

**Fondazione forense di Bologna**

**La compravendita immobiliare e  
la disciplina urbanistica ed  
edilizia degli immobili**

**Avv. Giancarlo Mengoli**

**Avv. Domenico Lavermicocca**

# La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Il certificato di agibilità costituisce l'anello di congiunzione tra gli aspetti amministrativi e quelli civilistici, posto che la giurisprudenza ha pacificamente affermato che:

**“il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, divenendo lo stesso elemento dell'adempimento contrattuale da parte del venditore”.**

e

***“la mancanza o l'impossibilità di acquisire il detto documento può costituire inadempimento contrattuale rilevante ai fini della risoluzione del contratto per la vendita di aliud pro alio”***

## **La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia**

La disciplina sistematica del controllo igienico-sanitario delle costruzioni è stata introdotta dal T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27.7.1934 n. 1265, che per quanto inerente il controllo delle costruzioni prevedeva due istituti specifici:

a) Il **visto preventivo** da rilasciarsi da parte del Sindaco sentito l'Ufficiale sanitario ed un ingegnere designato dal Sindaco (art. 220)

b) il **certificato di abitabilità/agibilità** dei fabbricati, regolato dall'art. 221 del r.d. 27.7.1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie), che indicava come presupposti per il rilascio:

1) che **“la costruzione sia stata eseguita in conformità al progetto approvato”**,

2) che **“i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di**

## **La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia**

### **Art. 220 del R.D. 27.7.1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie**

[I progetti per le costruzioni di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti debbono essere sottoposti al **visto del sindaco**, che provvede previo parere dell'ufficiale sanitario e sentita la commissione edilizia.]

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Il certificato di abitabilità/agibilità

**Art. 221 del R.D. 27.7.1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie)**

[ Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza **autorizzazione del podestà**, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che **la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità**].

[Il proprietario, che contravvenga alle disposizioni del presente articolo è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da lire centocinquantamila a novecentomila.]

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## Il certificato di abitabilità/agibilità

**Art. 4 d.p.r. 22.4.1994, n. 425. Rilascio del certificato di abitabilità.**

**Comma 1.** Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

**Art. 4, D.p.r. 22.4.1994, n. 425. Rilascio del certificato di abitabilità.**

comma 1: .. Omissis...

co. 2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

co. 3. In caso di **silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.** In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

co. 4. Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Comma 5 ... omissis....

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## Il certificato di agibilità

art. 24 D.P.R. n. 380/2003. *Certificato di agibilità*

**1. Il certificato di agibilità attesta 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.**

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

**a) nuove costruzioni;**

**b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;**

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

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro (1).

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto,



# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia**

## **Art. 21 l.r. 31/2002. *Certificato di conformità edilizia e agibilità***

**1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare 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.**

2. Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.

4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'[art. 20](#), tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

**5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.**

6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di

## **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia**

### **Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37**

**Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità degli impianti alle norme dettate dallo stesso decreto che l'impresa installatrice deve consegnare al committente, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti (art. 9).**

## **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico- edilizia**

### **Parere del Ministero dello Sviluppo Economico in data 27.3.2008**

1. per gli **immobili esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento** (27.3.2008), i relativi **contratti di compravendita dovranno riportare la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza** e contenere, in allegato, la **“dichiarazione di conformità”** oppure, nel caso in cui essa non sia stata prodotta o non sia più **reperibile**, la **“dichiarazione di rispondenza”** resa da un professionista iscritto all'albo per le specifiche competenze tecniche richieste, e che abbia esercitato, per almeno cinque anni, la professione nel

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## Parere del Ministero dello Sviluppo Economico in data 27.3.2008

2. La vendita o la locazione potrà essere effettuata anche senza la dichiarazione, ricorrendo ad una deroga esplicita da inserire sotto forma di clausola contrattuale: **il venditore dovrà informare l'acquirente circa lo stato di non conformità degli impianti o la loro possibile non conformità.** L'assenza della dichiarazione di conformità o della clausola contrattuale esplicita di deroga può comportare, per il venditore, una multa fino a 10mila euro.

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## Parere del Ministero dello Sviluppo Economico in data 27.3.2008

**3. per gli immobili di nuova costruzione, il cui titolo sia stato chiesto o presentato dopo l'entrata in vigore del regolamento (27.3.2008), il rilascio del certificato di agibilità, da parte delle autorità competenti, è subordinato all'acquisizione della dichiarazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.**

# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico- edilizia**

**Decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112**

**"Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria**

*Art. 35. Semplificazione della disciplina per l'installazione degli impianti all'interno degli edifici*

1. Entro il 31 marzo 2009 il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro per la semplificazione normativa, emana uno o più decreti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, volti a disciplinare:

a) il complesso delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici prevedendo semplificazioni di adempimenti per i proprietari di abitazioni ad uso privato e per le imprese;

b) la definizione di un reale sistema di verifiche di impianti di cui alla lettera a) con l'obiettivo primario di tutelare gli utilizzatori degli impianti garantendo una effettiva sicurezza;

c) la revisione della disciplina sanzionatoria in caso di violazioni di obblighi stabiliti dai provvedimenti previsti alle lettere a) e b).

**2. L'articolo 13 del decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37 e' soppresso.**

## **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia**

[Schema di decreto legislativo recante "Disposizioni in materia di classificazione dei requisiti acustici degli edifici in attuazione della delega al Governo per il riordino della disciplina in materia di inquinamento acustico di cui all'articolo 11 della legge 7 luglio 2009, n . 88":](#)

**Qualora il conseguimento dei requisiti minimi non sia tecnicamente raggiungibile, il Comune, previo accertamento documentale prodotto ai sensi del precedente comma 5, concederà comunque l'agibilità declassando l'immobile. Negli atti amministrativi e notarili è fatta menzione espressa del declassamento (art.**

# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia**

## **Il certificato di agibilità**

### **Effetti edilizi**

L'agibilità non ha effetto sanante di vizi o difformità relative al titolo edilizio ed in generale alle norme urbanistiche ed edilizie, nel senso che il suo rilascio comunque attiene ad aspetti di tipo igienico sanitario, impiantistico.



# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## La mancanza del certificato di agibilità

### 1. Effetti sanzionatori

Inizialmente ammenda fino a 400 mila lire, poi con la L. n. 507 1999 la sanzione pecuniaria da 77,57 a 464,81.

Ora è prevista la sanzione pecuniaria per la mancata richiesta del rilascio del certificato di abitabilità. **Non viene più sanzionato l'uso della costruzione ma la mancata richiesta del certificato alla fine dei lavori e quindi non ci sono più conseguenze negative per l'acquirente.**

### 2. Effetti amministrativi

Lo sgombero è previsto come misura repressiva dalla giurisprudenza in caso di mancanza della licenza. La misura, prevista dal T.U. sanitario è legata alle effettive condizioni precarie igieniche e non solo alla mancanza

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## Giurisprudenza

Legittimamente l'amministrazione dispone l'ordine di **sgombero** di un'abitazione, ai sensi dell'art. 221, r.d. 27 luglio 1934 n. 1265, in caso di mancanza della licenza di **abitabilità**, che costituisce presupposto indispensabile perché un locale possa essere abitato, a prescindere dalla stessa effettiva salubrità, igienicità ed incolumità del locale stesso. ([T.A.R. Lombardia Milano, sez. I, 16 novembre 2001, n. 7283](#))

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## Effetti civilistici

1. La consegna del certificato è un obbligo inerente la vendita, quindi attiene al corretto adempimento contrattuale (art. 1477 c.c.).

2. La mancata consegna non impedisce la stipula ma incide sulla commerciabilità del bene in quanto incide sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità ([Cass., n. 1514 del 2006](#)).

3. La dotazione del documento può essere oggetto di contrattazione (esonero dall'obbligo di provvedere alla regolarizzazione dell'immobile )

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## Giurisprudenza

**Il venditore di un bene immobile destinato ad abitazione, in assenza di patti contrari, ha l'obbligo di dotare tale bene della licenza di abitabilità, senza la quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale, ... Conseguentemente la mancata consegna di tale licenza implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile ovvero costituire il fondamento dell'"exceptio" prevista dall'[art. 1460 c.c.](#), per il solo fatto che si è consegnato un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo irrilevante la circostanza che l'immobile sia stato costruito in conformità delle norme igienico - sanitarie, della disciplina urbanistica e delle prescrizioni della concessione ad edificare, ovvero che sia stato concretamente abitato**

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico- edilizia

## Giurisprudenza

**Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poichè vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità (Cass., n. 1514 del 2006) e che 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 sè 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**

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## Giurisprudenza

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](#))

# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico- edilizia**

## **La vendita e la certificazione energetica degli edifici**

**Art. 30 L. n. 10/1991**

**“Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare”.**

## **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia**

**La Direttiva 2002/91/CE del 2002 prevede che gli Stati membri devono provvedere a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi (art. 7 della direttiva).**



# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia**

**La direttiva 31/2010 prevede che:**

**- Entro il 31.12.2020 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere edifici a energia quasi zero", mentre gli edifici pubblici entro il 31.12.2018;**

**- In caso di vendita o di locazione di un edificio prima che sia costruito, il venditore deve fornire una valutazione sulla futura prestazione energetica dell'edificio.**

Il certificato di prestazione energetica deve essere rilasciato entro la fine della costruzione.

**L'indicatore di prestazione energetica che figura nel certificato dovrà essere riportato in**

## **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia**

**Art. 6, comma 2 quater, D.Lgs. n. 192/2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 28/2011).**

**“nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1 gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica**

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## D.Lgs. n. 192/2005

Art. 6 comma 1 **Entro un anno dalla data di entrata in vigore** dello stesso decreto (data che si colloca nel giorno 8 ottobre 2005, e quindi entro la data dell'8 ottobre 2006), gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'art. 3, co. 3, lett. a), ossia quelli sottoposti a interventi di ristrutturazione edilizia nei casi previsti dalla citata disposizione, sono dotati, al termine della costruzione medesima e a cura del costruttore, di un **attestato di certificazione energetica** redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, co. 1.

# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

## **DELIBERA ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONALE n. 156/2008**

**5.1** Gli interventi di cui al punto 3.1, lett. a) del presente atto debbono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di **un attestato di certificazione energetica**, rilasciato da un soggetto accreditato.

**5.2** L'attestato di certificazione energetica è altresì obbligatorio nei casi e con le gradualità nel seguito indicate e con onere a carico rispettivamente del venditore e del locatore:

a) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari;

b) a decorrere dal 1° luglio 2009, alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso;

**c) a decorrere dal 1° luglio 2010, agli edifici e singole unità immobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data.**

...Omissis...

**5.5** Nel caso di **trasferimento a titolo oneroso** di interi immobili o singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai punti 5.1 e 5.2 precedenti, detto attestato è allegato all'atto di trasferimento in copia originale o in copia autenticata.

**5.6** Nel caso di **locazione di interi immobili o unità immobiliari** già dotati di attestato di certificazione energetica in base a quanto disposto ai punti 5.1 e 5.2 precedenti, lo stesso è consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.

# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

## **Art. 5 della D.A.L. n. 156/2008**

**Gli interventi di cui al punto 3.1. lett a) del presente atto debbono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica rilasciato da un soggetto accreditato.**

## **Art. 3.1, lett. a) della D.A.L. n. 156/2008**

**Edifici di nuova costruzione e impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie superiore a 1.000 metri quadrati.**

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## Fattispecie escluse dall'obbligo della certificazione energetica

1. Sono escluse dall'obbligo le fattispecie in relazione alle quali non è possibile fare riferimento alla **nozione di edificio**.

2. La fattispecie del trasferimento dell'edificio o della singola unità immobiliare **non a titolo oneroso**, come ad esempio nel caso della “donazione” o fattispecie similari.

### 3. Edifici esclusi (punto. 3.6 e 5.14 della DAL n. 156/2008)

a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, 1° comma, lett. b) e c), del d.lgs. 22.1.2004, n. 42 (immobili soggetti a vincolo architettonico, oltre le ville e i complessi di cose immobili), nonché quelli di valore storico architettonico e gli edifici di pregio storico – culturale e testimoniale individuati dalla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. A-9, commi 1 e 2 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.

b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m<sup>2</sup>;

d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile, fermo restando l'osservanza delle norme urbanistiche ed

## **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia**

**4. Le Linee Guida nazionali**, contenute nel D.M. 26 giugno 2009, hanno precisato che la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all'art 3, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente o meno dalla presenza di uno o più impianti tecnici esplicitamente od evidentemente dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni.

**Tra le categorie predette non rientrano box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico**

**La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia**

**La certificazione energetica e gli aspetti civilistici**

**a) La dotazione dell'attestato nella nuova costruzione e nella ristrutturazione rilevante (art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005)**

**b) La allegazione dell'attestato nel trasferimento a titolo oneroso e nella locazione (art. 6, comma 2 ter, D.Lgs. n. 192/2005)**

**c) La deroga alle norme civilistiche sulle distanze (art. 11, commi 1 e 2, D.Lgs. n. 115/2008).**

**d) Irregolarità rilevate dall'acquirente e**



# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## La certificazione energetica e gli aspetti civilistici

### Art. 6 comma 1 D.Lgs. n. 192/2005

Entro un anno dalla data di entrata in vigore dello stesso decreto (data che si colloca nel giorno 8 ottobre 2005, e quindi entro la data dell'8 ottobre 2006), **gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'art. 3, co. 3, lett. a), ossia quelli sottoposti a interventi di ristrutturazione edilizia nei casi previsti dalla citata disposizione, sono dotati**, al termine della costruzione medesima e a cura del costruttore, **di un attestato di certificazione energetica** redatto

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## L'attestato di certificazione energetica e il certificato di agibilità

**Art. 2, comma 282° della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008):**

“per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al [decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#), e successive modificazioni, il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio”.

## **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia**

**Art. 6, comma 2 ter, D.Lgs. n. 192/2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 28/2011.**

**“Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione , la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1 bis, 1 ter e 1 quater.”**

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## la deroga alle distanze

L'art. 11, co. 1 e 2 del d.lgs. n. 115/2008 prevede che, per gli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione energetica, se si dimostra in fase progettuale una riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica stabilito dal d.lgs. n. 192/2005, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è possibile ottenere il titolo edilizio con lo scorporo dei volumi, superfici e calcolo della superficie coperta nella misura consentita dalla disposizione, anche **in deroga a norme di legge nazionali, regionali o a regolamenti edilizi per quanto attiene alle distanze tra edifici, alle altezze degli edifici ed alle distanze dal nastro stradale.**

Ciò fatto salvo il rispetto delle norme antisismiche e di sicurezza stradale (art. 11, co. 5), e fino al recepimento della norma da parte delle leggi regionali (art. 11, co. 4).

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## la deroga alle distanze

Nel caso in cui si verificano i presupposti di legge, la norma consente la deroga riguardante tre differenti discipline:

a) la deroga agli standard edilizi che prevedano *distanze minime tra edifici e alle altezze massime degli edifici*, dettate dal D.M. n. 1444/1968

b) la deroga alle norme del codice civile che prevedano *distanze minime tra edifici* (art. 823 c.c., come integrato dai regolamenti edilizi) e dai confini.

c) la deroga *alle distanze minime di*

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## la deroga alle norme del codice civile

### **Articolo 134 D.P.R. n. 380/2001**

*“Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 36)*

**Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme del presente testo unico, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del**



# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

## I profili civilistici

### Azioni a tutela

- oneri non apparenti (art. 1489 c.c.)
- vizi e difetti di esecuzione (artt. 1490 – 1492 c.c.)
- mancanza di qualità (art. 1497 c.c.)
- *aliud pro alio* (art. 1453 c.c.)
- l'evizione come azione derivante alla sanzione demolitiva (art. 1483 -1484 c.c.)



# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

## **La vendita di fabbricati e di terreni**

**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.

## **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

**La giurisprudenza ha ritenuto che i vincoli e le limitazioni urbanistiche hanno o meno rilievo agli effetti del disposto dell'art. 1489 c.c., ossia sono da considerarsi apparenti o non, a seconda se siano costituiti con speciali atti amministrativi o invece con atti di carattere normativo e generale.**

## La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

### Giurisprudenza (art. 1489 c.c.)

**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*

# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

**Giurisprudenza (art. 1489 c.c.)**

**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, sicché i vincoli da esse imposti 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 eventualmente 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**

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Giurisprudenza (art. 1489 c.c.)

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, sicché **i vincoli da essi imposti 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 eventualmente dichiarati nel contratto; ne consegue che in un contratto di compravendita di un immobile gravato da un vincolo imposto dal piano regolatore generale, **l'azione di riduzione del prezzo si prescrive in un anno dalla consegna ex art. 1495 c.c.**

## La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

### Giurisprudenza (art. 1489 c.c.)

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).

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Giurisprudenza (art. 1489 c.c.)

