

i contratti

È un'opportunità per mettersi al riparo dai contenziosi

Secondo la Cassazione solo la mancanza del titolo incide sulla commerciabilità

Con riguardo ai contratti di compravendita, il “certificato di stato legittimo” non è un obbligo (come il certificato di destinazione urbanistica, l’attestato di prestazione energetica, e la certificazione di conformità dello stato di fatto alla rappresentazione catastale), ma un’opportunità.

I fabbricati si possono validamente compravendere anche senza il certificato di stato legittimo; ma certo che se al rogito (o, ancor meglio, al preliminare) sia allegato il certificato di stato legittimo si ha la certezza (fatto salvo il caso patologico che il certificato sia sbagliato o fraudolento) che in futuro non ci saranno questioni circa la conformità del fabbricato ai titoli edilizi quando si tratterà di effettuare un nuovo intervento, un cambio di destinazione d’uso o un’altra compravendita.

E si azzererebbero pure le casistiche in cui l’acquirente, scoprendo, dopo la compravendita, l’esistenza di opere abusive, ne faccia oggetto di contestazione verso il venditore, esigendo l’attivazione di un qualche rimedio: la messa in pristino, la riduzione del prezzo, il risarcimento del danno o la risoluzione del contratto di compravendita.

Circa l’incidenza degli abusi edilizi sul contratto di compravendita va ricordato che la Cassazione, con la sentenza delle Sezioni unite 8230/2019 ha sancito che la commerciabilità di un edificio è compromessa solo se si tratti di un manufatto costruito in completa assenza di un titolo edilizio. Invece, se un titolo edilizio sia stato rilasciato (e se ne faccia menzione nel contratto), la compravendita è valida anche se la costruzione è stata realizzata in difformità rispetto al titolo edilizio.

Nell’ambito del suo ragionamento, la Cassazione dà grande evidenza alla considerazione che le conclusioni cui la sentenza giunge non devono essere lette come un abbassamento della guardia rispetto all’abusivismo edilizio, in quanto:

le norme che sanciscono la nullità del contratto di compravendita di un immobile abusivo devono essere riferite alle ipotesi più gravi (l'assenza di un titolo edilizio e, probabilmente, anche la realizzazione di un manufatto in totale difformità dal titolo edilizio) e non possono essere riferite a situazioni di abuso "minore" in quanto si determinerebbe una grandissima incertezza nei casi concreti, ove si dovrebbero difficoltosamente distinguere gli abusi più rilevanti (le variazioni essenziali) da quelli di minore entità;

il sistema in generale a un regolare e ordinato svolgimento dell'attività edilizia, trova tutela nelle sanzioni che la legge appresta per i casi di abuso (demolizione, ripristino della situazione anteriore all'abuso, sanzioni pecuniarie) e nel fatto che esse non solo hanno natura "reale" (si applicano, cioè, a chiunque si trovi a essere proprietario dell'edificio nel momento in cui l'abuso sia accertato) ma anche sono irrogabili senza limiti temporali, nel senso che il decorso del tempo non provoca alcuna sanatoria delle situazioni abusive e non comporta l'estinzione del potere di comminarle;

la tutela, in particolare, di chi si renda acquirente di un edificio abusivo è assicurata dai rimedi previsti dal Codice civile (risoluzione del contratto, riduzione del prezzo, risarcimento del danno) per chi compra beni i quali presentino vizi o che non abbiano le qualità promesse o essenziali per il loro uso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA