

---

## LA PREVENZIONE

---

# Controlli oggi formali non bastano a evitare le vendite irregolari

È possibile nel 2022 vendere un immobile, per usare l'espressione del Dpr 380/2001, «in totale difformità dal permesso di costruire» se non addirittura del tutto privo di tale autorizzazione amministrativa? In teoria sì, nella pratica meno.

Nei contratti di compravendita immobiliare, come noto, la sentinella di legalità è il notaio che però, non avendo accesso alle banche dati diffuse dei Comuni sull'abusivismo (quelle che saranno messe in rete tra loro dal decreto 8 febbraio, si veda l'articolo a lato) deve, limitatamente alla responsabilità delle transazioni di immobili abusivi, svolgere un duplice ruolo: garantire che ogni atto immobiliare contenga a pena di nullità la dichiarazione del venditore sulle autorizzazioni edilizie, e dall'altro esercitare ciò che la Cassazione qualifica come «dovere di consiglio»: il notaio invita la venditrice (e l'acquirente) a documentarsi sulla regolarità urbanistica prima di rendere le dichiarazioni obbligatorie; di tali dichiarazioni, però, il notaio prende atto senza avere in prima persona il controllo pervasivo circa la loro veridicità. E, se pur è vero che il professionista può sempre rilevare eventuali discrasie macroscopiche dai documenti presentati dalle parti – e talvolta accade – una volta ricevuta la dichiarazione formale obbligatoria per legge il notaio non è corresponsabile di dichiarazioni anche, in ipotesi, sommamente mendaci. Ecco perché la possibilità di negoziazione di un immobile “articolo 31” – quelli che a norma del decreto 380/2001 devono essere abbattuti – resta confinata ai beni più risalenti, con rischio maggiore tanto più ci si allontana nel tempo. Si consideri che dal 1985 (con la legge 47, più conosciuta come primo condono edilizio) era stata introdotta la vigilanza edilizia, affidata ai sindaci, e il relativo obbligo di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi

per abusi di gravità insanabile, codificati 16 anni dopo nel Dpr 380 come quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio completamente diverso.

Quanto alla possibilità di accatastamento di immobili non sanabili, la regolamentazione degli ultimi anni ha fortemente ridotto tale chance con la piattaforma informatica Docfa che prevede una serie di step di autocertificazione da parte del tecnico difficilmente violabili in serie (e che comunque prevedono responsabilità e sanzioni penali). «Prima di negoziare un immobile – dice la presidente del Notariato, Valentina Rubertelli – sarebbe opportuno farsi assistere da un tecnico per accertare lo stato di fatto, catastale e urbanistico e verificare la congruenza dei risultati». Mentre in prospettiva di regolamentazione, aggiunge la presidente «è auspicabile che anche ai notai sia consentito di alimentare la banca dati oggetto del nuovo decreto, così da poter contribuire al controllo diffuso e inoltre di consentir loro di accedere al patrimonio di informazioni messe ora in rete per bloccare transazioni illecite».

—**Alessandro Galimberti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA