif.: DC/9285 a seguito della propria adunanza del 20 marzo 2019) e parimenti non vi è alcuna imposizione ai tecnici di rilasciare alcuna attestazione e di assumersi le relative responsabilità, per contro si accertava parimenti, che il rilascio di un qualsiasi documento attestante la condizione di un fabbricato rispetto al suo stato legittimo avrebbe comportato l'assunzione di gravose responsabilità civili, ed a volte penali, a carico dei professionisti interessati, direttamente proporzionali ai valori economici insiti nella compravendita.

Il mondo delle professioni tecniche aveva quindi ritenuto necessario far comprendere nel modo più chiaro possibile, non solo ai propri iscritti per formarli e responsabilizzarli

su di un tema che è comunque fonte di attività professionale, ma a tutti i soggetti coinvolti, quanto in realtà fossero complessi i meccanismi tecnici e legali che attengono all'argomento, considerando la vastità della galassia di leggi e riferimenti normativi, da quelli dello Stato a quelli regionali, a quanto fosse poi variegata la casistica delle pianificazioni e dei regolamenti comunali, vastità di leggi e norme che si accompagnano troppo spesso ad altrettanta contraddittorietà. Oggettivamente un panorama entro la quale il tecnico deve incardinare la sua attività di verifica e attestazione assumendo le conseguenti responsabilità alla luce dei criteri etici di trasparenza, correttezza e professionalità, ma necessariamente anche di consapevolezza rispetto ai criteri di equità del compenso professionale per il lavoro svolto.

Gli approfondimenti svolti per la prima edizione del Vademecum portavano ad accertare inoltre un aspetto non meno importante nell'assolvimento del Contratto d'Opera Professionale rappresentato dal fatto che, salvo rare situazioni, nel momento in cui viene conferito l'incarico né il Committente né il professionista stesso non sono generalmente in grado di immaginare in maniera esaustiva come possa realmente svilupparsi l'incarico stesso atteso che, a seconda delle situazioni via via accertabili solo durante il suo svolgimento, l'attività potrebbe limitarsi ad accertare l'esistenza delle sole condizioni di VENDIBILITA' DELL'IMMOBILE, oppure svilupparsi per accertare in maniera più approfondita lo STATO LEGITTIMO, oppure estendersi ad ulteriori impegni professionali finalizzati (quando fosse possibile) al raggiungimento della definitiva conformità, quando l'immobile non fosse risultato regolare.

La pubblicazione della Prima Edizione del VADEMECUM, l'approfondimento sereno e costruttivo svolto con il Comitato Notarile del Piemonte oltre che con il mondo degli Agenti Immobiliari permettevano già nei mesi del 2024 di accrescere molte conoscenze sull'argomento che permettevano a tutti di affrontare le rispettive fasi di lavoro professionale con maggior sinergia nella consapevolezza dei reciproci ruoli professionali.

Successivamente alla pubblicazione della Prima Edizione del Vademecum avvenuta nella metà del 2024 si assisteva poi all'introduzione del DL SALVACASA n° 69/2024 convertito in Legge 105/2024 che introduceva puntualizzazioni e modifiche nella materia, a questo poi si aggiungeva, per il Piemonte, anche la travagliata strada della Legge regionale n° 7 che comportava, per la stessa Regione, la necessità di dover

introdurre, anche a seguito della sensibilizzazione delle Professioni Tecniche piemontesi, alcuni correttivi legislativi per far fronte alle criticità intervenute; in ultimo, per ordine cronologico, il Ministero della Cultura introduceva, con la Circolare n. 19 del 2 aprile 2025, chiarimenti in ordine alle disposizioni dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 proprio introdotte dal "salva casa" .

La RPT Piemonte a seguito di queste importanti novità legislative nazionali e regionali alla fine del 2024 promuoveva l'aggiornamento del Vademecum che si traduce in questa Seconda Edizione di Aprile 2025.

Anche alla luce delle esperienze nel frattempo maturate, questa Seconda Edizione del VADEMECUM si prefigge ancora un duplice obiettivo:

da un lato, di costituire una traccia utile per il professionista incaricato per districarsi e, se possibile, evitare di compiere imprudenze nello svolgimento dell'attività di certificazione cui è stato chiamato,

dall'altro di cercare di rendere consapevoli i Committenti e tutti i soggetti che hanno un ruolo nella compravendita dei fabbricati della inusitata complessità legale entro la quale il tecnico dovrà muoversi, nonché dell'altrettanta complessità tecnica delle verifiche che egli dovrà svolgere, pensando di raggiungere tali obiettivi mediante l'indicazione di buone prassi che, pur non essendo esaustive, sono idonee a dimostrare la diligenza nell'espletamento del mandato professionale.

Il Consiglio della Rete delle Professioni Tecniche del Piemonte nel mettere a disposizione del mondo delle professioni questo Vademecum aggiornato alla Seconda Edizione ringrazia ancora vivamente l'Avv. Giuseppe Greppi nella sua qualità di esperto della materia legale – amministrativa del settore per il suo preziosissimo ed illuminato contributo, ed inoltre tutti gli Ordini ed i Collegi professionali piemontesi che hanno aderito al Gruppo di Lavoro partecipando direttamente gli stessi presidenti oppure delegando colleghi esperti per mantenere aggiornata questa piccola guida.

*Il Coordinatore della RPT Piemonte
Ing. Giorgio Sandrone
Consiglio Ordine Ingegneri Torino*

*Il Coordinatore del Gruppo di Lavoro RRE
Geom. Giovanni Spinoglio
Pres. Collegio Geometri e G.L. Casale Monferrato*

I componenti del Gruppo di Lavoro:

<i>Arch. Raffaele Fusco</i>	<i>Vicecoord.re RPT – Pres. Fed.ne Architetti Piemonte e Ordine di Asti</i>
<i>Arch. Corrado Ceria</i>	<i>Ordine Architetti Biella</i>
<i>Geol. Marcello Bonini</i>	<i>Segretario RPT Piemonte – Consiglio Ordine Geologi Torino</i>
<i>Ing. Dolores Piermatteo</i>	<i>Referente per Consiglio Ordine Ingegneri Torino</i>
<i>Ing. Marco Colombo</i>	<i>Presidente Ordine Ingegneri Alessandria</i>
<i>Geom. Carlo Cane</i>	<i>Pres. Comitato Geometri e G.L. Piemonte e Pres. Coll. Geom. Cuneo</i>
<i>Geom. Luisa Roccia</i>	<i>Presidente Collegio Geometri e G.L. Torino</i>
<i>Geom. Luca Basso</i>	<i>Presidente Collegio Geometri e G.L. Biella</i>
<i>Geom. Emanuele Bigoni</i>	<i>Presidente Collegio Geometri e G.L. Verbania</i>
<i>Geom. Massimo Cerutti</i>	<i>Presidente Collegio Geometri e G.L. Novara</i>
<i>Geom. Antonio Francesco Penna</i>	<i>Presidente Collegio Geometri e G.L. Alessandria</i>
<i>Geom. Daniela Spinardi</i>	<i>Presidente Collegio Geometri e G.L. Mondovì</i>
<i>Perito Agr. Roberta Carrer</i>	<i>Presidente Collegio Periti Agrari Provincie AL – AT – TO – AO</i>
<i>Arch. Annamaria Cane</i>	<i>Consigliere Ordine Architetti Cuneo</i>
<i>Arch. Fabrizio Manfredi</i>	<i>Segretario del Consiglio Ordine Architetti Vercelli</i>
<i>Arch. Dario Barbero</i>	<i>Tesoriere Ordine Architetti Vercelli</i>
<i>Ing. Chiara Monopoli</i>	<i>Segretaria del Consiglio Ordine Ingegneri Alessandria</i>
<i>Ing. Sandro Rota</i>	<i>Presidente del Consiglio di Disciplina Ordine Ingegneri Alessandria</i>
<i>Geom. Andrea Romoli</i>	<i>Consiglio Collegio Geometri e G.L. Vercelli</i>
<i>Geom. Fabrizio Albano</i>	<i>Consiglio Collegio Geometri e G.L. Torino</i>
<i>Geom. Mauro Conti</i>	<i>Consiglio Collegio Geometri e G.L. Mondovì</i>
<i>Geom. Fiammetta Cattaneo</i>	<i>Consiglio Collegio Geometri e G.L. Alessandria</i>
<i>Geom. Maurizio Sanavio</i>	<i>Referente Comm. Urb. Collegio Geometri e G.L. Verbania</i>
<i>Geom. Massimo Ottogalli</i>	<i>Consiglio Collegio Geometri e G.L. Torino</i>
<i>Geom. Giulio Berruquier</i>	<i>Vice Presidente Collegio Geometri e G.L. Asti</i>
<i>Perito Agr. Roberto Frova</i>	<i>Collegio Periti Agrari Provincie AL – AT – TO – AO</i>
<i>P. Industr. Walter Falchero</i>	<i>Delegato Ordine Periti e Periti Laureati Provincie AL – AT – TO</i>
<i>Dott. Agr.mo Fabio Fracchia</i>	<i>Vice Presidente Ordine Agronomi Forestali Piemonte</i>

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- 1.0.0 L'INCARICO PROFESSIONALE SUDDIVISO IN FASI**
 - 1.1.0 PRIMA FASE:** RICERCA DEI REQUISITI DI COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE
 - 1.2.0 SECONDA FASE:** VERIFICA APPROFONDIRITA PER L'ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E "STATO LEGITTIMO" DELL'IMMOBILE
 - 1.3.0 TERZA FASE:** SVOLGIMENTO DI POSSIBILI ULTERIORI ATTIVITÀ PROFESSIONALI TECNICO – AMMINISTRATIVE PER IL CONSEGUIMENTO DELLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE e SUA CONFORMITÀ CATASTALE
- 2.0.0 LA TIPOLOGIA COMPLESSA DELL'INCARICO PROFESSIONALE**
- 3.0.0 PRIMA FASE DELL'INCARICO: RICERCA DEI REQUISITI DI COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE**
 - 3.1.0 SVOLGIMENTO PRATICO DELLA PRIMA FASE - L'INDAGINE PRELIMINARE**
 - 3.2.0 CONOSCENZA DELLE PROBLEMATICITÀ DEGLI ASPETTI EDILIZI E CATASTALI AI FINI DELLA NULLITÀ DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA**
 - 3.2.1 NULLITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO**
 - 3.2.2 NULLITÀ SOTTO IL PROFILO CATASTALE**
 - 3.2.3 – L'INCIDENZA DELLA CONDIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**
- 4.0.0 SECONDA FASE DELL'INCARICO: L'ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DI REGOLARITÀ EDILIZIA DEL FABBRICATO**
 - 4.1.0 LE FINALITÀ**
 - 4.2.0 POSSIBILI OPZIONI PER IL COMMITTENTE AL TERMINE DELLA SECONDA FASE**
 - 4.3.0 INDICAZIONI OPERATIVE DELLA SECONDA FASE**
- 5.0.0 TERZA FASE DELL'INCARICO: ULTERIORI ATTIVITÀ PROFESSIONALI TECNICO – AMMINISTRATIVE PER CONSEGUIMENTO DELLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE e della CONFORMITÀ CATASTALE**
 - 5.1.0 INDICAZIONI OPERATIVE**
- 6.0.0 AGIBILITÀ - ABITABILITÀ**
- 7.0.0 REDAZIONE DELLE DICHIARAZIONI E ATTESTAZIONI**
- 8.0.0 MODELLI ISTANZE**
 - 8.1.0 ATTIVITÀ DI ACCESSO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – CATASTO FABBRICATI**
 - 8.2.0 ATTIVITÀ DI ACCESSO AGLI ARCHIVI EDILIZI DEL COMUNE**
- 9.0.0 APPENDICE NORMATIVA – SENTENZE**

9.1.0 - D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 – ESTRATTO ARTICOLI DI RIFERIMENTO

9.2.0 - LEGISLAZIONE REGIONALE

9.2.1 - L.R.P. 19/1999

9.2.2 – DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 14 GENNAIO 2022, N. 2-4519

9.3.0 - CORTE DI CASSAZIONE - SENTENZA SS.UU. 08230 del 22.3.2019

9.3.1 - CORTE DI CASSAZIONE – SENTENZA N. 24534/2022 del 09-08-2022

9.4.0 - AUTORITA' GARANTE CONCORRENZA – Dir. Manifatt. e Servizi – Rif. DC9285

1.0.0

L'INCARICO PROFESSIONALE SUDDIVISO IN FASI

Il presente vademecum è rivolto ai tecnici che si apprestano allo svolgimento di un incarico professionale le cui risultanze concorreranno a determinare le condizioni di una compravendita immobiliare, in particolare di fabbricati o porzioni di essi; questo strumento può essere un valido ausilio, limitatamente agli accertamenti edilizi ed urbanistici, anche per i consulenti tecnici nominati nell'ambito di procedure esecutive. Ai fini della più corretta lettura di questo vademecum, considerando le esigenze delineate dalle leggi sui trasferimenti immobiliari, **si sottolinea che l'incarico professionale consisterà essenzialmente in attività di confronto tra lo stato legittimo degli immobili, la documentazione agli atti del catasto e la reale condizione fisica dell'immobile.**

NOTA BENE

Sono esclusi dall'attività professionale:

- gli accertamenti riguardanti LA LEGITTIMITA' DEI TITOLI EDILIZI
- gli accertamenti riguardanti vincoli oggettivi ex D.Lgs. 42/2004
- le verifiche riguardanti la regolarità degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) depositati nel corso del tempo presso l'archivio regionale;
- le verifiche inerenti la regolarità sui calcoli strutturali e della documentazione prodotta a seguito della normativa antisismica e depositata nel corso del tempo presso gli enti preposti;
- le verifiche sulla regolarità rispetto alla Legge 10/1991 sul contenimento energetico,
- la verifica sulla regolarità in merito alla normativa sull'acustica

NB. Una parte delle verifiche sopra indicate potranno rendersi necessarie ove in seconda o terza fase venga richiesta l'individuazione e la regolarizzazione di difformità

Ai fini dello svolgimento del ruolo tecnico del professionista incaricato, va ricordato che, all'interno di una attività negoziale di compravendita di un fabbricato, sono essenzialmente due le fonti di responsabilità:

- 1) L'obbligo di fornire gli elementi per stipulare un atto giuridico di compravendita non gravato da nullità ai sensi della normativa vigente
- 2) La necessità di informare venditore e potenziale acquirente circa l'esistenza di possibili vizi edilizi e catastali del fabbricato, anche se questi non dovessero raggiungere un livello di gravità tale da determinare la nullità dell'atto giuridico

Qualora risultasse necessario, ed il Committente lo richiedesse esplicitamente, l'incarico potrà essere ampliato fino a ricomprendere ulteriori attività professionali finalizzate a ricondurre gli immobili allo stato legittimo e alla conformità catastale.

Per oggettive ragioni di opportunità successivamente meglio approfondite, il **"CONTRATTO D'OPERA PROFESSIONALE"** potrà esplicitarsi, in linea di principio, nello svolgimento di **UNO o PIU' INCARICHI**, consequenziali, sintetizzabili in linea di principio in **TRE FASI**:

1.1.0 PRIMA FASE - RICERCA DEI REQUISITI DI COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE

Fase nella quale si prevede lo svolgimento di una **Indagine Preliminare** finalizzata ad **accertare, (se già possibile) l'esistenza o meno della condizione minima essenziale per la stipula di un atto notarile di compravendita immobiliare, (Art. 46 T.U. 380/2001, Art. 40 L. 28/02.1985 n. 47)**. L'esito degli accertamenti di prima fase potrà condurre ad una relazione sulla esistenza dei requisiti ex art. 46 TU 380/2001 (per immobili o parti di essi realizzati dopo il 17 marzo 1985) e/o dell'art. 40 legge 47/1985 (per immobili realizzati prima del 17 marzo 1985), ovvero concludere per la necessità di ulteriore approfondimento in seconda fase.

1.2.0 SECONDA FASE - VERIFICA APPROFONDIRITA PER L'ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E RIFERIBILITA' ALLO "STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE"

Fase nella quale viene svolta una **attività caratterizzata da rilievi dettagliati per un confronto puntuale e analitico** cui potrebbe far seguito, se le condizioni rilevate già lo

consentissero al termine di questa fase, la redazione della relativa **“Relazione dello Stato Legittimo e conformità catastale dell’Immobile”**.

1.3.0 TERZA FASE - SVOLGIMENTO DI POSSIBILI ULTERIORI ATTIVITÀ

PROFESSIONALI TECNICO - AMMINISTRATIVE finalizzate al CONSEGUIMENTO dello STATO LEGITTIMO DELL’IMMOBILE e sua CONFORMITA’ CATASTALE

Fase nella quale possono essere attivati incarichi professionali **qualora non venissero accertate, al termine delle fasi di cui ai precedenti punti 1.1.0 e/o 1.2.0, le condizioni di conformità necessarie, ovvero, si renda necessaria la compilazione della dichiarazione di tolleranze edilizie ex art. 34 bis, terzo comma ed eventualmente comma 3 bis, TU 380/2001.**

2.0.0

LA TIPOLOGIA COMPLESSA DELL’INCARICO PROFESSIONALE

Dovendo il professionista redigere obbligatoriamente un preventivo di spesa quando non sono ancora note le CARATTERISTICHE dell’edificio e, ovviamente, la sua CONDIZIONE AMMINISTRATIVA, è necessario e opportuno procedere nello svolgimento dell’incarico per FASI, la cui consistenza operativa sarà direttamente legata alle risultanze via via accertate al termine di ciascuna di esse.

Come si evincerà in seguito **questa modalità operativa si rende necessaria e opportuna per trasparenza ed economia contrattuale, nell’interesse del Committente** ma, in realtà, viste le complicate successivamente sintetizzate nell’attuazione dell’incarico professionale affrontato, **anche nell’interesse dello stesso professionista tecnico incaricato.**

Il Committente potrà dunque convenientemente commissionare, **attraverso il “Contratto d’Opera Professionale” (che avrà funzione di “contratto quadro”)** lo svolgimento progressivo di incarichi parziali tanto che, al termine di ciascuna fase, egli sarà edotto delle risultanze ottenute ed eventualmente dell’effettiva necessità di ulteriori attività, concordando a quel punto il relativo compenso.

La necessità oggettiva di procedere attraverso lo svolgimento di una prima fase definibile come **“INDAGINE PRELIMINARE”**, sta nel fatto che le attività di approfondimento di questa saranno, nella quasi totalità dei casi, **le uniche inizialmente prevedibili con costi debitamente preventivabili.**

L’esperienza dimostra infatti che la quantificazione delle attività tecniche successive alla prima fase e la determinazione dei relativi costi, non possono prescindere dalle conoscenze acquisibili solo grazie allo svolgimento di un’indagine preliminare.

Una condizione diversa da quella sopra descritta potrebbe presentarsi solo nel caso in cui il professionista disponga già di una conoscenza approfondita dell’immobile essendo stato quest’ultimo oggetto di suoi precedenti incarichi professionali.

Per l’incertezza dei dati disponibili e delle attività da svolgere, ed in dipendenza della molteplicità delle fasi lavorative che il Committente potrà via via commissionare, il mandato si configurerà come “Incarico Professionale Complesso” ai sensi dell’art. 2236 del C.C., e come tale sarà esplicitamente riconosciuto dal Committente all’interno nel Contratto d’Opera Professionale.

3.0.0

PRIMA FASE

RICERCA DEI REQUISITI DI COMMERCIALIZZABILITÀ DELL’IMMOBILE

L’attività di indagine preliminare realizzabile nella prima fase dell’incarico si esplicherà prioritariamente nell’accertamento dell’esistenza:

1. DEI REQUISITI EDILIZI DI COMMERCIALIZZABILITÀ DELL’IMMOBILE

(ART. 46 T.U. 380/2001, Cass. Civ. SS.UU. n. 8230/219 e art. 40 L. 28/02/1985 n. 47)

2. DEI REQUISITI DI CONFORMITÀ CATASTALE

(ex 29 comma 1 bis legge 52 del 1985 nel testo in vigore dal 31 luglio 2010)

attività che saranno svolte dal professionista attraverso ricerche amministrative e tecniche finalizzate al CONFRONTO tra:

- a) DOCUMENTAZIONI REPERIBILI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI
- b) DOCUMENTAZIONI REPERIBILI PRESSO GLI ARCHIVI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO

rispetto alle:

- c) CONDIZIONI FISICHE REALMENTE RISCONTRABILI SULL'IMMOBILE O UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ACCERTAMENTO

3.1.0 SVOLGIMENTO PRATICO DELLA PRIMA FASE - L'INDAGINE PRELIMINARE

L'INDAGINE PRELIMINARE consiste nello svolgimento delle uniche operazioni sostanzialmente prevedibili in sede di conferimento del "Contratto d'Opera Professionale".

Questa attività si basa:

- sul corretto e completo recupero di tutta la documentazione tecnico-amministrativa e catastale riguardante l'immobile
- sulla verifica della riferibilità dei titoli edilizi reperiti alla costruzione
- sulla determinazione dell'epoca di costruzione dell'immobile o delle sue parti distinguendo tra realizzazioni anteriori e successive al 17 marzo 1985.

L'INDAGINE PRELIMINARE in sintesi consiste:

- a) nella richiesta della documentazione tecnico-amministrativa necessaria mediante la corretta istanza di "ACCESSO AGLI ATTI" da inoltrarsi al Comune (vedi mod. allegato); VA SOTTOLINEATA L'IMPORTANZA DELLA CORRETTA E COMPLETA PREDISPOSIZIONE DELLA DOMANDA DI ACCESSO AI DOCUMENTI IN QUANTO DALL'INCROCIO TRA QUANTO RICHIESTO E QUANTO CONSEGNATO DAL COMUNE SI RICAVALA UNA ATTESTAZIONE IMPLICITA DELLO STATO DEGLI ARCHIVI COMUNALI RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE, NE CONSEGUENZA CHE TUTTA L'ATTIVITA' PROFESSIONALE SUCCESSIVA SI FONDERA' SUL MATERIALE REPERITO PRESSO IL COMUNE ED EVENTUALI

DOCUMENTI RICHIESTI MA NON CONSEGNATI NON POTRANNO COSTITUIRE PRESUPPOSTO DI COLPA PROFESSIONALE.

In caso di ricerca telematica è opportuno conservare in un file copia delle schermate relative alla ricerca (screenshot PC)

- b) Nella verifica della documentazione in possesso del committente, soprattutto nei casi di irreperibilità di atti o documenti presso la Pubblica Amministrazione, al fine di acquisire il principio di prova dei titoli menzionato dall'art. 9 bis comma 1 bis del TU 380/2001.
- c) nella richiesta all'Agenzia delle Entrate – Territorio della documentazione riguardante l'immobile posta negli archivi secondo modulistica d'uso;
- d) nello studio per la ricostruzione e l'eventuale scelta dei documenti da assumere a parametro dello STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI (art. 9 bis T.U. 380/2001)
- e) nel successivo sopralluogo per il confronto tra gli atti estratti come sopra e la condizione reale dell'immobile attraverso l'effettuazione di un numero significativo di misurazioni geometriche preventivamente stabilite nel Contratto d'Opera Professionale, eseguite a campione in conseguenza del precedente punto c), (atteso che il rilievo sistematico totale dell'immobile non sarà ancora possibile, non avendo avuto modo, in linea di principio in sede di primo preventivo, di quantificarne il relativo costo).
- f) Nella valutazione tecnica ai fini di un primo inquadramento circa le condizioni del fabbricato ai fini della COMMERCIALITÀ, verificando probabilmente in questa fase solo la riferibilità dei titoli edilizi all'immobile. La «riferibilità» secondo l'insegnamento delle SS UU della Corte di Cassazione deve essere inteso nel superiore rispetto dell'art. 1346 c.c.: il titolo abilitativo deve, cioè, riferirsi a quella porzione di suolo (e di volume edificabile) su cui è stato realizzato l'edificio, senza necessità di indagare circa l'esistenza di difformità parziali o totale o di variazioni essenziali.
L'accertamento in questi termini esaurisce, dal punto di vista edilizio, la ricerca dei requisiti di commerciabilità.

Potranno emergere, nel corso degli accertamenti relativi alla commerciabilità sintomi di difformità da approfondire eventualmente nella SECONDA FASE DELL'INCARICO ai fini della verifica della regolarità edilizia dell'immobile.

- g) Nella rappresentazione di quanto rilevato nella "RELAZIONE DELL'INDAGINE PRELIMINARE" che conterrà, ove gli accertamenti effettuati in questa fase lo potessero consentire, oltre all'ELENCAZIONE DEI TITOLI EDILIZI REPERITI, e ad un altresì un GIUDIZIO SULLA CONFORMITA' CATASTALE (in modo da consentire al notaio rogante di confezionare un atto relativo ad immobile COMMERCIABILE) una indicazione circa gli accertamenti ulteriormente occorrenti per attestare la regolarità edilizia dell'immobile, riferendo su eventuali difformità emerse nell'indagine preliminare.

E' tuttavia da ritenersi, per esperienza consolidata, che nella prima fase NON SARANNO ANCORA PUNTUALMENTE QUALIFICABILI LE EVENTUALI DIFFORMITA' DIVERSE DALL'ASSENZA DEL TITOLO EDILIZIO, O DALLA TOTALE DIFFORMITA'. In particolare non saranno generalmente apprezzabili in questa fase eventuali VARIAZIONI ESSENZIALI al progetto approvato, costituenti difformità particolarmente significative che incidano sul valore e sull'uso cui l'immobile è destinato (art. 1490 c.c.)

Invero, nel momento in cui le varianti assumessero la dimensione di "essenzialità" ai sensi dell'art. 32 T.U. 380/2001 e dall'art. 6 della L.R. Piemontese n° 19/1999 come da ultimo modificato con LRP 7 novembre 2024 n. 25, l'acquirente si troverebbe esposto alle medesime sanzioni previste per l'assenza o totale difformità dal titolo. Tantomeno in questa fase si sarà in grado di distinguere le differenze geometriche come ricomprese nelle tolleranze costruttive ai sensi del 34 bis del T.U. 380/2001 e 6 bis della L.R. 19/1999, ovvero nelle parziali difformità soggette a regole speciali perché relative ad edifici costruiti prima della entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (art. 34 ter TU 380/2001).

E' indispensabile quindi chiarire al Cliente, sin dal primo conferimento di incarico, che LA DIMENSIONE DI TALI DIFFORMITA', qualora fossero presenti, con ogni probabilità potrà essere definitivamente apprezzata SOLO ATTRAVERSO LE

ATTIVITA' DI SECONDA FASE che il Committente, debitamente informato sui costi, potrà autorizzare per l'effettuazione di un **RILIEVO TOTALE DELL'IMMOBILE** con modalità successivamente descritte ed indispensabili per attestare l'esistenza o meno dello **STATO LEGITTIMO**.

Data la straordinaria variabilità delle situazioni rilevabili e la gravità delle possibili conseguenze, non solo economiche, per il tecnico incaricato, l'**INDAGINE PRELIMINARE assume rilevante importanza e rappresenta un momento cruciale dell'incarico professionale**.

Per la convenienza di Committente e Professionista incaricato, e per scongiurare possibili equivoci con il Committente, nonché contenziosi tra questi ed il futuro acquirente del fabbricato, le modalità di svolgimento e le risultanze dell'INDAGINE PRELIMINARE saranno opportunamente riassunte in un documento redatto dal tecnico incaricato.

Qualora venisse accertata già in **PRIMA FASE** l'ipotesi di **ASSENZA del titolo abilitativo edilizio riferibile all'immobile, nel senso dianzi precisato –punto f) del presente paragrafo-** si aprirebbe il TEMA della SANATORIA DELL'ABUSO ai sensi degli art. 36, del T.U. 380/2001, indispensabile per conseguire i requisiti edilizi di commerciabilità dell'immobile. La procedura di sanatoria potrà essere affrontata, previa effettuazione dei rilievi di cui alle modalità descritte in **SECONDA FASE**, con le procedure di cui alla **TERZA FASE** dell'incarico professionale.

La procedura di sanatoria –soggetta a condizioni meno gravose ex art. 36 bis TU 380/2001-- potrà altresì essere svolta ove si riscontrino difformità non significative per la commerciabilità ma le parti contraenti, debitamente informate dal professionista, intendano conseguire la piena regolarità edilizia dell'immobile.

3.2.0 CONOSCENZA DELLE PROBLEMATICITA' DEGLI ASPETTI EDILIZI E CATASTALI AI FINI DELLA NULLITA' DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA

Nella prima fase dell'incarico preliminare, dedicata alla ricerca delle condizioni di commerciabilità dell'immobile, va considerato che **gli atti di trasferimento immobiliare sono gravati da NULLITA' quando nell'immobile sono presenti ANCHE**

SOLO UNA DELLE DUE CONDIZIONI OSTATIVE DI CUI AI SUCCESSIVI PUNTI 3.2.1 e 3.2.2.

3.2.1 NULLITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO

Per effetto dell'Art. 46 T.U. 380/2001 la nullità di atti giuridici si ha quando l'oggetto di compravendita, sia in forma pubblica che privata, riguarda **EDIFICI COSTRUITI IN TUTTO O IN PARTE DOPO IL 17 MARZO 1985 E PRIVI DI TITOLO EDILIZIO AD ESSI CONCRETAMENTE RIFERIBILE da indicare in atto.**

Per gli immobili realizzati prima del 17 marzo 1985 la nullità dei trasferimenti immobiliari è regolata dal secondo comma dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 del seguente tenore: *"Gli atti ...(omissis)... relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967".*

Va sottolineato che **l'esistenza di un titolo edilizio di per sé non è sufficiente ad impedire la nullità**, si impone infatti, in ogni caso, la verifica della **riferibilità** a quel titolo del prodotto edilizio oggetto di compravendita.

La riferibilità, secondo la concezione sostanziale della nullità ora superata, veniva meno, nei casi previsti dagli artt. 31 e 32 del TU 380/2001 (totale difformità, assenza

o variazioni essenziali) e nell'ipotesi di ristrutturazione in assenza o totale difformità ex art. 33 TU 380/2001

Il concetto di RIFERIBILITA' DEL TITOLO ALL'IMMOBILE, ai fini della sua commerciabilità, è ora definito dal paragrafo 7.2 della motivazione della sentenza delle SS.UU. della Corte di Cassazione 22 marzo 2019 n. 8230 ed a riguardo ad una riferibilità intesa nel superiore rispetto dell'art. 1346 c.c. Il titolo abilitativo deve, cioè, riferirsi a quella porzione di suolo (e di volume edificabile) su cui è stato realizzato l'edificio. Viene espressamente esclusa la necessità di verificare l'esistenza di variazioni essenziali o di difformità dal titolo.

Il punto si presta, tuttavia, ad ulteriori elaborazioni interpretative.

Occorre considerare che in dottrina già si sostiene l'assenza di riferibilità nella ipotesi in cui venga realizzato un volume in eccesso autonomamente utilizzabile rispetto al titolo, non rientrando neppure in parte nei parametri edilizi assentiti dal titolo -es. su quattro piani autorizzati viene realizzato un quinto piano costituente un appartamento autonomo- ipotesi che molto si avvicina alle VARIAZIONI ESSENZIALI (in particolare alla lettera -a- dell'art. 6 della LRP 19/1999) la cui rilevanza è letteralmente esclusa dalla motivazione della sentenza delle SS.UU. citata. (si confronti G. PETRELLI, *La nullità urbanistica alla luce della sentenza delle sezioni unite n. 8230/2019*, in *Biblioteca on line della Fondazione Italiana del Notariato*)

Va infine sottolineato che l'Art. 46 T.U. 380/2001 richiede la menzione del titolo edilizio nell'atto di compravendita e l'assenza di tale indicazione, al pari dell'assenza delle indicazioni previste dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, configura una c.d. "NULLITA' TESTUALE" – (Cassazione SS.UU. 22.03.2019 n° 8230).

3.2.2 NULLITA' SOTTO IL PROFILO CATASTALE

La nullità di atti giuridici si ha quando l'oggetto di compravendita, sia in forma pubblica che privata, riguarda anche immobili NON CONFORMI ALLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO, con esplicito riferimento ai dati e alle planimetrie dell'unità immobiliari agli atti del

CATASTO FABBRICATI. (art. 29, comma 1bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come introdotto dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122) (3.1.0)

3.2.3 L'INCIDENZA DELLA CONDIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Ai fini della conformità catastale dell'immobile occorre riferirsi alla normativa di cui all'art. 29, comma 1bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come introdotto dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122 in vigore dal 31/07/2010, dove **la parte alienante**, quale intestataria delle unità immobiliari oggetto del presente atto, in persona di chi sopra, **deve dichiarare**, (e la parte acquirente ne prende atto), **che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto allegate allo stesso atto notarile di compravendita, sono CONFORMI ALLO STATO DI FATTO e, in particolare, che NON SUSSISTONO DIFFORMITÀ RILEVANTI TALI DA INFLUIRE SUL CALCOLO DELLA RENDITA CATASTALE e quindi indurre l'obbligo di presentazione di dichiarazioni di aggiornamento (e nuove planimetrie) ai sensi della vigente normativa.**

L'ex Agenzia del Territorio (Circolare n. 2 del 9 luglio 2010) ha precisato che **quando la planimetria catastale non riproduce fedelmente la situazione attuale dell'immobile, l'intestatario deve presentare, prima del rogito, una denuncia di variazione, allegando la planimetria aggiornata.** Questo sia che si tratti di una difformità originaria, cioè dovuta a un'errata rappresentazione nella planimetria depositata in precedenza, sia che derivi da modifiche eseguite successivamente, e non comunicate al catasto.

L'Agenzia del Territorio ha chiarito però che **NON ASSUMONO RILIEVO:**

- **le variazioni di toponomastica (il nome delle vie e i numeri civici),**
- **i nomi dei confinanti**
- **ogni altro elemento che non influisce sulla corretta determinazione della rendita.**

L'ex Agenzia del Territorio con la successiva circolare 3/2010 ha precisato, accogliendo le modifiche apportate al testo dell'articolato del Decreto Legge in sede di conversione,

che la **conformità della planimetria allo stato di fatto dell'immobile deve essere verificata "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale"**.

Questa precisazione consente all'intestatario **di attestare la conformità della planimetria anche in presenza di lievi modifiche interne, come lo spostamento di una porta interna o di un tramezzo, che pur variando la superficie utile dei vani interessati non modificano il numero dei vani e la loro funzionalità e, quindi, non comportano una variazione della rendita catastale.**

Sul tema, l'ex Agenzia del Territorio ha precisato, giuste circolari nn. 2/2010 e 3/2010, **che, su richiesta della parte** (da tradursi in una pratica di variazione catastale portante causale **"ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA"**), **gli Uffici accetteranno anche variazioni non rilevanti ai fini dell'attribuzione della rendita.**

Nei CASI DUBBI, la mancata modifica del numero dei vani e della funzionalità dovrà essere attestata da un tecnico, ovvero evitata depositando una nuova planimetria aggiornata.

La previsione normativa, in ultima stesura, è palesemente volta a combattere l'elusione/evasione fiscale inducendo l'aggiornamento dell'archivio catastale, qualora questo non sia stato volontariamente già attivato dalla parte (venditrice).

I passaggi fondamentali dell'articolo sono i seguenti:

- 1) "per le unità immobiliari urbane";
- 2) "l'identificazione catastale";
- 3) "il riferimento alle planimetrie depositate in catasto";
- 4) "conformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale".

1)

Il comma 1bis art. 29 L. 52/85, così introdotto, si rivolge alle unità immobiliari urbane, ovvero agli immobili già iscritti al catasto edilizio urbano e a quelli per cui tale iscrizione è obbligatoria. Sono da intendersi esclusi, quindi, oltre ai fabbricati di cui all'art. 3 commi 2, 3 DM 28/98 (categorie fittizie, manufatti di scarsa rilevanza censuaria), i beni comuni non censibili (androni, scale, aree di passaggio,...) ed i fabbricati rurali, ancorché ora censiti a norma della Legge 133/94 al catasto fabbricati ed individuabili, nella loro caratteristica di ruralità (art. 9 comma 3 DL 557/93), dalle scritture catastali

annotate come disposto dal DM 26/07/2012 e dall'annessa circolare n. 2/2012, in forza dell'art. 4 del R.D. 652/39 per cui "si considerano immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diverse dai fabbricati rurali".

2)

La previsione in parola persegue finalità codicistiche (combinato disposto artt. 2659 e 2826 c.c., nonché art. 2674 c.c.) relative alla trascrivibilità degli atti e attuative del già art. 4 comma 2 del d.P.R. 650/72 che, anche se non a pena di nullità, prescrive che "negli atti e denunce di cui all'art. 31, come nelle domande di voltura da essi dipendenti, gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con cui sono identificati in catasto [...]", riconducibili a quelli che la circolare 2/2010 dell'ex Agenzia del Territorio sintetizza come "essenziali": comune amministrativo, sezione, foglio, mappale, subalterno.

3)

Il portato letterale lascia intendere che, ai fini delle validità dell'atto, è necessario il richiamo espresso agli estremi delle planimetrie catastali cui riferisce la dichiarazione di conformità, non anche l'allegazione delle medesime. Tale ultima interpretazione (favorita dai notai) può però essere di supporto alla conformità dichiarata dal tecnico, specie nel periodo di debenza della rendita proposta, ex art. 1 comma 3 DM 701/1994 (dettaglio da segnalarsi opportunamente nella relazione).

4)

Sulle variazioni catastalmente rilevanti, il professionista si trova di fronte a interpretazioni tecniche soggettive e dubbi che l'allora Agenzia del Territorio ha cercato di fugare con l'emanazione delle circolari nn. 2/2010 e 3/2010 secondo cui "non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne (spostamenti di porte, di tramezzi, ...) che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non ne variano né il numero né la funzionalità", intendendosi questo concetto strettamente legato alla categoria abitativa, nell'attesa del passaggio al metro quadrato come auspicato dall'ormai lontano art. 3 comma 1 d.P.R. 138/98. Per quanto concerne le categorie ordinarie B (ospedali, caserme,...), C (negozi, magazzini, rimesse,...), per le quali la consistenza è espressa, rispettivamente, in metri cubi e in metri quadrati, si ritiene catastalmente ininfluyente ogni variazione che non ne comporti variazione unitaria in

volume e superficie. Per gli immobili di cui alle categorie speciali (D, E), la cui rendita è determinata per stima diretta, è rilevante ogni variazione di elementi oggettivi, ben tenendo conto delle ultime circolari, in primis, la n. 2/E del 2016 cosiddetta “degli imbullonati” che ha rivisto (e in parte stravolto), gli orientamenti precedenti (circ. 4/2006, 4/2007, 6/2012). Un aspetto spesso sottovalutato, ma ultimamente molto frequente, è quello relativo alle innovazioni tecnologiche (impianti di climatizzazione, domotica, ecc.) e al contenimento energetico (esecuzione di cappotti termici, sostituzione serramenti, ecc.) anche su parti comuni che, pur non avendo evidenze planimetriche, possono indurre un aumento della redditività, delle singole unità immobiliari, tale dall’essere catastalmente rilevante e da determinarne l’obbligo di aggiornamento ex artt. 17, 20 R.D. 652/1939.

