La conformità urbanistica in caso di compravendita

Riccardo Pennati
Esperto di Urbanistica

pennikov@yahoo.it

L'acquisto di un immobile è sempre un passo importante nella vita delle persone; molte volte rappresenta il raggiungimento di un obiettivo, in altre il coronamento di un sogno, specie se l'immobile è dotato di una piscina. Si tratta di un'operazione onerosa in termini monetari, non solo considerando l'acquisto del cespite stesso, ma anche le spese burocratico-amministrative, come il rogito notarile, l'eventuale accensione di un mutuo ed il pagamento delle imposte.

Diventa quindi fondamentale, ai fini di un esito positivo della compravendita, che tutto sia in regola, il che significa che sull'immobile non gravino situazioni di irregolarità o abusi, pena l'annullamento dell'atto notarile o la mancata concessione del mutuo.

La corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile ed il progetto approvato e depositato in Comune si definisce "conformità urbanistica" ed implica pertanto il rispetto delle norme e dei regolamenti urbanistici vigenti sia all'epoca del progetto iniziale di realizzazione del bene, sia di ogni eventuale modifica occorsa nel tempo che necessiti di titolo autorizzativo (PdC, SCIA, CILA...). Una definizione più rigorosa è: "corrispondenza tra stato di fatto dell'immobile e i titoli abilitativi rilasciati nel tempo per la sua realizzazione ed eventuali modifiche e ampliamenti".

La conformità urbanistica non è limitata alla sola rispondenza alle norme dei parametri tecnico-strutturali dell'immobile, ma include anche altri aspetti, come le distanze dai confini, le destinazioni d'uso e la superficie coperta. Per attestare la conformità urbanistica è necessario un documento che verifichi e confermi che l'immobile sia rispondente nella sua realizzazione o nelle modifiche successive ai parametri urbanistici vigenti; tale documento si chiama certificato o dichiarazione di conformità urbanistica (DCU).

Questo documento è entrato nel cosiddetto "sentito comune" quando sono stati introdotti dal Governo Conte i bonus ed i super bonus edilizi, quali ad esempio quelli per il rifacimento delle facciate e l'efficientamento energetico degli edifici, diventando un elemento fondamentale per poter accedere agli incentivi statali. La DCU riveste un'importanza fondamentale anche al momento delle compravendite, sia per quanto riguarda gli atti

© DIRITTI RISERVATI

ufficiali (rogito notarile) sia per la concessione di un mutuo. Essa è un documento obbligatorio senza il quale non può avvenire nessuna transazione immobiliare; qualora non fosse presente, l'atto notarile redatto verrebbe invalidato.

Tale documento è richiesto anche per ottenere un mutuo, in quanto le banche devono verificare che l'immobile sia conforme alle normative edilizie. Viene rilasciato da un tecnico abilitato a seguito della verifica della documentazione e di un sopralluogo dell'immobile, dove si verifica empiricamente la corrispondenza tra stato di fatto e documenti depositati in Comune.

La procedura per verificare la conformità urbanistica, oltre al sopralluogo e al confronto con i titoli abilitativi, include anche la raccolta di altri documenti fondamentali, quali visure catastali e ipotecarie, certificati di conformità degli impianti, agibilità e attestato di prestazione energetica (APE). In caso di esito positivo, il tecnico rilascia la DCU accompagnata da una relazione tecnica; se l'esito fosse negativo, il proprietario deve intervenire con la regolarizzazione degli abusi riscontrati.

Utilizziamo il termine "proprietario" e non quello di "acquirente" e "venditore" in quanto, oltre alla classica compravendita tra due soggetti possono essere messe in campo anche procedure d'asta per l'acquisto di immobili. In questa situazione, il bene è in disponibilità del tribunale territoriale di competenza e viene periziato per la determinazione del valore e per stabilirne la conseguente base d'asta, ma anche per accertarne la conformità urbanistica. In diversi casi sono emerse ed emergono irregolarità che vengono catalogate nelle perizie come sanabili (attraverso un titolo in sanatoria) o non sanabili (dove si procede con abbattimento e/o ripristino dei luoghi). Queste operazioni sono a carico dell'aggiudicatario dell'asta, il quale deve adempiere dopo aver acquisito il bene. La presenza di abusi e irregolarità, con le relative spese di regolarizzazione o eventuali operazioni di abbattimento, deve essere tenuta in considerazione dall'aspirante partecipante a un'asta, in quanto possono variare l'ammontare totale della spesa o, nel peggiore dei casi, portare a disporre di un bene del tutto diverso da quello che si cercava. Al contrario, in una compravendita "tradizionale", gli eventuali abusi e irregolarità devono essere sanati prima del rogito ad opera del venditore, in quanto ancora titolare del bene.

Per quanto riguarda l'aspetto relativo alle sanatorie, il DL 69/2024, convertito in legge 105/2024, cosiddetto "Salva casa", introduce alcune innovazioni attraverso l'introduzione dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, che sancisce che, nei casi di parziale difformità rispetto a PdC o SCIA alternativa al PdC, assenza o difformità della SCIA ordinaria e variazioni essenziali, il responsabile dell'abuso può sanare gli abusi tramite un PdC o SCIA in sanatoria, purché l'intervento risulti conforme alle norme edilizie vigenti al momento della realizzazione e alle disposizioni urbanistiche vigenti al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del titolo in sanatoria, oltre alle sanzioni amministrative previste, è subordinato al pagamento a titolo di oblazione di una somma pari al:

Doppio del contributo di costruzione, maggiorato del 20%, per interventi realizzati in parziale difformità al PdC o variazioni essenziali.

Doppio dell'aumento del valore venale del bene, o comunque tra 1.032 e 10.328 euro per SCIA mancante o totalmente difforme, o tra 516 e 5.164 euro per interventi che rispettano la doppia conformità.

Vale la regola del silenzio-assenso per l'accettazione della domanda, con 30 giorni per la SCIA e 45 per il PdC in sanatoria. In caso di immobili vincolati, il termine si allunga a 180 giorni, previo parere della soprintendenza.

Se la DCU è un documento obbligatorio, la Relazione Tecnica Integrata (RTI), che certifica sia la conformità urbanistica sia quella catastale, non lo è. Tuttavia, in una compravendita, è fortemente consigliata e utile. Essa attesta lo stato legittimo dell'immobile, certificando l'assenza di abusi e la sua regolarità. Inoltre, tutela sia il venditore che l'acquirente nella transazione e facilita quest'ultimo nell'ottenimento del mutuo e nel calcolo delle imposte.

Al pari della conformità urbanistica, anche quella catastale è fondamentale ai fini della compravendita. Se la prima verifica la rispondenza tra lo stato di fatto e le norme urbanistico-edilizie, la conformità catastale si basa sulla corrispondenza dei dati fiscali dell'immobile, attraverso il confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale.

In conclusione, la regolarità e la conformità dell'immobile alle diverse normative vigenti sono condizioni indispensabili non solo per gli interventi edilizi, ma anche per le operazioni di compravendita. La mancanza del certificato di conformità urbanistica può invalidare il rogito notarile e influire negativamente sulle trattative. L'atto di compravendita può essere annullato, con possibile richiesta di risarcimento da parte dell'acquirente, il quale, in caso di aggiudicazione all'asta, potrebbe trovarsi a dover sostenere ingenti spese di sanatoria. Nei casi più gravi, si può incorrere in sanzioni civili e penali.

© DIRITTI RISERVATI