

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

# **L'ACQUISTO DI IMMOBILE: luci e ombre della formula «ante 1967»**

*Avv. Alessandra Noli*

**Consulente Legale FIMAA MiLoMB**

# NORME FONDAMENTALI

Legge Urbanistica **L. 1150/42**

**RD. 1089/39** : Tutela beni culturali

**RD. 1492/39** : Tutela beni paesaggistici

**L. 765/67**: Legge Ponte

**DM 1444/68** : Limiti alla programmazione urbanistica

**L. 865/71** : Edilizia residenziale pubblica

**L. 10/77** : Legge Bucalossi

**L. 47/85 : I Condono Edilizio**

**L. 724/1994 art. 39 : II Condono Edilizio**

**L. 326/2003 art. 32: III Condono Edilizio**

**DPR 327/2001: T.U. Espropriazioni**

**DPR 380/2001 : T.U. Edilizia**

**D.Lgs. 42/2004 : T.U. Beni Culturali e  
paesaggistici**

**D.Lgs. 152/2006 : T.U. Ambiente**

# Art. 15 L. 10/1977

- Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

# Art. 40 L. 47/1985

- 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 cui al sesto comma dell'art. 35. Per le opere iniziate anteriormente al 2 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.

# Art. 46 DPR 380/01

- 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.

Dichiarazione  
ai fini della commerciabilità degli immobili

**Interventi anteriori al 1 Settembre 1967 :**

dichiarazione anteriorità è sufficiente a consentire la validità dell'atto e la circolazione del bene.

**Interventi post 17 Marzo 1985 :** estremi del titolo (concessione o permesso di costruire o altro titolo) sono sufficienti alla validità dell'atto.

# La natura della «nullità L. 10/77»

- In vigore **L. 10/77 : «nullità» = «invalidità relativa»**

Si riteneva perfezionata la causa tipica della vendita (passaggio della proprietà di un bene), salvo il diritto dell'acquirente inconsapevole ad ottenere la risoluzione per inadempimento del venditore, la riduzione del prezzo o agire per l'evizione.

(Cass. N. 4096/1980; Cass. N.6063/1995)

# La natura della «nullità post L. 47/85»

- La nullità cd. «formale» conseguente alla assenza nell'atto della dichiarazione sui titoli edilizi

Nullità assoluta ai sensi dell'art. 1418 cc. – tale da poter essere fatta valere da chiunque a scopo di dissuadere dall'abuso

(Cass. N. 8695/1999 – Cass n. 8147/2000)

La soluzione era comunque in linea con l'orientamento precedente (inadempimento, riduzione prezzo) : la nullità, in concreto, era rimessa all'azione della parte

# La natura della «nullità post L. 47/85»

- La nullità cd. «sostanziale» o «nullità virtuale»

Nullità del trasferimento di immobile «irregolare»

(Cass. N. 20258/2009)

E' rimessa al giudice la valutazione di «irregolarità» edilizia, di variazione essenziale o non

# Cassazione SU 23 Marzo 2019 n. 8230

- La nullità cd. «testuale»
  - nell'atto i titoli vanno dichiarati
  - i titoli devono esistere ed essere pertinenti

Si tratta di «dichiarazione informativa» per l'acquirente: l'acquirente può - e deve – valutare la convenienza dell'affare alla luce delle comunicazioni sulla regolarità dell'immobile

# PRINCIPIO DI DIRITTO

- «La nullità comminata dal DPR n. 380 del 2001, art. 46, e dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 cc. comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità «testuale», con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve essere riferibile proprio a quell'immobile.
- In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato»

# Validità dell'atto

- **Immobili realizzati ante 1 Settembre 1967 e non modificati:** dichiarazione in atti
- **Immobili successivi a tale data:** indicazione in atti dei titoli «reali e riferibili dall'immobile» sufficiente per la validità dell'atto

# Stato legittimo dell'immobile

## art.9 bis DPR 380/01 mod. L.120/2020

- 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

# TITOLO EDILIZIO

L. 1150/42: «licenza edilizia»

L. 10/77: «concessione edilizia»

L.457/78: «autorizzazioni edilizie» espressa o tacita

L. 47/85: «titolo a sanatoria»

DPR 380/2001: «permesso di costruire» o SCIA o CILA

## **Immobile in centri urbani post 1942**

**Stato legittimo** = ricostruzione dei titoli edilizi che lo hanno riguardato (NB: l'obbligo di licenza ex L. 1150/42 riguarda gli immobili nei centri urbani)  
Dopo il 1 Settembre 1967 (Legge Ponte) l'obbligo è stato esteso a tutto il territorio comunale

## **Immobile ante 1942**

Prova dello stato legittimo:

- informazioni catastali di primo impianto
- - altri documenti probanti, quali: le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,
- titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

**Principio di prova relativo a titolo non reperibile**

# Modifiche non necessitanti titolo

**Attività edilizia libera** art. 6 DPR 380/01 – **manutenzione ordinaria**: «gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti» (art. 3 DPR 380/01)

**Tolleranze costruttive** art. 34 Bis DPR 380/01 :

co.1 «Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il **limite del 2 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo».

co.2 (immobili non vincolati) «..... le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile»

# DICHIARAZIONE STATO LEGITTIMO

## Art. 34 bis comma 3 DPR 380/01

«Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali».

*avv. Alessandra Noli*  
*Studio Legale Noli*  
*Consulente Legale FIMAA MiLoMB*



MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945