

INCONTRO DI STUDIO
CONGIUNTO ARCHITETTI-NOTAI IN MATERIA URBANISTICA
UN PERCORSO COMUNE VERSO LA
"RELAZIONE TECNICA INTEGRATA"
PISA, 13 NOVEMBRE 2020

LEGITTIMITA' ED AGIBILITA' DEI FABBRICATI
ARTICOLI 40 L. 47/85 e 46 D.P.R. 380/01

- Rassegna normativa di interesse notarile.

La presente relazione si propone innanzitutto di inquadrare dal punto di vista normativo i profili relativi alla legittimità urbanistica e all'agibilità dei fabbricati in rapporto all'attività notarile e, più precisamente, in relazione al contenuto negoziale e alle menzioni che l'atto notarile medesimo deve contenere e ciò sia sotto l'aspetto per così dire "pubblicistico" sia sotto l'aspetto delle "tutele privatistiche".

- Sanatorie a regime e da condoni

Vengono quindi esaminate le varie tipologie di sanatoria, con particolare riferimento alle cd. sanatorie a regime nonché a quelle di cui ai condoni che si sono susseguiti nel tempo (cd. primo condono edilizio; secondo condono edilizio; terzo condono edilizio).

- La mancanza di agibilità/abitabilità: conseguenze ed accortezze

Si analizzano da ultimo le fattispecie negoziali aventi ad oggetto i fabbricati privi di agibilità, con particolare riferimento alla natura del vizio, alle conseguenze patologiche e soprattutto ai meccanismi di tutela negoziale con funzione tipicamente anti-processuale che si rendono all'uopo auspicabilmente applicabili anche nell'ambito dei cd. "dovere di informazione" e "dovere di consiglio" del Notaio.

In ordine al **primo punto** oggetto della presente trattazione, le norme vigenti in materia edilizia regolatrici della circolazione immobiliare e aventi, pertanto, un riflesso diretto sull'attività notarile, sono l'**art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47** e l'**art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380**.

Dalle predette disposizioni normative, si ricava che per la validità degli atti notarili aventi per oggetto beni o diritti immobiliari debbono sussistere **due requisiti**, uno di carattere formale e l'altro di carattere sostanziale. Il **requisito formale** va osservato, per espressa disposizione di legge, a pena di **nullità** dell'atto. Il **requisito sostanziale** costituisce, invece, il presupposto

necessario per la corretta osservanza del requisito formale, nella misura in cui senza il requisito sostanziale non sarebbe possibile rispettare il requisito formale. Se, infatti, si vuol riconoscere la **funzione di repressione degli abusi edilizi connessa alla normativa de quo**, per la validità degli atti non può ritenersi sufficiente la semplice menzione del provvedimento autorizzativo (requisito formale) ma il provvedimento deve effettivamente sussistere ovvero, in caso di dichiarazione ante 1967, la costruzione deve essere stata effettivamente costruita anteriormente al 1 settembre 1967 (requisito sostanziale). **L'esigenza di repressione degli abusi edilizi deve infatti essere temperata con l'esigenza di una "ragionevole tutela del traffico giuridico" ed il criterio della riferibilità dell'opera ad un provvedimento autorizzativo sembra poter assicurare il giusto temperamento tra queste due diverse esigenze.**

In questo senso si è pronunciato anche il Ministero dei Lavori Pubblici con propria circolare 17 giugno 1995 n. 2241, ove si afferma che "...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..." (cd. abuso primario), "...mentre non sono soggetti ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale..." (cd. abuso secondario).

Peraltro, quella della necessità della sussistenza anche del requisito sostanziale, per la commerciabilità dei fabbricati, non è opinione unanimemente condivisa, il dibattito dottrinale e giurisprudenziale è ovviamente ampio e variegato, né la sentenza delle **Sezioni Unite della Cassazione 22 marzo 2019 n.8230** sembra aver risolto in maniera definitiva la questione.

PROFILO PUBBLICISTICO

Dal combinato disposto delle norme sopra citate si ricava che per la **validità degli atti notarili** (traslativi e/o divisionali) aventi per oggetto edifici, negli stessi va sempre riportata la **vicenda costruttiva** e quindi a seconda dell'epoca di costruzione:

- dichiarazione di costruzione anteriore all'1 settembre 1967 (nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà);
- estremi della licenza edilizia, della concessione edilizia, del permesso di costruire;
- estremi della super-D.I.A. per interventi ex art.22, comma 3, D.P.R. n.380/2001 eseguiti, sino al 10 dicembre 2016, in forza di super-D.I.A. in alternativa alla concessione edilizia o al permesso di costruire.

Peraltro il tutto non può esaurirsi, sia per i fabbricati

ante '67 che per i fabbricati post '67, alla sola vicenda costruttiva originaria, in quanto anche interventi successivi alla costruzione ovvero successivi all'1 settembre 1967, possono comunque incidere sulla validità delle contrattazioni, posto che l'art.46, comma 5-bis, D.P.R. n.380/2001, nell'ampliare l'obbligo delle menzioni necessarie ai fini della validità degli atti, ha dato rilevanza, ai fini della commerciabilità degli edifici, anche agli interventi di **ristrutturazione cd. "pesante"** ex art.10, comma 1, D.P.R. n.380/2001 (vale a dire interventi che, pur non determinando la completa demolizione dell'edificio esistente, comportino un aumento del volume complessivo, modifiche prospettiche; modifiche alla sagoma di edifici vincolati; cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico).

Pertanto, con riguardo al post costruzione, è obbligatoria la menzione degli estremi del titolo abilitativo edilizio solo relativamente ad interventi di ristrutturazione pesante; in particolare, a seconda dell'epoca dell'intervento, unitamente alla cd. menzione urbanistica principale dovranno essere citati in atto gli estremi della licenza edilizia, della concessione edilizia, del permesso di costruire o della super-S.C.I.A. (quest'ultima a partire dall'11 dicembre 2016).

Non è invece obbligatoria la menzione degli estremi del titolo abilitativo edilizio per tutti gli altri interventi (ad esempio, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia leggera).

Non è prescritto, inoltre, alcun obbligo di menzione relativamente ad altri e diversi titoli edilizi quali la C.I.L.A. e la S.C.I.A. "ordinaria" ovvero quali i titoli già vigenti e successivamente abrogati (ad esempio l'autorizzazione edilizia, la C.I.L. e la D.I.A. "ordinaria").

PROFILO DELLE TUTELE PRIVATISTICHE

Peraltro, anche per tali interventi, la menzione del titolo edilizio potrà essere quanto mai **opportuna** al fine di ricostruire in atto tutta la **"storia urbanistico-edilizia" del fabbricato**, fermo rimanendo che si tratterà in ogni caso di dichiarazioni facoltative, la cui mancanza giammai potrà determinare la nullità dell'atto; tuttavia la presenza di tali dichiarazioni potrà senz'altro offrire e fornire un quadro completo della storia urbanistica dell'immobile, anche al fine di garantire alla parte acquirente l'acquisto di un edificio conforme alle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia. Vi è, infatti, in materia anche un'esigenza di tutela della parte acquirente, circa le qualità del bene oggetto di vendita. Inoltre, la stessa tenuta del contratto potrebbe essere messa in discussione,

in quanto la presenza di **abusi cd. minori**, pur non determinando la nullità del contratto, potrà in ogni caso legittimare richieste di tipo risolutorio-risarcitorio o volte ad ottenere la riduzione del prezzo.

Particolare attenzione deve, inoltre, porre il Notaio, in presenza di interventi edilizi, comunque autorizzati o legittimati, in relazione alle possibili conseguenze sulla validità dell'atto di trasferimento ex art.19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n.78, convertito con Legge 30 luglio 2010 n.122, nel caso di mancato aggiornamento dei dati catastali in conseguenza di modifiche che incidano sul classamento dell'edificio.

Si rinvia, al riguardo, anche alla Circolare Agenzia del Territorio 9 luglio 2010 n.2/T, in ordine ai profili sanzionatori per le ipotesi di mancanza di **cd. conformità oggettiva catastale**.

In ordine al **secondo punto** oggetto della presente trattazione, ove sull'immobile sia stato commesso un "**abuso maggiore o primario**" e lo stesso risulti essere stato debitamente sanato, nell'atto traslativo o divisionale dovranno essere riportati, a pena di nullità, gli estremi del titolo edilizio in sanatoria (concessione o permesso di costruire in sanatoria). Ove, presentata regolarmente la domanda di sanatoria, il titolo edilizio in sanatoria non fosse stato ancora rilasciato dai competenti uffici comunali, diversa è la disciplina applicabile a seconda che si sia in presenza di una **sanatoria a regime** (l'accertamento di conformità) ovvero di una **sanatoria straordinaria** (il condono edilizio).

Nel primo caso, ai sensi dell'art.13 della Legge n.47/1985 (in vigore sino al 29 giugno 2003) ovvero dell'art.36 D.P.R. n.380/2001 (in vigore dal 30 giugno 2003), non sarà possibile procedere alla negoziazione dell'immobile fino a che non venga formalmente rilasciato il titolo in sanatoria, in quanto la menzione in atto dei relativi estremi è prescritta a pena di nullità dell'atto stesso: ai sensi della predetta normativa, il permesso in sanatoria potrà essere rilasciato ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda (cd. **doppia conformità**). Nel secondo caso, ai sensi delle Leggi n.47/1985, n.724/1994 e n.326/2003, sarà possibile negoziare l'immobile pur con la procedura di sanatoria ancora in itinere, nel rispetto del disposto di cui all'art.2, comma 58, della Legge 23 dicembre 1996 n.662 (applicabile, come vedremo, a tutti e tre i condoni).

La prima legge sul condono edilizio è appunto la Legge 28 febbraio 1985 n.47 riguardante gli abusi edilizi non posteriori all'1 ottobre 1983, per i quali la domanda di

condono doveva essere proposta entro il 30 giugno 1987 (cd. **Primo Condono Edilizio**).

Nel luglio 1994 sono stati riaperti i termini del condono edilizio, intesi come tali sia il termine di compimento dell'abuso edilizio, fissato al 31 dicembre 1993, sia il termine di presentazione della domanda di condono, in origine stabilita al 31 ottobre 1994; termine più volte prorogato e da ultimo fissato al 31 marzo 1995 (cd. **Secondo Condono Edilizio**). Il secondo condono è stato, sul piano della tecnica normativa, oltremodo caotico: dopo tutta una serie di decreti-legge non convertiti e successivamente reiterati con parziali modifiche di volta in volta diversificate, si è addivenuti ad una prima sistemazione con la Legge 23 dicembre 1994 n.724 (collegata alla legge finanziaria 1995) e, dopo successivi decreti-legge anch'essi reiterati e spesso mutati nella normativa, ad una seconda definitiva sistemazione con la Legge 23 dicembre 1996 n.662 (collegata alla Legge Finanziaria 1997).

La disciplina applicabile al terzo condono edilizio è quella dettata innanzitutto dall'art.32, commi 25 e seguenti, del Decreto Legge 30 settembre 2003 n.269, convertito con Legge 24 novembre 2003 n.326 e, per quanto ivi non previsto, dalla Legge 28 febbraio 1985 n.47 e dall'art.39 della Legge 23 dicembre 1994 n.724, così come previsto espressamente dal citato art.32, commi 25 e 28, del D.L. n.269/2003 (cd. **Terzo Condono Edilizio**). Tali norme non richiamano espressamente l'art.2, comma 58, della Legge 23 dicembre 1996 n.662 che disciplina gli aspetti formali da osservare ai fini della validità degli atti di trasferimento dei fabbricati per i quali sia in corso la procedura di sanatoria (o per i quali la sanatoria si sia formata per silenzio-assenso), ma richiamando tali disposizioni espressamente sia l'art.40 della Legge n.47/1985 (norma tuttora in vigore in quanto non abrogata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380) che l'art.39 della Legge n.724/1994, possiamo ritenere che anche questa norma sia applicabile al nuovo condono, dovendosi ritenere quella dell'art.2, comma 58, della Legge n.662/1996 norma integrativa, strettamente connessa alle disposizioni degli artt.40 della Legge n.47/1985 e 39 della Legge n.724/1994 (ossia a disposizioni espressamente richiamate dal D.L. n.269/2003), pertanto norma "a regime" indipendentemente dal tipo di condono e quindi applicabile sia per il primo condono, sia per il secondo condono, sia per il terzo condono. Come è noto, la disciplina applicabile al terzo condono non si esaurisce, peraltro, nel D.L. n.269/2003 e nelle altre leggi da tale decreto direttamente o indirettamente richiamate, dovendo essere integrata dalle varie leggi regionali emanate in materia, così come previsto dal Decreto Legge 12 luglio 2004 n.168, convertito, con modifiche, nella Legge 30 luglio 2004 n.191, emanato al fine

di dare esecuzione alla sentenza della Corte Costituzionale n.196 del 2004; tuttavia, con riguardo alla disciplina delle formalità redazionali, nessuna modifica è stata apportata dalle leggi regionali, né tali leggi avrebbero potuto intervenire in materia, posto che è opinione dominante, anche confortata dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale, che le Regioni non abbiano alcuna potestà in materia di diritto civile.

Quanto alle **formalità redazionali relative agli atti ricadenti nel cd. Primo Condono**, gli stessi sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino:

- gli estremi della domanda di condono, comprensivi della data, del progressivo e del protocollo;
- gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione;
- l'attestazione dell'avvenuto rilascio o almeno della richiesta di parere favorevole all'autorità competente per i fabbricati assoggettati ai vincoli (culturale, ambientale, idrogeologico e parco) di cui all'art.32 della Legge n.47/1985.

Quanto alle **formalità redazionali relative agli atti ricadenti nei cd. Secondo Condono e Terzo Condono**, gli stessi sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino:

- gli estremi della domanda di condono, comprensivi della data, del progressivo e del protocollo;
- gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di oneri concessori;
- l'attestazione dell'avvenuto rilascio o almeno della richiesta di parere favorevole all'autorità competente per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'art.32 della Legge n.47/1985.

Appare quanto mai opportuno, accanto alle menzioni prescritte dalla legge a pena di nullità, inserire in atto una serie di **garanzie** a tutela della parte acquirente.

Ad esempio, potremmo immaginare una clausola del seguente tenore:

"In riferimento alle citate domande di condono, la parte venditrice dichiara inoltre che:

- il Comune di Pisa non ha, ad oggi, provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria né provvedimento di rigetto, nei termini stabiliti dalla legge;
- le irregolarità urbanistiche del fabbricato in oggetto non rientrano in alcuno dei casi per i quali le vigenti leggi statali o regionali escludono la sanatoria, impegnandosi a presentare tutta la documentazione integrativa che dovesse essere richiesta dal predetto Comune di Pisa nonchè a ritirare al momento del rilascio le concessioni in sanatoria e si obbliga comunque al pagamento di ogni somma che venisse eventualmente richiesta dal citato Comune, anche a titolo

di corresponsione del contributo di concessione eventualmente dovuto, obbligandosi altresì a rimborsare alla parte acquirente qualsiasi spesa che la stessa dovesse affrontare in dipendenza delle predette domande di sanatoria.".

UN CASO PARTICOLARE

SANATORIA MEDIANTE IRROGAZIONE DI SANZIONI PECUNIARIE

L'ordinamento prevede cinque fattispecie di interventi edilizi per le quali, in presenza di determinati abusi, la sanzione amministrativa anziché nella rimozione e rimessa in pristino può consistere nella mera irrogazione di una sanzione pecuniaria e precisamente:

- 1)** interventi di ristrutturazione in assenza del permesso di costruire o in totale difformità qualora il "ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile", salvo che si tratti di beni soggetti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (cd. Codice dei Beni Culturali) e salva la diversa disciplina prevista per gli edifici in zona "A" (art.33, comma 2, D.P.R. n.380/2001);
- 2)** interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità (art.34, comma 2, D.P.R. n.380/2001);
- 3)** interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. ordinaria (esclusa, invece, la cd super-S.C.I.A.) qualora l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda (art.37, comma 4, D.P.R. n.380/2001);
- 4)** interventi eseguiti in base a permesso annullato qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino (art.38, comma 1, D.P.R. n.380/2001);
- 5)** interventi eseguiti dopo l'1 settembre 1967 ma prima del 17 marzo 1985 (data di entrata in vigore della Legge 28 febbraio 1985 n.47), per i quali siano stati adottati dei provvedimenti sanzionatori a sensi dell'art.41 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 o ai sensi dell'art.15, comma 9, della 28 gennaio 1977 n.10 (art.41, della Legge n.47/1985, tuttora in vigore giusta il disposto dell'art.137, del D.P.R. n.380/2001).

Ne deriva che, **con l'integrale pagamento della sanzione pecuniaria irrogata, l'opera abusiva deve considerarsi sanata**, pur in mancanza del rilascio di un formale titolo abilitativo in sanatoria.

Infatti, l'ordinamento in presenza di un abuso edilizio accertato non può che prevedere due alternative:

- la **rimozione dell'abuso stesso** (con la demolizione delle opere abusive, la rimessa in pristino dei luoghi e

l'irrogazione di tutte le altre sanzioni amministrative di carattere pecuniario nonché delle sanzioni penali previste in relazione alla gravità dell'abuso);

- la **sanatoria dell'abuso**, previo pagamento delle oblazioni relative e se previsti anche degli oneri concessori.

Tertium non datur!

Ne consegue che, a **livello redazionale**, agli atti di trasferimento aventi ad oggetto immobili interessati dalle cinque fattispecie che precedono, va **allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione pecuniaria irrogata**, allegazione che sarà:

- **necessaria** per la validità e quindi **a pena di nullità** dell'atto medesimo tutte le volte in cui si tratti di **abusi cd. maggiori**;

- **solo opportuna**, ai fini della completa informazione dell'acquirente circa la "**storia urbanistico-edilizia**" dell'immobile, e non anche a pena di nullità dell'atto per l'ipotesi di mancata allegazione, ove si tratti di interventi di cd. "**abusi minori**".

RUOLO DEL NOTAIO - CONFERMA URBANISTICA

Il Notaio opera un controllo puramente formale e, non avendo al riguardo alcun dovere di ricerca o di verifica tecnica, deve limitarsi a inserire in atto quanto richiesto dalla vigente normativa urbanistico-edilizia sulla base delle dichiarazioni rese dall'alienante.

Il Notaio risponde solo delle cause di nullità imputabili alla sua condotta (ad esempio, mancato inserimento in atto delle menzioni prescritte) o che egli stesso può riconoscere (ad esempio, inserimento in atto di una data di licenza successiva a quella dell'atto di acquisto dell'edificio); non risponderà invece di quelle cause di nullità che non è in grado di riconoscere in quanto presuppongano conoscenze tecniche non rientranti nella sua competenza professionale (ad esempio, nullità per difformità totale o per falsa dichiarazione non contraddittoria).

Il ricevimento e l'autenticazione da parte del Notaio di atti nulli e non convalidabili, nel caso in cui tale nullità sia imputabile al Notaio come sopra precisato, costituisce violazione dell'art.28 della Legge Notarile e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima (art.21, comma 1, Legge n.47/1985 e art.47, comma 1, D.P.R. n.380/2001).

L'art.40, comma 2, della Legge n.47/1985 e l'art.46, comma 4, del D.P.R. n.380/2001 disciplinano tuttavia la sanabilità della nullità con **atto di conferma** anche unilaterale, al ricorrere delle seguenti condizioni:

- la mancanza delle menzioni non sia dipesa dall'insussistenza dei titoli edilizi abilitativi al tempo in cui gli atti da confermare sono stati stipulati ovvero la costruzione sia effettivamente iniziata prima dell'1

settembre 1967;

- stipula di un atto successivo avente la stessa forma del precedente atto nullo, intesa quale "forma minima" richiesta dalla legge ai fini della validità dell'atto de quo;

- presenza anche di una sola delle parti dell'atto nullo;
- inserimento nell'atto di conferma delle menzioni omesse.
- trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (codice formalità 149).

La legge prevede anche una fattispecie di convalida di atto nullo, per sopravvenuto rilascio di provvedimento in sanatoria (art.2, comma 57, della Legge n.662/1996).

Nel caso di convalida, è preclusa l'applicazione di sanzioni disciplinari per il Notaio che ha ricevuto l'atto successivamente confermato (art.47, comma 1, D.P.R. n.380/2001).

In

In ordine al **terzo punto** oggetto della presente trattazione, allo stato non vi è alcun dubbio, non essendo stata modificata la disciplina al riguardo vigente, che **per la commerciabilità degli edifici non è necessario che gli stessi siano già agibili/abitabili** (tant'è vero che nessuno dubita sulla possibilità di trasferire edifici realizzati "al grezzo", ancora privi pertanto dell'agibilità); di conseguenza non è neppure necessario, per la validità degli atti traslativi o divisionali aventi per oggetto edifici, che negli stessi sia riportata la menzione dell'agibilità. E' invece quanto mai opportuno, nell'ipotesi in cui l'edificio compravenduto risulti privo di agibilità, regolamentare i rapporti tra le parti al fine di **tutelare l'acquirente**, la cui aspettativa è chiaramente quella di acquistare un edificio che sia **idoneo** ad essere utilizzato in relazione alla sua specifica destinazione, ma anche al fine anche di **evitare l'insorgere di contestazioni**.

Si pone allora l'esigenza di inserire nell'atto notarile una serie di clausole atte a regolamentare:

- a chi farà carico l'onere di presentare la segnalazione certificata di agibilità;

- quali saranno le conseguenze tra le parti nel caso in cui il Comune prescriva opere o modifiche ai fini dell'agibilità;

- a chi farà carico l'onere degli eventuali interventi richiesti per la formazione dell'agibilità.

In caso contrario, infatti, cioè in caso di mancanza di agibilità e di mancata regolamentazione negoziale della fattispecie, potrebbero essere integrate le seguenti patologie dell'atto notarile:

- **vendita di "aliud pro alio"**, dovendosi il bene venduto considerare privo di un requisito essenziale;

- **mancanza delle qualità promesse ovvero delle qualità**

essenziali per l'uso cui la cosa è destinata (art.1497 del Codice Civile), non potendo l'immobile assolvere la sua funzione economico-sociale;

- **violazione dell'obbligo di consegna dei documenti di cui all'art.1477, comma 3, del Codice Civile**, vale a dire i titoli e i documenti relativi alla proprietà ed all'uso della cosa venduta.

La **giurisprudenza**, pressoché **unanimente**, se da un lato **ha escluso** che la vendita di un edificio privo dell'agibilità possa considerarsi **nulla** per illiceità dell'oggetto, dall'altro ha riconosciuto, in tutti i casi in cui il venditore abbia assunto anche implicitamente l'obbligo di curare il riconoscimento dell'agibilità, la possibilità per l'acquirente di agire ai sensi dell'art.1453 del Codice Civile, richiedendo l'**adempimento** o la **risoluzione del contratto**, salvo in ogni caso il **risarcimento dei danni** subiti.

Da queste considerazioni discende che il **Notaio**, nell'esercizio delle proprie funzioni e, segnatamente della propria funzione anti-processuale, dovrà avere cura di:

- compiere una completa e capillare **attività di informazione**, in modo da rendere edotte le parti dei contenuti della disciplina in materia di agibilità e delle conseguenze negative che, in caso di vendita di edifici privi dell'agibilità possono derivare a carico del venditore (sul piano della responsabilità civile) ovvero a carico dell'acquirente (sotto il profilo della utilizzabilità, della salubrità e della sicurezza dell'edifici e delle difficoltà che si potrebbero presentare nella successiva rivendita di immobili non dichiarati agibili); - **indagare la volontà delle parti** che, una volta adeguatamente informate, potranno, in maniera consapevole e responsabile, adottare tutte le conseguenti determinazioni;

- inserire in atto apposta **clausola di regolamentazione pattizia dell'agibilità**, da cui emerga l'attività di tutela e garanzia preventiva delle parti nell'ambito di quella che rimane comunque una verifica di tipo meramente formale (non potendosi richiedere al Notaio stesso valutazioni e competenze tecniche al riguardo) nonché una compiuta attività di informazione dei contraenti in ordine alle relative conseguenze giuridiche.