

Servizio di Consulenza Giuridica Online

[Richiedente] : XXXXXXXXXXXXXXXX

[Consulenza erogata da] : Portale Notarile Notaio.org

[Consulenza effettuata da] : Avv. Egidio Maria Pignatelli, Foro di Taranto

QUESITO

Il 05/12/2011 ho acquistato per 145.000€ una villetta nel comune di Siracusa con l'atto notarile allegato dai 3 proprietari cittadini spagnoli, residenti in Spagna, ereditieri della casa costruita dal padre ora deceduto.

Recentemente, volendo fare degli interventi di ristrutturazione, l'architetto a cui mi sono rivolta mi ha informato che la casa presenta difformità rispetto alla licenza edilizia in quanto la casa risulta essere lunga di più di un metro in più rispetto a quanto autorizzato dalla concessione edilizia (difformità che supera il 2% delle misure originariamente autorizzate).

L'architetto afferma che queste difformità non sono sanabili e inoltre i lavori di ristrutturazione edilizia (manutenzione straordinaria) che intendevamo svolgere non potranno godere dei benefici fiscali perché l'immobile non è in regola.

Secondo l'architetto, la legge vigente rende nullo l'atto notorio in casi come questo, perché il fabbricato è difforme al progetto autorizzato nella licenza edilizia e che il venditore ha dichiarato il falso in atto pubblico riguardo alla situazione urbanistica dell'immobile.

Attualmente uso l'immobile come seconda casa nei mesi estivi.

Quesito:

Volevamo un parere sulle possibili soluzioni che ci ha prospettato l'architetto o qualche altra soluzione da lei suggerita.

A) Fare causa ai 3 venditori per recuperare la somma della compravendita. Se si procedesse per questa via, quale potrebbe essere l'esito della sentenza e che tempi e costi legali dobbiamo mettere in conto.

Se l'atto fosse dichiarato nullo e nel caso alcuni dei proprietari non siano solvibili o siano parzialmente solvibili, e' possibile continuare a usare questa casa fino a quando l'intera somma della compravendita non sia restituita? (Oppure la proprietà sarebbe trasferita automaticamente ai venditori anche se la somma non venisse restituita completamente e mi verrebbe precluso il diritto di usare la casa)?

B) Fare un'auto-denuncia dell'abuso o della difformità, per arrivare ad un certificato prodotto dalla pubblica amministrazione in cui si attesta che la difformità c'è ma non è rimovibile. Questo permetterebbe di regolarizzare la situazione e di fare i lavori di ristrutturazione (e eventualmente di poter rivendere la casa in futuro)?

PARERE

Si tratta di un problema noto, complesso, spinoso e, purtroppo, senza vie d'uscita indolori.

Il D.L. "Sviluppo", convertito con legge 106 del 2011, è intervenuto sull'articolo 34 del Testo Unico dell'Edilizia, escludendo dalla tipologia degli interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali. (comma 2-ter, introdotto dall'articolo 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011.

Il detto **articolo 34 del T.U.E.**, come modificato dalla legge 106/2011, ha adesso la seguente formulazione:

"1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività. (comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. (comma introdotto dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)".

Dunque, secondo il testo del nuovo comma 2-ter, se le difformità sono contenute all'interno di una tolleranza del 2%, non stiamo parlando più di difformità, e quindi decadono sia l'azione repressiva (demolizione) che quella sanzionatoria.

Se invece la difformità oltrepassa il limite del 2%, è possibile ricorrere all'accertamento di conformità (sempre ammesso che sia fattibile, ma non lo è quasi mai, soprattutto in caso di ampliamenti e meno che mai di nuove costruzioni), ma, in questo caso, si è passibili delle sanzioni del caso (che possono essere sia pecuniarie che penali).

In questo caso, al momento, l'abuso non è amministrativamente *sanabile* in alcun modo. L'unica via di riportare l'immobile nella legalità consiste nel modificarlo in modo che rientri nei parametri della originale concessione edilizia. Cosa che, come predetto, è quasi sempre impossibile dal punto di vista tecnico, a meno che l'abuso non consista in una opera costruita successivamente, e facilmente demolibile senza intaccare irrimediabilmente l'integrità del fabbricato.

Un immobile che versa in queste condizioni è fruibile da parte del proprietario, il quale può in ogni caso godere dello spazio ulteriore, ma rimane il fatto che non è *sanabile* in alcun modo, e quindi fino a quando sussiste la difformità, l'immobile resta non vendibile né locabile. (Ma vedi infra). Per quello, occorre ripristinare lo stato dei luoghi originari, o comunque ridurre l'abuso entro i limiti consentiti dalla legge.

Ad ogni modo, dato che la legge 106/2011 ha stabilito che l'ammontare di eventuali difformità fra l'effettivo fabbricato e la concessione edilizia non può superare il 2%, in questo caso diventa difficile commercializzare l'immobile, a causa della impossibilità di rendere la richiesta dichiarazione di conformità all'interno dell'atto pubblico. (Ma vedi infra).

A meno che, ma questo lo scrivo fra le righe, non sia possibile trovare un acquirente che sia ufficiosamente edotto della situazione di fatto e di diritto in cui versa l'immobile, che trovi il tutto accettabile, e che paghi in contanti, senza bisogno di ottenere un mutuo bancario (perché nessuna banca eroga un mutuo senza aver prima fatto i controlli del caso).

Fin qui la teoria pura.

Ora, esaminando più da vicino il suo caso concreto, Lei ha acquistato, nel 2011, un immobile che presenta, per verifiche effettuate dal suo architetto, una difformità superiore al 2% consentito. Le affermazioni dell'architetto sono sostanzialmente corrette: se la difformità c'è, ed è superiore al 2%, al momento non è *sanabile*, perché non c'è modo di *condonare* l'abuso. (Ma vedi infra). E' possibile abitare e godere del fabbricato, ma non è possibile locarlo, venderlo o ristrutturarlo, perché tutte queste attività richiedono che sia dichiarata la conformità dell'immobile alla concessione edilizia originale, o all'ultima modifica autorizzata, e tale dichiarazione, se sussiste la difformità, configura il reato di falsa dichiarazione in atto pubblico.

Rispondo ora direttamente ai suoi quesiti.

A) E' possibile impugnare l'atto pubblico di compravendita in Tribunale, se nell'atto il venditore ha falsamente dichiarato che l'immobile era conforme alla relativa concessione edilizia.

In tal senso, fra le altre, riporto le sentenze *Cass. 5 dicembre 2014 n. 25811*, e *Cass. 17 ottobre 2013 n. 23591*. Si tratta di un vizio grave e non sanabile, in base al quale il Tribunale può far dichiarare nullo l'atto, condannando il venditore anche al risarcimento del danno subito. Tuttavia, lo premetto, la causa necessaria allo scopo sarebbe lunga e complessa, anche perché i venditori sono spagnoli, e questo potrebbe rendere complicate le necessarie notifiche degli atti del giudizio. Inoltre, tempi e costi sono difficilmente quantificabili, a priori.

Visto il valore dell'immobile, ed ipotizzato in 50.000€ il danno ulteriore cagionato, l'importo del solo contributo unificato (la tassa che si paga per iniziare un giudizio) dovrebbe ammontare a 759,00€, al momento. A questo andranno aggiunte tutte le spese di notifica degli atti e, ovviamente, gli onorari dell'avvocato.

I tempi, invece, dipendono in massima parte dalle condizioni organizzative e dal carico di lavoro pendente dinanzi al tribunale competente per territorio. Ma, in linea di massima, si tratta di cause che possono durare anche molti anni.

Quello della solvibilità dei venditori, in caso di accoglimento della domanda di annullamento dell'atto, è un altro problema molto spinoso: purtroppo, capita molto spesso di veder riconosciute le proprie ragioni in Tribunale, e di rimanere con la sentenza in mano perché la parte avversa non ha nulla da perdere. A questo proposito, potrebbe essere il caso di fare qualche indagine tributaria e fiscale sui venditori, al fine di comprendere in anticipo se sia il caso o meno di promuovere il giudizio vero e proprio. In caso positivo, suggerirei, come primo passo, di porre in essere un sequestro conservativo ai danni dei venditori, in modo da impedire loro di disfarsi in modo artificioso di somme di denaro o di altri immobili di loro proprietà, al preciso scopo di dimostrarsi insolubili al momento della emanazione della sentenza.

Una misura di sicurezza, insomma.

La soluzione da adottarsi in concreto, sarà decisa dal giudice anche in riferimento allo stato effettivo delle cose al momento della conclusione del giudizio.

B) L'auto-denuncia di cui parla Lei consiste, sostanzialmente, nell'accertamento preventivo di conformità che, ai sensi del citato comma 2 dell' art. 34, può comportare "...una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Ma questo non "SANA" l'immobile: non si tratta di una forma di "condono". (Ma vedi poco infra). Del problema si occupano gli **artt. 36 e 37 del T.U.E.**, che riporto qui di seguito.

Art. 36 - Accertamento di conformità

"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata".

Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il

dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Ove 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, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

In buona sostanza, come ho ripetuto più volte, NON si tratta di un condono.

Tuttavia, pagando la sanzione prevista dalla riportata normativa, diventa possibile commercializzare l'immobile.

Infatti, una volta pagata la sanzione, il competente ufficio tecnico del Comune rilascia una apposita dichiarazione (di avvenuto pagamento) che, allegata all'atto notarile, consente di vendere il fabbricato, con la dicitura che in effetti sussiste una difformità superiore al 2%, MA, essendo stata pagata la sanzione prevista, si può dar luogo alla compravendita, alla locazione, alla ristrutturazione o quant'altro.

Per calcolare di preciso L'AMMONTARE di tale sanzione, occorrerà rivolgersi ad un architetto, ad un geometra o ad un impiegato comunale dell'ufficio tecnico del Condono Edilizio. Poi, in base anche all'ammontare di tale somma, potrete decidere quale strada seguire.

Da legale, concludo sottolineando che, ANCHE IN QUEST'ULTIMO CASO, avreste legittimazione ad agire per danni nei confronti del venditore spagnolo. In altre parole, se doveste decidere di pagare la sanzione, le spese sostenute in proposito sarebbero senz'altro configurabili come un DANNO da Voi subito in conseguenza di una falsa dichiarazione dei venditori in merito alla conformità del fabbricato alla relativa licenza edilizia. Quindi, si tratterebbe di un danno risarcibile in giudizio, pur con le stesse considerazioni fatte in precedenza in merito a costi, tempi e modalità.

Con osservanza.

Avv. Egidio Maria Pignatelli, Taranto.

[NOTA BENE]

Diritto di replica: Le viene data la possibilità, entro 7 giorni dalla ricezione del presente parere, di inviare una sola e-mail al professionista che lo ha redatto (scrivendo a info@notaio.org) per chiedere eventuali chiarimenti sulla consulenza erogata.

Il professionista risponderà, sempre via e-mail, **entro e non oltre 3 giorni** dalla ricezione della Sua e-mail contenente la richiesta di chiarimenti.

REPLICA

Gentile Avvocato, Grazie per la sua risposta. Qualche ulteriore chiarimento:

1a) Riguardo all'esito probabile della sentenza:

Quando scrive *"E' possibile impugnare l'atto pubblico di compravendita in Tribunale, se nell'atto il venditore ha falsamente dichiarato che l'immobile era conforme alla relativa concessione edilizia. In tal senso, fra le altre, riporto le sentenze Cass. 5 dicembre 2014 n. 25811, e Cass. 17 ottobre 2013 n. 23591. Si tratta di un vizio grave e non sanabile, in base al quale il Tribunale può far dichiarare nullo l'atto, condannando il venditore anche al risarcimento del danno subito"*.

Sarebbe possibile stimare l'esito probabile della sentenza? (Ad esempio, in casi come questi si vince 80% delle volte...). Chiedo questo perché se la probabilità di vincere non fosse elevata, non varrebbe la pena tentare una causa. Nell'atto, il venditore ha esplicitamente dichiarato la conformità dell'immobile alla licenza edilizia (vedere file allegato).

2a) Riguardo ai costi:

Quando scrive *"Visto il valore dell'immobile, ed ipotizzato in 50.000 il danno ulteriore cagionato, l'importo del solo contributo unificato (la tassa che si paga per iniziare un giudizio) dovrebbe ammontare a 759,00, al momento. A questo andranno aggiunte tutte le spese di notifica degli atti e, ovviamente, gli onorari dell'avvocato"*.

Sarebbe possibile stimare una forchetta indicativa dei costi aggiuntivi per spese di notifica degli atti e per gli onorari dell'avvocato?

3a) Riguardo al diritto di usare la casa se non si ottiene indietro l'intera somma (domanda posta nel quesito A):

"Se l'atto fosse dichiarato nullo e nel caso alcuni dei proprietari non siano solvibili o siano parzialmente solvibili, e' possibile continuare a usare questa casa fino a quando l'intera somma della compravendita non sia restituita? (Oppure la proprietà sarebbe trasferita automaticamente ai venditori anche se la somma non venisse restituita completamente e mi verrebbe recluso il diritto di usare la casa)?"

Sarebbe possibile sapere cosa normalmente avviene in questi casi? (cosa succede se ad esempio se 1 dei 3 proprietari non e' solvibile, ma gli altri due restituiscono la loro quota?)

Quesito 1b)

L'accertamento di conformità si può fare (oltre che per il problema del muro portante già citato che allunga la casa di più di un metro rispetto alla licenza edilizia) anche per altre parti dell'immobile che sono in difformità dal permesso di costruire ma la cui rimozione può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità? (esempio: intervento realizzato dal precedente proprietario per chiudere una veranda al fine di ricavarne un cucinino).

2b) Se l'accertamento di conformità venisse rifiutato dall'ufficio competente (rifiuto esplicito o non risposta entro 60giorni), si rischiano accertamenti in seguito ai quali si potrebbero avere sanzioni e/o aumenti del valore catastale dell'immobile?

RISPOSTA

Preliminarmente, sottolineo che il diritto di replica previsto dal servizio di consulenza consiste nella possibilità di ottenere chiarimenti sul parere stesso, non in quella di proporre domande nuove o ulteriori rispetto a quella originaria.

In questo caso, molti dei "chiarimenti" richiesti sono, a tutti gli effetti, quesiti ulteriori.

Tuttavia, allo scopo di garantire la soddisfazione del cliente, risponderò per punti alle nuove domande.

1a) Prevedere l'esito di una causa non è facoltà che alcun avvocato possa esercitare. E se così fosse, presumibilmente, nessun altro avvocato accetterebbe mai di stare in giudizio in qualità di avversario di un simile collega.

Scherzi a parte, l'opera professionale di un avvocato è una c.d. "obbligazione di mezzi", non di risultato. Ciò significa che egli deve approfondire nel suo ufficio tutta la dovuta e possibile competenza ed impegno. Ciò nonostante, in ogni giudizio vi sono sempre quantomeno DUE contendenti e, di conseguenza, almeno uno di questi deve risultare sconfitto, all'esito. Per cui, nessun avvocato può "garantire" la vittoria, o fare una stima scientifica delle percentuali di possibilità di successo. Personalmente, se mi fossi trovato al vostro posto, avrei posto in essere le azioni legali descritte nel parere, perché vi sono evidenti prove a vostro favore. Ma dalla realtà dei fatti al convincimento del giudice, e quindi, alla sentenza definitiva, il passo è lungo. Per cui, la decisione spetta a voi soltanto.

2a) Risposta analoga alla precedente.

Gli oneri di notifica vengono calcolati dall'ufficio UNEP del Tribunale competente per territorio, e dipendono da numerosi fattori, non tutti prevedibili in anticipo, soprattutto per una causa singolare come questa.

Idem dicasi per gli oneri di avvocato. Certamente esistono (o meglio: esistevano) le tabelle degli onorari minimi ma, come in ogni ambito, la competenza ha il suo costo, e quello delle consulenze forensi è un mercato libero. Non posso, dunque, sbilanciarmi in proposito, né tantomeno esprimermi sulle tariffe richieste da un collega.

3a) Se i proprietari hanno venduto l'immobile IN SOLIDO (cioè tutti insieme), altrettanto in solido sono responsabili nei confronti degli acquirenti. Di conseguenza, se uno di costoro risultasse insolvente, potreste comunque recuperare tutte le somme dovute dagli altri due, o anche da uno soltanto.

1b) Sì, è astrattamente possibile. Tuttavia, per questo, occorre più il parere di un architetto o geometra, più che quello di un avvocato.

2b) E' possibile anche questo. Di fatto, l'accertamento di conformità equivale quasi ad una auto-denuncia. Per questo, vi consiglio CALDAMENTE di recarvi presso il competente ufficio tecnico per gli abusi edilizi del Comune nel quale si trova l'immobile in questione, al fine di chiedere informazioni officiose PRIMA di dar corso a qualunque tipo di attività in merito.

In questo modo potrete avere un quadro della situazione più chiaro, ed avrete più elementi sui quale formare la vostra decisione.

Con osservanza.

Avv. Egidio Maria Pignatelli, Taranto.