



INFORMATIVA PER VENDITORI E ACQUIRENTI

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale negli atti di trasferimento di fabbricati

Cosa dichiara chi vende, cosa può controllare chi compra e perché una relazione tecnica prima dell'atto evita brutte sorprese.

1. GLI ESTREMI DEI TITOLI EDILIZI

In ogni atto che trasferisce o costituisce diritti reali su un fabbricato, la **parte venditrice** ha l'obbligo di legge (art. 46 D.P.R. 380/2001 e art. 40 L. 47/1985) di dichiarare al notaio, che li riporta nel rogito, gli estremi del titolo abilitativo con cui l'edificio è stato costruito e di quelli successivi (permesso di costruire, concessione, licenza, SCIA, condono). Per gli edifici più vecchi la dichiarazione può indicare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Secondo la giurisprudenza gli estremi devono riferirsi a un titolo **esistente e relativo proprio a quel fabbricato**: un titolo inesistente o riferito ad altro immobile può rendere l'atto nullo.

2. LE DICHIARAZIONI AL NOTAIO DEVONO ESSERE VERE

Il notaio è un pubblico ufficiale: chi dichiara il falso commette reato. La Cassazione penale (sez. V, sentenza n. 5178 del 12 dicembre 2017) ha chiarito che integra il delitto di falsità ideologica (art. 483 c.p.) la condotta del privato che dichiara al notaio la conformità dell'immobile al titolo edilizio sapendo che non lo è, perché su di lui grava un obbligo giuridico di verità a tutela dell'ordinato uso del territorio; il notaio, invece, è tenuto a recepire le dichiarazioni, non a verificare lo stato dei luoghi.

3. LA CONFORMITÀ CATASTALE

Dal 1° luglio 2010 (art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985) la parte venditrice deve dichiarare in atto, a pena di nullità, che i **dati catastali e la planimetria depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto**, oppure allegare l'attestazione di un tecnico abilitato. Prima dell'atto il notaio verifica che gli intestatari catastali coincidano con i proprietari risultanti dai registri immobiliari. Piccole difformità interne (un tramezzo spostato, una porta chiusa) vanno regolarizzate con una nuova planimetria *prima* del rogito; difformità che incidono sulla consistenza o sulla destinazione possono richiedere anche una pratica edilizia.

4. INFORMARE L'ACQUIRENTE PER TEMPO

Le dichiarazioni del venditore hanno anche una funzione informativa verso chi compra: per questo vanno comunicate **con anticipo**, idealmente già alla proposta d'acquisto o al preliminare, insieme a una copia dei titoli edilizi (che il venditore può chiedere al Comune con l'accesso agli atti) e alla planimetria catastale. Così l'acquirente può fare i suoi controlli prima di impegnarsi.

5. ABUSI EDILIZI E DICHIARAZIONI MENDACI: LE CONSEGUENZE

Se dopo l'atto emergono abusi edilizi o irregolarità catastali, il venditore deve **risarcire il danno** all'acquirente e, nei casi più gravi, l'atto può essere dichiarato nullo. L'acquirente, dal canto suo, ha l'onere di attivarsi prima della stipula per verificare la regolarità dell'immobile e valutare la convenienza dell'affare, anche in vista di una futura rivendita o di un mutuo: le banche e i futuri compratori chiederanno la stessa documentazione.

6. L'ATTESTAZIONE DELLO "STATO LEGITTIMO" DELL'IMMOBILE

L'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 (introdotto dal D.L. 76/2020 e aggiornato dal D.L. 69/2024, "salva casa") definisce lo **stato legittimo** dell'immobile come quello risultante dal titolo che lo ha costruito e dai titoli successivi, comprese le tolleranze costruttive ed esecutive. L'acquirente può chiedere al venditore un'attestazione di stato legittimo rilasciata da un tecnico abilitato (geometra, architetto, ingegnere) dopo l'accesso agli atti comunali e il sopralluogo.

7. IL CONSIGLIO DELLO STUDIO: LA RELAZIONE TECNICA PRIMA DELL'ATTO

Consigliamo a chi compra di far redigere, a proprie spese e da un tecnico di fiducia, una relazione di conformità urbanistica, edilizia e catastale (la cosiddetta *due diligence tecnica*), possibilmente prevedendola già nel preliminare come condizione. Non è obbligatoria per legge, ma è il modo più sicuro per sapere cosa si compra: costa in genere qualche centinaio di euro e vale molto di più di una causa. Se non conosci un tecnico, la segreteria dello Studio può indicarti professionisti iscritti agli Ordini e Collegi di Napoli, senza alcun vincolo.

8. COSA FA IL NOTAIO E COSA NO

- **Fa:** verifica i titoli di provenienza e le visure ipotecarie e catastali, controlla che le dichiarazioni urbanistiche siano presenti e formalmente corrette, allinea intestazioni catastali e registri, spiega alle parti rischi e conseguenze.
- **Non fa:** il sopralluogo e il confronto tra stato dei luoghi, planimetria e progetto approvato, che sono ricerche tecniche estranee alla funzione notarile e non oggetto dell'incarico (salvo espresso accordo scritto).

9. DOCUMENTI DA CONSEGNARE ALLO STUDIO PRIMA DELL'ATTO

- Copia dei titoli edilizi (licenza, concessione, permesso, SCIA, DIA, condoni con ricevute di pagamento delle oblazioni).
- Planimetria catastale rasterizzata e visura aggiornata; eventuale DOCFA di variazione.
- Certificato di agibilità (o segnalazione certificata), se esistente.
- Attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità.
- Per i terreni: certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato da meno di un anno.
- Eventuale relazione tecnica di regolarità o attestazione di stato legittimo.



PRESA VISIONE

Dichiaro di aver ricevuto e compreso la presente informativa sulla regolarità edilizia, urbanistica e catastale e di essere stato invitato dal notaio a far verificare da un tecnico di fiducia lo stato dell'immobile prima della stipula.

- ☐ Parte venditrice ☐ Parte acquirente ☐ Farò redigere la relazione tecnica
- ☐ Rinuncio alla relazione tecnica, consapevole dei rischi

Immobile (indirizzo e dati catastali)

Luogo e data

Cognome e nome

Firma