

The background features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of blue, ranging from light sky blue to deep navy blue. The shapes are primarily triangles and polygons, creating a dynamic, layered effect. The text is centered in the white space between these shapes.

Il notaio e la regolarità edilizia

dopo Cass. SS.UU. 22 marzo 2019, n. 8230

La nullità “testuale”

- ▶ La Corte di Cassazione si è recentemente pronunciata a Sezioni Unite per risolvere il contrasto, presente nella sua precedente giurisprudenza, circa la natura “**formale**” oppure “**sostanziale**” della nullità degli atti derivante dalla violazione degli adempimenti previsti dalla vigente normativa edilizia (Cass. SS.UU. 22 marzo 2019, n. 8230).

La nullità “testuale”

- ▶ La Suprema Corte ha preso posizione a favore della natura “formale” della nullità (nella sua particolare declinazione della nullità “testuale”)
- ▶ affermando che essa colpisce soltanto **gli atti in cui non sono indicati, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi del titolo abilitativo alla costruzione dell’immobile (o il suo inizio anteriore al primo settembre 1967).**

La nullità “testuale”

- ▶ Aggiunge però che la dichiarazione dell’alienante **deve essere veritiera**, cioè nell’atto devono essere indicati gli estremi di un **titolo esistente e relativo all’immobile oggetto dell’atto**.
- ▶ Ciò viene fatto discendere dalla norma che consente la successiva conferma dell’atto nullo, se la mancanza della dichiarazione non dipende dall’insussistenza del titolo al momento della stipula dell’atto.

La nullità “testuale”

- ▶ La Cassazione **esclude** invece che la nullità dell'atto possa derivare dall'irregolarità edilizia dell'immobile, come vorrebbe la teoria della nullità “sostanziale”.
- ▶ Se nell'atto sono indicati gli estremi del titolo abilitativo esistente e relativo all'immobile che ne è oggetto, **l'atto è valido**, e l'eventuale irregolarità edilizia dell'immobile **potrà essere sanzionata** con le modalità previste dalla normativa vigente.

La nullità “testuale”

- ▶ La Suprema Corte ritiene infatti che l’acquirente sia **maggiormente tutelato** mantenendo la **proprietà dell’immobile**
 - ▶ risarcimento del danno
 - ▶ risoluzione per inadempimento.
- ▶ La nullità dell’atto gli farebbe perdere immediatamente la proprietà dell’immobile, e dovrebbe poi agire per ottenere la restituzione del prezzo pagato, con incerti risultati.

Lo scenario

- ▶ In base allo scenario delineato dalla sentenza della Corte di Cassazione, possiamo dunque ipotizzare tre diverse situazioni.

Lo scenario / 1

- ▶ L'atto riporta per dichiarazione dell'alienante:
 - ▶ gli estremi del titolo abilitativo alla costruzione dell'immobile
 - ▶ titolo abilitativo esistente e relativo all'immobile oggetto dell'atto
 - ▶ oppure la dichiarazione ante 1967, anch'essa veritiera
- ▶ L'immobile non presenta irregolarità edilizie.
- ▶ **L'atto è valido.**

Lo scenario / 2

- ▶ **L'atto non riporta gli estremi del titolo abilitativo alla costruzione dell'immobile**
 - ▶ oppure sono riferiti a un titolo abilitativo non esistente o che non è relativo all'immobile oggetto dell'atto
 - ▶ oppure la dichiarazione ante 1967 non è veritiera
- ▶ **L'atto è nullo (nullità "testuale").**
 - ▶ Potrà essere oggetto di conferma solo se la mancanza della dichiarazione, o la sua erroneità, non dipende dall'insussistenza del titolo al momento della stipula.
- ▶ **All'inesistenza del titolo abilitativo si ritiene possa essere equiparata la costruzione in totale difformità.**

Lo scenario / 3

- ▶ L'atto riporta, per dichiarazione dell'alienante:
 - ▶ gli estremi del titolo abilitativo alla costruzione dell'immobile
 - ▶ riferiti a un titolo abilitativo esistente e relativo all'immobile oggetto dell'atto
 - ▶ oppure la dichiarazione ante 1967, anch'essa veritiera
- ▶ **L'immobile presenta irregolarità edilizie** per costruzione in parziale difformità dal titolo abilitativo o modifiche successive.
- ▶ In questo caso **l'atto rimane valido**, a prescindere dalla conformità della costruzione al titolo menzionato.
- ▶ **L'acquirente potrà subire le sanzioni** previste per l'irregolarità edilizia dell'immobile, ma **ne conserva la proprietà**, e potrà chiedere il **risarcimento del danno o la risoluzione per inadempimento**.

