

Fondazione forense bolognese

**“La compravendita immobiliare: disciplina
urbanistico-edilizia e riflessi civilistici”**

(Bologna 12.2.2018)

relatore

Avv. Domenico Lavermicocca

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Legge n. 10/1977, art. 15

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.**

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

LEGGE 28/02/1985, n. 47. Art. 40 *Mancata presentazione dell'istanza*

COMMA 2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, 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'art. 31** ovvero se agli 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'art. 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'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, **attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967**. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo.....

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

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 segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Giurisprudenza. **Interventi eseguiti dopo il 1.9.1967**

A norma dell'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, i **beni immobili che abbiano subito, in epoca successiva al 1° settembre 1967**, interventi di trasformazione edilizia per i quali sia necessaria la concessione, sono incommerciabili - con conseguente nullità dei relativi atti di trasferimento - **ove l'alienante non dia conto degli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria o della presentazione della relativa domanda; ad escludere la commerciabilità è sufficiente che l'opera abbia subito modifiche nella sagoma o nel volume rispetto a quelli preesistenti**, dovendosi ritenere tale la costruzione di una veranda, locale normalmente privo dei connotati di precarietà e destinato a durare nel tempo. (cass. civ. Sez. II, 07/01/2010, n. 52)

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Giurisprudenza. Interventi eseguiti dopo il 1.9.1967

.... In particolare, una veranda è da considerarsi, in senso tecnico - giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. Pertanto, le doglianze in ordine all'entità dell'ampliamento e alla circostanza che si sarebbe realizzata soltanto una veranda sono del tutto irrilevanti, posto che comunque sarebbe stato necessario il rilascio della concessione edilizia: in effetti, sono state accertate opere di trasformazione edilizia prive del carattere della precarietà, non essendo al riguardo rilevante se l'immobile edificato non rappresenti un organismo autonomo rispetto a quello preesistente (cass. civ. Sez. II, 07/01/2010, n. 52).

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Giurisprudenza. **Interventi eseguiti dopo il 1.9.1967**

In base all'art. 40, comma 2, L. n. 47/1985, i beni immobili che abbiano subito, dopo l'entrata in vigore della c.d. "legge ponte" (1° settembre 1967) **interventi di trasformazione edilizia, tali da richiedere specifica concessione, sono incommerciabili e i relativi atti di trasferimento sono nulli se l'alienante non dia conto**, in compravendita, degli estremi della licenza o della concessione a edificare o della concessione rilasciata in sanatoria o della presentazione della relativa domanda. **Per escludere la commerciabilità, basta che l'opera abbia subito modifiche nella sagoma o nel volume rispetto a quelli preesistenti**, dovendosi ritenere tale la costruzione di un manufatto normalmente privo dei connotati di precarietà e destinato a durare nel tempo (**Cass. civ. Sez. II, 12/05/2016, n. 9769**)

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Giurisprudenza. **La nullità formale**

La nullità prevista dagli art. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 (omessa dichiarazione degli estremi della concessione edilizia dell'immobile oggetto di compravendita, ovvero degli estremi della domanda di concessione in sanatoria) **riveste carattere formale (e non meramente virtuale) riconducibile, per l'effetto, nel sistema generale delle invalidità, all'ultimo comma dell'art. 1418 c.c., attese la funzione di tutela dell'affidamento dell'acquirente,** con la conseguenza che, ai fini della sua legittima predicabilità, **è sufficiente che si riscontri la mancata indicazione nell'atto degli estremi della concessione, senza che occorra interrogarsi sulla reale esistenza di essa,** e con la conseguenza, ancora, che la eventuale "conferma", pur prevista dalla citata l. n. 47 del 1985, **deve risolversi in un nuovo e distinto atto,** mediante il quale si provveda alla comunicazione dei dati mancanti o all'allegazione dei documenti, avente i medesimi requisiti formali del precedente, ed in forme che non ammettono equipollenti **(Cassazione civile sez. II 15/06/2000, n. 8147).**

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Giurisprudenza. **La nullità formale**

Gli artt. 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 comminano la nullità degli atti tra vivi con i quali vengano trasferiti diritti reali su immobili ove essi non contengano la dichiarazione degli estremi della concessione edilizia dell'immobile oggetto di compravendita, ovvero degli estremi della domanda di concessione in sanatoria, **sanzionando specificamente la sola violazione di un obbligo formale**, imposto al venditore al fine di porre l'acquirente di un immobile in condizione di conoscere le condizioni del bene acquistato e di effettuare gli accertamenti sulla regolarità del bene stesso attraverso il confronto tra la sua consistenza reale e quella risultante dalla concessione edilizia, ovvero dalla domanda di concessione in sanatoria. **Pertanto nessuna invalidità deriva al contratto dalla difformità della realizzazione edilizia rispetto alla licenza o alla concessione e, in generale, dal difetto di regolarità sostanziale del bene sotto il profilo del rispetto delle norme urbanistiche (Cass. civ. Sez. II, 07-12-2005, n. 26970).**

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Giurisprudenza. La nullità formale

L'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, secondo cui, negli atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che l'opera è iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967, **configura una nullità formale e non una nullità sostanziale**, in quanto per la validità del contratto è necessaria unicamente l'esistenza dell'autodichiarazione urbanistica dell'alienante **e non la veridicità della stessa**, né possono estendersi per analogia i tassativi casi di nullità previsti dalla citata norma (Cassazione civile, **sez. II, 05/07/2013, n. 16876**, in Giust. civ. Mass. 2013, rv 627087).

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

La nullità degli atti di compravendita

Cass. civ. **Sez. II, 17 dicembre 2013, n. 28194**

*“La non perfetta formulazione dell'art. 40 comma 2 della L.n. 47/1985 consente di affermare che dalla stessa è desumibile **il 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”.*

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Giurisprudenza. La difformità totale

L'art. 31 del d.P.R. n. 380 del 2001 (T.U. Edilizia) prevede che vanno considerati 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...** (Cons. Stato Sez. VI, 21/01/2013, n. 313).

Integra il reato di esecuzione dei lavori in totale difformità dal permesso di costruire (art. 44 comma 1 lett. b) d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) **la realizzazione di opere non rientranti tra quelle autorizzate, per le diverse caratteristiche tipologiche e di utilizzazione, aventi una loro autonomia e novità, sia sul piano costruttivo che su quello della valutazione economico-sociale** (Fattispecie nella quale l'intervento edilizio era consistito nella **trasformazione di locali, autorizzati come sottotetti costituenti volumi tecnici in unità immobiliari residenziali**, di altezza più elevata rispetto alle previsioni progettuali e di superficie corrispondente al piano sottostante, divise in ambienti separati, muniti di aperture finestrate, dotati di impianti elettrico ed idrico) (Cassazione penale, sez. III, 22/12/2010 n. 11956)

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

.. Da ultimo la Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 4 novembre – 5 dicembre 2014, n. 25811

“... Questa S.C. ha avuto occasione di recente di affermare, discostandosi dal proprio precedente orientamento, che **la non perfetta formulazione dell'art. 40, secondo comma, 1. 28 febbraio 1985 n. 47**, consente tuttavia di affermare che **dalla stessa è desumibile il 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 non in regola con la normativa urbanistica o per i quali è in corso la regolarizzazione, ove tali circostanze non risultino dagli atti stessi (sent. 17 ottobre 2013 n. 23591)....”**

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Per la Suprema Corte:

.... la sentenza impugnata **sarebbe dovuta entrare nel merito della domanda di sanatoria, rilevando le inesattezze nella stessa contenute, e stabilire che gli abusi realizzati avevano dato vita ad un'autonoma costruzione diversa da quella progettata con riferimento alla quale era stata rilasciata la licenza edilizia, comportando inevitabilmente il rigetto della sanatoria da parte del Comune e la permanenza degli abusi edilizi perpetrati sull'immobile, con l'assoluta impossibilità per il ricorrente di vedersi riconosciuta la facoltà concessa dalla l. n. 47/1985 "di legittimare e rendere commerciabile l'immobile derivato da quegli abusi".**

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Giurisprudenza. La nullità formale e la sanatoria

In tema di compravendita immobiliare, la **nullità** prevista dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 (applicabile "ratione temporis"), per omessa indicazione (o allegazione), nell'atto, degli **estremi dei titoli edilizi** relativi all'immobile alienato, **riveste carattere formale**, sicché, da un lato, **per la sua configurazione è sufficiente che si riscontri la mancanza di tale indicazione nel contratto, senza che occorra interrogarsi sulla reale esistenza di detti titoli**, mentre, dall'altro, **essa può essere sanata solo nei modi tipici previsti dal legislatore** - e, cioè, mediante la "conferma" prevista dalla citata l. n. 47, la quale consiste in un nuovo e distinto atto con cui si provveda alla comunicazione dei dati mancanti o all'allegazione dei documenti, avente i medesimi requisiti formali del precedente, ed in forme che non ammettono equipollenti - la cui disciplina non è passibile di interpretazione estensiva né analogica, avendo la sanatoria di un atto nullo carattere eccezionale. (In applicazione di tale principio, dichiarata la **nullità**, in primo grado, di un contratto di compravendita immobiliare ex art. 40 predetto, **la S.C. ha fatto discendere l'inammissibilità della produzione, in appello, della domanda di concessione in sanatoria relativa all'immobile compravenduto**, non già dal carattere di "novità" di tale documentazione, ex art. 345 c.p.c., quanto dalla sua irrilevanza ai fini della predetta declaratoria di **nullità**). **Cass. civ. Sez. II Ordinanza, 14/06/2017, n. 14804**)

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

Giurisprudenza. Aspetti processuali

La *nullità* da cui sono affetti, ex art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985, gli atti di trasferimento di edifici **privi dell'indicazione degli estremi della licenza o concessione "ad aedificandum"** (rilasciata eventualmente in sanatoria) ovvero, in mancanza, dell'allegazione della domanda di sanatoria corredata dalla prova dell'avvenuto pagamento delle prime due rate dell'oblazione edilizia, **ha carattere assoluto e, conseguentemente, è rilevabile d'ufficio**, nonché deducibile da chiunque vi abbia interesse. **Cass. civ. Sez. II, 09/10/2017, n. 23541)**

Nullità degli atti di trasferimento immobiliare

La dichiarazione di conformità catastale

Art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122)

“Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, **per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.** Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari” .

La dichiarazione di conformita' catastale

Il Protocollo di Intesa del 12 luglio 2017, comporta una **'Relazione tecnica integrata urbanistico edilizia e catastale'**, che attesti - come sancito nel Protocollo - *<la conformità tra stato di fatto dell'immobile, dati catastali e planimetria depositata in catasto, gli estremi dei titoli abitativi o atti equipollenti, di cui fornirà gli estremi, con varianti, fine lavori e certificato di abitabilità/agibilità inerenti la costruzione dell'immobile>*.

La dichiarazione di conformita' catastale

<Il Protocollo, nato da un lavoro condiviso dagli Ordini Tecnici professionali, parte da una **delibera presa dai notai che interessa l'intera Regione Emilia-Romagna**, ed è inteso a condividere fra gli Ordini (notai, geometri ingegneri, architetti ed altri ordini tecnici che ad esso volessero aderire successivamente) **l'obiettivo primario della circolazione di immobili non abusivi**, attraverso la **richiesta** - in fase di vendita - **da parte di ciascun Notaio di una 'Relazione tecnica integrata urbanistico edilizia e di conformità catastale redatta da un tecnico specializzato**, il cui testo base è stato studiato e condiviso tra tutti.>.

La nullità del preliminare di vendita per irregolarità edilizie

Cass. civile, sez. II, 17 ottobre 2013, n. 23591

Il contratto preliminare di vendita di un immobile irregolare dal punto di vista urbanistico è nullo per la comminatoria di cui all'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che, sebbene riferita agli atti di trasferimento con immediata efficacia reale, **si estende al preliminare, con efficacia meramente obbligatoria, in quanto avente ad oggetto la stipulazione di un contratto definitivo nullo per contrarietà a norma imperativa.**

La nullità del preliminare di vendita per irregolarità edilizie

Cass. civ. Sez. II, 17 dicembre 2013, n. 28194

“ Una volta chiarito tale punto, non può non pervenirsi alla affermazione della nullità di un contratto preliminare che abbia ad oggetto la vendita di un immobile irregolare dal punto di vista urbanistico.

*Il fatto che l'art. 40, comma 2, cit., faccia riferimento agli atti di trasferimento, cioè agli atti che hanno una efficacia reale immediata, mentre il contratto preliminare di cui si discute abbia efficacia semplicemente obbligatoria, **non esclude dal punto di vista logico che non possa essere valido il contratto preliminare il quale abbia ad oggetto la stipulazione di un contratto nullo per contrarietà alla legge”.***

Il preliminare di vendita e la nullità

Giurisprudenza. Esclusa la nullità del preliminare

La sanzione della nullità prevista dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria, **trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, come si desume dal tenore letterale della norma**, nonché dalla circostanza che **successivamente al contratto preliminare può intervenire la concessione in sanatoria degli abusi edilizi commessi o essere prodotta la dichiarazione prevista dalla stessa norma**, ove si tratti di immobili costruiti anteriormente al primo settembre 1967, con la conseguenza che **in queste ipotesi rimane esclusa la sanzione di nullità per il successivo contratto definitivo di vendita, ovvero si può far luogo alla pronunzia di sentenza ex articolo 2932 c.c. (Cass. Civ. sez. III, 19 dicembre 2013, n. 28456)**.

Il preliminare di vendita e la nullità

Giurisprudenza. Esclusa la nullità del preliminare

La nullità prevista dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 **riguarda esclusivamente i contratti ad effetti traslativi, e non coinvolge il preliminare di vendita che abbia ad oggetto un immobile abusivo**; e ciò, non soltanto, per un motivo di carattere letterale, in quanto la norma in questione attiene solo agli atti traslativi dei diritti reali sull'immobile, e non agli atti ad efficacia obbligatoria, ma **per il rilievo che, successivamente al contratto preliminare, può intervenire la concessione in sanatoria degli abusi edilizi commessi o essere prodotta la dichiarazione prevista dalla stessa norma**, ove si tratti di immobili costruiti anteriormente al 1 settembre 1967, con la conseguenza che – in queste ipotesi – rimarrebbe esclusa la sanzione di nullità per il successivo contratto definitivo di vendita. **(Corte di Cassazione, sezione VI, sentenza 29 aprile 2016, n. 8483) Salvo che**

La nullità del preliminare di vendita per irregolarità edilizie

Giurisprudenza. La nullità del preliminare

... salvo che

La nullità del preliminare di vendita avente a oggetto un **immobile irregolare sotto il profilo urbanistico** sussiste al cospetto di **un'irregolarità urbanistica grave**, quale può essere l'assenza di **permesso a costruire** (o l'equiparata **difformità totale**) attesa, **in ragione del combinato disposto, dagli artt. 1346 e 1418 c.c.**, l'impossibilità giuridica dell'oggetto, tale da **giustificare legittimamente il rifiuto del promittente acquirente alla conclusione dell'atto definitivo di compravendita** (Cass. civ. **Sez. VI - 2**, 29/04/2016, n. 8483).

Il preliminare di vendita e la nullità

Giurisprudenza. Esclusa la nullità del preliminare

La sanzione della *nullità* prevista dall'art. 40 della legge n. 47 del 1985, con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria, **trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita. (Cass. civ. Sez. III Ordinanza, 21/09/2017, n. 21942), come si desume dal tenore letterale della norma, nonché dalla circostanza che, **successivamente al contratto preliminare, può intervenire la concessione in sanatoria degli abusi edilizi commessi o essere prodotta la dichiarazione prevista dalla stessa norma**, ove si tratti di immobili costruiti anteriormente al 1° settembre 1967. **Ne consegue che, anche nel caso in cui il preliminare abbia ad oggetto un immobile privo della concessione edificatoria, si ritiene costituito tra le parti un valido vincolo giuridico** (Cass. civ. Sez. II, 26/04/2017, n. 10297).**

Il preliminare di vendita e la nullità

Della nullità del contratto

c.c. art. 1418. Cause di nullità del contratto.

Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative [c.c. 1352, 1422, 1462, 2331, 2332], salvo che la legge disponga diversamente [c.c. 1876].

Producono nullità del contratto la mancanza di uno dei requisiti indicati dall'articolo 1325, l'illiceità della causa [c.c. 1343, 1344], l'illiceità dei motivi nel caso indicato dall'articolo 1345 e **la mancanza nell'oggetto dei requisiti stabiliti dall'articolo 1346.**

Il contratto è altresì nullo negli altri casi stabiliti dalla legge

c.c. art. 1346. Requisiti.

L'oggetto del contratto deve essere possibile, lecito, determinato o determinabile

Il preliminare di vendita e la nullità

Giurisprudenza. Sentenza di trasferimento

E' infondata la domanda volta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'**obbligo di concludere il contratto di compravendita immobiliare laddove manchi la dichiarazione**, contenuta nel contratto preliminare, o successivamente prodotta in giudizio, **degli estremi della concessione edilizia**. Detto requisito è richiesto a pena di **nullità** dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001. Ai sensi di detta normativa, difatti, la predetta dichiarazione è prevista per la stipulazione degli atti tra vivi, aventi per oggetto diritti reali che non siano servitù, o di garanzia (**Trib. Treviso Sez. I, 29/09/2011**)

La nullità e la procedura esecutiva o concorsuale

art. 40 L. n. 47/1985. Mancata presentazione dell'istanza

comma 5. Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e **sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile** purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

La nullità e la procedura esecutiva o concorsuale

Giurisprudenza.

La nullità e la procedura esecutiva

È valida la vendita di un immobile abusivo eseguita nell'ambito di una procedura esecutiva individuale oppure concorsuale, come il fallimento, non trovando per essa applicazione, a norma dell'art. 40, comma 5, della l. n. 47 del 1985, **le nullità previste dal comma 2 dello stesso articolo** (Cass. civ. Sez. I, 01/10/2015, n. 19658).

La nullità e la procedura esecutiva o concorsuale

Giurisprudenza. La pubblicità nel bando

In tema di esecuzione immobiliare, **le nullità di cui all'art. 40, comma 2 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali**, di talché anche **l'immobile abusivo non sanabile** può costituire oggetto di ***vendita*** forzata, **purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita** (Trib. Milano Sez. III, 20/07/2017).

La nullità e la procedura esecutiva o concorsuale

Giurisprudenza. La pubblicità nel bando

Il frazionamento dell'immobile soggetto ad espropriazione forzata, in contrasto con la disciplina urbanistica, **può essere fatto valere dal debitore esecutato soltanto a condizione che della mancanza delle prescritte autorizzazioni non si sia dato atto nel bando di vendita** (giacché in tal caso non si applicherebbe l'esonero dalla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922, secondo comma, cod. civ.) **e che il vizio sia stato fatto valere non oltre la formazione dei lotti**, superata la quale il debitore esecutato non ha più titolo per far valere il suddetto vizio, né con le opposizioni esecutive, né con l'azione generale di **nullità** (Cass. civ. Sez. III, 11/10/2013, n. 23140)

La vendita coattiva e la procedura esecutiva

Giurisprudenza. La pubblicità nel bando

Nella vendita coattiva posta in essere nell'ambito dell'espropriazione immobiliare, non tutte le circostanze rilevanti ai fini della precisa individuazione delle caratteristiche del bene offerto in vendita, così come l'esistenza di eventuali oneri o diritti di terzi inerenti allo stesso, e in generale le informazioni comunque rilevanti ai fini della determinazione del suo valore, devono essere dettagliatamente esposte nell'ordinanza di vendita e indicate nella relativa pubblicità, purché esse siano comunque ricavabili dall'esame della relazione di stima e del fascicolo processuale, che è onere (e diritto) degli interessati all'acquisto consultare prima di formulare le offerte. E' pertanto onere degli offerenti interessati all'acquisto esaminare, prima di formulare l'offerta, la relazione di stima e gli atti del processo, dai quali dovrebbe emergere chiaramente ogni circostanza rilevante ai fini della valutazione e della convenienza dell'acquisto. La mancata indicazione nell'ordinanza di vendita e nella relativa pubblicità dell'esistenza di una sentenza che condanna il debitore a demolire parte dell'immobile subastato non comporta alcun vizio della vendita e non configura un'ipotesi di aliud pro alio né un pericolo di evizione parziale (Cass. civ. Sez. III, 25/10/2016, n. 21480)

I vizi della cosa e la vendita forzata

c.c. art. 2922. Vizi della cosa. Lesione.

Nella **vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa.**

Essa non può essere impugnata per causa di lesione.

I vizi della cosa e la vendita forzata

Giurisprudenza. L'esclusione della garanzia per i vizi

L'esclusione della garanzia per i vizi della cosa, sancita dall'art. 2922 c.c. per la vendita forzata compiuta nell'ambito dei procedimenti esecutivi - applicabile anche a quella disposta in sede di liquidazione dell'attivo fallimentare - riguarda le fattispecie prefigurate dagli artt. da 1490 a 1497 c.c. (vizi e mancanza di qualità della cosa), ma non l'ipotesi di consegna di "aliud pro alio", configurabile, invece, se il bene aggiudicato appartenga ad un genere affatto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita, ovvero manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale funzione economico sociale, oppure quando ne sia del tutto compromessa la destinazione all'uso, ivi considerato, che abbia costituito elemento dominante per l'offerta di acquisto.

Tale speciale disciplina si giustifica, con riferimento agli artt. 3 e 24 Cost., in ragione delle peculiarità della vendita forzata che, partecipando alla natura pubblicistica del procedimento, realizza congiuntamente l'interesse pubblico, connesso ad ogni processo giurisdizionale, e quello privato, dei creditori concorrenti e dell'aggiudicatario, **sicché il loro contemperamento, in sede di regolamentazione degli effetti di tale atto, è frutto di una legittima scelta del legislatore (Cass. civ. Sez. VI - 1 Ordinanza, 12/07/2016, n. 14165)**

I vizi della cosa e la vendita forzata

Giurisprudenza.

L'esclusione della garanzia per i vizi

Nella vendita forzata l'ipotesi di "aliud pro alio" è ravvisabile solo nei casi di differenza ontologica irriducibile tra bene aggiudicato e bene indicato nell'ordinanza di vendita, di **mancaza non ovviabile delle qualità necessarie perché il bene aggiudicato possa assolvere alla sua naturale funzione economico sociale**, di definitiva compromissione della destinazione all'uso che ha costituito elemento dominante per l'offerta di acquisto (Trib. Lucca, 27/02/2017)

La compravendita e i vizi della cosa venduta

In **dottrina e giurisprudenza** si è ritenuto di individuare:

a) il vizio di inidoneità all'uso in tutte quelle ipotesi in cui la cosa presenti difetti di fabbricazione, produzione, formazione. Per quanto concerne gli immobili si può trasporre nel difetto costruttivo che non travalica nell'irregolarità edilizia (art. 1490 - 1492 c.c.)

b) la mancanza di qualità promesse o essenziali, contemplata nell'art. 1497 c.c., che ricorre quando la cosa non possiede tutte le qualità che in essa dovrebbero essere presenti secondo il contenuto del contratto o quelle essenziali per l'uso cui è destinata

c) oneri non apparenti art. 1489 c.c.

d) il vizio derivante dall'*aliud pro alio* in ipotesi di radicale diversità per appartenenza non a tipo o specie, ma addirittura a genere diverso, ovvero per la totale impossibilità di funzionamento della cosa secondo le necessità del compratore senza che in questo caso il compratore sia soggetto ai termini di prescrizione e decadenza ex art. 1495 (**1453 c.c.**).

e) Evizione totale o parziale come azione derivante alla sanzione demolitiva (art.li 1483 – 1484 c.c.)

La compravendita e i vizi della cosa venduta

Giurisprudenza.

Le irregolarità edilizie e le garanzie del compratore

In tema di compravendita, la fondamentale obbligazione del venditore di consegnare la cosa al compratore, assicurandogliene il godimento, ex art. 1476 c.c., è correlata a particolari garanzie, le quali - riguardanti o l'appartenenza della cosa al venditore (artt. 1478 e 1480 c.c.) o l'inesistenza su di essa di garanzie reali o di altri vincoli (art. 1482 c.c.) o l'esclusione di oneri o di diritti reali o personali a favore di terzi (art. 1489 c.c.) ovvero l'immunità da vizi (art. 1490 c.c.) o la corrispondenza con le qualità promesse od essenziali (art. 1497 c.c.) - sono volte ad assicurare al compratore, per l'ineliminabile esigenza della normalità degli scambi, il pieno godimento della cosa compravenduta, senza menomazioni e senza pericolo di perdita, totale od anche soltanto parziale (Cass. civ. Sez. II, 28/06/2012, n. 10947. in motivazione).

La compravendita e i vizi della cosa venduta

art. 1490 c.c. Garanzia per i vizi della cosa venduta.

[I]. Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi [1491] che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore [2922].

[II]. Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa [1229].

Art. 1491 c.c. Esclusione della garanzia.

[I]. Non è dovuta la garanzia [1490] se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa; parimenti non è dovuta, se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi.

art. 1492 c.c. Effetti della garanzia.

[I]. Nei casi indicati dall'articolo 1490 il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto [1453 ss.] ovvero la riduzione del prezzo, salvo che, per determinati vizi, gli usi escludano la risoluzione.

[II]. La scelta è irrevocabile quando è fatta con la domanda giudiziale.

[III]. Se la cosa consegnata è perita in conseguenza dei vizi, il compratore ha diritto alla risoluzione del contratto; se invece è perita per caso fortuito o per colpa del compratore, o se questi l'ha alienata o trasformata, egli non può domandare che la riduzione del prezzo

art. 1497 c.c. Mancanza di qualità.

[I]. Quando la cosa venduta non ha le qualità promesse ovvero quelle essenziali per l'uso a cui è destinata, il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per inadempimento, purché il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi.

[II]. Tuttavia il diritto di ottenere la risoluzione è soggetto alla decadenza e alla prescrizione stabilite dall'articolo 1495.

La compravendita e i vizi della cosa venduta

Art. 1489 c.c. Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi.

Se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'articolo 1480.

Si osservano inoltre, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 1481, 1485, 1486, 1487 e 1488.

Art. 1453 c.c. Risolubilità del contratto per inadempimento

Nei [contratti con prestazioni corrispettive](#), quando uno dei contraenti [non adempie](#) le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il [risarcimento del danno](#).

La risoluzione può essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento; ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata domandata la risoluzione.

Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione.

Art. 1483 c.c. Evizione totale della cosa

Se il compratore subisce l'[evizione totale](#) della cosa per effetto di diritti che un terzo ha fatti valere su di essa, il venditore è tenuto a [risarcirlo del danno](#) a norma dell'articolo [1479](#).

Egli deve inoltre corrispondere al compratore il valore dei [frutti](#) che questi sia tenuto a restituire a colui dal quale è evitto, le spese che egli abbia fatte per la [denuncia della lite](#) e quelle che abbia dovuto rimborsare all'[attore](#).

Art. 1484 c.c. Evizione parziale

In caso di [evizione parziale](#) della cosa, si osservano le disposizioni dell'articolo [1480](#) e quella del secondo comma dell'articolo precedente.

La compravendita e i vizi della cosa venduta

Giurisprudenza.

Vizio redibitorio, mancanza di qualità promesse e aliud pro alio

In tema di compravendita, il vizio redibitorio (art. 1490 c.c.) e la mancanza di qualità promesse o essenziali (art. 1497 c.c.), pur presupponendo entrambi l'appartenenza della cosa al genere pattuito, si differenziano in quanto il primo riguarda le imperfezioni ed i difetti inerenti al processo di produzione, fabbricazione, formazione e conservazione della cosa medesima, mentre la seconda è inerente alla natura della merce e concerne tutti quegli elementi essenziali e sostanziali che, nell'ambito del medesimo genere, influiscono sulla classificazione della cosa in una specie, piuttosto che in un'altra. Vizi redibitori e mancanza di qualità si distinguono, a loro volta, dall'ipotesi della consegna aliud pro alio, la quale ricorre quando la cosa venduta appartenga ad un genere del tutto diverso, o presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti (c.d. inidoneità ad assolvere la **funzione economico-sociale**), facendola degradare in una sottospecie del tutto diversa da quella dedotta in contratto (Cass. civ. n. 3550/1995)

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 1489 c.c. Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi.

[I]. Se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'articolo 1480.

[II]. Si osservano inoltre, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 1481, 1485, 1486, 1487 e 1488.

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

La figura richiede la sussistenza di **due requisiti**, l'uno di **natura oggettiva**, l'altro **soggettiva**.

«I presupposti per l'applicazione della garanzia in questione consistono, per **un primo aspetto, nell'accertamento del diritto o dell'onere vantato dal terzo** con sentenza ovvero nel riconoscimento di tale diritto od onere da parte del venditore e, **per un secondo aspetto, nella ignoranza dell'acquirente al momento della conclusione del contratto del peso gravante sulla cosa**, ovvero nella **non conoscibilità di tale peso** determinata dalla **mancaza di opere visibili e permanenti idonee a costituire una situazione di apparenza**, con quelle riferitesi all'esercizio di un diritto di servitù» (Cassazione civile, 8 aprile 2013, n. 8500).

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi.

1) Requisito oggettivo: Gli oneri reali o personali

Dal punto di vista oggettivo si assume in considerazione ogni specie di **diritto reale o personale** (Cass. Civ. Sez. II, [2890/84](#)), facente capo a terzi, per effetto del quale **il bene acquistato possa subire una perdita di fruibilità o di valore.**

L'onere menzionato dall'articolo in questione secondo dottrina e giurisprudenza **non coincide con la nozione tecnica, restrittiva, di onere reale**, ma è al contrario tanto ampia e generica da poter contare al suo interno ***“tutti quei vincoli che derivano o possono derivare da limitazioni di natura privatistica o pubblicistica al godimento del bene”*** (Gabrielli).

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi.

CASISTICA

- - immobile gravato da servitù non apparente,
- - in caso di immobile costruito in difformità alla licenza edilizia,
- - in caso di immobile in contesto condominiale per il quale era stato garantito, contrariamente al vero, l'uso esclusivo di una parte comune (es. area cortilizia, strada interna),
- - in caso di acquisto di immobile gravato da diritto personale di godimento a favore del coniuge assegnatario o occupato di fatto da un altro soggetto.
- - In caso di diritto di servitù ([1027](#) c.c.) o di usufrutto ([978](#) c.c.)

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi.

CASISTICA

- - In caso di diritti personali, laddove gli stessi siano opponibili al compratore (limitando in questo modo il godimento del diritto acquistato): esempi ne sarebbero i rapporti associativi agricoli, come la colonia parziaria, la mezzadria, la soccida, i diritti di locazione nei limiti stabiliti dagli [artt.1599](#) , [1600](#) e [2643](#), [n.8](#) , cod.civ.
- - i vincoli di interesse artistico, storico ed a tutela delle bellezze naturali, nonché i vincoli idrogeologici e forestali e le servitù militari costituirebbero oneri gravanti sul bene, come tali rientranti nella previsione dell'art. [1489](#) cod.civ.
- - nell'ipotesi di un terreno qualificato da una minore attitudine edificatoria relativamente all'intervenuta stipulazione di atto di trasferimento di cubatura (Cass. Civ. Sez. II, [1352/96](#)) oppure in riferimento a provvedimento amministrativo (Cass. Civ. Sez. II, [2854/83](#))

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

Giurisprudenza. L'onere reale non apparente

L'onere reale di cui all'art. 1489 c.c. – che prevede per il compratore una speciale tutela, che **non incorre nei brevi termini di decadenza e di prescrizione dell'azione di garanzia di cui all'art. 1495 cc. per i vizi occulti o la mancanza di qualità promesse** -, pur in mancanza di definizione legislativa, **viene tradizionalmente inquadrato come un vincolo, o peso**, oggettivamente gravante sul bene, in grado di **limitarne in concreto il libero godimento, il quale può essere sia di natura privatistica (come ad es. gli oneri consortili o gli oneri condominiali), oppure pubblicistica (come nel caso tipico di immobile realizzato in difformità dalla concessione edilizia)**: in questo caso la circostanza che il bene sia soggetto a demolizione, oppure sia condonabile e regolarizzabile sotto il profilo urbanistico solo a condizione di dover sostenere determinate spese - ad esempio mediante il pagamento degli oneri previsti per ottenere l'accertamento di conformità ex art. 36 d.P.R. 380/01 - **costituisce un onere reale che dalla giurisprudenza viene considerato non apparente** (Tribunale Firenze 29 aprile 2014).

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

Giurisprudenza. L'onere reale non apparente

Se alla vendita di un appartamento, con annesso posto macchina in area condominiale con uso esclusivo, **fa seguito il divieto di parcheggio, in forza di una preesistente previsione del regolamento condominiale** fatta valere da condomini dissenzienti con **azione proposta prima della stipula del rogito**, non si ha evizione, ma **ipotesi di responsabilità ex art. 1489 c.c.**; la privazione sopraggiunta subita dell'acquirente, infatti, non si riferisce al bene, ma a una delle possibilità di **uso dello stesso**, rimasto in proprietà del compratore secondo le quote millesimali condominiali acquisite (**Cassazione civile, sez. II, 25 settembre 2008, n. 24055**).

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi.

2) Requisito soggettivo: gli oneri non devono né essere dichiarati nel contratto né essere conosciuti dal compratore.

Si deve trattare di **vincoli ignoti all'acquirente**, indipendentemente dalla natura eventualmente occulta (ciò che non è richiesto) di essi.

Le limitazioni **sono apparenti** quando **sono riconoscibili attraverso opere visibili e permanenti** o attraverso il possesso che un terzo abbia del bene o, ancora, attraverso dati documentali esibiti dal venditore al compratore.

Sul punto la giurisprudenza afferma che **detta conoscenza deve essere effettiva e rispondere ai** “requisiti di precisione, univocità e chiarezza” **e l'apparenza del diritto di terzi deve essere tale da renderlo** facilmente conoscibile da una persona di media diligenza.

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi.

CASISTICA

- - Non potrebbe pertanto essere invocata la disposizione in esame con riferimento alla **mancata eliminazione del peso di un usufrutto, pur denunziato nell'atto di acquisto, promessa dal venditore** (Cass. Civ. Sez. II, [2285/80](#))
- - è escluso che il rimedio sia applicabile nell'ipotesi di **irregolarità edilizia del bene venduto quando essa fosse ben nota all'acquirente** (Cass. Civ., Sez. II, [25357/2014](#)).
- - nessuna doglianza potrà essere mossa da **chi avesse acquistato un immobile che risulta edificato in palese violazione di norme edilizie per esser stato costruito in un'area faunistica o magari sull'arenile, con vista mare.**

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

L'elemento soggettivo è un criterio di differenziazione rispetto alla evizione parziale: in quest'ultima il venditore è tenuto alla garanzia anche se il compratore era a conoscenza della causa di evizione, mentre nell'evizione limitativa (onere non apparente, art. 1489 c.c.) il venditore risponde solo se il compratore ignorava la limitazione del diritto acquistato.

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

Giurisprudenza

Differenza tra oneri non apparenti ed evizione

L'evizione totale o parziale si verifica solo quando l'acquirente sia privato in tutto od in parte del bene alienato ovvero quando il diritto trasferito perde le sue caratteristiche qualitative o quantitative. Qualora invece la privazione riguardi esclusivamente limitazioni inerenti il godimento del bene o imposizioni di oneri che lascia integro l'acquisto patrimoniale si applica l'art. 1489 c.c. .
(Cass.civ. n. 24055 del 2008; Cass.civ. n. 29367 del 2011)

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

Giurisprudenza.

Differenza tra oneri non apparenti ed evizione

In tema di compravendita, l'**evizione totale o parziale si verifica solo quando l'acquirente sia privato, in tutto o in parte, del bene alienato**, mentre, nell'ipotesi in cui, inalterato il diritto nella sua estensione quantitativa, **risulti inesistente la servitù attiva che il venditore abbia dichiarato nel contratto**, si determina, **al pari dell'ipotesi di esistenza di una servitù passiva non dichiarata**, la mancanza di una "qualitas fundi", con conseguente applicazione dell'art. 1489 cod. civ., estensivamente interpretato, il quale, oltre ai rimedi sinallagmatici della risoluzione e della riduzione del prezzo, consente anche il solo risarcimento del danno (Cass. civ. Sez. II, 24/06/2014, n. 14324)

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

Giurisprudenza.

Differenza tra oneri non apparenti ed evizione

Nel caso in cui sia alienato un bene immobile costruito in violazione delle norme **in materia di distanze legali tra proprietà confinanti, si configura un'ipotesi di evizione parziale, ovvero della garanzia prevista dell'art. 1489 c.c. **a seconda che dall'accoglimento della domanda derivi in tutto o in parte la perdita della cosa venduta** ovvero consegua soltanto una diminuzione del godimento della cosa che resti integra nella sua identità strutturale (Trib. Treviso Sez. III, 06/04/2016).**

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

Giurisprudenza. **Differenza tra oneri non apparenti ed evizione**

Allorquando la compravendita abbia per oggetto un immobile costruito in **difformità del progetto edilizio approvato**, non si ha nullità del contratto per illiceità o impossibilità dell'oggetto né vizio della cosa venduta, secondo la previsione dell'art. 1490 c. c., non vertendosi in tema di anomalia strutturale della cosa stessa, **bensì si verifica una fattispecie riconducibile al paradigma dell'art. 1489 c. c. per il quale il compratore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, quando la cosa risulti gravata da oneri o diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il libero godimento**; pertanto, **quando in conseguenza della accertata difformità della costruzione rispetto al progetto edilizio sopraggiunga l'ordine amministrativo di demolizione dell'opera illegittima, si producono gli effetti sostanziali dell'evizione totale o parziale (art. 1483, 1484, c. c.),... (Cass. civ., 06/12/1984, n. 6399)**

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

I rimedi

L'operatività della suddetta garanzia consente all'acquirente di esperire i rimedi della **risoluzione del contratto o della riduzione del prezzo**, per la ricostituzione del sinallagma contrattuale tra le prestazioni del trasferimento del diritto di proprietà e del pagamento del corrispettivo.

Il compratore può ottenere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo **solo se i pesi (oneri, diritti reali o personali) che gravano la cosa sono non apparenti, e cioè da lui non conosciuti**, indipendentemente dalla colpa (responsabilità) del venditore nel nasconderli.

Oneri apparenti e non apparenti

a) Vincoli paesaggistici o territoriali

Art. 134. Beni paesaggistici

1. Sono beni paesaggistici: *(comma così modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)*

a) **gli immobili e le aree di cui all'[articolo 136](#), individuati** ai sensi degli [articoli da 138 a 141](#);

b) **le aree di cui all'[articolo 142](#)**;

c) gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'[articolo 136](#) e sottoposti a tutela dai **piani paesaggistici** previsti dagli [articoli 143](#) e [156](#).

Oneri apparenti e non apparenti

a) Vincoli paesaggistici o territoriali

I vincoli paesaggistici, inseriti nelle previsioni del piano regolatore generale, una volta approvati e **pubblicati nelle forme previste** hanno valore di prescrizione di ordine generale a contenuto normativo con efficacia "erga omnes", come tale **assistita da una presunzione legale di conoscenza assoluta da parte dei destinatari**, sicchè i vincoli in tal modo imposti, **a differenza di quelli inseriti con specifici provvedimenti amministrativi a carattere particolare**, non possono qualificarsi come oneri non apparenti gravanti sull'immobile, secondo l'art. 1489 c.c., e **non sono, conseguentemente, invocabili dal compratore come fonte di responsabilità del venditore**, che non li abbia eventualmente dichiarati nel contratto (Cass. civ. Sez. II, 24/04/2014, n. 9278; id. Cass., 23/2/2012, n. 2737; Cass., 2/3/2007, n. 4971).

Oneri apparenti e non apparenti

a) Vincoli paesaggistici o territoriali

Giurisprudenza. I vincoli paesaggistici

Il vincolo paesistico, poiché connaturato al bene, è di carattere apparente e, come tale, conoscibile all'acquirente di un immobile anche se non dichiarato dal venditore; ciò posto il **promissario acquirente di un immobile privo di concessione edilizia**, poiché insistente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non può domandare la risoluzione del contratto ex art. 1489 c.c., essendo la lettera di tale articolo chiara nel **limitare la sua applicabilità ai soli casi in cui il bene venduto sia gravato da oneri o diritti reali "non apparenti"** (*Corte appello Roma, sez. II, 24 gennaio 2008, n. 274*).

Oneri apparenti e non apparenti

a) Vincoli paesaggistici o territoriali

Giurisprudenza. Il vincolo idrogeologico e l'affidamento

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, qualora il bene oggetto del contratto risulti soggetto a **vincolo di inedificabilità posto da un provvedimento amministrativo di carattere generale** (nella specie, vincolo idrogeologico previsto dal piano straordinario dell'Autorità di bacino nord occidentale della Regione Campania), **tale vincolo, sottaciuto dal promittente venditore, rientra nel suo obbligo di garanzia ex art. 1489 cod. civ.** sicché il promissario acquirente, **ove emerga, alla luce di un'interpretazione dell'intero contratto condotta secondo il criterio funzionale e di buona fede e correttezza**, il suo affidamento circa l'edificabilità del terreno, può richiedere la risoluzione del contratto per inadempimento del promittente venditore (Cass. civ. Sez. III, 22/10/2014, n. 22343 (rv. 633147)).

Oneri apparenti e non apparenti

a) Vincoli paesaggistici o territoriali

Giurisprudenza. Il vincolo idrogeologico e l'affidamento

La sentenza esprime il seguente principio

- La dichiarazione di garanzia ex art. 1489 c.c. non va intesa in senso formalistico ma **considerata alla stregua dell'affidamento che essa ingenera nella controparte**, e allorquando risulta suscettibile di avere più sensi va intesa **in termini consentanei con lo scopo pratico che il contratto è funzionalmente volto a realizzare**, a fortiori in presenza di situazione determinata o di evento in fieri che il contratto renda inefficace o inesequibile, come **allorquando il fondo edificabile oggetto compravendita risulti gravato di vincoli imposti dall'Autorità Amministrativa, in tempi (anche) prossimi alla stipulazione contrattuale** (Cass. civ. Sez. III, 22/10/2014, n. 22343 (rv. 633147)).

Oneri apparenti e non apparenti

b) Vincolo imposto con atto amministrativo

La presunzione assoluta di conoscenza del vincolo di inedificabilità gravante su un immobile ha efficacia "erga omnes" quando esso sia stato imposto dalla legge o da **un atto avente portata normativa, quale il piano regolatore, nel quale il vincolo sia stato inserito. Quando invece il vincolo risulti imposto in forza di uno specifico provvedimento amministrativo**, stante il carattere particolare, e non generale e normativo, dell'atto impositivo, **può presumersene la conoscenza solo da parte del proprietario del bene**, che, quale soggetto interessato, può venirne a conoscenza con l'ordinaria diligenza, ma **non anche da parte del compratore, il quale quindi può far valere nei confronti del venditore l'obbligo di garanzia derivante dall'art. 1489 c.c. (Cass. civ. Sez. II, 04/10/2004, n. 19812).**

Oneri apparenti e non apparenti

c) I vincoli trascritti

La dichiarazione del venditore, contraria al vero, circa l'inesistenza di oneri o diritti relativamente alla cosa venduta importa responsabilità del venditore per garanzia **anche** quando i pesi, espressamente esclusi, siano stati in precedenza resi pubblici mediante trascrizione (Cass. 30 gennaio 1987 n. 881, Cass. 13 febbraio 1985 n. 1215); a maggior ragione quando l'onere è non apparente e non dichiarato” (Cass. civ. sez. II, 19-01-2006, n. 976, in motivazione; da ultimo Cass. civ. Sez. II, 19/01/2006, n. 976).

Oneri apparenti e non apparenti

c) I vincoli trascritti

Può accadere nel seguente caso:

Articolo 47 Decreto legislativo n. 42/2004. *Notifica delle prescrizioni di tutela indiretta e ricorso amministrativo*

1. Il provvedimento contenente le prescrizioni di tutela indiretta e' notificato al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo degli immobili interessati, tramite messo comunale o a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Il provvedimento e' trascritto nei registri immobiliari e ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo degli immobili cui le prescrizioni stesse si riferiscono.