Nello specifico caso delle unità immobiliari urbane in categorie ordinarie (A, B, C), il più frequente, il tecnico deve verificare “la conformità allo stato di fatto dei dati catastali (e delle planimetrie) sulla base delle disposizioni vigenti in materia”, ovvero deve verificare che non sussistano condizioni capaci di influire (in aumento) sulla rendita catastale, che possono riguardare:

- la categoria catastale, anche all’interno dello stesso gruppo;
- la classe di redditività;
- la consistenza, con riferimento al d.P.R. 1142/1949 e, nel dettaglio, agli artt. 45, 46, 47 per il gruppo A; all’art. 48 per il gruppo B; all’art. 49 per il gruppo C; agli artt. 51, 52 per tutti e tre i gruppi succitati; senza dimenticare le specifiche tecniche di cui all’Istruzione II del 1942.

Appare evidente come la conformità dello stato di fatto alla planimetria depositata agli atti non debba limitarsi ad un esame visivo (dal quale possono anche emergere difformità catastalmente irrilevanti), ma estendersi ad una verifica di tutto ciò che può incidere sulla consistenza, sull’attribuzione della categoria e della classe (art. 17 lett. b R.D. 652/1939).

Resta inteso che, tuttavia, **il tecnico opportunamente potrà:**

- **segnalare il caso in cui all’unità immobiliare oggetto di attestazione sia assegnata una “rendita proposta”, ai sensi dell’art. 1 comma 3 DM 701/1994;**

- precisare che la verifica condotta è da intendersi riferita alla planimetrie e ai dati censuari agli atti all'epoca della medesima, fatta salva ogni eventuale variazione o rettifica oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, giusto potere alla stessa conferito dal medesimo dettato ministeriale, che – in quanto postuma – non potrà inficiarne la fondatezza.

Conseguentemente il professionista che redige l'attestazione di conformità catastale dovrà sempre dichiarare che sono fatti salvi gli accertamenti dell'Ufficio e che gli stessi non possono inficiare la bontà della verifica effettuata.

4.0.0

SECONDA FASE

L'ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI

DI REGOLARITA' EDILIZIA

4.1.0 LE FINALITA'

La seconda fase dell'incarico professionale è volta a sciogliere definitivamente, attraverso una indagine qualitativa di maggior dettaglio rispetto a quella ipotizzabile nella prima fase, le riserve a riguardo dell'effettiva condizione edilizia dell'edificio, il quale sarà **definibile come "REGOLARE" solo se perfettamente "CONFORME" ai Titoli Edilizi, ed agli altri elementi che concorrono alla determinazione del suo STATO LEGITTIMO** (Art. 9-bis T.U. 380/2001).

Non incidono sulla regolarità dell'immobile le sole differenze comunque riconducibili alle TOLLERANZE COSTRUTTIVE ai sensi del 34 bis e 34 ter, quarto comma, del T.U. 380/2001 e 6 bis della L.R. 19/1999, nei limiti in cui verrà ritenuto applicabile dopo l'entrata in vigore del d.l., 69/2024, convertito in legge 105 del 2024.

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE sono VARIAZIONI GEOMETRICHE o DIMENSIONALI che NON COSTITUISCONO VIOLAZIONI EDILIZIE.

La verifica delle tolleranze costruttive deve essere condotta distinguendo tra norme applicabili ad interventi eseguiti nel **PASSATO** e norme, per così dire, **a regime**,

applicabili a tutti gli interventi anche **FUTURI**, da intendersi per tali quelli eseguiti dopo il termine temporale del 24 maggio 2024 indicato dai commi 1bis e 2bis dell'art. 34 bis del TU 380/2001.

Il dato comune alle due categorie di tolleranze è la necessità che le stesse siano state eseguite durante un intervento edilizio assistito da un titolo, rispetto al quale devono essere valutati gli scostamenti sia percentuali sia qualitativi.

*** Per gli interventi eseguiti nel PASSATO costituiscono tolleranze costruttive o esecutive**

a) prima del 24 maggio 2024, gli scostamenti percentuali indicati dal comma 1 bis dell'art. 34 bis, TU 380/82001, compresi tra il 2% ed il 6% in relazione alla superficie dell'immobile licenziato, da applicare ai parametri edilizi ed ai requisiti igienico-sanitari indicati dalla norma.

b) sempre prima del 24 maggio 2024, subordinatamente al rispetto della disciplina urbanistico-edilizia e senza pregiudizio per l'agibilità dell'immobile: il minor dimensionamento dell'edificio, la mancata esecuzione di particolari architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri interni ed esterni, la difforme esecuzione delle aperture interne, la difforme esecuzione di manutenzioni straordinarie, la correzione di errori in cantiere e la correzione di errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

c) gli interventi eseguiti prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10, in parziale difformità dal titolo, accertati e non sanzionati con l'ordine di demolizione, per i quali **sia intervenuto il rilascio dell'abitabilità** (c.d. abitabilità sanante) secondo il disposto dell'art. 34 ter, quarto comma TU 380/2001.

*** Le tolleranze a regime, riferibili anche ad interventi FUTURI sono stabilite dal primo e secondo comma dell'art. 34 bis e riguardano:**

aa) Il 2% delle misure previste dal titolo per altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta ed ogni altro parametro (primo comma art. 34 bis tu 380/2001), con salvezza dei diritti dei terzi a sensi del comma 3, ter dell'art. 34 bis, sotto questo profilo potrà essere opportuno segnalare i casi ove la tolleranza, pur non configurando irregolarità edilizia, può esporre il proprietario a responsabilità nei confronti dei terzi.

bb) limitatamente agli immobili non vincolati ex d.l.g.s. 42/2004 le irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, diversa collocazione di impianti ed opere interne, che non violino la disciplina urbanistica e non pregiudichino l'abitabilità dell'immobile (art. 34 bis, comma 2, TU 380/2001).

Costituisce problema di particolare complessità, sotto il profilo giuridico, stabilire l'attuale applicabilità, in tutto o in parte, dell'art. **6 bis della LRP 19/1999** e della deliberazione della **Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519**, che in attesa di ulteriori interventi regionali, **debbono ritenersi applicabili solo nei limiti in cui non derogano in modo ampliativo rispetto alla nuova disciplina introdotta dal D.l. 69/2024 convertito in legge 105/2024.**

Di conseguenza La dichiarazione di tolleranze non puntualmente previste dall'art. 34 bis e ter del TU 380/2001, da effettuare a sensi del terzo comma dell'art. 34 bis, se fondata sulla disciplina regionale e non direttamente riconducibile alla norma statale, dovrà essere valutata ed approfondita con particolare rigore.

Ai fini della riferibilità allo STATO LEGITTIMO e dell'attestazione della REGOLARITA' EDILIZIA dell'immobile, premesso che a sensi dell'art. 9 bis la valutazione può riferirsi separatamente all'unità immobiliare o alle parti comuni del condominio senza reciproca interdipendenza, occorre ancora considerare che:

- a) **Dopo la Legge 765/1967 TUTTI gli immobili DENTRO o FUORI del PERIMETRO ABITATO DEBBONO ESSERE MUNITI DEL TITOLO EDILIZIO E REALIZZATI CONFORMEMENTE AD ESSO**
- b) **Tra il 1942 (Legge 1150/42) e l'entrata in vigore della Legge 765/67**, (salvo prescrizioni di Regolamenti Edilizi locali), **il TITOLO EDILIZIO è richiesto SOLO PER COSTRUZIONI INTERNE AL PERIMETRO ABITATO.**
- c) **Prima del 1942 il titolo edilizio poteva essere richiesto all'interno del perimetro abitato per effetto di Regolamenti Edilizi approvati dalle singole amministrazioni comunali.**

Nell'eventualità di aver già accertato in **PRIMA FASE** l'ipotesi di:

ASSENZA O TOTALE DIFFORMITA' dal titolo abilitativo edilizio (art. 31 del T.U. 380/2001),

o se al termine della seconda parte dell'incarico fossero accertate **EVENTUALI DIFFORMITA' EDILIZIE** qualificabili come:

VARIAZIONI ESSENZIALI (Art. 32 T.U. 380/2001) ove siano **SUPERATI I PARAMETRI** di cui all'Art. 6 L.R. 19/1999, recentemente aggiornati con LRP 7 novembre 2024 n. 25,

Oppure:

PARZIALE DIFFORMITA' (Art. 34 T.U. 380/2001), anteriori o successive all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10

in TUTTI E TRE i casi si aprirebbe il TEMA della SANATORIA DELL'ABUSO ai sensi degli artt. 34 ter, commi 1, 2 e 3; 36; 36 bis e 37 del T.U. 380/2001, essenziale per l'atto notarile solo nel caso di assenza o totale difformità, necessaria per conseguire lo stato legittimo dell'immobile nelle altre ipotesi.

Il tema della sanatoria potrà essere affrontato nella terza fase dell'incarico professionale,

4.2.0 POSSIBILI OPZIONI PER IL COMMITTENTE AL TERMINE DELLA SECONDA FASE

Attraverso il completamento della seconda fase, sciogliendo così definitivamente le riserve ancora in essere al termine della prima fase, il Committente dovrà essere messo in grado di:

- 1) **apprezzare la reale condizione edilizia e catastale dell'immobile per effettuare comunque la procedura di vendita valutando se:**
 - a) **procedere direttamente alla stipula dell'atto qualora fosse perfettamente verificato lo Stato Legittimo e la conformità con la documentazione catastale**
 - b) **procedere alla vendita facendo attivare dal tecnico la procedura prevista per le situazioni di cui alle tolleranze costruttive ai sensi del 34 bis e 34 ter quarto comma del T.U. 380/2001 nonchè **-nei limiti della attuale vigenza da verificare per le singole fattispecie-** dell'art 6 bis della L.R. 19/1999,**

integrato dalla deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022 n. 2-4519.

- c) proporre un immobile comunque gravato da difformità edilizie e/o variazioni catastali **NON COSTITUENTI MOTIVO DI VARIAZIONI DELLA RENDITA**, ma indicando comunque all'acquirente la tipologia delle difformità;
- 2) scegliere viceversa di affrontare, in **TERZA FASE**, (mediante il relativo affidamento di incarico), **le PROCEDURE DI SANATORIA** (Art. 36, 36 bis 34 ter primo, secondo e terzo comma e 37 del T.U. 380/2001 e 4 bis del dl 69/2024 convertito in legge 105/2024) **finalizzate al conseguimento della REGOLARITA' EDILIZIA** con relativo **aggiornamento catastale**;
- 3) affrontare, ove non sia possibile la procedura di sanatoria di cui al punto precedente, sempre in **TERZA FASE**, **le PROCEDURE DI FISCALIZZAZIONE** della **parte difforme** (Art. 33 e 34 del T.U. 380/2001), con il relativo **aggiornamento catastale**;
- 4) affrontare, avendo per contro accertato anche **L'IMPOSSIBILITA' DI FISCALIZZAZIONE**, le attività di **RIMESSA IN PRISTINO** o la demolizione, affidando un incarico professionale specialistico per avviare le eventuali procedure di sicurezza dei cantieri previste per le demolizioni. (D.lgs. 81/2008).

4.3.0 INDICAZIONI OPERATIVE DELLA SECONDA FASE

Per poter effettuare un confronto preciso ed inequivocabile per valutare la condizione reale dell'edificio in relazione ai titoli esistenti, considerate le differenze talvolta molto labili tra le variazioni classificate come "essenziali" e "non essenziali" e tra queste ultime e le tolleranze così come definite da T.U. 380/2001 e L.R.P., in questa seconda fase occorrerà necessariamente:

4.3.1 digitalizzare su supporto informatico i disegni dei titoli abilitativi che attengono allo stato legittimo dell'immobile (infatti risultando questi ancora per la maggior parte su supporto cartaceo richiederanno una laboriosa trasposizione da cartaceo a digitale);

4.3.2 procedere ai rilevamenti di dettaglio eseguiti fisicamente sullo stesso immobile;

4.3.3 eventualmente ricorrere a rilevazioni strumentali topografiche;

4.3.4 digitalizzare sul medesimo supporto informatico anche la restituzione grafica dei rilievi ottenuti, operazioni tutte che dovranno essere caratterizzate dalla massima accuratezza **vista la estrema ristrettezza delle tolleranze previste dal T.U. 380/2001 ovvero dalla L.R.P. 19/99;**

4.3.5 eseguire la sovrapposizione delle rappresentazioni grafiche così realizzate;

4.3.6 apprezzare quali siano realmente le differenze tra i titoli rilasciati e quanto è stato effettivamente realizzato;

4.3.7 qualificare con precisione le eventuali difformità a sensi dell'art. 32 T.U. 380/2001 e 6 L.R. Piemonte 19/1999 come integrato dall'art. 1 della L.R.P. 7 novembre 2024 n. 25, o 33 e 34 T.U. 380/2001.

4.3.8 verificare l'epoca di costruzione dell'immobile o delle varianti cartolarmente, mediante i documenti di cui all'art. 9 bis TU 380/2001, o, in difetto, tenendo conto dei materiali e delle modalità e tecniche costruttive, precisando:

- se anteriori o successive al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge 765/1967)
- se anteriori o successive al 30 gennaio 1977 (data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10)
- limitatamente agli scostamenti rientranti nelle tolleranze se anteriori o successivi al 24 maggio 2024

La Relazione da redigersi con dovizia di precisione al termine di questa seconda fase non sarà solo necessaria al Committente, ma risulterà opportuna per salvaguardare anche lo stesso professionista per la chiarezza del suo operato.

Se l'edificio, al termine delle attività di confronto di cui sopra presentasse ESCLUSIVAMENTE delle DIFFERENZE RIENTRANTI NELLE TOLLERANZE di cui all'Art. 34 bis e 34 ter, quarto comma, del T.U. 380/2001 e 6 bis L.R. Piemontese n° 19/1999, come precisate nella DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519 (e fosse verificata la conformità catastale) il tecnico potrà redigere l'attestazione di cui al comma 3 dell'Art. 34 bis T.U. 380/2001.

NOTA BENE:

poiché Il terzo comma dell'Art. 34 – bis del T.U.380/2001 riporta che:

- *“le tolleranze realizzate in precedenti interventi edilizi (no immobili sottoposti a tutela d.lgs n. 42/2004) non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, AI FINI DELLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI, nella modulistica..., COMUNICAZIONI E SEGNALAZIONI EDILIZIE, ovvero CON APPOSITA DICHIARAZIONE ASSEVERATA allegata AGLI ATTI DI COMPRAVENDITA aventi per oggetto trasferimento o costituzione Di diritti reali”*
- In considerazione dei contenuti dell'Art. 9-bis del T.U. 380/2001

è da ritenersi utile che la nuova tavola grafica, correttamente rappresentativa dell'immobile alla luce delle tolleranze di cui sopra, oltre che essere comunicata con apposita dichiarazione asseverata da allegarsi all'atto di compravendita, sia altresì comunicata all'ufficio tecnico del Comune di appartenenza, in modo da costituire “documento” di riferimento ai fini della formazione di un successivo titolo abilitativo edilizio.

5.0.0

TERZA FASE DELL'INCARICO

ULTERIORI ATTIVITÀ PROFESSIONALI TECNICO - AMMINISTRATIVE

finalizzate al conseguimento dello

STATO LEGITTIMO e/o della sua CONFORMITA' CATASTALE

Ove le fasi precedenti evidenziassero **difformità edilizie di cui agli art. 31, 32, 33 e 34 del T.U. 380/2001**, il Committente potrà commissionare l'attività professionale finalizzata alla **regolarizzazione**:

- A) secondo i criteri di cui agli art. 34 ter, commi 1, 2 e 3, 36, 36 bis e 37 del T.U. 380/2001,**

B) tenendo in considerazione di quanto introdotto dal Ministero della Cultura che con la **Circolare n. 19 del 2 aprile 2025** che ha chiarito che le disposizioni dell'**art. 36-bis del DPR 380/2001** (introdotte dal DL “salva casa”) sono **pienamente applicabili** anche se **non coordinate** espressamente con l'**art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004)**, con le seguenti considerazioni ed attenzioni:

- **Differenza tra norme:**

- o L'**art. 167** consente la **sanatoria paesaggistica solo per abusi minimi**, senza aumento di superfici o volumi.

- o L'**art. 36-bis** introduce una procedura **semplificata di sanatoria edilizia e paesaggistica** anche per abusi con aumento di volume o superficie, con **silenzio assenso** in caso di inerzia degli enti competenti.

- **Presunto contrasto normativo:**

- o La Circolare afferma che **non esiste un vero conflitto** tra le norme.

- o L'**art. 183, comma 6** del Codice ha valore **programmatico** e non impedisce l'applicazione di norme successive.

- o Il **parere della Soprintendenza** resta vincolante, quindi non viene violato alcun principio del Codice in quanto l'**art. 36-bis del TUE** non deroga ai principi del Codice.

- **Applicazione del principio di successione delle leggi nel tempo:**

- o Poiché il **36-bis** è **norma successiva**, prevale e si applica **anche in mancanza di un richiamo derogatorio dell'art. 167, comma 4, del Codice al suo interno**.

- **Vincoli sopravvenuti:**

- o Anche in caso di **vincoli imposti dopo l'abuso**, si può procedere alla **sanatoria paesaggistica**, come previsto dall'**art. 36-bis**.

C) secondo le attività prodromiche alla FISCALIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' NON SANABILI (art.33 e 34 T.U. 380/2001).

5.1.0 INDICAZIONI OPERATIVE

- **Ove si debba procedere a sanatoria** ex art. 36 T.U. 380/2001, limitata ora ai soli casi di assenza o totale difformità delle opere dal titolo edilizio, occorre verificare la **DOPPIA CONFORMITA'**, quindi è necessario reperire la **NORMATIVA EDILIZIA LOCALE** vigente nel momento di realizzazione dell'immobile e quella vigente al momento dell'istanza di sanatoria, verificando la conformità dell'immobile nei due momenti.
- Diversa è la situazione ove l'immobile presenti variazioni essenziali (a sensi dell'art. 32 Tu 380/2001, ora precisate dall'art. 6 della LRP 19/1999 come integrato dall'art. 1 della LRP 7 novembre 2024 n. 25) o parziali difformità dal titolo edilizio. In questo caso occorre verificare la così detta "conformità asincrona" che è condizione per ottenere la sanatoria a sensi dell'art. 36 bis TU 380/2201: l'opera deve essere conforme alle norme costruttive dell'epoca di sua realizzazione e conforme alle norme urbanistiche vigenti al momento della sanatoria. Viene meno l'esigenza di conformità alle **norme urbanistiche** vigenti anche all'epoca della costruzione ed anche alle **norme edilizie** vigenti al momento della richiesta di sanatoria.

Ottenuta la sanatoria, considerando che a quel punto cadrà la necessità di dichiarare le Tolleranze costruttive con atto autonomo attesa la necessità di evidenziarle nella domanda di sanatoria per effetto dei precisi rilievi effettuati nella seconda fase, il tecnico potrà redigere l'Attestazione di Stato Legittimo e di Conformità Catastale attraverso apposita dichiarazione asseverata che potrà essere allegata all'atto giuridico di compravendita, previa regolarizzazione catastale.

6.0.0

AGIBILITA' - ABITABILITA'

Va premesso che l'assenza di agibilità o abitabilità non incide sulla validità dell'atto, nel senso che non determina nullità della compravendita ma espone a possibili azioni civili risarcitorie ove taciuta dal venditore.

Ove manchi l'ABITABILITA' occorre verificare la situazione dell'immobile alla luce del Decreto Ministeriale del 5.07.1975, sempre che la data di realizzazione dell'immobile non sia anteriore alla sua entrata in vigore; per gli immobili realizzati PRIMA del D.M. citato vale quanto stabilito dall'art. 10 comma 2 del D.L. 76/2020 convertito in Legge 120 del 2020, e dall'art. 17 della L.R. 31 maggio 2022 n° 7. Di conseguenza in questo caso NON si valutano i rapporti aeroilluminanti e altezze minime interne degli edifici.

NOTA BENE:

L'aver conseguito una eventuale sanatoria edilizia NON comporta automaticamente la sussistenza di tutte le condizioni preordinate a poter dichiarare l'agibilità - abitabilità dell'edificio ai sensi dell'Art. 24 T.U. 380/2001.

Per l'"Agibilità", infatti occorrerà tra l'altro verificare:

1. La situazione strutturale dell'edificio nel suo insieme e/o della sua parte legittimata ed il relativo collaudo statico;
2. La sussistenza delle condizioni di funzionalità degli impianti dell'edificio e/o della sua parte legittimata e le relative certificazioni aggiornate;
3. La corrispondenza, per la porzione sanata, dei requisiti alle norme di contenimento energetico e la relativa attestazione di prestazione (APE).

Il D.L. 69/2024, convertito in legge 105 del 2024, ha inserito il comma 5 bis nell'art. 24 del TU 380/2001 che consente attestazioni di abitabilità per edifici esistenti in deroga ai requisiti di cui al DM del 1975, con minimi ed alle condizioni ivi stabilite.

NOTA BENE:

Avendo accertato lo STATO LEGITTIMO, oppure avendo operato nella terza fase per il conseguimento del medesimo, mancando tuttavia le attestazioni/certificazioni e collaudi di cui sopra, il tecnico incaricato non avrà comunque a disposizione tutti i

presupposti essenziali per stabilire se vi siano le condizioni affinché un edificio possa essere dichiarato agibile - abitabile.

Qualora il Committente dovesse incaricare, successivamente alla terza fase, il medesimo tecnico, quand'anche vi fossero queste attestazioni ma rilasciate in una data temporalmente lontana nel tempo, non disponendo quindi della certezza della perfetta manutenzione, funzionalità e garanzia per la sicurezza degli impianti i quali potrebbero aver subito, nel corso degli anni manomissioni o danneggiamenti, il tecnico consiglierà il Committente di far eseguire dagli impiantisti stessi una verifica straordinaria e di far rilasciare una DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA aggiornata.

Parimenti un collaudo statico mancante a riguardo delle parti strutturali del fabbricato porterà a far consigliare al Cliente di commissionare accertamenti tecnici strutturali specialistici anche alla luce delle normative attualmente vigenti, in particolare di quelle antisismiche.

Per altre considerazioni a riguardo di AGIBILITA' E ABITABILITA', il tecnico si limiterà a riportare, nella propria relazione di indagine, le risposte e le documentazioni ottenute dalla P.A. a seguito dell'istanza di accesso agli atti debitamente formulata, ricordando che l'assenza di tale documento non impedisce la conclusione del contratto di vendita (Cass. Civ. 9 agosto 2022 n. 24534).

7.0.0

REDAZIONE DELLE DICHIARAZIONI E ATTESTAZIONI

Come si è più volte evidenziato nei precedenti capitoli è opportuno che il tecnico predisponga relazioni scritte al termine di ciascuna delle fasi commissionate.

Contenziosi già aperti sul tema ed esperienze amare già recentemente maturate a carico dei tecnici attestatori, perché sfociati in risarcimenti di danni a loro carico, impongono un atteggiamento di grande prudenza, visto oltretutto i potenziali valori dei risarcimenti in gioco.

Ciò che è da ritenersi certo, è che una relazione che attesti lo STATO LEGITTIMO dell'edificio, (quella che viene per semplicità definita "RRE") non può che discendere dalla precisa esecuzione, oltre che della fase propedeutica di INDAGINE

PRELIMINARE, altresì di **TUTTE** le attività tecniche che in questo vademecum sono descritte nella **SECONDA FASE**, senza queste il rischio di una errata attestazione è, in pratica, una certezza.

Qualora al termine delle attività descritte nella **SECONDA FASE**, si dovessero accertare nel fabbricato le condizioni di cui ai commi all'art. 34 ter quarto comma, e/o all'art. 34 – bis T.U. 380/2001, ovvero **–nei limiti dell'attuale vigenza da accertare con particolare cautela–** dell'Art. 6 bis L.R.P. 19/1999 descritte nell'All. "A" della D.G.R. 14 gennaio 2022 n. 2-4519, le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, saranno dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, agli uffici tecnici del comune nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali, allegando all'atto giuridico i disegni aggiornati a seguito dei rilievi di dettaglio eseguiti a compimento della seconda fase.

8.0.0

MODELLI ISTANZE

8.1.0 ATTIVITA' DI ACCESSO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – CATASTO FABBRICATI

La Procedura di richiesta all'Agenzia delle Entrate – Territorio – avviene mediante la compilazione della **DELEGA PER L'ACCESSO ALLE PLANIMETRIE: Modello 12T**, con questo modello l'intestatario catastale e titolare dei diritti reali su un immobile, può delegare il professionista, a richiedere la planimetria del bene di sua proprietà.

La delega va sottoscritta dall'intestatario (ovvero dal rappresentante legale nel caso di società o persona giuridica).

34

8.2.0 ATTIVITA' DI ACCESSO AGLI ARCHIVI EDILIZI DEL COMUNE

Di seguito si riporta un esempio di testo di istanza di accesso agli atti del Comune.

Domanda di accesso agli atti ex art. 22 e segg. della L 241/1990

*Il sottoscritto ***** nell'interesse del Signor *****
che ha conferito incarico professionale per l'accertamento della situazione edilizia
dell'immobile sito in ***** di proprietà del medesimo committente, già
appartenuto ai seguenti signori ***** (elencazione dei proprietari
storici dell'immobile)*

chiede

*di essere ammesso all'accesso in forma di consultazione ed estrazione eventuale di
copie dei seguenti documenti amministrativi:*

- 1) licenze edilizie, autorizzazioni edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, dia, scia, cila, cilas rilasciate con riferimento al predetto immobile ai proprietari sopra indicati;*
- 2) sanatorie edilizie ordinarie o in regime di condono edilizio rilasciate con riferimento al predetto immobile di proprietà ai proprietari di cui sopra;*
- 3) domande di condono edilizio presentate nell'interesse dei proprietari predetti con riferimento all'immobile citato;*

4) eventuali diversi atti assunti dall'amministrazione per definire istanze di condono o di sanatoria, presentate dai soggetti indicati con riferimento all'immobile in questione. L'interesse all'esercizio dell'accesso è legato all'espletamento del mandato professionale ricevuto dall'attuale proprietario il quale sottoscrive il presente atto in segno di adesione all'istanza.

5) esistenza di documenti attestanti l'agibilità – abitabilità rilasciati al termine dei vari procedimenti edilizi ovvero documentazioni prodotte anche solo parzialmente e finalizzate all'agibilità – abitabilità, ovvero atti di reiezione delle richieste di abitabilità inoltrate.

Luogo, data

Firma del tecnico richiedente

Firma del proprietario autorizzante la richiesta

9.0.0

APPENDICE NORMATIVA - SENTENZE

9.1.0 - D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380

ART. 9-BIS. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)

ART. 24 (L) – AGIBILITÀ

(articolo così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. (comma così modificato dall'art. 5, comma 1, lettera a), del d.lgs. n. 207 del 2021)

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione

della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;
e-bis) attestazione di 'edificio predisposto alla banda ultra larga', rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3. (lettera aggiunta dall'art. 5, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 207 del 2021)

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera n), della legge n. 120 del 2020)

ART. 31 (L) INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di

volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

ART. 32 (L) DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

IN PIEMONTE è possibile effettuare il raffronto considerando esclusivamente i contenuti dell'art. 6 L.R. 19/1999, come integrato dall'art. 1 della LRP 7 novembre 2024 n. 25.

ART. 33 (L) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITA'

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la

restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

ART. 34 (L) INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE -

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.

2-ter. (comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lettera o), della legge n. 120 del 2020)

ART. 34-BIS. TOLLERANZE COSTRUTTIVE (ARTICOLO INTRODOTTO DALL'ART. 10, COMMA 1, LETTERA P), DELLA LEGGE N. 120 DEL 2020)

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari

(commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

(comma introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

(commi 3-bis e 3-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 4), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

IN PIEMONTE il raffronto va fatto anche con i contenuti dell'art. 6-bis L.R. 19/1999 descritte nell'All. "A" della D.G.R. 14 gennaio 2022 n. 2-4519, nei limiti dell'attuale vigenza da determinare tenendo conto delle modifiche introdotte nel TU 380/2001 con dl 69/2024 convertito in legge 105/2024

Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

(articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

ART. 46 (L) NULLITÀ DEGLI ATTI GIURIDICI RELATIVI AD EDIFICI LA CUI COSTRUZIONE ABUSIVA SIA INIZIATA DOPO IL 17 MARZO 1985

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

9.1.1 – MINISTERO DELLA CULTURA - Circolare n. 19 del 2 aprile 2025

CHIARIMENTI IN MERITO ALLE DISPOSIZIONI dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 (introdotte dal DL "salva casa") pienamente applicabili anche se non coordinate espressamente con l'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, (D.lgs. 42/2004).

Chiarimenti sull'applicazione dell'art. 36-bis del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali. Il decreto-legge n. 69 del 2024 ha introdotto l'articolo 36-bis al Testo unico dell'edilizia (TUE) recante disposizioni per l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali. La presente circolare intende chiarire la portata normativa della predetta disposizione anche con riferimento a quanto previsto art. 167, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio in materia di ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria. INQUADRAMENTO NORMATIVO Si riportano di seguito i testi normativi di riferimento. Art. 36-bis, comma 1, del TUE. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. Art. 36-bis, comma 4, del TUE. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione. Art. 167, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio. "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Il Codice dei beni culturali e del paesaggio, inoltre, all'art. 146 stabilisce

l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica per interventi su immobili ed aree ad interesse paesaggistico, precisando che la stessa non può essere rilasciata successivamente e l'art. 167 del Codice prevede, eccezionalmente, l'accertamento ex post della compatibilità paesaggistica nei casi espressamente individuati dal comma 4 dello stesso articolo. Infine l'art. 183, comma 6, del Codice prevede che "Le leggi della Repubblica non possono introdurre deroghe ai principi del presente decreto legislativo se non mediante espressa modificazione delle sue disposizioni".

LA RIFORMA DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA

Nella nuova formulazione il comma 4 dell'art 36-bis introduce una disciplina che, testualmente, appare disallineata rispetto alla normativa di settore dettata dall'art. 167, comma 4, lett. a) del Codice dei beni culturali e del paesaggio che rende necessario un chiarimento circa l'applicabilità dell'articolo 36-bis del TUE al fine di rendere uniforme l'applicazione da parte degli Istituti in indirizzo. Dal confronto delle disposizioni dei due testi normativi (art. 36-bis del TUE e art. 167, comma 4, lett. a) del Codice) emerge che l'articolo 36-bis del TUE introduce una ipotesi di rilascio ex post, e pertanto in sanatoria, del parere vincolante relativo all'accertamento di compatibilità paesaggistica anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati esclusivamente nei casi di cui al comma 1 dell'art. 36-bis TUE medesimo, espressamente esclusi, invece, dalla normativa di settore rappresentata dall'art. 167, comma 4, del Codice BCP. Tale antinomia è soltanto apparente e può essere risolta applicando il criterio cronologico della successione delle leggi nel tempo. Infatti, al disposto di cui all'art. 183, co. 6 del Codice BCP deve essere riconosciuta una funzione programmatica che, in quanto tale, non è in grado di incidere sui superiori principi ordinamentali che disciplinano la successione delle leggi nel tempo. In ogni modo l'art. 36-bis del TUE non deroga ai principi del Codice dei beni culturali e del paesaggio in quanto il parere delle SABAP mantiene natura vincolante ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio già effettuato, sicché non sussiste alcun contrasto con l'art. 183, co. 6, del Codice BCP. Alla luce delle suesposte considerazioni si può ritenere che la disposizione di cui all'art. 36-bis trovi piena applicazione, stante il criterio cronologico, anche in mancanza di un richiamo derogatorio dell'art. 167, comma 4, del Codice dei BCP al suo interno. Il divieto di rilascio in sanatoria dell'autorizzazione paesaggistica non esclude, infatti, che il legislatore possa introdurre, per legge e in via generale, limitate ipotesi in cui sia possibile accertare ex post la compatibilità paesaggistica di un intervento. Nel caso sopra descritto, pertanto, troverà applicazione quanto disposto dall'art. 36 bis TUE e, conseguentemente, potrà essere emesso il parere vincolante anche in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 del TUE ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 del TUE. Al di fuori, pertanto, dalle ipotesi tassativamente previste dal suddetto comma 1 dell'art. 36-bis del TUE, l'articolo 167 del Codice trova piena applicazione. Restano fermi, in ogni caso i principi sanzionatori e di rimessa in pristino di cui all'art. 167 del Codice in caso di valutazione negativa da parte dell'autorità competente in materia paesaggistica. Infine il comma 4 dell'art. 36-bis del TUE prevede che "Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione".

Con tale norma il legislatore ha previsto che, anche qualora le opere siano state svolte in un tempo antecedente all'apposizione del vincolo, sia necessario procedere alla domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis del TUE. **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE** Alla luce di quanto sopra riportato, questa Direzione Generale evidenzia la necessità di dare corretta applicazione alla normativa del TUE in argomento, procedendo attentamente alle valutazioni di compatibilità paesaggistica esprimendo il parere vincolante di competenza entro il termine perentorio di 90 giorni, spirati i quali si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio procedente può provvedere autonomamente. Stante la circostanza che al maturare dell'inerzia che conduce all'istituto del silenzio assenso e alle sue conseguenze, per le quali l'Amministrazione non è più titolata ad esprimersi sulla compatibilità paesaggistica dell'intervento già realizzato, si richiama l'attenzione di codesti Istituti ad approntare ogni efficace misura organizzativa interna per limitare il maturare del silenzio assenso a casi marginali e residuali.

9.2.0

LEGISLAZIONE REGIONALE

9.2.1 - L.R.P. 19/1999

Art. 6. Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato

(Variazioni essenziali al progetto approvato)

Art. 6.[10]

1. Ai sensi dell' articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e dagli articoli 21 e 22 della l.r. 56/1977;[11]

b) aumento di entità superiore al 20 per cento della superficie lorda o del volume, al netto dell'entità di cui al comma 2, in relazione al progetto approvato;[12]

c) variazione di entità superiore al 10 per cento dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato;[13]

c bis) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dei tipi d'intervento di cui all' articolo 3 del d.p.r. 380/2001;[14]

d) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attiene a fatti procedurali;

e) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento e la riduzione della distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade rispetti i limiti normativamente disposti.

e bis) variazioni al progetto approvato che comportino un'opera sostanzialmente diversa per conformazione, strutturazione o la realizzazione di un manufatto edilizio autonomamente utilizzabile.[15]

2. Non possono ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 6 bis (Tolleranze esecutive) L.R.P. 19/1999

(Tolleranze esecutive)

1. In attuazione di quanto previsto all' articolo 34, comma 2 ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia, se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale.

3. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

4. (...)[17]

5. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali o, in assenza di tali atti e di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile.[18]

6. Ferma l'immediata efficacia delle tolleranze esecutive formalizzate al comma 3, con deliberazione della Giunta regionale, acquisito il parere della commissione consiliare competente, possono essere individuate ulteriori tolleranze esecutive nel rispetto di quanto previsto dall' articolo 34 bis del d.p.r. 380/2001.[19]

Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519

Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

A relazione del Vicepresidente Carosso:

Premesso che:

- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*, all'articolo 34 disciplina gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
- la legge 11 settembre 2020, n. 120 *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali»"* all'articolo 10, comma 1, apporta modifiche all'articolo 34 del d.p.r. 380/2001, prevedendo l'abrogazione del comma 2-ter e la contestuale introduzione del nuovo articolo 34-bis che individua le casistiche relative alle "tolleranze costruttive";
- con la legge regionale 29 maggio 2020, n. 13 *"Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19"* la Regione Piemonte ha disposto misure per agevolare la ripresa economica e produttiva; in particolare, l'articolo 78, che modifica la legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 *"Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*, introducendo con l'articolo 6 bis le tolleranze esecutive accettabili per semplificare e favorire l'attività edilizia ed economica; a tal fine vengono individuate alcune fattispecie di tolleranze esecutive che, qualora rientranti nelle condizioni stabilite dalla legge, facilitano la risoluzione di lievi scostamenti tra costruito effettivo e titolo legittimato;
- all'articolo 6 bis, comma 6, della l.r. 19/1999 è previsto che le tolleranze esecutive di cui al medesimo articolo siano definite con apposita deliberazione approvata dalla Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente.

Considerato che le ipotesi di tolleranze disciplinate all'articolo 34-bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001, coincidono per forma e contenuto a quelle già previste all'articolo 6 bis, comma 1, della l.r. 19/1999, mentre le tolleranze esecutive di cui ai successivi commi 2 e 3 del medesimo articolo 6 bis specificano più nel dettaglio quanto disciplinato nel d.p.r. 380/2001 e, di conseguenza, è necessario darne piena attuazione.

Dato atto che la Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio, al fine di dare attuazione al suddetto articolo 6 bis in modo uniforme per il territorio regionale, ha provveduto a redigere un documento tecnico Allegato A *"Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 «Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)»"* per fornire le prime indicazioni attuative delle tolleranze esecutive al fine di consentire il recupero di immobili e avviare processi di rigenerazione urbana.

Sentita la Commissione consiliare competente, ai sensi del comma 6 dell'articolo 6 bis della l.r. 19/1999, nella seduta del 12 gennaio 2022.

Acquisito, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 34/1998, nella seduta del 20 dicembre 2021 il parere della Conferenza Permanente Regione-Autonomie locali.

Visti:

- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*;
- l'articolo 78 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 13 *"Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19"*;
- la legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 *"Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*;

- la legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 “*Tutela ed uso del suolo*”;
- la legge regionale 31 marzo 2020, n. 8, recante “*Bilancio di previsione finanziario 2020-2022*”;
- la D.G.R. n. 16-1198 del 3 aprile 2020 “*Legge regionale 31 marzo 2020, n. 8 - Bilancio di previsione finanziario 2020-2022. Approvazione del Documento Tecnico di Accompagnamento e del Bilancio Finanziario Gestionale 2020-2022. Disposizioni di natura autorizzatoria ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del d.lgs. 118/2011*”.

Attestata l'assenza degli effetti diretti ed indiretti, del presente provvedimento, sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio regionale, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016;

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016, come modificata dalla D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021;

la Giunta Regionale, con voto unanime espresso nelle forme di legge,

delibera

- di approvare l'Allegato A, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, recante “*Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 «Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)»*”;
- di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri aggiuntivi sul bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della l.r. 22/2010, nonché ai sensi dell'articolo 12 del D.lgs. 33/2013, sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione Amministrazione trasparente.

(omissis)

Allegato

ALLEGATO A

Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

Premessa

Al fine di attuare quanto previsto all'articolo 78 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 13 *"Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19"*, che introduce l'articolo 6 bis¹ (Tolleranze esecutive) nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 *"Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*, sono di seguito fornite le prime indicazioni per la definizione delle "tolleranze esecutive".

In particolare si intendono fornire i primi criteri interpretativi sulla qualificazione, quantificazione e ambito di applicazione delle tolleranze esecutive che il legislatore regionale ha definito secondo due diverse fattispecie riferite:

1. alle variazioni dimensionali relative ai parametri urbanistico-edilizi (art. 6 bis, comma 1);
2. alle irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, che non riguardano i parametri urbanistico-edilizi, alla diversa esecuzione di alcune tipologie di opere e agli errori progettuali (art. 6 bis, commi 2 e 3).

¹ *Legge regionale n. 19 del 08 luglio 1999 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*

Art. 6 bis (Tolleranze esecutive)

1. In attuazione di quanto previsto all'articolo 34, comma 2 ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia, se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale.

3. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

4. Il comma 4 dell'articolo 6 bis è stato abrogato dal comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 22 del 2020.

5. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali o, in assenza di tali atti e di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile.

6. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo sono definite con apposita deliberazione approvata dalla Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente.

Aspetti generali

- a) Le tolleranze esecutive, come introdotte all'articolo 6 bis della l.r. 19/1999, non necessitano del ricorso alla procedura di variante in corso d'opera. Le varianti in corso d'opera, sono disciplinate al comma 2 bis dell'articolo 22 del d.p.r. 380/2001 e, come previsto espressamente in tale disposizione, non si configurano come variazioni essenziali; vengono solitamente comunicate a fine lavori con attestazione del professionista e sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Riguardo alle variazioni essenziali, si rimanda a quanto previsto all'articolo 6 della legge regionale 19/1999²;
- b) le tolleranze esecutive non hanno le caratteristiche della parziale o della totale difformità e non costituiscono violazione edilizia, pertanto, non sono soggette alla disciplina sanzionatoria; esse riguardano le variazioni di modesta entità rilevabili che conseguono all'esecuzione di opere edilizie difformi rispetto al progetto autorizzato e allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento, secondo le definizioni di cui al Titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*);
- c) i disposti dell'articolo 6 bis della l.r. 19/1999 si applicano sia agli interventi realizzati prima dell'entrata in vigore della l.r. 13/2020 sia a quelli in corso di realizzazione o che saranno realizzati in futuro a seguito dei rispettivi procedimenti edilizi;
- d) le tolleranze esecutive sono riferite ai titoli abilitativi, che hanno legittimato l'intervento, compresi la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e il permesso di costruire. Le tolleranze esecutive, quindi, sono relative al progetto allegato al titolo edilizio e non possono essere dichiarate in assenza del titolo medesimo;
- e) le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 6 bis della l.r. 19/1999 possono essere dichiarate con differenti modalità dal tecnico abilitato:
 - 1. nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie o, in assenza di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva

2 Art. 6. (Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato)

1. Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modifiche ed integrazioni si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f);

b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;

c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;

d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della l. 47/1985.

- condizione dell'immobile;
2. con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti per opere realizzate in passato in assenza di nuovi interventi edilizi per trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.³

Tolleranze esecutive di cui al comma 1 dell'art. 6 bis

La quantificazione dei parametri urbanistico edilizi come stabiliti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, ai sensi comma 1 dell'articolo 6 bis della l.r. 19/1999, è da riferirsi all'edificio nel suo complesso oppure alla singola unità immobiliare a seconda dei parametri presi a riferimento.

Il legislatore regionale ha elencato nella prima parte del periodo i parametri più propriamente rilevanti se considerati per l'intero manufatto edilizio (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta), concludendo con un'indicazione generica di ogni altro parametro urbanistico edilizio utile per la definizione delle singole unità immobiliari.

A questo proposito si ritiene che i parametri urbanistico edilizi rilevanti ai fini delle tolleranze esecutive, da prendere a riferimento per l'applicazione della presente disposizione, possano essere desunti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dal CAPO I del regolamento edilizio tipo regionale, e sono i seguenti:

- Superficie coperta
- Indice di copertura
- Superficie totale
- Superficie lorda
- Superficie utile
- Superficie accessoria
- Sagoma
- Volume totale o volumetria complessiva
- Altezza lorda
- Altezza del fronte
- Altezza dell'edificio
- Altezza utile
- Distanze

Tali parametri dimensionali, come da definizione tecnica, riguardano taluni l'intero manufatto edilizio e altri, proprio per loro natura intrinseca, le singole unità immobiliari. Ne deriva che l'ambito di applicazione sia da riferirsi all'edificio nel suo complesso quando i parametri da considerarsi attengono, ad esempio, a:

- a) altezze massime dell'edificio;
- b) distacchi e distanze minime del manufatto (fasce di rispetto stradale, distanze tra le costruzioni, distanze dai confini, ecc.);
- c) quantità massime edificabili (indice di densità fondiaria, volume, superfici utili, superfici complessive, ecc...);

³ La dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali è prevista all'art. 34 bis, comma 3 del d.p.r. 380/2001 come modificato con legge 11 settembre 2020, n. 120 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)".

d) superficie coperta (o al rapporto di copertura);

ovvero sia da riferirsi alla singola unità abitativa quando gli stessi parametri attengono, ad esempio, a:

- a) altezza minima dei locali; superficie minima dei locali;
- b) superficie finestrata e rapporto aeroilluminante;
- c) altri eventuali requisiti dimensionali posti dagli strumenti urbanistici.

I parametri citati al comma 1 dell'art. 6 bis si riferiscono ai parametri dimensionali e localizzativi per i quali la normativa vigente stabilisce dei limiti minimi o massimi da rispettare in sede di autorizzazione dell'intervento progettato e di esecuzione dei relativi lavori.

La tolleranza esecutiva deve essere, quindi, verificata con riferimento ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

In particolare è utile specificare che per la verifica della distanze si dovrà considerare l'intero fabbricato secondo i parametri dimensionali e il metodo di misurazione in vigore all'epoca dell'esecuzione delle opere.

Ciò detto, si precisa ancora che le tolleranze esecutive quando si riferiscono alle singole unità immobiliari non devono portare a moltiplicare la percentuale del 2 per cento oltre l'intenzione della norma attraverso una sistematica crescita dei parametri dell'intero fabbricato.

Tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis

Le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità non attengono ai parametri indicati al comma 1 dell'articolo 6 bis ovvero non attengono al mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e non devono comportare violazione della disciplina dell'attività edilizia⁴. Tali irregolarità possono riferirsi a numerose fattispecie e, per essere ritenute tolleranze esecutive, in via generale, non devono:

- a) consentire il mantenimento di opere edilizie in violazione dei parametri di riferimento secondo le quantità stabilite dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione;
- b) pregiudicare l'agibilità dell'immobile;
- c) violare normative specifiche di settore;
- d) pregiudicare il rispetto dei requisiti richiesti dalla disciplina dell'attività edilizia, dal piano regolatore e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione.

Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive:

- a) di muri esterni che determinano un diverso sedime purché la superficie totale dello stesso sia invariata e le modifiche alla geometria del perimetro del sedime non determinino una sovrapposizione di superficie inferiore al 90% rispetto al progetto approvato;
- b) di tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinino una loro diversa

⁴ Il riferimento alla disciplina dell'attività edilizia contenuto nel comma 2 dell'art. 6 bis della L.r. 19/1999, va inteso come il complesso delle disposizioni di diverso livello, di rango legislativo e di rango tecnico-regolamentare, che incide sull'attività edilizia; tra queste è possibile annoverare le norme igienico-sanitarie, in materia sismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, le norme relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, i requisiti previsti ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.

- disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente;
- c) delle aperture esterne purché le aperture realizzate si sovrappongano per almeno il 50% con quelle previste nei titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento e le modifiche delle dimensioni non siano variate oltre il 10%;
 - d) del posizionamento di elementi delle facciate quali balconi, cornicioni, pensiline e abbaini purché la traslazione rispetto a quelle previste nei progetti legittimati non sia superiore al 10% e le modifiche delle dimensioni non siano superiori al 10%, fatti salvi gli allineamenti rispetto alle aperture esterne di cui al precedente punto c);
 - e) del minore dimensionamento dell'edificio nel rispetto delle disposizioni comuni generali sopraindicate e del progetto allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento;
 - f) di errori progettuali corretti in fase di realizzazione derivanti da:
 1. errori materiali di rappresentazione grafica progettuale delle opere quali elaborati di progetti con spessori convenzionali secondo la prassi e le tecniche dell'epoca della realizzazione dell'opera;
 2. rappresentazione grafica progettuale non in scala;
 3. parziale rappresentazione grafica progettuale delle opere se, le stesse, sono richiamate in modo inequivocabile nelle relazioni o in altri allegati al progetto approvato;
 4. mancata indicazione delle misure (ad es. superfici, quote, etc...) se comunque desumibili in scala dalle tavole grafiche o da altri allegati al progetto approvato.

Le opere che rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria eseguite senza alcun titolo abilitativo e elencate nel Glossario unico di cui al Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ad esempio la diversa collocazione degli impianti, le opere di finiture, gli elementi decorativi che non hanno natura strutturale (parapetti, rivestimenti murari, pavimentazioni, cancellate, etc...), non vanno considerate difformità ai sensi del comma 1 né irregolarità geometriche o dimensionali ai sensi del comma 2 dell'art. 6 bis della l.r. 19/1999.

Si precisa che le tolleranze di cui al comma 2 dell'art. 6 bis sono assimilabili a quelle trattate al comma 2 dell'art. 34 bis del d.p.r. 380/2001 introdotto dalla l. 120/2020.

In particolare la norma statale limita l'ambito di applicazione di dette tolleranze agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*). Tale limitazione, espressione di un principio fondamentale della materia, trova applicazione anche nell'ordinamento regionale.

9.3.0

CORTE DI CASSAZIONE

SENTENZA SS.UU. 08230 del 22.3.2019

sul ricorso 6932/2014 proposto da:

A.S., elettivamente domiciliato in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato CLAUDIO FABRICATORE;

- ricorrente -

contro

S.A., elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 278, presso lo studio dell'avvocato MARCO FERRARO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ROBERTO BAGNARDI;

- controricorrente -

C.D.A., SE.GI., elettivamente domiciliati in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato MAURIZIO MAIELLO;

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

e contro

M.A.D., AR.RO.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 3253/2013 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 17/09/2013; Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 29/01/2019 dal Consigliere MARIA GIOVANNA SAMBITO;

udito il Pubblico Ministero, in persona dell'Avvocato Generale Dott. SALVATO Luigi, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale, assorbito l'incidentale;

uditi gli avvocati Claudio Fabricatore e Stefano Giove per delega degli avvocati Marco Ferraro e Roberto Bagnardi.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato nelle date 27.7.2005 e 9.9.2005, A.S., premettendo che:

- con atto in Notar S.A. del 23.10.2001, aveva acquistato due distinti appezzamenti di terreno, intestandone fittiziamente la nuda proprietà alla moglie M.A.D. e l'usufrutto alla suocera Ar.Ro., ed aveva, poi, curato la ristrutturazione totale del fatiscente fabbricato rurale insistente su uno di detti fondi, sostenendo, da solo, l'intera spesa;

- andato in crisi il matrimonio ed in pendenza di giudizio di separazione personale, aveva agito nei confronti della M. e della Ar. per ottenere, tra l'altro, la declaratoria della simulazione dei suddetti acquisti, ed aveva appreso, in sede di trascrizione di tale domanda, che le convenute avevano venduto i predetti immobili a C.D. e Se.Gi., per atto in notar S. dell'1.6.2005;

conveniva in giudizio innanzi davanti al Tribunale di Nola venditrici, compratori e notaio rogante per sentir dichiarare che l'atto di compravendita dell'1.6.2005 era nullo, perchè il fabbricato ceduto era stato interessato da vari e consistenti lavori, non regolarmente assentiti, ovvero inefficace nei suoi confronti, ai sensi dell'art. 2901 c.c., in quanto compiuto in pregiudizio delle sue ragioni creditorie.

Il Tribunale adito rigettava ogni domanda e la decisione veniva integralmente confermata, con sentenza n. 3253 del 2013, dalla Corte di appello di Napoli, che, ribadita l'infondatezza dell'azione revocatoria, escludeva, per quanto ancora interessa, la dedotta nullità del contratto impugnato, nonostante la difformità del fabbricato rispetto al progetto assentito, e ciò in

quanto gli estremi della concessione edilizia risultavano menzionati nel contratto stesso, avendo ivi le venditrici reso le dichiarazioni previste dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40. Tali articoli, rilevava la Corte distrettuale, non riguardavano, infatti, la regolarità urbanistica sostanziale dell'immobile dedotto in contratto (ossia l'effettiva conformità dell'opera edilizia allo strumento concessorio menzionato nell'atto di trasferimento), ma sanzionavano la sola violazione dell'obbligo, di natura meramente formale, di indicare nel contratto gli estremi della concessione o della domanda di sanatoria, al fine di disincentivare l'abusivismo e di tutelare l'affidamento della parte acquirente.

Per la cassazione di tale sentenza, A.S. ha proposto ricorso sulla base di due motivi, con cui ha dedotto la violazione di legge (L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40) ed il vizio di omesso esame del fatto decisivo per il giudizio, relativo all'abusività degli immobili oggetto del contratto di compravendita.

Il notaio S. ed coniugi C. - Se. hanno resistito con controricorso, gli ultimi due proponendo, a loro volta, ricorso incidentale con tre motivi concernenti, rispettivamente, l'omessa pronuncia sul motivo dell'appello incidentale con cui avevano dedotto la carenza di interesse ad agire dell'A., che non aveva dimostrato la pendenza o l'esito della lite relativa alla domanda di simulazione dell'atto di acquisto delle loro danti causa, o, nel caso in cui si fosse ritenuta implicita una statuizione di rigetto di tale motivo, la violazione di legge (artt. 81 e 100 c.p.c., e art. 1421 c.c.) e l'omesso esame di un fatto decisivo.

M.A.D. e Ar.Ro. non hanno spiegato attività difensiva in questa sede. All'esito della discussione avvenuta alla pubblica udienza del 9.1.18, in vista della quale il ricorrente ha depositato una memoria illustrativa, la Seconda Sezione di questa Corte ha emesso un'ordinanza interlocutoria, con la quale, dopo aver rilevato che il ricorso incidentale era stato espressamente qualificato condizionato, sicchè i relativi motivi, pur attenendo a questione preliminare di rito dovevano essere esaminati all'esito dell'accoglimento del ricorso principale, anche perchè riguardavano una questione implicitamente decisa col rigetto nel merito, ha ravvisato un contrasto nella giurisprudenza della Sezione in relazione alla natura formale (in quanto derivante dalla mera assenza nel contratto delle dichiarazioni del venditore) o sostanziale (in quanto riferita alla difformità tra bene venduto e progetto assentito) della comminata nullità, ed ha disposto trasmettersi gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni unite civili, auspicando, anche, un chiarimento sulla portata della nozione di irregolarità urbanistica, e sulla possibilità di applicare, in tema di validità degli atti traslativi, la distinzione - elaborata in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre - tra variazione essenziale e variazione non essenziale dell'immobile dedotto in contratto rispetto al progetto approvato dall'autorità amministrativa.

Il PG ha depositato requisitoria scritta. Il ricorrente ed il Notaio S. hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il contrasto nella giurisprudenza della seconda Sezione di questa Corte, che queste Sezioni Unite sono chiamate a dirimere, riguarda l'interpretazione della sanzione di nullità prevista dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, e art. 46 del TU n. 380 del 2001 entrato in vigore il 30.6.2003 (l'originaria data del 30.6.2001, disposta dall'art. 138 del TU, è stata prorogata di un anno dal D.L. n. 411 del 2001, art. 5 bis, comma 1, convertito con modificazioni dalla L. n. 463 del 2001, e di un ulteriore anno dal D.L. n. 122 del 2002, art. 2, comma 1, convertito con modificazioni dalla L. n. 185 del 2002). Va precisato che il caso in esame è disciplinato dall'art. 46 del TU del

2001, dato che la nullità riguarda, in tesi, la vendita immobiliare in data 1.6.2005, ai rogiti S., da potere di M.A.D. e di Ar.Ro., per i rispettivi diritti, in favore di C.D. e Se.Gi.; mentre l'abuso edilizio, che il ricorrente afferma aver compiuto nei beni oggetto di tale negozio, ricade nella disciplina della L. n. 47 del 1985, essendo intervenuto dopo l'acquisto, asseritamente simulato, delle venditrici avvenuto il 23.10.2001 ed a seguito della concessione edilizia n. 98 del 17.12.2001, titolo che, com'è incontrovertito, è stato menzionato nell'atto impugnato. Per il resto, la precisazione è priva di rilevanza, come pure sottolinea il PG, trattandosi di disposizioni sostanzialmente analoghe.

2. La disciplina urbanistica.

2.1. La questione sottoposta impone, per le sue sfaccettature, di premettere sinteticamente quanto segue. L'esercizio dello jus aedificandi, pur atteggiandosi come una concreta e peculiare manifestazione del diritto di proprietà fondiaria, soggiace all'osservanza di molteplici limitazioni e prescrizioni connesse a determinazioni della pubblica autorità, previste già in nuce nella L. n. 2359 del 1865, artt. 86 - 92, e poi codificate, in via generale, dalla L. 17 agosto 1942, n. 1150 - legge urbanistica - che, all'art. 31, ha, appunto, imposto di richiedere apposita licenza per l'esecuzione di nuove costruzioni, l'ampliamento di quelle esistenti, la modifica di struttura o dell'aspetto dei centri abitati ed in presenza di piano regolatore comunale, anche nelle zone di espansione.

2.2. La L. 6 agosto 1967, n. 765 (c.d. legge Ponte) art. 10, nel sostituire il menzionato art. 31 della Legge Urbanistica, ha esteso l'obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori).

2.3. La successiva L. 28 gennaio 1977, n. 10 (c.d. legge Bucalossi) ha posto il principio secondo cui ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la relativa esecuzione è subordinata a concessione da parte del sindaco (art. 1). La sostituzione della licenza con la concessione edilizia (cfr. art. 21) non ha, peraltro, comportato modifiche sostanziali dal punto di vista giuridico, in quanto la nuova concessione a edificare non ha attribuito nuovi diritti, ma ha svolto una funzione sostanzialmente analoga all'antica licenza: accertare la ricorrenza delle condizioni previste dall'ordinamento per l'esercizio dello jus aedificandi (cfr. Corte Cost. n. 5 del 1980).

2.4. Col testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono stati definiti i tipi d'intervento edilizio (art. 3), è stato previsto uno specifico titolo abilitativo per ciascuna tipologia di intervento, ed individuati casi di attività completamente libere. In particolare, la concessione è stata sostituita dal permesso di costruire (art. 10), sono stati indicati gli interventi realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività (già denuncia di inizio attività) (art. 22) anche in sostituzione del permesso (art. 23, quale modificato dal D.Lgs. n. 222 del 2016, art. 3, comma 1 lett. g)), sono stati codificati i lavori che si reputano eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31), enunciate le condizioni in presenza delle quali ricorre "l'essenzialità" della variazione al progetto approvato, che deve essere stabilita dalle Regioni (art. 32).

3. La comminatoria della nullità.

3.1. L'inosservanza dei precetti posti dalla normativa urbanistica, da sempre variamente sanzionata sotto un profilo amministrativo, con la distruzione, o la sospensione dei lavori, o la demolizione del manufatto contrario al PRG o al titolo abilitativo o con l'acquisizione gratuita

al patrimonio comunale (L. n. 2359 del 1865, art. 90; art. 26 Legge Urbanistica; L. n. 765 del 1967, art. 6; L. n. 10 del 1977, art. 15; L. n. 47 del 1985, art. 7, e D.P.R. n. 380 del 2001, art. 40) e penale, con fattispecie contravvenzionali (art. 41 Legge Urbanistica; L. n. 765 del 1967, art. 13; L. n. 10 del 1977, art. 17; L. n. 47 del 1985, art. 20; D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44), ha avuto la sua prima disciplina in riferimento alla sorte degli atti tra privati aventi ad oggetto diritti reali su fabbricati irregolari sotto il profilo urbanistico con la L. n. 10 del 1977, il cui art. 15, comma 7, ha previsto, per quanto interessa in questa sede, che: "Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione", disposizione che era stata preceduta dalla L. n. 765 del 1967, art. 10, che, nel modificare l'art. 31 della Legge Urbanistica, aveva disposto la nullità delle compravendite di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale nel medesimo caso in cui "da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza" di una lottizzazione autorizzata.

3.2. La L. 28 febbraio 1985, n. 47, denominata "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" ed emanata appunto al duplice scopo di reprimere il fenomeno dell'abusivismo e di sanare il pregresso, ha rimodulato la sanzione di nullità, disponendo all'art. 17, comma 1, che: "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'art. 13. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù". Analogamente ha disposto il successivo art. 40, comma 2, che, in relazione agli atti aventi per oggetto diritti reali (esclusi diritti di garanzia e servitù) riferiti a costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della legge stessa, ha previsto quali titoli abilitativi oggetto di dichiarazione dell'alienante la licenza e la concessione in sanatoria (che la legge introduceva), la domanda di concessione corredata dalla prova del versamento delle prime due rate dell'oblazione o la dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che l'opera era stata iniziata prima del 2 settembre 1967.

Entrambe tali disposizioni hanno previsto (art. 17, comma 4, e art. 40, comma 3) la possibilità della "conferma" delle comminate nullità, nel caso in cui la mancata indicazione della concessione edilizia, ovvero la mancanza di dichiarazione o il mancato deposito di documenti, non fossero dipesi dall'inesistenza, al tempo della stipula, della concessione, o della domanda di concessione in sanatoria, o, ancora dal fatto che la costruzione sia stata iniziata dopo il 2 settembre 1967: in tal caso, è stata prevista la possibilità della conferma degli atti, anche da una sola delle parti, mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, contenente la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda di concessione in sanatoria.

3.3. La menzionata L. n. 47 del 1985, art. 17, è stato abrogato (l'art. 40 è invece rimasto in vigore) dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 136, a far data dalla sua entrata in vigore, ma è stato sostanzialmente riprodotto dal medesimo D.P.R. n. 380, art. 46, intitolato "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; D.L. n. 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)" secondo cui: "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non

risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù". Il comma 4, della norma in esame prevede, anch'esso, la possibilità di conferma nell'ipotesi in cui la mancata indicazione nell'atto degli estremi del titolo non sia dipesa dall'inesistenza del titolo stesso.

3.4. Va aggiunto che il discrimen temporale tra la L. n. 47 del 1985, ed il TU sull'edilizia (costruzioni realizzate prima e dopo il 17.3.1985) è stato superato per effetto di due successivi condoni, introdotti con L. n. 724 del 1994 (art. 39) e col D.L. n. 269 del 2003, convertito dalla L. n. 326 del 2003 (art. 32, comma 25) per alcune tipologie di fabbricati ed irregolarità edilizie in riferimento ad abusi, rispettivamente, commessi fino al 31 dicembre 1993 e fino al 31 marzo 2003.

4. La giurisprudenza sulla legge Bucalossi.

4.1. Val bene rilevare che, nonostante la realizzazione di lavori senza licenza costituisse, come si è visto, un illecito sanzionato penalmente dalla L. 17 agosto del 1942, n. 1150, art. 41, (anche prima delle sue modifiche da parte della L. n. 765 del 1967 art. 13), la giurisprudenza di questa Corte ha escluso l'invalidità dei rapporti che avevano ad oggetto edifici realizzati in assenza di licenza, o la relativa incommerciabilità, reputando che, in assenza di espressa comminatoria, la nullità della compravendita non poteva ritenersi integrata sotto il profilo della illiceità dell'oggetto del contratto, per essere oggetto di tale negozio il trasferimento della proprietà della cosa, insuscettibile, nella sua essenza, in termini di valutazione di illiceità, attenendo tale qualificazione all'attività della sua produzione, in sè estranea al contenuto tipico delle prestazioni oggetto della compravendita (cfr. Cass. n. 2631 del 1984; n. 6466 del 1990), sicché la costruzione di un immobile senza licenza edilizia comportava unicamente l'illiceità dell'attività del costruttore, e poteva dar luogo ai rimedi civilisti della risoluzione per inadempimento, dell'actio quanti minoris o della garanzia per evizione, (in ipotesi di sanzione pecuniaria o di demolizione del bene, Cass. n. 6399 del 1984; n. 11218 del 1991; n. 4786 del 2007), ma non impediva che il proprietario del suolo acquistasse il diritto dominicale dell'edificio costruito e ne potesse liberamente disporre nei confronti dei terzi (Cass. n. 4096 del 1980; n. 6063 del 1995).

4.2. In tale contesto, la disposizione di cui alla L. n. 10 del 1977, art. 15, che, come si è sopra esposto, ha introdotto la comminatoria di nullità degli atti aventi ad oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione, sempreché dagli stessi non risultasse che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione, è stata valutata, come pure rammenta l'ordinanza di rimessione, in termini di invalidità relativa, deducibile solo dal contraente in buona fede ignaro dell'abuso edilizio, e volto a tutelarne, ulteriormente, le ragioni e così consentirgli di ripetere il corrispettivo pagato, o di evitarne, comunque, il pagamento qualora non fosse stato ancora versato (cfr. Cass. n. 3350 del 1992; n. 4926 del 1993; n. 8685 del 1999).

5. La giurisprudenza sulla L. n. 47 del 1985 e sul TU n. 380 del 2001.

Teoria c.d. formale.

5.1. In riferimento alle disposizioni della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, la giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 8685 del 1999) nel rimarcare la differenza col pregresso regime, ha sottolineato che dette norme mirano a reprimere e a scoraggiare gli abusi edilizi e, derivando dalla mancata indicazione nell'atto, da parte dell'alienante, degli estremi della concessione (ad

edificare o in sanatoria), non hanno alcun riguardo allo stato di buona o mala fede dell'acquirente. La nuova sanzione, da esse prevista, costituisce un'ipotesi di nullità assoluta, come tale suscettibile di esser fatta valere da chiunque vi abbia interesse, rilevabile d'ufficio dal giudice ex art. 1421 c.c., e riconducibile all'art. 1418 c.c., u.c., quale ipotesi di nullità formale e non virtuale, conclusione che non è smentita dalla possibilità di successiva conferma degli atti viziati mediante la redazione di altro atto, reputato un semplice rimedio convalidante, "consentito soltanto nel caso che le carenze della precedente stipulazione siano meramente formali e non siano dipese, quindi, dall'insussistenza, all'epoca di essa, dei requisiti sostanziali per la commerciabilità del bene".

La natura formale della nullità è stata confermata da Cass. n. 8147 del 2000, che, dopo averne posto in evidenza il duplice obiettivo di soddisfare l'esigenza di tutela dell'affidamento dell'acquirente e l'esigenza di prevenzione degli abusi, ha osservato che le prescritte dichiarazioni costituiscono requisito formale del contratto, sicché è la loro assenza "che di per sé comporta la nullità dell'atto, a prescindere cioè dalla regolarità dell'immobile che ne costituisce l'oggetto", in altri termini: "l'irregolarità del bene non rileva di per sé, ma solo in quanto preclude la conferma dell'atto. Simmetricamente, la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico non rileva in sé, ma solo in quanto consente la conferma dell'atto". In tale arresto, è stata, in particolare, esclusa la fondatezza della tesi, secondo cui accanto a tale nullità avrebbe dovuto ravvisarsi una nullità sostanziale (per la difformità della costruzione rispetto al titolo abilitativo), sul rilievo che ove "il legislatore avesse voluto attribuire diretta rilevanza alla non conformità dei beni alla normativa urbanistica, con o senza il "filtro" della prescrizione di forma, si dovrebbe finire per considerare valido, al di là delle indicazioni, l'atto che riguardi beni comunque in regola con le norme urbanistiche", evidenziando che, in tal modo, si sarebbe svuotata la portata precettiva della previsione della conferma degli atti e così vanificato "l'apprezzabile tentativo operato dal legislatore di trovare una soluzione che non solo costituisca uno strumento di lotta contro l'abusivismo, ma che soddisfi anche l'interesse dell'acquirente alla (esatta) conoscenza delle condizioni del bene oggetto del contratto".

5.2. Tale ricostruzione sistematica è stata poi seguita dalla giurisprudenza successiva, tra le altre: la sentenza n. 5068 del 2001 (rigettando il motivo di ricorso avverso una sentenza emessa ex art. 2932 c.c.) ha riaffermato il principio della natura formale delle nullità in esame; la sentenza n. 5898 del 2004, ne ha ribadito la riconducibilità all'art. 1418 c.c., u.c., e la sua configurabilità nella mancata indicazione nell'atto degli estremi della concessione, confermando che la sanzione non prende in considerazione l'ipotesi della conformità o meno dell'edificio rispetto al titolo urbanistico, e che la nullità del contratto di compravendita è prevista a prescindere dalla regolarità dell'immobile che ne costituisce l'oggetto; la sentenza n. 26970 del 2005 ha aggiunto che tale conclusione consegue alla rigidità della previsione normativa; la sentenza n. 7534 del 2004 ha sottolineato il principio secondo cui le norme che sanciscono la nullità degli atti sia in base alla L. n. 10 del 1977, art. 15, che in base alla L. n. 47 del 1985, art. 40, ponendo limiti all'autonomia privata e divieti alla libera circolazione dei beni, debbono ritenersi di stretta interpretazione, sicché esse non possono applicate ad ipotesi diverse da quelle espressamente previste; la sentenza n. 16876 del 2013, pur ritenendo interessante la tesi della c.d. nullità sostanziale, ha confermato che i canoni normativi dell'interpretazione della legge non consentono di attribuire al testo normativo un significato che prescinda o superi le espressioni formali in cui si articola, e che i casi di nullità previsti dalla norma di cui all'art. 40 - mancata indicazione degli estremi della licenza edilizia, ovvero dell'inizio della costruzione prima del 1967 - sono tassativi e non estensibili per analogia.

5.3. In base a tale impostazione, la questione della negoziabilità di immobili affetti da irregolarità urbanistiche, non sanate o non sanabili, è stata risolta nella giurisprudenza di questa Corte sul piano dell'inadempimento, in modo in sostanza non difforme da quanto si era ritenuto in riferimento alle disposizioni della legge Bucalossi. In particolare, in tema di preliminare, la sentenza n. 27129 del 2006 ha ritenuto inadempimento di non scarsa importanza - tale da giustificare il recesso dal contratto del promittente acquirente e la restituzione del doppio della caparra versata - il comportamento del promittente alienante che prometta in vendita un immobile costruito in violazione di un vincolo di inedificabilità assoluta e al di fuori di ogni possibilità di regolarizzazione; e la sentenza n. 20714 del 2012 ha affermato che la presentazione dell'istanza di condono edilizio e del pagamento delle prime due rate dell'oblazione presuppone che la domanda in questione sia connotata dai requisiti minimi perché possa essere presa in esame, con probabilità di accoglimento, dalla P.A., in difetto delle quali il preliminare di vendita può essere risolto per colpa del promittente venditore. In tema di vendita, poi, la sentenza n. 25357 del 2014 (in fattispecie in cui il convenuto con azione di evizione aveva chiamato in manleva i propri venditori) ha affermato che la responsabilità dell'alienante di un immobile affetto da irregolarità edilizie si applica, indipendentemente dalla prestazione di una garanzia in tal senso, salva l'ipotesi della conoscenza della medesima irregolarità.

Teoria c.d. sostanziale 5.4. Il primo segnale del diverso orientamento, richiamato nell'ordinanza di rimessione, va individuato nella sentenza n. 20258 del 2009, che, nel valutare la fondatezza di una domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto, pur richiamando il precedente consolidato indirizzo, non ha mancato di precisare che la strumentazione prevista dalla L. n. 47 del 1985, ha lo scopo di garantire che il "bene nasca e si trasmetta nella contrattazione soltanto se privo di determinati caratteri di abusivismo", aggiungendo che il prescritto obbligo di dichiarazione in seno all'atto degli estremi della licenza o della concessione edilizia (ovvero della concessione in sanatoria) presuppone che detta documentazione vi sia effettivamente e riguardi la costruzione in concreto realizzata.

5.5. Il diverso indirizzo si è, però, concretizzato con la sentenza n. 23591 del 2013. Con tale decisione, si è, appunto, affermato che il contratto avente ad oggetto un bene irregolare dal punto di vista edilizio è affetto da nullità sostanziale. Ciò è stato ritenuto, anzitutto, sulla base dello scopo perseguito dalla norma, che è stato individuato in quello di rendere incommerciabili gli immobili non in regola dal punto di vista urbanistico; inoltre, è stata posta in evidenza l'incongruità di un sistema che sanziona con la nullità per motivi meramente formali atti di trasferimento di immobili regolari dal punto di vista urbanistico, o in corso di regolarizzazione, e consenta, invece, il valido trasferimento di immobili non regolari, lasciando alle parti interessate la possibilità di assumere l'iniziativa di risolverli sul piano dell'inadempimento contrattuale, o, addirittura, di eludere consensualmente lo scopo perseguito dal legislatore, stipulando il contratto ed immediatamente dopo concludendo una transazione con la quale il compratore rinunziasse al diritto a far valere l'inadempimento della controparte. Si è sottolineato, ancora, che il maggior rigore voluto dal legislatore, con L. n. 47 del 1985, rispetto a quello previsto dalla legge Ponte - che prevedeva la nullità degli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione, ove da essi non risultasse che l'acquirente era a conoscenza della mancata concessione - resterebbe vanificato se, per gli atti in questione, si riconoscesse all'acquirente la sola tutela prevista per l'inadempimento. La sentenza in esame ha poi evidenziato che, nonostante la sua "non perfetta formulazione", la lettera della L. n. 47 del 1985, art. 40, consente di desumere "l'affermazione del principio generale della nullità (di carattere sostanziale) degli atti di trasferimento di immobili non in regola con la normativa urbanistica, cui si aggiunge una nullità (di carattere formale) per gli atti

di trasferimento di immobili in regola con la normativa urbanistica o per i quali è in corso la regolarizzazione, ove tali circostanze non risultino dagli atti stessi". Conclusione avvalorata dal comma 3, del medesimo articolo, che consente la conferma dell'atto, con conseguente salvezza dalla nullità, solo, nel caso in cui la mancanza delle dichiarazioni o il deposito dei documenti non siano dipesi dall'insussistenza della licenza o della concessione o dall'inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati; conferma che non avrebbe senso se tali atti fossero ab origine validi, e ferma restando la responsabilità per inadempimento del venditore.

5.6. Tale decisione è stata recepita nella sentenza n. 28194 del 2013, adottata in pari data, di analogo tenore, ed è stata seguita dalle sentenze n. 25811 del 2014 e n. 18261 del 2015, prive in parte qua di specifiche argomentazioni.

6. La natura della nullità.

6.1. Come si è detto in narrativa, l'ordinanza di rimessione invita queste Sezioni Unite a riconsiderare l'indirizzo più recente, non mancando di sottolineare come la tesi della nullità virtuale da esso propugnato: a) non trova un solido riscontro nella lettera della legge; b) può risultare foriera di notevoli complicazioni nella prassi applicativa, con conseguente rischio per la parte acquirente, esposta alla declaratoria di nullità pur in situazioni in cui aveva fatto incolpevole affidamento sulla validità dell'atto; c) impone, in tal caso, di precisare la nozione di irregolarità urbanistica che dà luogo alla nullità, ed eventualmente di chiarire se sia applicabile alla materia degli atti ad effetti reali, la nozione tra variazione essenziale e non essenziale elaborata in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto.

6.2. Il contrasto, che non è solo diacronico, constando esser stata di recente ribadita la tesi della nullità formale (sentenza n. 14804 del 2017, che richiama la n. 8147 del 2000, sopra citata al p. 5.1.), attiene invero alla possibilità di ravvisare accanto alla nullità formale dovuta alla mancata inclusione nell'atto della dichiarazione dell'alienante, che è unanimemente riconosciuta, anche, l'esistenza di una nullità sostanziale dell'atto ad effetti reali per l'irregolarità urbanistica della costruzione, affermata dalla giurisprudenza più recente ed in precedenza negata.

6.3. A fronte del sostanziale distacco mostrato in passato rispetto al tema della rispondenza del bene al titolo abilitativo, la cui nunciazione in seno all'atto è stata nei fatti considerata un mero requisito formale e l'esigenza di prevenzione degli abusi concorrente, se non secondaria, rispetto alla tutela dell'affidamento dell'acquirente, gli argomenti a sostegno dell'interpretazione c.d. rigorista sopra riassunti, sono, per contro, mossi dal chiaro intento di supportare, anche da un punto di vista schiettamente civilistico, il disvalore espresso dall'ordinamento rispetto al diffuso fenomeno dell'abusivismo edilizio.

Tale disvalore, in effetti, si coglie non solo in riferimento alle sanzioni penali ed amministrative variamente graduate che reprimono direttamente la commissione di abusi edilizi (di cui si è già detto e su cui infra), ma, in generale, in relazione alla percezione negativa di ciò che circonda il bene abusivo. Tanto si desume dalla giurisprudenza che ritiene nulli per illiceità dell'oggetto i contratti d'appalto aventi ad oggetto la costruzione di un immobile senza titolo abilitativo (Cass. n. 7961 del 2016; n. 13969 del 2011 e cfr., pure, n. 3913 del 2009; n. 2187 del 2011; n. 30703 del 2018), o non suscettibili di indennizzo espropriativo gli edifici costruiti abusivamente (a meno che, alla data dell'esproprio, sia stata avanzata domanda di sanatoria, pur non ancora scrutinata dalla P.A., ma con favorevole valutazione prognostica, D.P.R. n. 327 del 2001, art. 38, comma 2 bis, Cass. n. 18694 del 2016; n. 10458 del 2017; n. 645 del 2018), ed, in assoluto, in

relazione al valore conformativo della proprietà riconosciuto alla disciplina urbanistica (Cass. SU n. 183 del 2001 e successive conformi). Inoltre, l'importanza della veridicità delle dichiarazioni dell'alienante, affermata dalla menzionata sentenza n. 20258 del 2009, ha trovato seguito nella successiva giurisprudenza in tema di contratto preliminare (Cass. n. 52 del 2010; n. 8081 del 2014).

L'esegesi propugnata dalla teoria c.d. sostanziale, pur mossa da un intento commendevole, non può tuttavia prescindere dagli specifici dati normativi di riferimento, ed al cui esame non può essere qui avallata.

6.4. Il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, dichiara, infatti, invalidi quegli atti da cui non constino (ove da essi non risultino) gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria, ovvero gli estremi della segnalazione certificata di inizio attività, con la precisazione che tali elementi devono risultare per dichiarazione dell'alienante. Nella disposizione di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 17, la dichiarazione deve avere ad oggetto, coerentemente alla disciplina abilitativa allora vigente, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria, laddove l'art. 40, della menzionata L. n. 47, consente di stipulare validamente, oltre che con l'indicazione degli estremi della licenza o della concessione in sanatoria, anche con l'allegazione della relativa domanda e versamento delle prime rate di oblazione, o con la dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'inizio della costruzione in epoca anteriore al 2 settembre 1967.

Nell'ipotesi qui in rilievo di compravendita di edifici o parte di essi (ed a parte le allegazioni di cui all'art. 40), le norme pongono, dunque, un medesimo, specifico, precetto: che nell'atto si dia conto della dichiarazione dell'alienante contenente gli elementi identificativi dei menzionati titoli, mentre la sanzione di nullità e l'impossibilità della stipula sono direttamente connesse all'assenza di siffatta dichiarazione (o allegazione, per le ipotesi di cui all'art. 40). Null'altro.

6.5. Pare, dunque, che il principio generale di nullità riferita agli immobili non in regola urbanisticamente che la giurisprudenza c.d. sostanzialista ritiene di poter desumere da tale contesto normativo, sottolineando l'intenzione del legislatore di renderli tout court incommerciabili, costituisca un'opzione esegetica che ne trascende il significato letterale e che non è, dunque, ossequiosa del fondamentale canone di cui all'art. 12 preleggi, comma 1, che impone all'interprete di attribuire alla legge il senso fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la loro connessione. La lettera della norma costituisce, infatti, un limite invalicabile dell'interpretazione, che è uno strumento percettivo e recettivo e non anche correttivo o sostitutivo della voluntas legis (cfr. Cass. n. 12144 del 2016), tanto che, in tema di eccesso di potere giurisdizionale riferito all'attività legislativa, queste Sezioni Unite hanno affermato che l'attività interpretativa è, appunto, segnata dal limite di tolleranza ed elasticità del significante testuale (cfr. Cass. S.U. n. 15144 del 2011; n. 27341 del 2014).

La tesi della nullità generalizzata non è neppure in linea col criterio di interpretazione teleologica, di cui all'ultima parte dell'art. 12, comma 1, citato, che non consente all'interprete di modificare il significato tecnico giuridico proprio delle espressioni che la compongono, ove ritenga che l'effetto che ne deriva sia inadatto rispetto alla finalità pratica cui la norma è intesa (cfr. Cass. n. 3495 del 1996; n. 9700 del 2004 e giurisprudenza ivi citata) e ciò in quanto la finalità di una norma va, proprio al contrario, individuata in esito all'esegesi del testo oggetto di esame e non già, o al più in via complementare, in funzione dalle finalità ispiratrici del più ampio complesso normativo in cui quel testo è inserito (cfr. Cass. n. 24165 del 2018).

Inoltre, come ricordato dal PG nella sua requisitoria, la lettera della norma costituisce il limite cui deve arrestarsi, anche, l'interpretazione costituzionalmente orientata dovendo, infatti, esser sollevato l'incidente di costituzionalità ogni qual volta l'opzione ermeneutica supposta conforme a costituzione sia incongrua rispetto al tenore letterale della norma stessa (Corte Cost. sentenze n. 78 del 2012; n. 49 del 2015; n. 36 del 2016 e n. 82 del 2017).

Del resto, lo scarto dialettico della tesi si coglie, anche, dalla prospettiva delle decisioni che la hanno sostenuta, laddove hanno ritenuto "imperfetta" la formulazione della norma.

6.6. In base a tali principi, e specie al lume della consolidata ed univoca interpretazione giurisprudenziale delle disposizioni in tema di ricadute civilistiche relative ad atti aventi ad oggetto immobili abusivi e nonostante la relativa edificazione, come si è ricordato, fosse sanzionata penalmente, l'ipotizzato scopo avrebbe potuto esser agevolmente perseguito mediante una semplice previsione di nullità degli atti aventi ad oggetto siffatti immobili o d'incommerciabilità degli stessi.

Il che non è stato fatto. Al contrario, la nullità risulta comminata per specifici atti ad effetti reali inter vivos, sicchè ne restano fuori non solo quelli mortis causa, e gli atti ad effetti obbligatori, ma ne sono espressamente esclusi i diritti reali di garanzia e le servitù, ed inoltre, gli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, ai quali le nullità, appunto, non si applicano (artt. 46, comma 5, TU n. 380 del 2001; L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 5 e art. 40, comma 5).

6.7. Da tanto, consegue che la nullità comminata dalle disposizioni in esame non può esser sussunta nell'orbita della nullità c.d. virtuale di cui all'art. 1418 c.c., comma 1, che presupporrebbe l'esistenza di una norma imperativa ed il generale divieto di stipulazione di atti aventi ad oggetto immobili abusivi al fine di renderli giuridicamente non utilizzabili, e tale divieto, proprio come registra l'ordinanza di rimessione, non trova riscontro in seno allo jus positum, che, piuttosto, enuncia specifiche ipotesi di nullità. Nè la conclusione può fondarsi nella previsione della conferma degli atti nulli, mediante la redazione di un atto aggiuntivo, contemplata per l'ipotesi in cui la mancata indicazione dei prescritti elementi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati (di cui si è detto ai p.p. 3.2. e 3.3.), in quanto tale conferma e l'atto aggiuntivo che la contiene presuppongono, bensì, che il titolo e la documentazione sussistano (cfr. infra), ma, di per sè, non implicano che l'edificio oggetto del negozio ne rispecchi fedelmente il contenuto.

6.8. Per completezza d'indagine, ancorché la giurisprudenza qui esaminata non ne tratti, va aggiunto che la tesi sostanzialista non può fondarsi sul disposto di cui all'art. 1418 c.c., comma 2. La consentita disposizione testamentaria in ordine ad immobili non regolari urbanisticamente, e comunque la possibilità del loro trasferimento per successione mortis causa, la loro attitudine a costituire garanzie reali, la loro idoneità, inoltre, ad esser contemplati in seno agli atti inter vivos (valga per tutti la locazione) ed in seno ad atti costituenti diritti reali di servitù escludono che il loro modo di atteggiarsi possa di per sè solo valere ad integrare le vietate ipotesi d'illiceità o d'impossibilità dell'oggetto, o, ancora d'illiceità della prestazione (che, in tesi, dovrebbero colpire tutti gli atti e, dunque, anche quelli esentati) o della causa per contrarietà a norme imperative o al buon costume, dovendo, peraltro, confermarsi l'esattezza della giurisprudenza richiamata al p. 4.1. (Cass. n. 6466 del 1990; n. 2631 del 1984) che per l'ipotesi qui in esame (e che peraltro è quella più rilevante nella pratica) evidenzia che l'oggetto della compravendita, secondo la definizione data dall'art. 1470 c.c., è il trasferimento della proprietà della res, che, in sè, non è suscettibile di valutazione in termini di liceità o illiceità,

attenendo l'illecito all'attività della sua produzione, e, considerato che la regolarità urbanistica del bene è estranea alla causa della compravendita, tradizionalmente definita nello scambio - cosa contro prezzo - che ne costituisce la sua funzione economica e sociale, ed altresì il suo effetto essenziale.

7. La composizione del contrasto. La nullità testuale.

7.1. Muovendo doverosamente dal dato normativo, secondo quanto si è sopra esposto, ritiene il Collegio di dover, anzitutto, affermare al lume delle considerazioni sopra svolte ai p.p. 6.7. e 6.8., che si è in presenza di una nullità che va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 c.c., comma 3, secondo quanto ritenuto dalla teoria c.d. formale, con la precisazione essa ne costituisce una specifica declinazione, e va definita "testuale" (secondo una qualificazione pure datane in qualche decisione), essendo volta a colpire gli atti in essa menzionati.

Procedendo, poi, all'analisi congiunta del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, commi 1 e 4, (ma il discorso vale in riferimento alle analoghe disposizioni della L. n. 47 del 1985, art. 17, commi 1 e 4, nonché mutatis mutandis della medesima L. n. 47 del 1985, art. 40, commi 2, e 3), emerge che, a fronte del comma 1, che sanziona con la nullità specifici atti carenti della dovuta dichiarazione, il comma 4, ne prevede, come si è detto, la possibilità di "conferma", id est di convalida, nella sola ipotesi in cui la mancata indicazione dei prescritti elementi non sia dipesa dalla insussistenza del titolo abilitativo.

Il dettato normativo indica, quindi, che il titolo deve realmente esistere e, quale corollario a valle, che l'informazione che lo riguarda, oggetto della dichiarazione, deve esser veritiera: ipotizzare, infatti, la validità del contratto in presenza di una dichiarazione dell'alienante che fosse mendace, e cioè attestasse la presenza di un titolo abilitativo invece inesistente, svuoterebbe di significato i termini in cui è ammessa la previsione di conferma e finirebbe col tenere in non cale la finalità di limite delle transazioni aventi ad oggetto gli immobili abusivi che la norma, pur senza ritenerli tout court incommerciabili, senz'altro persegue, mediante la comminatoria di nullità di alcuni atti che li riguardano.

Se ciò è vero, ne consegue che la dichiarazione mendace va assimilata alla mancanza di dichiarazione, e che l'indicazione degli estremi dei titoli abilitativi in seno agli atti dispositivi previsti dalla norma non ne costituisce un requisito meramente formale, secondo quanto ritenuto da parte della giurisprudenza sopra richiamata ai p.p. 5.1 e 5.2. che va in parte qua superata, essa rileva piuttosto, come pure affermato in altre decisioni adesive alla teoria formale e sottolineato da un'accorta dottrina, quale veicolo per la comunicazione di notizie e per la conoscenza di documenti, o in altri termini, essa ha valenza essenzialmente informativa nei confronti della parte acquirente, e, poichè la presenza o la mancanza del titolo abilitativo non possono essere affermate in astratto, ma devono esserlo in relazione al bene che costituisce l'immobile contemplato nell'atto (cfr. Cass. 20258 del 2009 cit.), la dichiarazione oltre che vera, deve esser riferibile, proprio, a detto immobile.

In costanza di una dichiarazione reale e riferibile all'immobile, il contratto sarà in conclusione valido, e tanto a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo in esso menzionato, e ciò per la decisiva ragione che tale profilo esula dal perimetro della nullità, in quanto, come si è esposto al p. 6.5., non è previsto dalle disposizioni che la comminano, e tenuto conto del condivisibile principio generale, affermato nei richiamati, precedenti, arresti della Corte, secondo cui le norme che, ponendo limiti all'autonomia privata e divieti alla libera circolazione dei beni, sanciscono la nullità degli atti debbono ritenersi di

stretta interpretazione, sicché esse non possono essere applicate, estensivamente o per analogia, ad ipotesi diverse da quelle espressamente previste.

7.2. La distinzione in termini di variazioni essenziali e non essenziali, elaborata dalla giurisprudenza di questa Corte in tema di contratto preliminare ed alla quale si riferisce l'ordinanza di rimessione, non è pertanto utile al fine di definire l'ambito della nullità del contratto, tenuto conto, peraltro, che la moltiplicazione dei titoli abilitativi, cui si è sopra accennato al p. 2.4., previsti in riferimento all'attività edilizia da eseguire (minuziosamente indicata), comporterebbe, come correttamente rilevato dal PG nelle sue conclusioni, un sistema sostanzialmente indeterminato, affidato a graduazioni di irregolarità urbanistica di concreta difficile identificazione ed, in definitiva, inammissibilmente affidato all'arbitrio dell'interprete. Il che mal si concilia con le esigenze di salvaguardia della sicurezza e della certezza del traffico giuridico e spiega la cautela dalla prevalente giurisprudenza di questa Corte, da ultimo ricordata da Cass. n. 11659 del 2018, all'uso dello strumento civilistico della nullità quale indiretta forma di controllo amministrativo sulla regolarità urbanistica degli immobili.

7.3. La tesi qui adottata non è, peraltro, dissonante rispetto alla finalità di contrasto al fenomeno dell'abusivismo edilizio, cui pure tende la disposizione in esame, e che è meritevole di massima considerazione. Pare infatti che la ricostruzione nei termini di cui si è detto della nullità concorra a perseguirlo, costituendo uno dei mezzi predisposti dal legislatore per osteggiare il traffico degli immobili abusivi: per effetto della prescritta informazione, 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.

In tale valutazione, potrà, ben a ragione, incidere la sanzione della demolizione che il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 31, commi 2 e 3, prevede nei confronti sia del costruttore che del proprietario in caso d'interventi edilizi eseguiti non solo in assenza di permesso, ma anche in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'art. 32. Tale sanzione, come chiarito dalla giurisprudenza amministrativa (Ad Plenaria Cons. Stato n. 9 del 2017), ha, infatti, carattere reale e non incontra limiti per il decorso del tempo e ciò in quanto 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.

7.4. In conclusione, mentre la nullità del contratto è comminata per il solo caso della mancata inclusione degli estremi del titolo abilitativo, che abbia le connotazioni di cui si è detto, l'interesse superindividuale ad un ordinato assetto di territorio resta salvaguardato dalle sanzioni di cui si è dato conto al p. 3.1. e, nel caso degli abusi più gravi, dal provvedimento ripristinatorio della demolizione.

Tale approdo ermeneutico, che ha il pregio di render chiaro il confine normativo dell'area della non negoziabilità degli immobili, a tutela dell'interesse alla certezza ed alla sicurezza della loro circolazione, appare, quindi, al Collegio quello che meglio rappresenta la sintesi tra le esigenze di tutela dell'acquirente e quelle di contrasto all'abusivismo: in ipotesi di difformità sostanziale tra titolo abilitativo enunciato nell'atto e costruzione, l'acquirente non sarà esposto all'azione

di nullità, con conseguente perdita di proprietà dell'immobile ed onere di provvedere al recupero di quanto pagato, ma, ricorrendone i presupposti, potrà soggiacere alle sanzioni previste a tutela dell'interesse generale connesso alle prescrizioni della disciplina urbanistica.

7.5. A soluzione del contrasto, vanno, pertanto, affermati i seguenti principi di diritto:

"La nullità comminata dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, e dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 c.c., comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile." "In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato".

8. Lo scrutinio dei motivi.

8.1. Valutato al lume dei principi appena esposti, il primo motivo, con cui si denuncia la violazione della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, è dunque insussistente. Premesso che nella specie è applicabile, come si è esposto al p. 1.1., la disposizione di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, avente analogo contenuto, e rilevato che l'esatta indicazione della norma violata non costituisce un requisito autonomo del ricorso, il motivo richiama, infatti, apertamente la tesi che ricollega l'invalidità del contratto al profilo sostanziale della conformità del bene allo strumento concessorio menzionato nell'atto di trasferimento, ossia si fonda sulla giurisprudenza c.d. sostanzialista, propugnata dalle sentenze Cass. n. 2359 del 2013; n. 25811 del 2014 e n. 18261 del 2015, che è stata qui sconfessata.

8.2. La Corte territoriale ha, per converso, errato nel ritenere, in adesione alla teoria c.d. formale, che ai fini della validità del contratto fosse sufficiente la menzione della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo abilitativo, e che fosse invece irrilevante l'indagine circa la sua "reale esistenza", che invece deve essere compiuta, nei sensi di cui si è detto.

Tale errore non ha, tuttavia, inciso sull'esito della decisione, avendo i giudici del merito accertato che l'atto in Notar S. dell'1.6.2005, impugnato dall'odierno ricorrente, conteneva le prescritte dichiarazioni delle venditrici, e concluso per la validità dell'atto, a prescindere dalla conformità delle opere realizzate rispetto a quelle assentite. L'esistenza del titolo abilitativo riferibile all'immobile - che è appunto, ciò che rileva - è rimasta, in tal modo, accertata.

8.3. Il secondo motivo, con cui si lamenta l'omesso esame del fatto decisivo relativo alla difformità dei lavori rispetto a quelli contemplati in seno alla concessione edilizia in data 12.9.2001 n. 98, rilasciata dal Comune di Pomigliano D'Arco, è infondato, in quanto l'apprezzamento del dato fattuale della dedotta difformità non è stato omesso, ma, piuttosto, è stato, correttamente, ritenuto irrilevante.

8.4. Il ricorso dell' A., va, in conclusione, rigettato, previa correzione ed integrazione della motivazione della sentenza, nei sensi esposti, ex art. 384 c.p.c., u.c..

9. Il rigetto del ricorso principale comporta l'assorbimento di quello incidentale proposto dai compratori. Esso, infatti, pur se involgente profili attinenti all'interesse ad agire, è stato espressamente qualificato condizionato.

10. La complessità delle questioni e le alterne soluzioni datane dalla giurisprudenza, che hanno reso necessaria la presente pronuncia, giustificano l'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso principale, assorbito l'incidentale. Spese compensate. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente principale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, il 29 gennaio 2019.

Depositato in Cancelleria il 22 marzo 2019

9.3.1

CORTE DI CASSAZIONE

Sentenza n. 24534/2022 del 09-08-2022

SENTENZA sul ricorso 27495/2018 proposto da: ### elettivamente domiciliata in ### ### 120, presso lo studio dell'avv. ### dallo stesso rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al ricorso; -ricorrente contro ### rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al controricorso, dall'avv. ### presso il cui studio in ### ### 45, è elettivamente domiciliata; - controricorrente-iklec ;t.q.40- ti.) il-e:m-71 avverso la la sentenza del Tribunale di Velletri n. 1523/2018, depositata il 27 giugno 2018 e notificata in pari data; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'Il maggio 2022 dal Consigliere Dott. ### FATTI DI CAUSA Il giudice di pace di ### su domanda di ### condannava ### al pagamento della provvigione dovuta per la mediazione relativa alla vendita di un immobile in ### Il Tribunale di Velletri, in riforma della decisione, negava il diritto alla provvigione e accoglieva la domanda riconvenzionale della cliente, condannando l'agente al risarcimento del danno ex art. 1759 c.c. ### il Tribunale l'agente non aveva adempiuto agli obblighi di corretta informazione previsti dalla norma, perché, sebbene investito del compito di verificare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile già al momento della sottoscrizione della proposta, aveva omesso di informare la promissaria che l'unità, oggetto della vendita, era priva del certificato di abitabilità e non aveva esibito l'attestato di certificazione energetica, pur avendo dato atto nell'annuncio che si trattava di immobile in classe energetica "G".

La circostanza che il certificato di abitabilità avrebbe potuto essere rilasciato, in conseguenza del rilascio del permesso in sanatoria, valorizzata dal primo giudice, era irrilevante, operando l'obbligo del mediatore su un piano diverso rispetto a quello del venditore.

Per la cassazione della sentenza ### ha proposto ricorso, affidato a tre motivi. ### ha resistito con controricorso, con il quale ha eccepito in primo luogo l'improcedibilità del ricorso per il mancato deposito delle attestazioni di conformità relative alla notifica della sentenza fatta a mezzo ### Si eccepisce poi l'inammissibilità della domanda a causa del mancato deposito, da parte della ricorrente, del certificato di iscrizione all'albo dei mediatori. 2— RG. n. 27495/2018 — ud. 11-05-2022

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. In relazione all'eccezione di improcedibilità del ricorso, si osserva che la sentenza impugnata è stata pubblicata il 27 giugno 2018 e, nel ricorso, si assume che essa è stata notificata nella medesima data a mezzo ### ## disparte dell'anomalia di una notificazione avvenuta nella stessa data della pubblicazione, il ricorso è stato notificato il 26 settembre 2018, coincidente con il sessantesimo giorno dalla pubblicazione della decisione impugnata, tenuto conto della sospensione feriale. Il che rende superflua qualsiasi ulteriore verifica, in applicazione del principio secondo cui, pur in difetto della produzione di copia autentica della sentenza impugnata e della relata di notificazione della medesima, prescritta dall'art. 369, comma 2, n. 2, c.p.c., il ricorso per cassazione deve egualmente ritenersi procedibile ove risulti, dallo stesso, che la sua notificazione si è perfezionata, dal lato del ricorrente, entro il sessantesimo giorno dalla pubblicazione della sentenza, poiché il collegamento tra la data di pubblicazione della sentenza indicata nel ricorso e quella della notificazione del ricorso, emergente dalla relata di notificazione dello stesso, assicura comunque lo scopo, cui tende la prescrizione normativa, di consentire al giudice dell'impugnazione, sin dal momento del deposito del ricorso, di accertarne la tempestività in relazione al termine di cui all'art. 325, comma 2, c.p.c. (Cass. n. 11386/2019; n. 17066/2013). 2. ### circa la mancata prova dell'iscrizione è inammissibile, attenendo a questione nuova, che non risulta dibattuta nei gradi di merito. Questa Corte, proprio con riferimento ad una fattispecie analoga, in cui l'eccezione relativa alla mancata iscrizione del mediatore nel relativo albo professionale fu sollevata solo in sede di legittimità, ha chiarito che «la nullità del contratto 3— RG n 27495/2018— ud 11-05-2022 posto a fondamento dell'azione di adempimento è rilevabile d'ufficio, ma non può essere accertata sulla base di una "nuda" eccezione, sollevata per la prima volta con il ricorso per cassazione, basata su contestazioni, in fatto, in precedenza mai effettuate, a fronte della quale l'intimato sarebbe costretto a subire il vulnus delle maturate preclusioni processuali» (Cass. n. 21243/2019). 3. La tesi sostenuta con il primo motivo di ricorso, proposto in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., è che il mediatore non sarebbe tenuto, in difetto di un incarico particolare, a svolgere, nell'adempimento delle sue prestazioni specifiche, indagini di natura tecnico — giuridica. Quindi, egli non incorre in alcuna responsabilità per non avere verificato la regolarità urbanistica dell'immobile e, in particolare, il rilascio del certificato di abitabilità, né tanto meno sussiste un obbligo del mediatore di consegnare all'acquirente l'attestato di certificazione energetica.

La censura, sviluppata sul presupposto che nel caso in esame non ci fosse stato alcun particolare incarico (invece riconosciuto sussistente dal giudice d'appello), è infondata in linea teorica. 3.1. Poiché la legge n. 39 del 1989 subordina l'esercizio dell'attività di mediazione al possesso di specifici requisiti di capacità professionale, configurandola come attività professionale, l'obbligo di informazione gravante sul mediatore a norma dell'art. 1759 c.c. va commisurato alla normale diligenza alla quale è tenuto a conformarsi nell'adempimento della sua prestazione il mediatore di media capacità e, pertanto, deve ritenersi che il suddetto

obbligo deve riguardare non solo le circostanze note, ma tutte le circostanze la cui conoscenza, in relazione all'ambito territoriale in cui opera il mediatore, al settore in cui svolge la sua attività ed ad ogni altro ulteriore utile parametro, sia acquisibile da parte di un mediatore 4 — RG n 27495/2018 — ud 1 1 -05 -2022 dotato di media capacità professionale con l'uso della normale diligenza. Non rientra tuttavia nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento della prestazione ai sensi dell'art. 1176 c.c., lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico (Cass. n. 4791/1999; n. 822/2006; n. 15274/2006; n. 6926/2012; n. 8849/2917; n. 29229/2019). Seppure il mediatore non sia tenuto, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione (che si svolge in un ambito contrattuale), specifiche indagini di natura tecnica al fine di individuare circostanze rilevanti ai fini della conclusione dell'affare a lui non note, è gravato, tuttavia, di un obbligo di corretta informazione, secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle (Cass. n. 5107/1999; n. 6389/2001; n. 16009/2003). Egli deve tacere delle circostanze delle quali non abbia sicura contezza (Cass. n. 19951/2008). Il generale dovere di correttezza, cui fa riscontro l'affidamento della parte nella veridicità delle affermazioni del mediatore sullo stato e sulle caratteristiche essenziali dell'immobile, gli impone, per contro, d'informare chi sia interessato all'acquisto della propria inconsapevolezza in ordine alla verità di quanto egli affermi, chiarendo che le notizie fornite sono incontrollate (Cass. n. 6714/2001). Qualora il mediatore infranga tali 5 - RG n 27495/2018 - ud 11-05-2022 regole di condotta, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente (Cass. n. 16623/2010; n. 18140/2015).

3.2. In relazione alle operazioni di acquisto immobiliare, sono così certamente comprese, fra le informazioni oggetto dell'obbligo di informazione a carico del mediatore, quelle riguardanti il rilascio del certificato di abitabilità. Tale certificato, infatti, attestando la rispondenza dell'immobile ai requisiti igienici, sanitari e urbanistici, e la conformità al progetto approvato ovvero alla concessione in sanatoria, costituisce requisito giuridico essenziale per il legittimo godimento e la commerciabilità del bene, sì che la sua mancanza, pur non impedendo in sé la conclusione del contratto di vendita, può indurre una parte a non ritenere di suo interesse obbligarsi alla stipula dell'atto, quanto meno alle condizioni predisposte, anche in considerazione del rischio che l'abitabilità non sia ottenuta (Cass. n. 8374/2009).

3.3. In termini generali è stato precisato che l'obbligo, imposto al mediatore dall'art. 1759 c.c., risulta violato tanto nel caso di omessa comunicazione di circostanze che avrebbero indotto la parte a non concludere l'affare, quanto nel caso in cui la conoscenza di determinate circostanze avrebbe indotto la parte a concludere l'affare a condizioni diverse (Cass. n. 2277/1984; n. 5777/2006).

Si chiarisce ancora che: a) la responsabilità del mediatore nella sua attività informativa, ai sensi dell'art 1759 c.c., sussiste sia che l'affare abbia avuto buon fine sia nel caso contrario, poiché la conclusione dell'affare non è prevista come elemento costitutivo della responsabilità del mediatore (Cass. n. 1160/1973); b) la parte tenuta al pagamento della provvigione può far valere, secondo i principi di cui all'art. 1218 c.c., l'inadempimento del mediatore 6— RG n 27495/2018 — ud 11-05-2022 rispetto agli obblighi nascenti dalla mediazione ed indicati nell'art. 1759, primo comma, cit., per sottrarsi al pagamento della stessa provvigione (Cass. n.

5938/1993). 3.4. Conseguo dai principi sopra indicati che la tesi sostenuta dalla ricorrente, secondo cui in presenza della dichiarazione della parte venditrice sulla regolarità urbanistica e edilizia dell'immobile, il mediatore non aveva alcun obbligo di verifica, non è conforme alla giurisprudenza della Corte. In base ai principi sopra richiamati, il mediatore aveva quanto meno l'obbligo di informare l'acquirente della propria inconsapevolezza circa la verità di quanto dichiarato dalla parte venditrice, chiarendo che si trattava di notizia non controllata. In particolare, avrebbe dovuto precisare che egli non aveva fatto verifiche circa l'esistenza o meno del certificato di agibilità. ###, proposto nel ricorso, che la mancanza dell'agibilità non rende il bene incommerciabile, non esclude l'obbligo del mediatore di rendere consapevole la parte promissaria acquirente della sua esistenza, reperibilità, o irreperibilità (cfr. Cass. n. 8374 del 2009, impropriamente richiamata dal ricorrente a sostegno del proprio assunto di non essere tenuto ad alcuna particolare verifica). 3.5. Sempre in linea di principio la censura non ha pregio neanche nella parte in cui il ricorrente pretende di accreditare l'idea che il mediatore non abbia obblighi di informazione nei confronti del promissario con riguardo alla categoria energetica dell'immobile.

Il D.Lgs. 28 del 3 marzo 2011 ha inserito — all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, recante la normativa statale in materia di certificazione energetica — il comma 2-quater secondo cui: «Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 10 gennaio 2012 gli annunci 7- RG n 27495/2018 - ud I 1-05-2022 commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica». (La norma attualmente vigente, prevede al comma 8: «Nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciale riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente»).

Consegue che gli intermediari, al fine di effettuare correttamente la pubblicità, dovevano inevitabilmente disporre, già al momento di pubblicizzare l'immobile, di tutte le informazioni sulle prestazioni energetiche con la possibilità di visionare la documentazione per avere un'esatta fotografia della situazione energetica dell'immobile trattato (da riferire agli interessati clienti) e così poter indicare nell'annuncio notizie verificate.

Sulla questione si tornerà nell'esame del terzo motivo. 4. Il secondo motivo censura la decisione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., sostenendo che gli inadempimenti, erroneamente imputati al mediatore, riguardavano l'aspetto edilizio e la classe energetica, laddove l'incarico, in ipotesi conferito all'agente, era stato circoscritto alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, che non comprendeva quegli aspetti.

Il motivo è palesemente infondato. La pretesa del mediatore, di escludere dal novero delle informazioni le verifiche sul condono edilizio e il rilascio del certificato di abitabilità, è insostenibile sul piano dei principi, come chiarito nell'esame del primo motivo. A maggior ragione la pretesa è insostenibile in presenza di una 8— RG n 27495/2018— ud I 1-05-2022 previsione del tipo di quella inserita nel caso in esame, che rende del tutto pretestuosa la distinzione terminologica proposta con il motivo. 5. Il terzo motivo denuncia omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio. Il motivo ripropone la tesi, già esaminata e ritenuta infondata, secondo cui il mediatore, in presenza di una dichiarazione del venditore sulla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, non era responsabile di alcunché, non avendo

personalmente fornito alcuna informazione non vera. A tale assunto la ricorrente aggiunge la considerazione che, in relazione all'immobile in questione, era stata presentata domanda di concessione in sanatoria, il che rendeva quindi automaticamente rilasciabile il certificato di abitabilità. Si aggiunge, ancora, che la dichiarazione ### riferita alla classe energetica dell'intero fabbricato, era stata ritenuta idonea anche dal notaio rogante, in quanto con il condono edilizio era variata solo la destinazione d'uso del locale, che era un ex lavatoio, rimanendo invariata la classe energetica.

Il motivo è infondato. Si può dare per acquisito che il locale fu oggetto di concessione in sanatoria per mutamento di destinazione d'uso del 1996; è tuttavia altrettanto incontrovertibile che, quando fu sottoscritta la proposta, il certificato di agibilità non era stato ancora rilasciato, essendo stato richiesto in un momento successivo. In ordine a questo aspetto, pertanto, non resta che richiamare quanto già precisato nell'esame del primo motivo con riguardo all'abitabilità, senza che occorra aggiungere altro, se non rimarcare che la mancanza di impedimenti alla conclusione del contratto non fornisce argomento per escludere il dovere del mediatore di dare, sul punto dell'abitabilità, un'informazione corretta e completa.

In ordine all'attestato di qualificazione energetica, si richiama parimenti quanto già rilevato nell'esame del primo motivo, sul 9 — RG n 27495/2018 — ud 1 1 -05 -2022 contenuto degli annunci commerciali di vendita. Invero, se l'annuncio doveva riportare l'indice di prestazione energetica è gioco forza riconoscere che l'agente doveva avere visionato la relativa documentazione.

Nel caso in esame, come ricorda la ricorrente, l'annuncio riportava la categoria "G", cioè la meno efficiente.

In proposito, all'epoca dei fatti, in base al decreto 26 giugno 2009 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"), era consentita l'autodichiarazione del proprietario in classe "G" per attestare il rendimento energetico di una unità immobiliare.

Siffatta possibilità, riconosciuta ai proprietari di unità immobiliari ad alto consumo energetico è stata abolita dal ### del Ministero dello ### 22 novembre 2012. Tale provvedimento, il quale interessava quelle regioni che non avevano legiferato in materia energetica e che, pertanto, potevano applicare quanto previsto nel paragrafo 9 dell'### A delle ### per la certificazione energetica degli edifici, è stato emanato successivamente all'inserzione pubblicitaria di cui alla presente causa. Ciò non toglie che, in applicazione dei medesimi principi già illustrati nell'esame del primo motivo, l'agente avrebbe dovuto fornire un'informazione chiara su questo aspetto, evidenziando se il proprietario si fosse avvalso di tale facoltà, per cui non esisteva la corrispondente documentazione. ### circostanza fatta valere dalla ricorrente, e cioè che la normativa di riferimento già all'epoca non prevedesse più l'allegazione dell'attestato di qualificazione energetica all'atto di trasferimento dell'immobile, non attenua minimamente gli obblighi informativi a carico del mediatore, in quanto dipendenti dall'esigenza di effettuare in modo corretto la pubblicità. Lo stesso dicasi in ordine al rilievo, l'O — RG n 27495/2018 — ud 11-05-2022 proposto con il ricorso, che il notaio, incaricato della stipula, avesse ritenuto sufficiente la certificazione prodotta in vista della stipula. 6. Il solo motivo del ricorso incidentale censura la decisione in ordine alla liquidazione delle spese del doppio grado di giudizio, abbattute rispetto alla nota spese in considerazione del fatto che il giudice d'appello ha applicato lo scaglione di valore delle cause fino a € 5.200,00, mentre avrebbe dovuto applicare lo scaglione di valore superiore. La Corte d'Appello, inoltre, avrebbe dovuto attenersi

al principio secondo il quale il giudice di merito è tenuto ad indicare le ragioni per cui ritiene di discostarsi dalla nota prodotta dalla parte vittoriosa. Con il motivo in esame si censura ancora la mancata liquidazione delle spese vive.

Il ricorso incidentale è infondato. Nel caso in esame, sia la domanda principale, sia la domanda riconvenzionale, rientravano nella competenza del valore del giudice di pace, non superando l'importo di € 5.000,00. È principio acquisito che, ai fini della determinazione della competenza per valore, la domanda riconvenzionale non deve essere sommata a quella principale, poiché il cumulo, ai sensi dell'art. 10 cod. proc. civ., è previsto solo per le domande proposte contro la medesima parte (Cass. n. 19065/2006). Nello stesso tempo si riconosce che, nella determinazione del valore della controversia, ai fini della liquidazione degli onorari difensivi, occorre tener conto anche del valore delle domande riconvenzionali, la cui proposizione, ove sia diretta all'attribuzione di beni diversi da quelli richiesti dalla controparte, determina un ampliamento della lite e, di conseguenza, dell'attività difensiva (Cass. n. ####/2018).

In rapporto a tali principi, l'errore nella determinazione del valore della causa è affermato dalla controricorrente, in via di principio, in assenza di qualsiasi illustrazione analitica idonea ad evidenziare e il —RG. n 27495/2018 — ud 11-05-2022 rendere percepibile l'errore che sarebbe stato in concreto commesso dalla Corte d'Appello nel caso in esame. Non è infatti sufficiente che il ricorso contenga il semplice riferimento a prestazioni che sarebbero state liquidate in misura inferiore rispetto a quella ritenuta congrua (Cass. n. ####/2017; n. 18584/2021).

Il ricorrente richiama il principio, talvolta affermato da questa Corte, secondo cui, in presenza di una nota spese specifica prodotta dalla parte vittoriosa, il giudice non può rideterminare globalmente i diritti del procuratore e gli onorari di avvocato in misura inferiore a quelli esposti, ma deve motivare adeguatamente l'eliminazione o la riduzione delle singole voci. Tale principio lascia tuttavia fermo l'onere del ricorrente in cassazione, a pena d'inammissibilità del ricorso, di specificare analiticamente le voci tariffarie e gli importi in ordine ai quali il giudice di merito sarebbe incorso in errore, nonché le singole spese contestate o dedotte come omesse, in modo da consentire il controllo di legittimità senza necessità di ulteriori indagini (Cass. n. 24635/2014).

Quanto alla mancata liquidazione delle spese vive è oramai acquisito nella giurisprudenza di legittimità che l'errore del giudice nella determinazione della misura delle spese vive sostenute dalla parte vittoriosa può essere emendato con il procedimento di correzione di cui all'art. 287 c.p.c., ovvero per mezzo del procedimento di revocazione del provvedimento che le ha liquidate, ma non col ricorso per cassazione (Cass. n. 21012/2010; n. 16778/2015).

In termini generali, è stato precisato che «a fronte della mancata liquidazione delle spese nel dispositivo della sentenza, anche emessa ex art. 429 c.p.c., sebbene in parte motiva il giudice abbia espresso la propria volontà di porle a carico della parte soccombente, la parte 12— RG n 27495/2018 — ucl 11-05-2022 interessata deve fare ricorso alla procedura di correzione degli errori materiali di cui agli artt. 287 e ss. c.p.c. per ottenerne la quantificazione» (Cass., S.U., n. 16415/2018; n. 29029/2018). 7. In conclusione, debbono essere rigettate sia il ricorso principale, sia il ricorso incidentale.

Ci sono le condizioni per dare atto ai sensi dell'art. 13, comma 1- quater d.P.R. n. 115/02, della "sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale

e della ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto".

P.Q.M.

rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale; dichiara interamente compensate le spese di lite; ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale e della ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in ### nella camera di consiglio della ### civile della Corte Suprema di Cassazione, 1'11 maggio ..." (cfr. CORTE DI CASSAZIONE , Sentenza n. 24534/2022 del 09-08-2022)

9.4.0

AUTORITA' GARANTE DELLA CONCORRENZA E DEL MERCATO

Direzione Manifatturiera e Servizi – Rif.: DC9285

*Autorità Garante
della Concorrenza e del Mercato
Direzione Manifatturiera e Servizi*

00198 Roma.....
Piazza G. Verdi 6/a - Tel. 06 538211

Rif.: DC/9285

- Consiglio Notarile di Bologna
In persona del legale rappresentante p.t.
Presidente dott. Claudio Babbini
Via San Domenico, 1
00186 Bologna
PEC: cnd.bologna@postacertificata.notariato.it
- e p.c. Comitato Regionale dei Consigli Notarili
dell'Emilia Romagna
In persona del legale rappresentante p.t.
Via San Domenico, 1
00186 Bologna
- Ordine degli Ingegneri di Bologna
In persona del legale rappresentante p.t.
c.a. Dott. Ing. Andrea Gnudi
PEC: ordine.bologna@ingpec.eu
- Ordine degli Architetti di Bologna
In persona del legale rappresentante p.t.
c.a. Arch. Dott. Pier Giorgio Giannelli
PEC: archibo@legalmail.it
- Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri
Laureati di Bologna
In persona del legale rappresentante p.t.
c.a. Geom. Stefano Dainesi
PEC: collegio.bologna@geopec.it
- Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali
Laureati della Provincia di Bologna
In persona del legale rappresentante p.t.
c.a. dott. Enrico Negrini
PEC: collegiodibologna@pec.cnpi.it
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena
In persona del legale rappresentante p.t.
c.a. Ing. Gabriele Giacobazzi
PEC: ordine.modena@ingpec.eu

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri
Laureati di Modena

In persona del legale rappresentante p.t.

c.a. Geom. Marco Vignali

PEC: collegio.modena@geopec.it

Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati
della Provincia di Bologna

In persona del legale rappresentante p.t.

c.a. dott. Letizia Lotti

PEC: collegio.bologna@pec.peritiagrari.it

Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
della Provincia di Bologna

In persona del legale rappresentante p.t.

c.a. dott. Alfredo Posteraro

PEC: protocollo.odaf.bologna@conafpec.it

Collegio Regionale FIAIP - Emilia Romagna

In persona del legale rappresentante p.t.

Sig. Gianluca Giordani

Fax: 051/4228455

FIMAA - Emilia Romagna

In persona del legale rappresentante p.t.

Sig. Roberto Maccaferri

Fax: 051/263700

ANAMA

In persona del legale rappresentante p.t.

c/o Confesercenti Modena

Sig. Pingitore

Fax: 059/826969

Oggetto: *Relazione di rispondenza edilizia e conformità catastale richiesta dai notai del Distretto per la stipula di atti relativi a immobili.*

L'Autorità ha ricevuto alcune segnalazioni relative all'introduzione dal 1° settembre 2017 della Relazione di rispondenza edilizia e conformità catastale per la stipula di atti notarili riguardanti beni immobili.

Al riguardo, l'Autorità, nella propria adunanza del 20 marzo 2019, sulla base delle informazioni raccolte, ha ritenuto di rappresentare che tale iniziativa potrebbe porsi in contrasto con la normativa a tutela della concorrenza laddove codesto Consiglio Notarile non si limiti a consigliarne l'utilizzo,

ma ne richieda obbligatoriamente l'adozione da parte dei notai con modalità attuative uniformi, in quanto in tal modo verrebbe limitata l'autonomia dei singoli professionisti nel definire il livello qualitativo della propria prestazione. Si evidenzia, inoltre, che al fine di non incorrere in possibili violazioni della normativa *antitrust* è necessario che venga lasciata alla libera determinazione delle parti la definizione di tutti gli aspetti economici sottesi alla formazione della Relazione in oggetto.

L'Autorità, pertanto, auspica che le osservazioni sopra esposte vengano tenute in considerazione nell'attuazione dell'iniziativa in oggetto, anche attraverso una adeguata informazione a tutti gli iscritti e invita a comunicare le determinazioni assunte con riguardo a quanto evidenziato nelle suesposte osservazioni.


IL SEGRETARIO GENERALE
Filippo Arena