Gli obblighi delle parti

- ▶ La pronuncia della Cassazione delinea chiaramente la posizione delle due parti nell'atto di compravendita immobiliare.

L'obbligo della parte alienante

- ▶ La **parte alienante** ha l'obbligo, espressamente previsto dalla legge, di **dichiarare gli estremi del titolo abilitativo** alla costruzione dell'immobile
 - ▶ Questi estremi devono essere riferiti a un titolo abilitativo esistente e relativo all'immobile oggetto dell'atto.
- ▶ L'indicazione degli estremi del titolo può essere sostituita dalla dichiarazione dell'alienante circa l'inizio della costruzione anteriore al primo settembre 1967.
 - ▶ Anche questa, ovviamente, deve essere veritiera.

L'obbligo della parte alienante

- ▶ La dichiarazione dell'alienante deve essere riportata nell'atto di compravendita.
- ▶ La Cassazione, peraltro, ha sottolineato che la dichiarazione dell'alienante ha anche una **funzione informativa nei confronti dell'acquirente**, al fine di consentire a quest'ultimo le verifiche ritenute opportune.
- ▶ Da ciò deriva la **necessità di comunicare queste informazioni all'acquirente con un certo anticipo** rispetto alla stipula dell'atto di compravendita, eventualmente già alla sottoscrizione del contratto preliminare, o comunque in un momento successivo.

L'obbligo della parte alienante

- ▶ Appare senz'altro auspicabile la **consegna all'acquirente** di una copia del titolo abilitativo alla costruzione
- ▶ La legge tuttavia si limita a prevedere l'obbligo dell'alienante di **dichiararne gli estremi**, quindi non possiamo escludere che l'alienante si limiti a ciò non essendo in possesso della copia del titolo abilitativo, situazione tutt'altro che infrequente
 - ▶ costruzioni più vecchie
 - ▶ numerosi passaggi di proprietà
- ▶ In tal caso, però, l'alienante si assume la **responsabilità della corrispondenza degli estremi** da lui indicati a un titolo esistente e relativo all'immobile oggetto dell'atto.

L'onere della parte acquirente

- ▶ La parte acquirente, una volta ricevute le informazioni dalla parte alienante, può **attivarsi per verificare la regolarità edilizia e urbanistica** dell'immobile che sta acquistando, e valutare così la convenienza dell'affare, anche in riferimento alla corrispondenza della costruzione al titolo dichiarato dalla parte alienante.
- ▶ Secondo l'interpretazione della Suprema Corte, questo è un **onere che grava sulla parte acquirente**, che potrà valutare liberamente, con la dovuta diligenza, l'opportunità di eseguire o meno questi controlli, mediante accesso agli atti del Comune e avvalendosi, eventualmente, di un tecnico di propria fiducia.

L'onere della parte acquirente

- ▶ E' possibile (e auspicabile) che nell'ambito della contrattazione preliminare sia posto a carico della parte alienante l'obbligo di fornire documentazione a supporto delle dichiarazioni da lui rese, oppure una **certificazione di regolarità edilizia e urbanistica redatta da un tecnico**, come già avviene per prassi consolidata in alcune parti d'Italia.

Il ruolo del notaio

- ▶ La recente sentenza della Corte di Cassazione:
 - ▶ ha esaminato la **situazione delle parti** in relazione alla situazione edilizia e urbanistica
 - ▶ **non si è pronunciata sul ruolo del notaio.**
- ▶ Non c'è dubbio, comunque, che il **notaio debba svolgere un ruolo attivo** anche in relazione a questo aspetto della redazione dell'atto, non potendosi limitare a un'acritica compilazione dei dati forniti dalla parte alienante.

Il ruolo del notaio

- ▶ Il notaio è responsabile in caso di nullità dell'atto derivante dall'omissione delle dichiarazioni urbanistiche previste dalla legge.
- ▶ In caso di falsità delle dichiarazioni rese dalla parte alienante il notaio potrà esserne ritenuto responsabile soltanto se egli avrebbe potuto rendersene conto, con la dovuta diligenza professionale, sulla base della documentazione in suo possesso.

Il ruolo del notaio

- ▶ La responsabilità del notaio nei confronti delle parti, e in particolare della parte acquirente, si estende comunque **oltre le ipotesi di nullità dell'atto.**
- ▶ Nel nuovo scenario delineato dalla Suprema Corte, possiamo affermare che il notaio ha un duplice **obbligo nei confronti della parte alienante e della parte acquirente.**

Il ruolo del notaio

- ▶ Informare la **parte alienante** dei suoi obblighi e responsabilità.
- ▶ Informare la **parte acquirente** dell'onere di verifica.

Il ruolo del notaio

- ▶ Ottenere dalla **parte alienante** l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo alla costruzione:
 - ▶ riferiti a un titolo abilitativo esistente
 - ▶ relativo all'immobile oggetto dell'atto
- ▶ Informare la **parte alienante** delle conseguenze:
 - ▶ di una dichiarazione falsa (nullità dell'atto)
 - ▶ dell'irregolarità edilizia dell'immobile (risarcimento del danno subito dall'acquirente, o risoluzione del contratto).

Il ruolo del notaio

- ▶ L'alienante deve essere **consapevole della responsabilità che assume con la sua dichiarazione**
- ▶ soprattutto quando non è in possesso della copia del titolo abilitativo
 - ▶ vecchia costruzione
 - ▶ numerosi passaggi di proprietà
- ▶ valutare l'opportunità di ulteriori verifiche.
- ▶ Nell'ambito della contrattazione preliminare la parte alienante potrebbe avere assunto l'obbligo di fornire una **certificazione di regolarità edilizia e urbanistica redatta da un tecnico.**

Il ruolo del notaio

- ▶ **Il notaio comunica le informazioni alla parte acquirente** (se questa non ne ha ancora avuto conoscenza), in tempo utile per consentirle di valutare se eseguire controlli sulla regolarità edilizia e urbanistica della costruzione, mediante accesso agli atti del Comune e avvalendosi, eventualmente, di un tecnico di propria fiducia.
- ▶ **Il notaio informa la parte acquirente**
 - ▶ delle conseguenze dell'eventuale falsità delle dichiarazioni della parte alienante (nullità dell'atto)
 - ▶ delle sanzioni che potrebbero essere applicate in caso di irregolarità edilizia dell'immobile.

Il ruolo del notaio

- ▶ Particolare attenzione agli elementi, risultanti dalla documentazione in possesso del notaio
 - ▶ che possano mettere in dubbio le dichiarazioni della parte alienante
 - ▶ far sospettare irregolarità edilizie, anche se non tali da causare la nullità dell'atto
 - ▶ per esempio: modifiche catastali eseguite in mancanza di un corrispondente titolo edilizio
- ▶ Possiamo però **escludere l'obbligo del notaio di svolgere autonomamente indagini sulla regolarità edilizia e urbanistica**, andando oltre l'esame della documentazione fornita dalle parti.

Un esempio di clausola edilizia

- ▶ *La parte alienante garantisce la regolarità di quanto oggetto del presente atto ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica, ed essendo consapevole degli obblighi posti a suo carico, e delle conseguenti responsabilità, dichiara che la costruzione è avvenuta in conformità ai seguenti titoli abilitativi:*
- ▶ *La parte alienante dichiara inoltre che non sono state eseguite altre opere che richiedessero un titolo abilitativo.*
- ▶ *La parte acquirente prende atto di tali dichiarazioni, essendo stata preventivamente informata della possibilità di verificarle tramite un tecnico di propria fiducia, nonché delle conseguenze di eventuali abusi edilizi.*