

Compravendita immobiliare
Relazione tecnica integrata
Profili di responsabilità

Avv. Simona Cristofori

Avvocato del Foro di Pisa

Avv. Simona Cristofori

Avvocato del Foro di Pisa

info@avvocatocristofori.com

<https://www.linkedin.com/in/simona-cristofori-4576b065/>

STEP

- Cosa comprende la relazione tecnica integrata e come redigerla
- Riepilogo e brevi cenni alle normative e relative differenze
- Altre valutazioni tecniche che possono rilevare per l'acquirente e influire sulla sua determinazione all'acquisto
- Responsabilità del tecnico nei confronti del cliente
- Il contratto d'opera intellettuale

Conformità Urbanistica

Art. 40 L.N. 47/1985

1. *Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'art. 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata. 125 133*

Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi non sia dipesa dalla insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente. 126

Conformità Urbanistica

art. 46 TUE

1. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, **per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria**. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.*
2. *Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.*
3. *La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.*
4. *Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.*

Avv. Simona Cristofori

Considerazioni

- SS.UU. *In costanza di una dichiarazione reale e riferibile all'immobile, il contratto sarà in conclusione valido, e tanto a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo in esso menzionato, e ciò per la decisiva ragione che tale profilo esula dal perimetro della nullità*
- SS.UU. *la distinzione in termini di variazioni essenziali e non essenziali, elaborata dalla giurisprudenza di questa Corte ... non è pertanto utile al fine di definire l'ambito della nullità del contratto, tenuto conto, peraltro, che la moltiplicazione dei titoli abilitativi, ... comporterebbe, ... un sistema sostanzialmente indeterminato, affidato a graduazioni di irregolarità urbanistica di concreta difficile identificazione ed, in definitiva, inammissibilmente affidato all'arbitrio dell'interprete. **Il che mal si concilia con le esigenze di salvaguardia della sicurezza e della certezza del traffico giuridico e spiega la cautela dalla prevalente giurisprudenza di questa Corte, ...all'uso dello strumento civilistico della nullità quale indiretta forma di controllo amministrativo sulla regolarità urbanistica degli immobili.***

Regolarità catastale

Art. 29 L. n. 52/1985

*1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, **devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.** Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari 23.*

1-ter. Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 24.

RELAZIONE
TECNICA
INTEGRATA

- NON è OBBLIGATORIA
- SPESSO DISPLINATA DA PROTOCOLLI DI INTESA TRA COLLEGI NOTARILI E ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI

AGIBILITÀ

Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza, 22/09/2020, n. 19749

Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, poiché vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale. Il mancato rilascio della licenza di abitabilità, pertanto, integra un inadempimento del venditore per consegna di "aliud pro alio", adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c. a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza.

Avv. Simona Cristofori

RESPONSABILITÀ

Cass. pen., Sez. V, 30/11/2011, n. 11628

Non sussiste alcun obbligo a carico del notaio rogante circa la verifica sulla veridicità delle affermazioni del soggetto alienante sulla conformità urbanistica del fabbricato oggetto di cessione. Deve ravvisarsi l'operatività della fattispecie di cui all'art. 483 c.p. per quanto attiene all'obbligo di affermare il vero da parte dell'alienante, mentre il notaio rogante risponde esclusivamente della conformità dell'atto della dichiarazione di vendita.

ART. 483 CP

Chiunque attesta falsamente al pubblico ufficiale, in un atto pubblico, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a due anni.

Se si tratta di false attestazioni in atti dello stato civile, la reclusione non può essere inferiore a tre mesi 2.

Cass. pen., Sez. V, Sent., (dat. ud. 02/12/2017) 02/02/2018, n. 5178

Questa Corte abbia ripetutamente precisato che integra il delitto di cui all'art. 483 c.p., la condotta del privato, parte di un contratto di compravendita immobiliare, che dichiara falsamente al notaio rogante la conformità dell'immobile alle caratteristiche previste dalla concessione ed ivi autorizzate, in quanto, in tal caso, sussiste a carico del privato l'obbligo giuridico di dire la verità in ordine alla conformità dell'immobile oggetto di alienazione al titolo abilitativo edilizio condizionale e giuridico, trattandosi d'obbligo preordinato alla tutela d'interessi pubblici, compresi l'organizzata trasformazione del territorio, prevalenti rispetto agli interessi della proprietà, mentre nessun obbligo di verificare la corrispondenza di tali dichiarazioni al vero incombe sul notaio rogante, tenuto solo a recepire le dichiarazioni del privato in ordine all'esistenza e agli estremi della concessione

*...Il **dolo** integratore del delitto di falsità ideologica di cui all'art. 483 c.p. è costituito dalla volontà cosciente e non coartata di compiere il fatto e nella **consapevolezza di agire contro il dovere giuridico di dichiarare il vero...***

CONTRATTO

- VALIDITÀ
 - REGOLARITÀ URBANISTICA
 - DESCRIZIONE DEL BENE
 - CONFORMITÀ CATASTALE
- VOLONTÀ
 - ADATTABILITÀ
 - CONVENZIONI - LOTTIZZAZIONI
 - VINCOLI E CONFINI
 - VALORE

La responsabilità del professionista

- *...sulla base di criteri probabilistici, si accerti che, senza quell'omissione, il risultato sarebbe stato conseguito, essendo la relativa indagine, riservata all'apprezzamento del giudice del merito, censurabile in sede di legittimità soltanto se non sia sorretta da una motivazione adeguata e immune da vizi logici e giuridici [C 1.4.2011, n. 7553]*
- *art. 2236 c.c. Se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di dolo o di colpa grave. Ai sensi dell'art. 1176 c.c. Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata. Pertanto l'esenzione non si applica a negligenza e imprudenza*

Grazie !
info@avvocatocristofori.com

STUDIO LEGALE AVV.
SIMONA CRISTOFORI

Avv. Simona Cristofori