

DECRETO SALVA CASA E LA COMMERCIALIZZABILITA' DEI FABBRICATI

A cura di Giovanni Rizzi

Il Decreto Salva Casa
(D.L. D.L. 29 maggio 2024
n. 69, convertito, con
modificazioni, con legge
24 luglio 2024 n. 105) ha
apportato rilevanti
modifiche al D.P.R. 6
giugno 2001, n. 380 (T.U.
in materia edilizia)



**Qual è l'incidenza
di queste modifiche
sulla
commerciabilità dei
fabbricati?**



Per affrontare, nella maniera corretta,
la tematica dell'incidenza della
disciplina urbanistica sulla circolazione
immobiliare (e quindi sull'attività
notarile) va sempre **tenuta distinta** la
questione della "**commerciabilità
giuridica**" dalla questione della
"**commerciabilità economica**"
dell'immobile.

Regolarità urbanistica e circolazione immobiliare



COMMERCIABILITA' GIURIDICA

La possibilità di porre in essere validi atti traslativi o divisionali aventi per oggetto edifici **non è preclusa** dalla presenza di un qualsiasi abuso edilizio.

Solo in presenza dei **cd. «abusi maggiori»** (assenza di titolo o totale difformità) il bene è **incommerciabile** non potendo essere resa in atto la **prescritta menzione** del titolo edilizio che sia **reale e riferibile** all'immobile



COMMERCIABILITA' ECONOMICA

Diverso è il discorso in ordine alla **commerciabilità economica** ossia all'attitudine di un bene a costituire oggetto di un atto traslativo.

La presenza di un abuso, anche se non di gravità tale da escluderne la commerciabilità giuridica, può invece compromettere la **possibilità di alienare** il bene o qualora sia stato stipulata la vendita può **compromettere la tenuta** del contratto così stipulato.

La commerciabilità giuridica

La **validità** di un atto traslativo o divisionale va **esclusa SOLO** se **manca in atto la dichiarazione** di un titolo edilizio, con il quale sia stata approvata la costruzione o la ristrutturazione cd. ricostruttiva o la ristrutturazione conservativa cd. «pesante» titolo che sia **reale e riferibile** all'immobile negoziato ovvero manchi la dichiarazione di **costruzione ante 67** che sia **veritiera**

**In questo senso CASS. SS.UU.
22 marzo 2019 n. 8230**

Una dichiarazione con i suddetti requisiti **non può essere rilasciata, con conseguente incommerciabilità** dell'edificio, nei casi di:

- costruzione iniziale post 1.9.1967 eseguita in **assenza di titolo edilizio**
- costruzione iniziale post 1.9.1967 eseguita in **totale difformità** dal titolo edilizio rilasciato
 - ristrutturazione «ricostruttiva» o conservativa «pesante» post 1.9.1967 eseguita in **assenza di titolo edilizio**
 - ristrutturazione «ricostruttiva» o conservativa «pesante» post 1.9.1967 eseguita in **totale difformità** dal titolo edilizio rilasciato

Ante 67 vi è una sorta di riconoscimento di commerciabilità «giuridica» ex lege.

L'incommerciabilità giuridica non è determinata dalla presenza dell'abuso edilizio «maggiore» ma dall'impossibilità di rendere in atto una dichiarazione **veritiera, reale e riferibile all'edificio** non essendo possibile rispettare le prescrizioni poste a pena di nullità dagli artt. 40 legge 47/1985 e 46 T.U.E. (che prevedono una «nullità testuale»)

LA SENTENZA DELLE SS.UU. n. 8230/2019: la nullità testuale

la nullità comminata dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della L n. 47 del 1985 va ricondotta **nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c.**, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come **nullità «testuale»**, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali **elencati nelle norme** che la prevedono, volta a sanzionare la **mancata inclusione** in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve **esistere realmente** e deve essere **riferibile**, proprio, a quell'immobile.

In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, **reale e riferibile all'immobile**, il contratto **è valido** a prescindere dal profilo della **conformità o della difformità** della costruzione realizzata al titolo menzionato".



Il **pregio della sentenza delle SS.UU.** sta nella circostanza di aver chiarito, che deve **essere esclusa la nullità degli atti** ogniqualevolta gli edifici presentino **abusi diversi dalla assenza del titolo e dalla totale difformità**, e quindi se hanno per oggetto edifici non solo con **difformità parziali** ma anche con **variazioni essenziali**

Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 17.6.1995 n. 2241: "occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento è circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità di essa mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale"

La commerciabilità giuridica

Per verificare la **COMMERCIABILITA' GIURIDICA** di un edificio, in relazione alle menzioni da rendere in atto ai fini della sua validità, è alla **vicenda costruttiva** che bisogna fare riferimento, con conseguente commerciabilità del bene qualora sussista **la riferibilità dell'edificio** da trasferire ad **un progetto debitamente approvato ed autorizzato**, indipendentemente **da eventuali interventi** che pur avendo in qualche modo modificato l'edificio non siano di portata tale **da far venir meno** la riconducibilità dell'edificio da trasferire a tale progetto originario.



la **riferibilità iniziale** viene meno solo nel caso in cui sul fabbricato siano stati eseguiti interventi tali da dar luogo ad un organismo edilizio **totalmente differente** da quello originariamente assentito (ad es. per *ristrutturazione ricostruttiva o conservativa pesante*)

LA RISTRUTTURAZIONE "RILEVANTE"

Ai fini della **commerciabilità** non ci si può limitare alla sola vicenda costruttiva, assumono rilevanza anche taluni interventi di *ristrutturazione edilizia*.

