

“

ASPETTI GIURIDICI RILEVANTI SULLA VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

”

La conformità urbanistico-edilizia e catastale
La conformità degli impianti e l'agibilità
Le formalità pregiudizievoli
La provenienza

Notaio Stefania Farruggia

Valutazione Economica dei Progetti (A.A. 2024-2025) DICEA – Unipd

LA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E LA CONFORMITÀ CATASTALE

► Conformità urbanistico-edilizia

Si intende la **corrispondenza** dello stato di fatto di un immobile ai progetti depositati in **Comune** e ai provvedimenti relativi alla sua costruzione e/o ai successivi interventi edilizi.

L'assenza di conformità determina, a seconda del tipo di difformità, un **abuso maggiore** o **minore**. Semplificando: gli abusi maggiori rendono incommerciabile il bene, mentre gli abusi minori non impediscono la sua circolazione. Alcune difformità allo stato di fatto non implicano ripercussioni di alcun tipo (**tolleranze costruttive** e **tolleranze esecutive**).

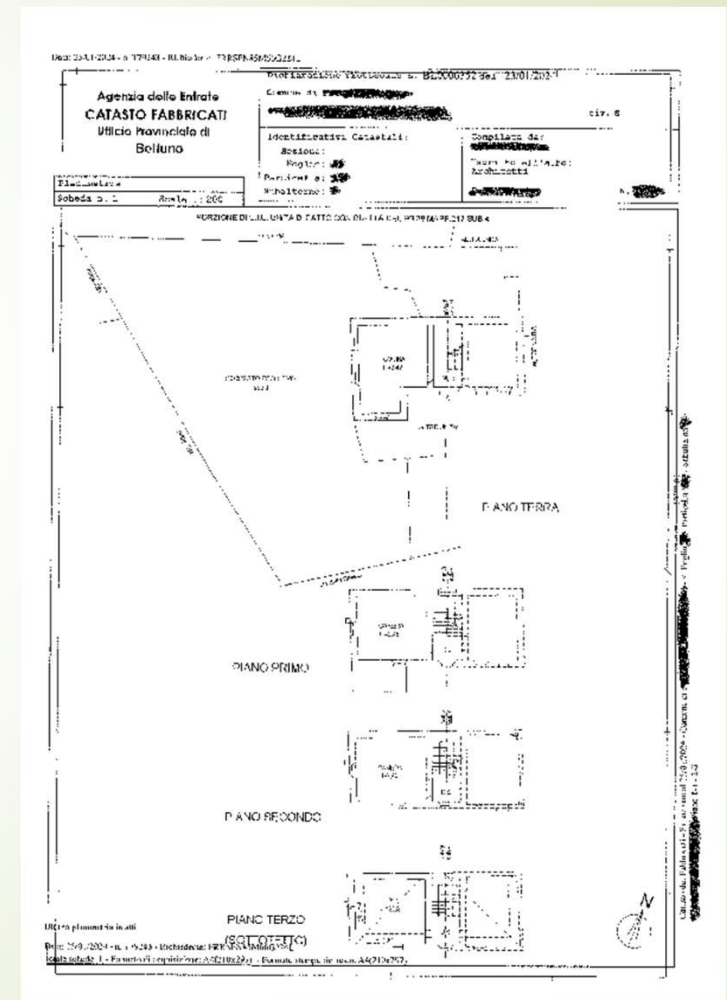
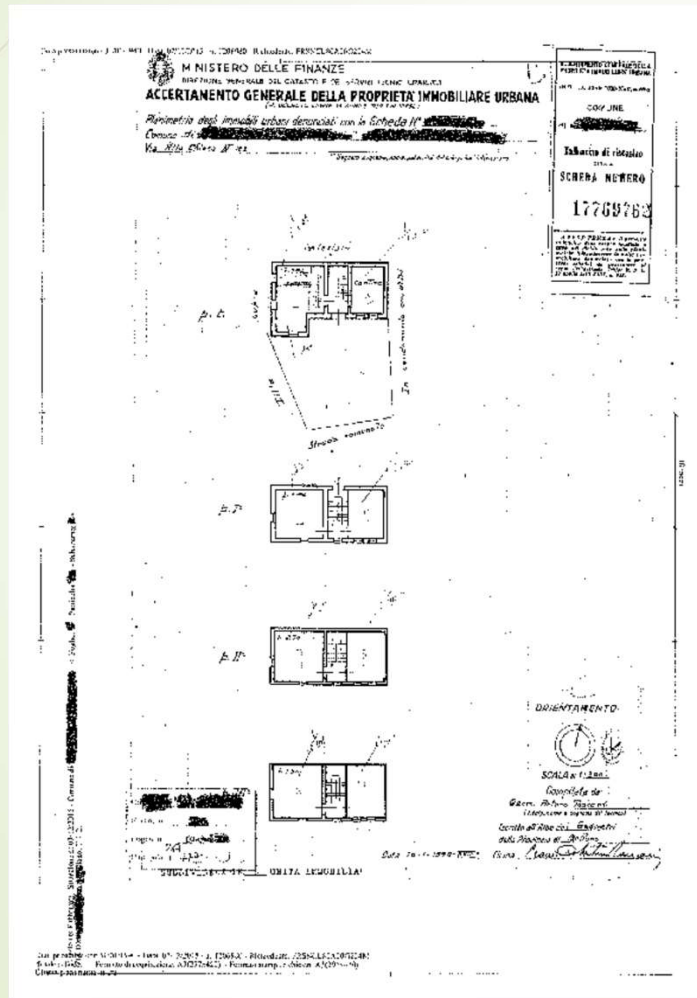
Rientra tra le **garanzie** date dal venditore.

► Conformità catastale (Art. 29, comma 1bis. L.52/1985)

Si intende la **corrispondenza** dello stato di fatto dell'immobile alle **planimetrie** depositate in Catasto, «sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale» (si veda infra).

Si ha conformità catastale se i **dati di identificazione catastale** si riferiscono alla planimetria depositata in catasto (dove leggerli).

Si distingue tra **conformità oggettiva e soggettiva**: quest'ultima attiene alla c.d. «ditta», ossia l'intestazione a Catasto. Quest'ultima deve corrispondere a quella di coloro che ne possono legittimamente disporre (prestare attenzione al regime patrimoniale)





SU COSA PUÒ INCIDERE LA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

- Commercialità giuridica ed economica dell'immobile
 - Possibilità di presentare nuovi progetti edilizi
 - Possibilità di fruire di benefici fiscali

LA COMMERCIALIZITÀ GIURIDICA E LA COMMERCIALIZITÀ ECONOMICA

► Commerciabilità giuridica

- Possibilità di disporre validamente dei beni.

- Menzioni urbanistiche:

- art. 40 L. 47/1985;

- art. 46 DPR 380/2001 (per i beni la cui edificazione è cominciata dopo il 17 marzo 1985).

Peculiarità degli immobili la cui edificazione è cominciata prima del 1° settembre 1967.

- Assumono rilievo gli **abusi maggiori**

► Commerciabilità economica

- Possibilità di trarre utilità da un atto di disposizione dei beni.
- Attiene al profilo monetario e al piano delle garanzie: i vizi connessi possono comportare non solo danno emergente, ma anche lucro cessante (es. difficoltà nella futura rivendita; impossibilità di usufruire di benefici fiscali; impossibilità di compiere qualunque tipo di intervento edilizio).
- Assumono rilievo anche gli **abusi minori**

GLI ABUSI MAGGIORI NELL'EVOLUZIONE GIURISPRUDENZIALE

▀ Ante Cass. SS.UU. 8230/2019

- In giurisprudenza erano stati qualificati abusi maggiori tutte le difformità dal titolo, tali da comportare una modifica della sagoma e del volume.

▀ Post Cass. SS.UU. 8230/2019

- Interventi realizzati in assenza del titolo edilizio abilitativo;
- Interventi realizzati in totale difformità dal titolo, ossia quelli che comportano (art. 31 TUE):
 - a) la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso (anche ad esempio per ristrutturazione ricostruttiva o conservativa pesante);
 - b) 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 e autonomamente utilizzabile.

DIFFORMITÀ IRRILEVANTI

(art. 34bis TUE ante D.L. 69/2024)

► Tolleranze costruttive

Art. 34bis, comma 1: «Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo»

Si tratta di difformità sostanziali dal titolo edilizio, che per espressa previsione di legge sono considerate irrilevanti.

► Tolleranze esecutive

Art. 34bis, comma 2: «[...] le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile».

Non devono riguardare immobili vincolati.

Sono difformità formali e non sostanziali, che avrebbero potuto essere regolarizzate con la mera presentazione della variante di fine lavori. Non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, non comportano aumenti di superficie.

es. aperture interne non corrispondenti al progetto approvato; angoli non perfettamente in squadra; muri non perfettamente allineati.



DIFFORMITÀ IRRILEVANTI

(art. 34bis TUE)

➤ 1. Le tolleranze costruttive:

- Oltre a quanto già disposto il D.L. 69/2024, introducendo il comma 1 bis, aumenta le percentuali delle misure previste nel titolo abilitativo a ridursi della superficie utile dell'unità immobiliare (dal 2% fino al 6% al diminuire della superficie utile dell'unità immobiliare) e al comma 1-ter stabilisce come computare la superficie utile al fine di evitare distorsioni nell'applicazione della nuova disciplina. Novità che si applica ai soli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024.
- In ogni caso gli scostamenti rispetto alle misure progettuali per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari devono essere contenuti entro il 2%.

➤ 2. Le tolleranze esecutive:

- Oltre a quanto già disposto il D.L. 69/2024, introduce il comma 2bis nel quale sono previste ulteriori ipotesi di tolleranze esecutive. Novità che si applica ai soli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024.

LA C.D. FISCALIZZAZIONE

(ossia la sanatoria mediante irrogazione di sanzioni pecuniarie)

- È uno strumento applicabile solo in determinate ipotesi grazie al quale l'abuso viene sanato dal punto di vista amministrativo: in pratica non si ha la rimozione dell'abuso e rimessa in pristino, ma la mera irrogazione di una sanzione pecuniaria.
- Per legge opera in caso di:
 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato (art. 38, c. 2, TUE ove è sancito che la corresponsione integrale della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del pdc in sanatoria);
 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica (art. 37, c. 4, TUE);
 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in difformità, salvo che si tratti di beni soggetti ai vincoli ex D.lgs. 42/2004 (art. 34, c.2, TUE);
 - Interventi eseguiti dopo il 1° settembre 1967 ma prima della L. 47/1985, qualora siano stati adottati dei provvedimenti sanzionatori (art. 41, L. 47/1985).
 - Interventi di ristrutturazione in assenza del permesso di costruire o in totale difformità qualora il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile (art. 33, c. 2, TUE).

LE DIFFORMITÀ CATASTALI

L'importanza dell'inciso «sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale»

► Rilevanza dal punto di vista della commerciabilità giuridica

Assume rilievo l'inciso «sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale» di cui all'art 29, comma 1bis, L. 52/1985 .

Le difformità che rilevano dal punto di vista giuridico sono solo quelle che incidono sulla rendita catastale.

Se vi sono difformità catastali che non rilevano con riferimento alla commerciabilità giuridica è comunque opportuno evidenziarle, precisando che le stesse non sono tali da determinare una modifica della rendita catastale.

► Rilevanza dal punto di vista della commerciabilità economica

Qualunque difformità della rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto è potenzialmente idonea ad incidere sulla commerciabilità economica.

POSSIBILITÀ DI PRESENTARE NUOVI PROGETTI EDILIZI

Il c.d. stato legittimo del fabbricato (ossia la sua legittima costruzione)

► Art. 9bis DPR 380/2001

Sussiste quando vi è corrispondenza al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o a quello che ne ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio **a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Se manca un titolo abilitativo o se non è reperibile lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti (es. riprese fotografiche; estratti cartografici; documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza) e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

► Art. 34bis, comma 3, DPR 380/2001

Ai fini dell'attestazione dello stato legittimo, in caso di tolleranze costruttive ed esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, le stesse - non costituendo violazioni edilizie - sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata.

Nelle istanze relative ai nuovi interventi edilizi va attestata la c.d. «doppia conformità», ossia la conformità del nuovo progetto agli strumenti urbanistici e la sussistenza dello stato legittimo.

POSSIBILITÀ DI FRUIRE DI BENEFICI FISCALI

Art. 49 DPR 380/2001

Art. 33 DL 77/2021

► Art. 49 TUE

«Lo «stato legittimo» è condizione per fruire dei benefici fiscali, fermo restando l'irrelevanza delle c.d. «tolleranze costruttive».

«Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione».

C.d. Super-Bonus

- Il contribuente potrà fruire delle detrazioni del SuperBonus anche in presenza di difformità (diverse dall'abuso totale in edifici che non siano ante 67), salvo quanto infra indicato.
- L'art. 49 TUE trova applicazione solo nei seguenti casi:
 - mancata presentazione della CILA-SuperBonus;
 - interventi realizzati in difformità dalla CILAS;
 - assenza dell'attestazione dei dati che devono essere riportati nella CILAS (estremi del titolo che ha previsto la costruzione o ne ha consentito la legittimazione o della dichiarazione ante 67);
 - non corrispondenza al vero delle attestazioni tecniche previste dall'art. 119, c.14, DL 34/2020, conv. con L. 77/2020

LA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI E L'AGIBILITÀ

■ La conformità degli impianti

- Le ditte installatrici devono rilasciare al committente apposite dichiarazioni di conformità degli impianti al termine dei lavori di realizzazione e/o adeguamento; per gli impianti eseguiti prima del 27/03/2008 se la dichiarazione di conformità non era stata prodotta o non è più reperibile può essere sostituita dalla dichiarazione di rispondenza (Art. 7 DM 37/2008)
- La conformità deve essere valutata con riferimento alla normativa in vigore all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati, rifatti o adeguati
- Per gli impianti elettrici ante 13/03/1990 si considerano adeguati se dotati di messa a terra e «salvavita».

■ L'agibilità

➤ Ante D.lgs. 222/2016

L'agibilità era rilasciata dal Comune con apposita certificazione (o con silenzio-assenso) e atteneva la sola attestazione dell'idoneità dell'edificio, sotto il profilo igienico sanitario e sotto il profilo della sicurezza e del risparmio energetico, ad essere utilizzato ai fini abitativi, commerciali, industriali, direzionali...

➤ Post 2016

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità, igiene, 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 devono essere attestati mediante segnalazione certificata (art. 24 TUE).

Ora quindi gli immobili agibili sono (dovrebbero essere) anche conformi al progetto edilizio e agli strumenti urbanistici



LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Si intendono quei diritti reali che possono gravare il bene oggetto di valutazione. Tra queste: servitù; ipoteche; altri diritti reali minori.
- Si rinvencono nei Registri immobiliari (titoli di provenienza e note di trascrizione e di iscrizione ipotecaria, regolamenti condominiali trascritti)
- Devono verificarsi nel ventennio, ma è opportuno ricercarle anche più indietro nel tempo (le servitù possono essere anche perpetue). Di solito i titoli di provenienza le riportano.
- Opportuno verificare l'esistenza di eventuali limitazioni di natura personale: es. limitazioni che il venditore ha assunto nel proprio titolo di acquisto «per sé, eredi e aventi causa».
- Opportuno verificare eventuali limitazioni nei regolamenti condominiali (es. divieto di svolgimento di determinate attività nelle unità immobiliari).



LA PROVENIENZA.

IN PARTICOLARE LA PROVENIENZA DONATIVA

- Si ha provenienza donativa quando il venditore ha acquistato il bene di cui intende disporre con una donazione diretta.
- Il problema della provenienza donativa è dato dalla possibile azione contro gli aventi causa dai donatari soggetti a riduzione di cui all'art. 563 c.c., che potenzialmente espone gli acquirenti al rischio di perdere il bene. Ciò può verificarsi se:
 1. non sono decorsi 20 anni dalla trascrizione della donazione;
 2. il legittimario è stato leso;
 3. è risultata infruttuosa l'escussione del donatario;
 4. non sono decorsi 10 anni tra l'apertura della successione e la trascrizione della domanda di riduzione.
- Esistono strumenti pratici per superare i rischi della provenienza donativa.



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Notaio Stefania Farruggia

Via Carlo Cassan n. 34, Padova (sede principale)

Via Vittorio Emanuele III n. 40, Selvazzano Dentro (sede secondaria)

Tel. 049,9564398 cell. 334,7077575

E-mail sfarruggia@notariato.it