Oneri apparenti e non apparenti

d) Prescrizioni di prg

Le prescrizioni del piano regolatore generale, una volta approvate e pubblicate nelle forme previste, hanno valore di **prescrizioni di ordine generale di contenuto normativo**, come tali assistite da una **presunzione legale di conoscenza da parte dei destinatari**. I vincoli da essi imposti, pertanto, **non possono qualificarsi come oneri non apparenti gravanti sull'immobile secondo la previsione dell'art. 1489 c.c.** e non sono, conseguentemente, invocabili dal compratore come fonte di responsabilità del venditore che non li abbia dichiarati nel contratto (Nella specie, la S.C. ha ritenuto che neppure il rilascio di un certificato di contenuto erroneo da parte del Comune, attestante che l'intero terreno ricadeva in zona C1, di completamento edilizio, e quindi edificabile, e non anche in parte in zona B2, residenziale esistente consolidata e non suscettiva di ulteriore edificazione è idoneo a trasformare un onere apparente, in uno non apparente al fine della garanzia di cui all'art. 1489 c.c., che tutela la buona fede del terzo acquirente che non abbia avuto conoscenza dell'onere non apparente, taciuto dalla controparte) ([*Cassazione civile , sez. II, 02 marzo 2007, n. 4971*](#); *si veda anche Cass. 19-1-2001 n. 793; Cass. 16-9-2004 n. 18653. Cass. civ. Sez. II, 19/03/2015, n. 5561*)

Oneri apparenti e non apparenti

LEGGE REGIONALE 21 dicembre 2017, n. 24.

DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO

Art. 5 Contenimento del consumo di suolo

1. La Regione Emilia-Romagna, in coerenza con gli **articoli 9, 44 e 117 della Costituzione** e con i principi desumibili dagli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, **assume l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050**. A tale scopo, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguono la **limitazione del consumo di suolo**, attraverso il riuso e la **rigenerazione del territorio urbanizzato**.

Art. 6 Quota complessiva del consumo di suolo ammissibile

1. In coerenza con l'obiettivo del **consumo di suolo a saldo zero di cui all'articolo 5, comma 1**, la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, per l'intero periodo, un **consumo del suolo complessivo entro il limite massimo del 3 per cento della superficie del territorio urbanizzato**, calcolata ai sensi **dell'articolo 32, commi 2 e 3**, esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto dai **commi 5 e 6 del presente articolo**.

Art. 7 Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana

1. La Regione Emilia-Romagna **promuove, assieme alla limitazione del consumo di suolo, la rigenerazione di aree edificate con continuità**, per aumentarne l'attrattività attraverso la **riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati**.

Oneri apparenti e non apparenti

LEGGE REGIONALE 21 dicembre 2017, n. 24.

DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO

Art. 9 Standard urbanistici differenziati

comma 1 lett. e) in parti del territorio urbanizzato caratterizzate da un'elevata accessibilità sostenibile, **il PUG può disciplinare la realizzazione di interventi di riuso e di rigenerazione urbana che escludano o riducano l'utilizzo delle autovetture private e nei quali non trovano applicazione le disposizioni generali e settoriali che stabiliscono standard di parcheggi pubblici e pertinenziali. Le convenzioni urbanistiche, accluse agli accordi operativi, ai piani attuativi di iniziativa pubblica o ai permessi di costruire convenzionati che disciplinano tali interventi di rigenerazione, riportano l'impegno del privato e dei suoi aventi causa a rispettare le limitazioni all'uso di autovetture e sono trascritte nei registri immobiliari.** Il PUG può altresì stabilire una significativa riduzione della dotazione di parcheggi pubblici in ambiti nei quali gli stessi siano compensati dalla corrispondente attuazione di quote aggiuntive di parcheggi pertinenziali o da forme di sostegno alla mobilità sostenibile. Il PUG può prevedere la realizzazione di insediamenti che presentino le caratteristiche stabilite dalla presente lettera anche nelle nuove urbanizzazioni attuabili in conformità alla presente legge;

Oneri apparenti e non apparenti

LEGGE REGIONALE 21 dicembre 2017, n. 24.

DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO

Art. 38 Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica

1. Le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso **accordi operativi**, fatte salve le trasformazioni soggette ad intervento diretto.

2. Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'art. 11, c. 3 della L.n. 241/1990.

Oneri apparenti e non apparenti

e) dichiarazione del venditore

Se nel contratto definitivo di compravendita il venditore abbia espressamente garantito la destinazione edificatoria del suolo compravenduto, **specificando l'indice di edificabilità**, il compratore, appresa l'esistenza di un vincolo urbanistico di inedificabilità che **riduca la cubatura realizzabile sull'area** (nella specie, parte dell'area era risultata attraversata da una strada nel piano particolareggiato), può avvalersi, **essendo anche il vincolo non agevolmente riconoscibile per effetto delle asserzioni del venditore, della garanzia prevista dall'art. 1489 c.c.**, in materia di cosa gravata da oneri non apparenti; non ricorre, infatti, l'ipotesi del vizio redibitorio, che attiene alla materialità del bene compravenduto ed al suo modo di essere nella realtà materiale, bensì l'ipotesi di onere a favore di terzo gravante sulla res vendita, che consiste in un vincolo giuridico incidente sul godimento del proprietario e sul suo diritto (Cass. civ. Sez. II, 09/05/2014, n. 10184).

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza. Il vizio della costruzione

La natura giuridica del vizio rilevante ai fini dell'operatività della previsione di cui all'art. 1490 c.c. postula la sua concretezza e materialità, **tale che laddove si deduca a vizio la costruzione dell'immobile in difformità dal progetto edilizio approvato, ricorrono gli estremi di una fattispecie riconducibile al paradigma di cui all'art. 1489 c.c.**, a norma del quale il compratore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo (Trib. Bologna Sez. II, 16/04/2012).

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza.

Differenza con i vizi redibitori

In materia di **compravendita di costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia**, non è ravvisabile un vizio della cosa, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene, **ma trova applicazione l'art. 1489 cod.civ.**, in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, **sempre che detta difformità non sia stata dichiarata nel contratto o, comunque, non sia conosciuta dal compratore al tempo dell'acquisto**. Né può ravvisarsi, in un onere avente ad oggetto la pendenza di una domanda di sanatoria di fabbricato e condonabile solo a mezzo di versamento del dovuto a titolo di oblazione, versamento, peraltro, effettuato, come già evidenziato, gli estremi della gravità dell'inadempimento presupposto per una pronuncia risolutiva **(Trib. Bari Sez. III, 13/01/2015)**

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza.

Differenza con i vizi redibitori

La natura giuridica del **vizio rilevante ai fini dell'operatività della previsione di cui all'art. 1490 c.c. **postula la sua concretezza e materialità****, tale che laddove si deduca a vizio la **costruzione dell'immobile in difformità dal progetto edilizio approvato, ricorrono gli estremi di una fattispecie riconducibile al paradigma di cui all'art. 1489 c.c.**, a norma del quale il compratore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo (**Trib. Bologna Sez. II, 16/04/2012**) .

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

Giurisprudenza. Differenza tra oneri non apparenti ed evizione

Allorquando la compravendita abbia per oggetto un immobile costruito in **difformità del progetto edilizio approvato**, non si ha nullità del contratto per illiceità o impossibilità dell'oggetto né vizio della cosa venduta, secondo la **previsione dell'art. 1490 c. c.**, non vertendosi in tema di anomalia strutturale della cosa stessa, **bensì si verifica una fattispecie riconducibile al paradigma dell'art. 1489 c. c.** per il quale il compratore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, quando la cosa risulti gravata da oneri o diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il libero godimento; pertanto, **quando in conseguenza della accertata difformità della costruzione rispetto al progetto edilizio sopraggiunga l'ordine amministrativo di demolizione dell'opera illegittima, si producono gli effetti sostanziali dell'evizione totale o parziale (art. 1483, 1484, c. c.)**, a seconda che sia disposta la eliminazione integrale o soltanto per una parte della costruzione, e, quindi, il venditore, anche se non tenuto alla garanzia per essere l'acquirente a conoscenza della difformità dell'immobile rispetto al progetto approvato, dovrà pur sempre restituire a quest'ultimo il prezzo e rimborsargli le spese, salvo il caso in cui la compravendita sia stata conclusa a rischio e pericolo del compratore (**Cass. civ., 06/12/1984, n. 6399**)

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Art. 34 (L) dpr 380/2001

Interventi eseguiti in parziale difformità 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 doppio 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. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Art. 31 (L) D.P.R. n. 380/2001

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**.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, **ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione**, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

D.P.R. n. 380/2001 (TUED)

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'essenzialità 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. **Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali** (*comma così modificato dall'[art. 54, comma 1, lettera i\), legge n. 221 del 2015](#)*).

Art. 14 bis, L.R n. 23.2004. Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:

a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;

b) gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;

c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 metri quadrati;

e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;

f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.

LA TOLLERANZA

Art. 19 bis L.n. 23/2004 (prima aggiunto da [art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6](#), poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da [art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#), infine modificati commi 1 bis e 1 ter da [art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24](#)). **Tolleranza**

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 due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo**.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, **costituiscono inoltre 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 di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile**. 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.

Art. 19 bis L.n. 23 2004. **Tolleranza**

.... OMISSIS ...

comma 1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono **altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo**, cui sia seguita, **previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato,** che **l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.** È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza. I presupposti per l'azione

In ipotesi di **compravendita di costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia**, non è ravvisabile un vizio della cosa, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene, ma trova applicazione l'art. 1489 c.c., in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, **sempre che detta difformità non sia stata dichiarata nel contratto o, comunque, non sia conosciuta dal compratore al tempo dell'acquisto**, ed altresì **persista il potere repressivo della p.a.** (adozione di sanzione pecuniaria o di ordine di demolizione), tanto da determinare deprezzamento o minore commerciabilità dell'immobile. **In mancanza di tali condizioni, non è possibile riconoscere all'acquirente la facoltà di chiedere la riduzione del prezzo** ([Cassazione civile , sez. II, 28 febbraio 2007, n. 4786](#); *id.* Trib. Padova Sez. II, 14/01/2015; Cass. civ. Sez. II, 23/10/1991, n. 11218)

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza.

a) La menzione nell'atto

L'art. 1489 cod. civ., sulla vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di terzi non trova applicazione con riferimento al pagamento di oneri derivanti da procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia, dei quali **il venditore abbia fatto menzione nell'atto di compravendita, trattandosi di pesi che **non limitano il libero godimento del bene venduto** (Cass. civ. Sez. II, 06/03/2012, n. 3464; ibidem Trib. Taranto Sez. II, 17/09/2012).**

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza

b) Conoscenza della difformità

La responsabilità del venditore di un immobile affetto da irregolarità edilizia, ai sensi dell'art. 1489 cod. civ., non può essere invocata dal compratore che fosse edotto della difformità al momento dell'acquisto (Cass. civ. Sez. II, 28/11/2014, n. 25357)

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza (art. 1489 c.c.)

b) Conoscenza o visibilità dell'onere

Nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di terzi, la responsabilità del venditore ai sensi dell'art. 1489 c.c. **è esclusa** tanto nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa, presumendosi che egli l'abbia accettata con tale peso, quanto nel caso in cui si tratti di **oneri e diritti apparenti**, che risultino cioè da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio; **senza che rilevi, in tali ipotesi, la dichiarazione del venditore, della inesistenza di pesi o oneri sul bene medesimo, non operando, in tal caso, il principio dell'affidamento** (Cass. civ. Sez. II, 04/01/2018, n. 57).

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza (art. 1489 c.c.)

b) Conoscenza E NON CONOSCIBILITA' dell'onere

... l'orientamento citato dal ricorrente, secondo cui l'espressa dichiarazione del venditore che il bene compravenduto è libero da oneri o diritti reali o personali di godimento esonera l'acquirente dall'onere di qualsiasi indagine, operando a suo favore il principio dell'affidamento nell'altrui dichiarazione (Cass. 976 del 19.1.2006), deve ritenersi applicabile nella sola ipotesi in cui i pesi sul bene erano conoscibili, e non anche quando, come nel caso in esame, la Corte abbia accertato non già la mera conoscibilità, ma l'effettiva conoscenza, da parte del promissario acquirente, delle servitù. (Cass. civ. Sez. II, 04/01/2018, n. 57).

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza

b) Conoscenza o visibilità dell'onere

Nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi, **la responsabilità del venditore ai sensi dell'art. 1489 cod. civ. è esclusa tanto nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa**, presumendosi che egli l'abbia accettata con tale peso, **quanto nel caso in cui si tratti di oneri e diritti apparenti, che risultino cioè da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio**, perché il compratore, avendo la possibilità di esaminare la cosa prima dell'acquisto, **ove abbia ignorato ciò che poteva ben conoscere in quanto esteriormente visibile, deve subire le conseguenze della propria negligenza, secondo il criterio di autoresponsabilità.** Ne consegue che la garanzia di cui trattasi è esclusa quando le limitazioni erano effettivamente conosciute dall'acquirente (anche solo per l'apparenza dello "jus in re aliena"), **applicandosi la presunzione legale che il compratore, a conoscenza dei pesi, abbia accettato il bene con quelle limitazioni**, **senza che rilevi la dichiarazione del venditore della inesistenza di pesi od oneri sul bene medesimo, non operando, in tal caso, il principio dell'affidamento** (cfr. in tal senso da ultimo **Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8500 del 08/04/2013**; v. anche Cass. civ. n.10525 del 1990; Cass.civ. n. 2856 del 1995)

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza

b) Conoscenza o visibilità dell'onere

Nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi, la responsabilità del venditore ex art. 1489 c.c., è esclusa tanto nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa, presumendosi che egli l'abbia accettata con tale peso, quanto nel caso in cui si tratti di oneri e diritti apparenti, ovvero agevolmente conoscibili, risultanti da opere visibili e permanentemente destinate al loro esercizio. **Il compratore, avendo la possibilità di esaminare la cosa prima dell'acquisto, ove abbia ignorato ciò che poteva ben conoscere, in quanto esteriormente visibile, deve subire le conseguenze della propria negligenza, secondo il criterio di auto-responsabilità.** (Trib. Ascoli Piceno, 07/06/2016).

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza (art. 1489 c.c.)

b) Conoscenza dei vizi e trascrizione

In tema di **vendita**, la garanzia prevista dall'art. 1489 c.c. **concerne gli oneri e i diritti dei terzi che, non essendo apparenti, non siano stati dichiarati nel contratto, salvo che il compratore ne abbia avuto conoscenza.** Ad essa non può quindi sottrarsi il venditore per il solo fatto che l'esistenza dei suddetti oneri o diritti, da lui taciuta, **sia stata resa pubblica a mezzo della trascrizione**, a meno che egli non provi che il compratore ne **abbia avuto l'effettiva conoscenza** (Cassazione civile , sez. II, 06 agosto 1983, n. 5287).

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza

c) Esistenza del potere sanzionatorio

In ipotesi di **compravendita di costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia**, non è ravvisabile un vizio della cosa, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene, ma trova applicazione l'art. 1489 c.c., in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, sempre che detta difformità non sia stata dichiarata nel contratto o, comunque, non sia conosciuta dal compratore al tempo dell'acquisto, ed altresì **persista il potere repressivo della p.a. (adozione di sanzione pecuniaria o di ordine di demolizione)**, tanto da determinare deprezzamento o minore commerciabilità dell'immobile. **In mancanza di tali condizioni, non è possibile riconoscere all'acquirente la facoltà di chiedere la riduzione del prezzo (Cassazione civile , sez. II, 28 febbraio 2007, n. 4786).**

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza.

c) Esistenza del potere sanzionatorio

L'esistenza di un potere sanzionatorio in capo alla pubblica amministrazione, in riferimento a irregolarità edilizie, concreta l'onere di cui all'art. 1489 c.c., a nulla rilevando il fatto che tale potere non fosse stato ancora esercitato all'atto della vendita (Trib. Trieste, 10/04/2013)

Giurisprudenza.

c) Esistenza del potere sanzionatorio

L'onere reale, consistente nella necessità di realizzare gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale di un terreno, è rilevante ai sensi dell'art. 1489 c.c., **solo dal giorno in cui l'amministrazione interessata ha adottato il provvedimento di approvazione del programma di bonifica** (Cass. civ. Sez. II, 28/12/2017, n. 31005).

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza (art. 1489 c.c.). La conoscibilità

d) Gli effetti della dichiarazione del venditore

L'espressa dichiarazione del venditore che il bene compravenduto è libero da oneri o diritti reali o personali di godimento **esonera l'acquirente dall'onere di qualsiasi indagine**, operando a suo favore il principio dell'affidamento nell'altrui dichiarazione, con l'effetto che se la dichiarazione è contraria al vero, **il venditore è responsabile nei confronti della controparte tanto se i pesi sul bene erano dalla stessa facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non erano apparenti** (Cassazione civile , sez. II, 19 gennaio 2006, n. 976).

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

d) Gli effetti della dichiarazione del venditore

La "decisività" della espressa dichiarazione di inesistenza di pesi ed oneri, poi riconosciuti invece esistenti, **permane anche nel caso in cui gli stessi risultino trascritti, essendo stato più volte affermato** (anche se con decisioni non recenti: cfr. sentenze 5.8.1952 e 14.12.1957) che **"la dichiarazione falsa circa l'inesistenza di oneri o diritti reali importa la responsabilità del venditori anche se i pesi siano stati trascritti"**. E l'esattezza della affermazione non può essere posta in dubbio, atteso che l'espressa dichiarazione contrattuale trae in inganno il compratore, facendogli apparire superfluo l'uso di quell'onere di diligenza cui altrimenti potrebbe ritenersi tenuto (**Cassazione civile , sez. II, 19 gennaio 2006, n. 976**).

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza (art. 1489 c.c.). L'effettiva conoscenza

d) Gli effetti della dichiarazione del venditore e le servitù

La Corte di Cassazione non ritiene applicabile la garanzia di cui all'art. 1489 c.c. **essendo la servitù gravante sul fondo qualificabile come apparente.** Irrilevante è pertanto la dichiarazione del venditore, operata in sede di conclusione del contratto di compravendita, della libertà del bene immobile da ogni servitù. **Anche a fronte della dichiarazione del venditore della insussistenza di pesi od oneri sul bene medesimo, la garanzia non opera se le limitazioni sono effettivamente conosciute dall'acquirente.** Ciò in quanto si applica la presunzione legale che il compratore, a conoscenza dei pesi, abbia ugualmente accettato il bene, non operando il principio dell'affidamento (Cass. civ. Sez. II, 24/06/2014, n. 14324)

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza (art. 1489 c.c.). Effettiva conoscenza e visibilità

d) Gli effetti della dichiarazione del venditore

Nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di terzi, la responsabilità del venditore ai sensi dell'art. 1489 c.c. **è esclusa** tanto nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa, presumendosi che egli l'abbia accettata con tale peso, **quanto nel caso in cui si tratti di oneri e diritti apparenti, che risultino cioè da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio; **senza che rilevi, in tali ipotesi, la dichiarazione del venditore, della inesistenza di pesi o oneri sul bene medesimo, non operando, in tal caso, il principio dell'affidamento** (Cass. civ. Sez. II, 04/01/2018, n. 57).**

Compravendita di costruzione in difformità della licenza edilizia

Giurisprudenza.

Il risarcimento del danno

Nell'ipotesi di vendita di cosa gravata da diritti o da oneri ai sensi dell'art. 1489 c.c., il compratore ha diritto, **oltre alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo, secondo quanto disposto dall'art. 1480 c.c., anche al risarcimento del danno**, fondato sulle norme generali degli art. 1218 e 1223 c.c., in base al richiamo di quest'ultima disposizione da parte dell'art. 1479 c.c. a sua volta richiamato dal citato articolo 1480 c.c. cui rinvia ancora il predetto articolo 1489 c.c. Ne deriva che **l'acquirente può chiedere anche solo il risarcimento del danno, essendo tale azione autonoma da quelle edilizie di cui all'art. 1489 c.c.** Del resto, alla garanzia prevista dall'art. 1489 c.c., relativa agli oneri e ai diritti dei terzi, che non siano apparenti e non dichiarati nel contratto, **non può sottrarsi il venditore che ha taciuto tali oneri o diritti, quantunque la loro esistenza sia stata resa pubblica con la trascrizione, salvo che il medesimo non provi l'effettiva conoscenza della controparte.** E', dunque, sufficiente la colpa del venditore, non occorrendo che questi sia in mala fede. (Nel caso concreto, ricorrendo un'ipotesi di vendita di un'automobile gravata da fermo amministrativo, non dichiarato alla stipula del contratto di compravendita, in base all'art. 1493 c.c., il contratto de quo è stato risolto, si da riconoscere all'attore il diritto alla restituzione del prezzo versato per l'acquisto del predetto mezzo). (*Tribunale Roma sez. III 14 maggio 2013 n. 10448*)

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 1483 Evizione totale della cosa.

[I]. Se il compratore subisce l'evizione totale della cosa per effetto di diritti che un terzo ha fatti valere su di essa, il venditore è tenuto a risarcirlo del danno [[1223 s.](#)] a norma dell'articolo 1479.

[II]. Egli deve inoltre corrispondere al compratore il valore dei frutti che questi sia tenuto a restituire a colui dal quale è evitto, le spese che egli abbia fatte per la denuncia della lite [[1485](#)] e quelle che abbia dovuto rimborsare all'attore

Art. 1484 Evizione parziale.

[I]. In caso di evizione parziale della cosa, si osservano le disposizioni dell'articolo 1480 e quella del secondo comma dell'articolo precedente.

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi

Giurisprudenza. **Differenza tra oneri non apparenti ed evizione**

Allorquando la compravendita abbia per oggetto un immobile costruito in difformità del progetto edilizio approvato, **non si ha nullità del contratto per illiceità o impossibilità dell'oggetto** né vizio della cosa venduta, secondo la previsione dell'art. 1490 c. c., non vertendosi in tema di anomalia strutturale della cosa stessa, bensì si verifica una fattispecie riconducibile al paradigma dell'art. 1489 c. c. per il quale il compratore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, quando la cosa risulti gravata da oneri o diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il libero godimento; **pertanto, quando in conseguenza della accertata difformità della costruzione rispetto al progetto edilizio sopraggiunga l'ordine amministrativo di demolizione dell'opera illegittima, si producono gli effetti sostanziali dell'evizione totale o parziale (art. 1483, 1484, c. c.)**, a seconda che sia disposta la eliminazione integrale o soltanto per una parte della costruzione, e, quindi, il venditore, anche se non tenuto alla garanzia per essere l'acquirente a conoscenza della difformità dell'immobile rispetto al progetto approvato, dovrà pur sempre restituire a quest'ultimo il prezzo e rimborsargli le spese, salvo il caso in cui la compravendita sia stata conclusa a rischio e pericolo del compratore (**Cass. civ., 06/12/1984, n. 6399**)

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza. L'evizione e la colpa

Gli effetti della garanzia per evizione, che sanziona l'inadempimento da parte del venditore dell'obbligazione di cui all'art. 1476 c.c., conseguono, infatti, **al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato, indipendentemente dalla colpa del venditore e dalla stessa conoscenza da parte del compratore della possibile causa della futura evizione**, in quanto detta perdita comporta l'alterazione del sinallagma contrattuale e la conseguente necessità di porvi rimedio con il ripristino della situazione economica del compratore quale era prima dell'acquisto (Cass. 18-10-2005 n. 20165). Cass. civ. Sez. II, 19/03/2015, n. 5561).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza. L'evizione e *gli atti ablatori*

Gli atti ablatori di un bene compravenduto, posti in essere in esecuzione di un vincolo di piano regolatore preesistente al contratto, vanno ricondotti alla disciplina della garanzia per evizione totale o parziale del bene, poiché per effetto di tali atti il compratore ne subisce la perdita in tutto o in parte. Ne consegue il diritto del compratore di far valere la relativa garanzia per il solo fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato, **indipendentemente dall'eventuale colpa del venditore e dalla stessa conoscenza o conoscibilità, da parte sua, della possibile causa di evizione,** in quanto originata dal vincolo imposto da una prescrizione generale di contenuto normativo, come tale assistita da una presunzione legale di conoscenza da parte dei destinatari (Cass. civ. Sez. II, 19/03/2015, n. 5561)

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza. L'evizione e *gli atti ablatori*

Né ad impedire l'applicabilità di detta garanzia rileva il fatto che **il vincolo derivante dalla esistenza del piano regolatore esecutivo fosse assistito da presunzione di conoscenza generale**, in conseguenza dell'avvenuta pubblicazione del piano medesimo, perchè **la garanzia per evizione è indipendente dall'ignoranza del compratore circa l'esistenza della causa di evizione** (Cass. 6-6-1977 n. 2323; Cass. 26-6-1987 n. 5639).

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Giurisprudenza. L'evizione e l'ordine di demolizione

L'ordine di demolizione della costruzione, che può essere adottato in conseguenza dell'irregolarità amministrativa, avrà, una volta intervenuto ed eseguito, gli effetti sostanziali di un'evizione totale o parziale (artt. 1483 e 1484 c.c.) a seconda che ne derivi l'abbattimento totale o parziale dell'immobile, con la conseguenza che **il venditore, anche se non tenuto alla garanzia per effetto della conoscenza della irregolarità da parte del compratore, è nondimeno obbligato a restituire il prezzo ed a rimborsare le spese, a meno che la vendita non sia stata convenuta a rischio e pericolo del compratore stesso ex art. 1488 c.c. (Cass. civ. Sez. II, 28/06/2012, n. 10947, in motivazione; Cass. Civ., sez. II, 06/12/1984, n. 6399).**

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

L'evizione e l'esclusione della garanzia

art. 1488 c.c.. Effetti dell'esclusione della garanzia.

Quando è esclusa la garanzia, non si applicano le disposizioni degli articoli 1479 e 1480; se si verifica l'evizione, il compratore può pretendere dal venditore soltanto la restituzione del prezzo pagato e il rimborso delle spese.

Il venditore è esente anche da quest'obbligo quando la vendita è stata convenuta a rischio e pericolo del compratore [c.c. 1489, 1490].

Art. 1487 c.c. Modificazione o esclusione convenzionale della garanzia

I contraenti possono aumentare o diminuire gli effetti della garanzia e possono altresì pattuire che il venditore non sia soggetto a garanzia alcuna.

Quantunque sia pattuita l'esclusione della garanzia, il venditore è sempre tenuto per l'evizione derivante da un fatto suo proprio. È nullo ogni patto contrario.

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Giurisprudenza (art. 1483 – 1484 c.c.)

La demolizione e l'evizione

La vendita in cui sia stato **convenzionalmente modificato il contenuto della garanzia per evizione, esonerandosi il venditore, pur tenuto alla restituzione del prezzo, dal pagamento di qualsiasi tipo di indennizzo**, mantiene il **proprio carattere commutativo** e non è configurabile come un negozio aleatorio a rischio e pericolo del compratore. Ne consegue che, per effetto della pattuizione di siffatta diminuzione della garanzia, **il venditore è esentato dal risarcimento dei danni, ma, ai sensi dell'art. 1488, primo comma, cod. civ., non è liberato dall'obbligo, oltre che di restituire il prezzo pagato, di rimborsare le spese accessorie alla stipulazione dell'atto e non ripetibili** (Cass. civ. Sez. II, 09/01/2013, n. 314).

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Giurisprudenza (art. 1483 – 1484 c.c.)

L'evizione e l'esonero della garanzia

Per le combinate disposizioni del 1° e 2° comma dell'art. 1488 c.c., **il patto di esonero dalla garanzia per evizione non si estende all'obbligo della restituzione del prezzo pagato e del rimborso delle spese tranne che la vendita sia stata convenuta "a rischio e pericolo" del venditore** (Cass. civ., 24/07/1958, n. 2689).

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Giurisprudenza (art. 1483 – 1484 c.c.)

L'evizione e l'esonero della garanzia

La conoscenza, da parte del compratore, del pericolo della evizione (salvo patto espresso in contrario) non vale ad escludere l'esercizio della garanzia, ove l'evizione si verifichi dopo la vendita. Nel dubbio, si deve presumere che non sia stata pattuita diminuzione alcuna della garanzia normalmente prevista dalla legge nei vari casi. Comunque, in ogni caso, **effetto minimo della garanzia è quello della restituzione del prezzo pagato e del rimborso delle spese**, dovuti in ogni caso, quando la vendita non sia stata pattuita a rischio e pericolo del compratore (Cass. civ., 11/10/1956, n. 3510)

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

L'aliud pro alio nella vendita

Secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale ricorre:

- quando la cosa consegnata è **completamente diversa da quella contrattata** (ad esempio la differente destinazione d'uso), appartenendo a un genere del tutto diverso;

- quando è priva delle caratteristiche funzionali e tipologiche che la rendano servibile all'uso pattuito (*Cass. civile 4 maggio 2005 n. 9227*).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza (art. 1453 c.c.)

L'**aliud pro alio**

Ricorre la ipotesi di cosa radicalmente diversa ("**aliud pro alio**") e non di cosa viziata o mancante delle qualità promesse quando **il bene sia totalmente difforme da quello dovuto e tale diversità sia di importanza fondamentale e determinante nella economia del contratto.** Tale situazione può verificarsi **sia** quando **la cosa si presenti priva delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente,** **sia** quando la cosa appartenga ad un genere del tutto diverso ([Cassazione civile, sez. II, 31 marzo 2006, n. 7630](#)).

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Giurisprudenza

Differenza tra vizio redibitorio e *l'aliud pro alio*

Si ha **vizio redibitorio** oppure **manca di qualità essenziali** della cosa consegnata al compratore qualora questa presenti **imperfezioni concernenti il processo di produzione o di fabbricazione** che la rendano inidonea all'uso cui dovrebbe essere destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ovvero appartenga ad un tipo diverso o ad una specie diversa da quella pattuita; **si ha, invece, consegna di "aliud pro alio"** che dà luogo all'azione contrattuale di risoluzione o di adempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c., **svincolata dai termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art. 1495 c.c.**, qualora il bene venduto sia **completamente diverso da quello pattuito**, in quanto appartenendo ad un genere diverso, si riveli **funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale della res venduta** e, quindi, a fornire l'utilità richiesta...." ([Cassazione civile , sez. II, 07 marzo 2007, n. 5202](#); [Cass Civ. n. 18859/2008](#)).

Certificato di agibilità e aspetti contrattuali

Giurisprudenza. La licenza di abitabilità e l'inadempimento

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, **la licenza di abitabilità è un elemento che caratterizza il bene in relazione alla sua capacità di assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto il compratore ad effettuare l'acquisto**, sicché deve escludersi che il certificato per la destinazione dell'immobile ad uso ufficio possa equivalere a quello per la destinazione ad uso abitazione; pertanto, **la mancata consegna del certificato di abitabilità implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile**, configurabile anche nel solo fatto di **aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità**, essendo al riguardo irrilevante la concreta utilizzazione ad uso abitativo da parte dei precedenti proprietari (**Cassazione civile, sez. II, 20/04/2006, n. 9253**).

Giurisprudenza. La licenza di abitabilità e l'inadempimento

Il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, **senza il quale l'immobile è (economicamente) "incommerciabile"**.. Pertanto, la violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento, e non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula, abbia già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile (**Cass. civ. Sez. II, 30/01/2017, n. 2294**)

Certificato di agibilità e aspetti contrattuali

Giurisprudenza. La conformità edilizia

1. Il rilascio del certificato di abitabilità è condizionato non solo alla salubrità degli ambienti, ma anche alla conformità edilizia dell'opera, sicché, attesa la presunzione iuris tantum di legittimità degli atti amministrativi, col rilascio del permesso di abitabilità devono intendersi verificate, salvo prova contraria, entrambe le suddette condizioni, senza necessità di produrre ulteriori certificati (**Consiglio di Stato, sez. V, 03/06/2013, 3034**).

2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, **assolvendo ad una funzione autonoma rispetto al permesso di costruire, ma presupposto del suo rilascio è la conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie** (T.A.R. Perugia, Umbria, sez. I, 14/10/2013, 491).

Art. 19 bis L.R. Emilia Romagna n. 23 2004.

Le difformità «tollerate» e l'agibilità

.... OMISSIS ...

comma 1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le **parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo**, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che **l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile**. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

Certificato di agibilità e aspetti contrattuali

1. La funzione del certificato di agibilità

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, **la licenza di abitabilità è un elemento che caratterizza il bene in relazione alla sua capacità di assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto il compratore ad effettuare l'acquisto**, sicché deve escludersi che il certificato per la destinazione dell'immobile ad uso ufficio possa equivalere a quello per la destinazione ad uso abitazione; pertanto, **la mancata consegna del certificato di abitabilità implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile**, configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo al riguardo irrilevante la concreta utilizzazione ad uso abitativo da parte dei precedenti proprietari (Cassazione civile, sez. II, 20/04/2006, n. 9253).

Certificato di agibilità e aspetti contrattuali

1. La funzione del certificato di agibilità

L'esistenza dei requisiti di abitabilità e agibilità deve essere attuale al momento del contratto, non già meramente futura, ipotetica o condizionata, poiché è obbligo del venditore il trasferire la proprietà di un bene immobile che, per la sua destinazione a uso abitativo, già presenti all'atto della vendita i requisiti indispensabili ai fini della piena realizzazione della **funzione socio-economica del contratto da stipulare**: la carenza comporta ricadute sulla valutazione di adempimento del promittente venditore, in relazione all'interesse del promissario acquirente a ottenere la proprietà di un immobile idoneo a soddisfare i bisogni che lo inducono all'acquisto, ossia la fruibilità e la commerciabilità del bene, per i quali il certificato di abitabilità deve ritenersi essenziale (**Cass. civ. Sez. II, 14/04/2015, n. 7472**)

Avv. Domenico Lavermicocca - E.mail dlaverm@tin.it

Certificato di agibilità e aspetti contrattuali

2. Il certificato di agibilità viene tradizionalmente ricondotto nell'ambito dei titoli e dei documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta che l'art. 1477, al 3° co., c.c. impone al venditore di consegnare all'acquirente.

In giurisprudenza si veda:

Nella negoziazione di beni immobili con destinazione residenziale, fra i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa negoziata che il promettente o l'alienante deve mettere a disposizione del promissario o dell'acquirente, a norma dell'art. 1477, comma 3 c.c., è compreso il certificato di abitabilità, in quanto, di massima, il possesso di tale documento è indispensabile ai fini della piena realizzazione della funzione socio-economica del contratto (Cassazione civile, sez. II, 26/04/2007, n. 9976).