Si può, a tal fine, coniare una nuova definizione di «ristrutturazione» quella di «**ristrutturazione rilevante**»: si tratta degli interventi che portando ad un organismo edilizio diverso da quello precedente «spezzano» il collegamento di riferibilità al progetto originario o all'avvenuta costruzione ante 67, con la conseguenza che si rende necessaria, a **pena di nullità** dell'atto, anche la menzione dei titoli edilizi che tali interventi autorizzano



La RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA «PESANTE»

Art. 46, c.5bis, TUE sono nulli gli atti traslativi o divisionali di edifici, sui quali siano stati eseguiti interventi edilizi mediante SCIA ex art. 23, c. 01 T.U.E. (tra i quali rientra la ristrutturazione edilizia «pesante») se *“non siano indicati gli estremi della segnalazione stessa”*

Se vi è obbligo di menzione per ristrutturazione con Super-SCIA (titolo alternativo) deve ritenersi **lo stesso obbligo sussistere** se per lo stesso intervento si sia invece fatto ricorso al **permesso di costruire** (titolo primario)



LA RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA

La ristrutturazione «ricostruttiva», specie nel caso di ristrutturazione ricostruttiva **AMPIA** realizzata con modifica della sagoma, dei prospetti, del sedime, delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche o con aumenti volumetrici, **non può non essere rilevante ai fini della commerciabilità** venendo meno la riferibilità dell'edificio ricostruito al titolo originario

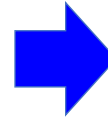
E ciò a prescindere dal titolo edilizio richiesto (SCIA, PdC o SuperSCIA)

IL DECRETO SALVA CASA

Le modifiche del D.L. 69/2024 sono essenzialmente **finalizzate a semplificare le procedure di regolarizzazione** relativamente a:

- a) Interventi eseguiti in **parziale difformità dal PdC** o da **SuperScia**
- b) Interventi eseguiti in **assenza o difformità dalla SCIA ordinaria**
- c) **variazioni essenziali**

Nessuna modifica invece alla disciplina vigente per l'eventuale regolarizzazione di interventi eseguiti in assenza o in totale difformità da PdC o da SuperScia.

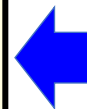


Nel testo originario la possibilità di regolarizzazione "semplificata" era limitata alle sole **ipotesi di cui sub a) e b)**. In **sede di conversione**, invece, detta possibilità è stata estesa anche alle **variazioni essenziali**.

Si tratta **di norma** di abusi **non incidenti** sulla commerciabilità giuridica dei fabbricati, tranne che per la **fattispecie di cui sub b)** se riferita alla cd. **ristrutturazione ricostruttiva** soggetta a S.C.I.A. ordinaria



Con il D.L. 69/2024 si è introdotta una **disciplina "a regime"** (con modifica del T.U.E.) applicabile **senza limitazioni temporali**, ampliando la possibilità di ricorrere al cd. "accertamento di conformità" (**art. 36-bis**) o introducendo una nuova forma di S.C.I.A. in sanatoria (**art. 34-ter. c. 1, 2, 3**) ovvero ampliando l'ambito delle cd. tolleranze costruttive ed esecutive (**articoli 34-bis e 34-ter, c. 4**)



il D.L. 69/2024 **non introduce sanatorie in senso "tecnico"** sul tipo delle sanatorie straordinarie (L. 28/02/1985 n. 47, L. 12/1994, n. 724, D.L. 30/09/2003 n. 269) con possibilità di presentare istanza di sanatoria entro limiti temporali definiti.

Con il D.L. 69/2024 si è operato su tre fronti

Ampliando la **possibilità di sanatoria di:**

- Interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC o da SuperScia
- Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA ordinaria
- variazioni essenziali con la **revisione della procedura relativa all'accertamento di conformità** eliminando la doppia conformità urbanistica ed edilizia (nuovo art. 36-bis TUE)

PdC o S.C.I.A. in sanatoria con doppia conformità attenuata

Ampliando le fattispecie delle **cd. «tolleranze costruttive ed esecutive»**, peraltro limitatamente ad interventi eseguiti entro il **24 maggio 2024** (nuovo art. 34-bis T.U.E.) ovvero per interventi **tacitamente approvati** dal Comune competente che non abbia ordinato la demolizione o riduzione in pristino ma abbia rilasciato il certificato di agibilità (nuovo art. 34-ter del T.U.E.)

**No pratica edilizia
No sanzioni**

Per interventi realizzati come **varianti in corso di opera** che costituiscono **parziale difformità** dal titolo edilizio rilasciato **prima del 30/01/ 1977** (data di entrata in vigore legge n. 10/1977)

SCIA in sanatoria senza necessità della doppia conformità

Con il D.L. 69/2024 si è operato anche su altri
fronti per agevolare la commerciabilità di edifici

Modifica alla
disciplina sulle
deroghe in materia
di **distanza tra
fabbricati** per
agevolare il
**recupero di
sottotetti** (art. 2-bis
T.U.E.)

Modifica alla
disciplina di
**accertamento della
stato legittimo** del
fabbricato (art. 9-bis
T.U.E.)

Modifica alla
disciplina in
tema di **agibilità**
con modifica dei
requisiti in termini
di altezza e
superficie degli
alloggi (art. 24
T.U.E.)

Modifica alla disciplina in
tema di **edilizia libera** con
ampliamento delle
fattispecie (art. 6 T.U.E.)

Modifica alla disciplina in
tema di **mutamento di
destinazione d'uso** (art.
23-ter T.U.E.)

L'ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

Manca disciplina
espressa. La
disciplina si
ricava,
indirettamente,
dalla disposizione
dell'art. 34-bis, c.
3, T.U.E.,



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

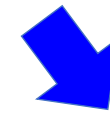
L'ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO (art. 34-bis T.U.E.)

Non vi è alcun obbligo di allegazione all'atto di trasferimento o divisionale della dichiarazione asseverata di "stato legittimo"
La norma, (art. 34-bis T.U.E.) non prescrive tale allegazione **a pena di nullità o di irricevibilità** dell'atto da parte del Notaio



Ciò non toglie che la allegazione all'atto di detta dichiarazione **possa essere opportuna**, proprio per **documentare** in atto la regolarità edilizia del fabbricato.

Resta inteso che la dichiarazione asseverata in oggetto non ha e **non può avere alcuna funzione sostitutiva** rispetto al titolo edilizio abilitativo: l'atto traslativo e/o divisionale per **non incorrere nella nullità** prevista dall'art. 40 L. 28/02/1985 n. 47 e dall'art. 46 del T.U.E. **deve recare la menzione degli estremi dei titoli edilizi** che hanno autorizzato la costruzione anche una eventuale ristrutturazione ricostruttiva o conservativa "pesante



Non vi è dubbio che la dichiarazione asseverata **faciliterà i trasferimenti immobiliari** in tutti quei casi in cui vi siano incertezze circa la regolarità edilizia del bene negoziato e ciò nell'interesse:

- **sia dell'acquirente** che non intenda incorrere, successivamente all'acquisto, in sanzioni di carattere amministrativo (stante la **natura "reale"** delle stesse) o che non intenda vedersi preclusa la possibilità di presentare nuovi progetti edilizi o di fruire di agevolazioni/incentivi fiscali (art. 49 T.U.E)
- **sia del venditore** che voglia evitare il rischio di incorrere in azioni risarcitorie qualora emergano irregolarità edilizie delle quali ignora l'esistenza.

CONCLUSIONI

il **D.L. 29/05/2024, n. 69** agevolando la possibilità di regolarizzare gli abusi diversi dalla assenza o totale difformità dal PdC o dalla SuperSCIA **incide soprattutto sulla cd. "commerciabilità economica"**, rendendo più facile ottenere la sanatoria di irregolarità edilizie che pur non impedendo il valido trasferimento di un edificio **ne riducono l'«appeal» commerciale**

Nulla di nuovo per quanto riguarda le condizioni cui è subordinata **la stipula di un valido atto traslativo o divisionale**: rimane la necessità della menzione in atto di un **titolo edilizio reale e riferibile** all'immobile negoziato.

Tale finalità è prontamente evidenziata nella stessa relazione illustrativa al Decreto in commento ove si legge che *"appare ... concreta e attuale la necessità **di rimuovere situazioni di incertezza giuridica** in merito allo stato di legittimità degli immobili con riferimento alle cd. 'lievi difformità' ... difformità che spesso **rallentano le operazioni di compravendita**, in alcuni casi arrivando addirittura a comprometterle"*

Marginale è invece l'incidenza sulla cd. **«commerciabilità giuridica»**. Riguarda il solo caso della **ristrutturazione ricostruttiva** (non pesante e non riguardante immobili su aree tutelate) eseguita in **assenza o difformità da SCIA**. Sono gli unici interventi soggetti a **SCIA ordinaria** rilevanti ai fini della commerciabilità di edifici.

DECRETO SALVA CASA E LA COMMERCIALIZABILITA' DEI FABBRICATI

GRAZIE PER L'ATTENZIONE