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](#))

# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

Giurisprudenza (art. 1489 c.c.)

**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



## La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

### Giurisprudenza (art. 1489 – 1483 c.c.)

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, 05 settembre 2000 - 04055](#))

# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

***Art. 19 bis. L.R. n. 23/2004***

## ***Tolleranza***

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

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

**Articolo 34 D.P.R. n. 380/2001 . (L) 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 22](#), comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività (1).

**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**

## **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

In dottrina 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.**

**b) quello derivante dalla mancanza di qualità nel caso in cui la res appartenga per struttura e composizione ad un tipo o specie diversi rispetto a quanto convenuto.**

**c) quello 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.**

## La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

In giurisprudenza la Corte di legittimità ha più volte precisato che:

a) i **vizi redibitori** riguardano imperfezioni e difetti riconducibili al processo di fabbricazione, formazione, e conservazione della cosa (art. 1490 - 1492 c.c.)

b) la **mancaza delle qualità** attiene alla intrinseca natura della merce ed ai suoi elementi essenziali e sostanziali che nell'ambito del medesimo genere rilevano ai fini di una **collocazione della res in una specie anziché in un'altra** (1497 c.c.)

c) **Aliud pro alio** è configurabile nel caso di totale diversità della resa tradita rispetto alle pattuizioni contrattuali, senza che in questo caso il compratore sia soggetto ai termini di prescrizione e decadenza ex art. 1495 (1453 c.c.).

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## **art. 1490 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 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.

## **1492 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

## **1497 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 [1453 ss.], purché il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi.

## La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

### Giurisprudenza (art. 1490 - 1497 c.c.)

Per l'esercizio dell'azione di risoluzione del contratto di compravendita per i vizi delle cose che di esso formano oggetto **non è richiesta dall'art. 1492 c.c. la colpa dell'alienante**, la cui sussistenza è, invece, necessaria sia per promuovere l'azione risolutoria per difetto delle qualità promesse, in quanto **l'art. 1497 c.c., che disciplina quest'ultima, richiama, a differenza dell'altra norma, le disposizioni generali dell'istituto della risoluzione per inadempimento**, il quale è fondato sulla colpa, sia per promuovere l'azione risarcitoria, nella quale l'art. 1494 c.c. presuppone la colpa del venditore, ponendo a suo carico una presunzione di conoscenza dei vizi ([Cassazione civile , sez. II, 18 maggio 2009, n.](#)

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Giurisprudenza (art. 1490 - 1489 c.c.)

**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* .**



## La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

**Ricorre la fattispecie della vendita di *aliud pro alio*, secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale:**

- 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 rendono servibile all'uso pattuito** (*Cass. civile 4 maggio 2005 n. 9227*).

## La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

### Giurisprudenza (art. 1453 c.c.)

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 immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

### Giurisprudenza (art. 1490 – 1497 - 1453 – 1495 c.c.)

Si ha vizio redibitorio oppure mancanza 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.](#)

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Giurisprudenza (art. 1453 c.c.)

**In tema di compravendita immobiliare, la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene; e la risoluzione non può essere pronunciata ove in corso di causa si accerti che l'immobile promesso in vendita presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio e che le difformità edilizie rispetto al progetto originario erano state sanate a seguito della presentazione della domanda di concessione in sanatoria, del pagamento di quanto dovuto e del**

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Giurisprudenza (art. 1453 c.c.)

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*)

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Giurisprudenza (art. 1453 c.c.)

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.](#)

## La compravendita immobiliare 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.

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Giurisprudenza (art. 1483 – 1484 - 1489 c.c.)

L'**evizione** totale o parziale si verifica solo quando l'acquirente sia privato in tutto o in parte del bene alienato ovvero il diritto trasferito perda le sue caratteristiche qualitative o quantitative, mentre **se la privazione riguardi esclusivamente limitazioni inerenti il godimento del bene o imposizioni di oneri che lascino integra l'acquisizione patrimoniale trova applicazione l'art. 1489 c.c.** riguardante i vizi della cosa venduta. (Nel caso di specie la Corte ha ritenuto che la mancanza della facoltà d'uso della corte condominiale comune, come area destinata a posto macchina scoperto per i condomini, prevista espressamente nel trasferimento immobiliare, non potesse integrare l'azione di garanzia per **evizione** parziale) *Cassazione civile , sez. II, 25 settembre 2008,*