Certificato di agibilità e aspetti contrattuali

2. Giurisprudenza. Obbligo di consegna ex art. 1477 c.c.

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, **il venditore-costruttore ha l'obbligo** non solo di trasferire all'acquirente un fabbricato conforme all'atto amministrativo di assenso della costruzione e, dunque, idoneo ad ottenere l'agibilità prevista, **ma anche di consegnargli il relativo certificato**, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio.

L'inadempimento di questa obbligazione è "ex se" foriero di danno emergente, perché costringe l'acquirente a provvedere in proprio, ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi (Cassazione civile, sez. II, 11/10/2013, n. 23157).

Certificato di agibilità e aspetti contrattuali

3. L'acquisizione del certificato può essere regolato con patto espresso

Se nel preliminare le parti inseriscono **un patto espresso che esonera il promittente venditore dall'obbligo di provvedere alla regolarizzazione dell'immobile** (onere che, diversamente, sarebbe ricaduto su di lui), **non può essere imputato allo stesso venditore il mancato rilascio del certificato di abitabilità**, atteso che l'aver posto a carico dei promissari l'onere di provvedere alla regolarizzazione dispensa il promittente dagli obblighi corrispondenti (*Cassazione civile , sez. II, 30 settembre 2008, n. 24308*).

Il certificato di agibilità' e la compravendita immobiliare

4. E' escluso che la mancanza del certificato di agibilità determini una nullità negoziale, perché nessuna norma lo impone come documento imprescindibile a fini di validità, la giurisprudenza di legittimità, nell'individuare le conseguenze sanzionatorie di questa mancanza, concentra la sua attenzione su sanzioni civilistiche attinenti al contratto posto in essere e qui essa prosegue nell'oscillare tra **la risoluzione del contratto per inadempimento** (verificandosi una fattispecie di aliud pro alio ex art. 1453 c.c.), e la **sanzione per risarcimento danni.**

Il certificato di agibilita' e la compravendita immobiliare

5. La mancata consegna non impedisce la stipula ma incide sulla commerciabilità del bene.

La S.C. ha precisato che 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 suo interesse obbligarsi alla stipula dell'atto, quanto meno alle condizioni predisposte, anche in considerazione del rischio che l'abitabilità non sia ottenuta** ([Cassazione civile , sez. III, 07 aprile 2009, n. 8374](#)).

Il certificato di agibilità e la compravendita immobiliare

PRECEDENTE GIURISPRUDENZA

6. Il rilascio del certificato può avvenire in modo espresso o mediante silenzio assenso, purchè ne sussistano i presupposti

L'art. 25, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) prevede che la domanda di rilascio del certificato di agibilità deve essere corredata, tra l'altro, dalla dichiarazione resa dallo stesso richiedente circa la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato. Lo stesso articolo, ai commi 3 e 4, prevede che, decorso il termine di trenta giorni, si **forma il silenzio assenso**. Tale disposizione, in linea con la sua formulazione letterale e con la ratio che sottende la formazione dei titoli abilitativi taciti, presuppone che il silenzio assenso si forma esclusivamente nel caso in cui la richiesta del provvedimento sia corredata dalla documentazione specificamente indicata (Consiglio di Stato, sez. VI, 16/05/2013, n. 2665).

Il certificato di agibilità' e la compravendita immobiliare

PRECEDENTE GIURISPRUDENZA

6. Il presupposto per il silenzio assenso

La conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità, come si evince dagli artt. 24 comma 3, d.P.R. n. 380 del 2001 e 35, comma 20, l. n. 47 del 1985, con la conseguenza che il meccanismo del silenzio assenso non può essere invocato allorché manchi il presupposto stesso per il rilascio del certificato di agibilità, costituito dal carattere non abusivo del fabbricato in relazione al quale sia stata presentata l'istanza tesa ad ottenere il certificato menzionato (T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 21/02/2013, n. 969).

Il certificato di agibilità' e la compravendita immobiliare

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, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità **sono attestati mediante segnalazione certificata**.

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.

Il certificato di agibilità' e la compravendita immobiliare

Art. 23 L. R. Emilia Romagna n. 15/2013 (infine

modificato comma 2 da [art. 75 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24](#))

Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità

1. La **segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità è presentata per gli interventi edilizi abilitati con SCIA e con permesso di costruire**, ad esclusione degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, e per **gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma**, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a). La stessa segnalazione **è facoltativamente presentata dagli interessati nei casi di opere eseguite con CILA e nei casi di titolo in sanatoria.**

Il certificato di agibilità' e la compravendita immobiliare

Art. 23 L. R. n. 15/2013.

Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità

comma 2. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili privi di agibilità che presentano i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, l'attestazione di prestazione energetica, il superamento e non creazione delle barriere architettoniche, secondo quanto **specificato dalla modulistica edilizia unificata**. Ai fini del presente comma, la sicurezza strutturale degli immobili è attestata dal certificato di collaudo statico o, in carenza dello stesso, dalla verifica tecnica o dalla valutazione di sicurezza di cui all'articolo 14 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico) ovvero dal certificato di idoneità statica, predisposto da professionista abilitato secondo i criteri metodologici stabiliti dal decreto ministeriale 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47)). La Giunta regionale, con atto di indirizzo assunto ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 19 del 2008, può definire modalità semplificate per l'accertamento dell'idoneità statica delle unità strutturali.

Il certificato di agibilità' e la compravendita immobiliare

Art. 23 L.R. n. 15/2013. Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità

comma 3. L'interessato presenta allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità corredata:

a) dalla comunicazione di fine dei lavori;

b) dalla **dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);**

comma 6. L'utilizzo dell'immobile è consentito dalla data di presentazione della segnalazione, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di controllo della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.

Il certificato di agibilità' e la compravendita immobiliare

7. La violazione dell'obbligo giuridico di consegna del certificato di agibilità legittima la tutela civilistica

Il venditore di un immobile destinato ad abitazione **ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità**, senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile. **La violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento**, e non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula, avesse già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile ([Cassazione civile, sez. III, 23 gennaio 2009, n. 1701](#)).

Il certificato di agibilità e la compravendita immobiliare

PRECEDENTE GIURISPRUDENZA

8. Eccezione di inadempimento. Il promissario acquirente può rifiutare la compravendita, anche se il mancato rilascio dipende dall'inerzia del Comune

Il promissario acquirente può legittimamente rifiutare di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune — nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore — atteso che egli ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la sua funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali (Cons. Stato, sez. IV, 15/02/2013, n. 917).

Il certificato di agibilita' e la compravendita immobiliare

9. Eccezione di inadempimento. Il promissario acquirente può sospendere il pagamento della rata del mutuo che si è accollato

La consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto. **(Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza dei giudici di merito che, tenuto conto che non era stato stipulato l'atto definitivo di compravendita, non essendo stato ancora ottenuto dal costruttore il certificato di abitabilità, avevano ritenuto giustificata la sospensione - da parte del promittente acquirente - del pagamento dei ratei di mutuo, quale legittimo esercizio della facoltà di autotutela di cui all'art. 1460 c.c., con conseguente rigetto della domanda di risoluzione per inadempimento, e avevano pronunciato l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, pur in mancanza del predetto certificato).** Cassazione civile, sez. II, 16/06/2008, n. 16216).

Il certificato di agibilità e la compravendita immobiliare

10. La risoluzione del contratto preliminare per inadempimento di non scarsa rilevanza

La mancata consegna dei certificati di abitabilità o agibilità e conformità alla concessione edilizia giustifica la risoluzione del contratto preliminare di compravendita per inadempimento di non scarsa importanza imputabile al promittente venditore, avendo l'acquirente interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali (Cassazione civile, sez. II, 06/07/2011, n. 14899).

Il certificato di agibilità' e la compravendita immobiliare

11. Risoluzione contrattuale. La mancanza del certificato di agibilità.

Nella compravendita di case di abitazione deve intendersi come implicito il requisito dell'abitabilità legale, conseguente al rilascio della relativa licenza comunale quale elemento integrativo dell'identità dell'immobile, fatta eccezione per diverse ed espresse pattuizioni delle parti in merito. Stante quanto innanzi, **la mancanza del permesso di abitabilità, non per colpevole inerzia dell'amministrazione ma in dipendenza del fatto che la costruzione oggetto di compravendita è stata eseguita in violazione delle norme edilizie o di igiene, integra l'ipotesi di una vendita "aliud pro alio", che abilita il compratore a chiedere la risoluzione del contratto**, ex art. 1453, 1476 e 1477 c.c., **o il risarcimento del danno**, essendo la cosa venduta del tutto inidonea ad assolvere alla sua destinazione economico-sociale e, dunque, a soddisfare in concreto le esigenze che determinarono il compratore a contrattare. Nel descritto contesto **a nulla rileva, in senso contrario, la consapevolezza dell'acquirente in ordine al mancato rilascio della licenza di abitabilità al momento della stipulazione del contratto**, poiché tale circostanza, non accompagnata dalla espressa rinuncia al requisito di abitabilità, soddisfatto solo dal rilascio della relativa licenza, o dalla volontà espressa di esonerare il venditore dal relativo obbligo, non comporta la esclusione di un inadempimento del venditore stesso, suscettibile di dar luogo a una ipotesi di risarcimento danni..... (Corte appello Palermo, sez. II, 15/02/2013, n. 227)

Il certificato di agibilità' e la compravendita immobiliare

12. La mancata consegna del certificato di agibilità.

Verifica della gravità dell'inadempimento

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, **la mancata consegna della licenza di abitabilità impone una indagine tendente ad accertare la causa effettiva di tale situazione**, posto che il suo omesso rilascio può dipendere da molteplici cause, quali una grave violazione urbanistica, la necessità di interventi edilizi oppure dall'esistenza di meri impedimenti o ritardi burocratici che non attengono alla oggettiva attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico-sociale. Pertanto **l'eventuale relativo inadempimento del venditore può assumere connotazioni di diversa gravità senza necessariamente esser tale da dare luogo a risoluzione del contratto** ([Cassazione civile , sez. II, 22 novembre 2006, n. 24786](#)).

Il certificato di agibilità' e la compravendita immobiliare

12. La verifica della gravità dell'inadempimento. Il successivo rilascio del certificato

Nel caso di compravendita di una unità immobiliare per la quale, al momento della conclusione del contratto, non sia stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità, **il successivo rilascio di tale certificato esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di aliud pro alio** e di ritenere l'originaria mancanza di per sé sola fonte di danni risarcibili ([Cassazione civile, sez. II, 18/03/2010, n. 6548](#)).

Il certificato di agibilita' e la compravendita immobiliare

13. Il danno risarcibile. La determinazione del quantum

... La mancata consegna della medesima implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, **può comunque essere fonte di un danno risarcibile configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità** (Cassazione civile, sez. II, 19/07/1999, n. 7681)

La mancanza del certificato di abitabilità dell'appartamento venduto, perché non rispondente alle prescrizioni edilizie, è causa di **un deprezzamento del bene commisurabile, qualora il compratore agisca per il risarcimento del danno, alle spese presuntivamente necessarie per il compimento degli adempimenti sufficienti ad ottenere la licenza di abitabilità** (Cassazione civile, sez. III, 15/05/2003, n. 7529).