

VENDITA IMMOBILI IN FASE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Nel mercato immobiliare, capita con frequenza crescente di imbattersi in compravendite che coinvolgono immobili con abusi edilizi in attesa di regolarizzazione tramite sanatoria. Si tratta di operazioni giuridicamente complesse, che richiedono l'intervento sinergico di consulenti legali esperti in diritto urbanistico, tecnici abilitati e notai, per garantire la validità dell'atto, la conformità urbanistica e la tutela delle parti. In questo approfondimento tecnico analizziamo la definizione di immobile "in corso di sanatoria" e le corrette modalità per procedere al trasferimento, con un focus specifico sui profili giuridici, urbanistici e notarili.

Che cos'è un immobile "in corso di sanatoria"? Definizione legale e impatto nella compravendita

Si definisce "immobile in corso di sanatoria" un'unità immobiliare per la quale sono stati realizzati interventi edilizi in assenza o in difformità dal titolo abilitativo originario (permesso di costruire, DIA, SCIA, ecc.), e per i quali il proprietario ha presentato apposita istanza di regolarizzazione non ancora definita dalla Pubblica Amministrazione. La sanatoria, dunque, rappresenta un procedimento amministrativo in itinere finalizzato a ottenere la legittimazione formale delle opere abusive.

Le vie attraverso cui può essere avviata la regolarizzazione sono:

- **sanatoria ordinaria** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, mediante accertamento di conformità urbanistica e edilizia (richiede la "doppia conformità" al momento della realizzazione e al momento della richiesta);
- **condono edilizio straordinario**, previsto da leggi speciali in deroga alla normativa ordinaria: legge 47/1985, legge 724/1994 e legge 326/2003, con requisiti e termini perentori definiti ex lege.

Questa distinzione è fondamentale sia ai fini giuridici che fiscali, in quanto influisce sulla trasferibilità del bene, sulla responsabilità delle parti e sulla legittimità dell'atto notarile.

Il principio di legalità urbanistica e il ruolo del diritto pubblico

La costruzione e la trasformazione degli immobili devono avvenire nel rispetto delle norme urbanistiche, che limitano l'esercizio del diritto di proprietà (art. 832 cod. civ.) nell'interesse della collettività. Le violazioni a tali norme sono sanzionate sotto il profilo penale, civile e amministrativo. Tuttavia, la verifica di tali violazioni compete alla pubblica amministrazione e all'autorità giudiziaria, non al Notaio, il quale opera un controllo di tipo formale, ai sensi dell'art. 28 della legge notarile.

Vendibilità e nullità: il dettato dell'art. 46 del T.U. edilizia

L'art. 46 del Testo Unico edilizia (D.P.R. 380/2001) stabilisce che gli atti tra vivi, sia pubblici sia privati, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali su immobili o porzioni di essi la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli qualora non riportino in atto, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o della concessione in sanatoria.

Questa nullità è di tipo testuale (ex art. 46) e quindi insanabile se non vengono rese le dichiarazioni richieste. Tuttavia, la nullità è relativa: non impedisce la trascrivibilità dell'atto e può essere fatta valere solo dalla parte che ha interesse. Inoltre, la norma non si applica agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o servitù.

Verifica tecnico-giuridica – Validità dell'atto notarile

Ai fini della validità, è necessario che l'atto riporti:

- gli estremi identificativi della domanda di sanatoria (data, protocollo, Comune);
- la conferma dei versamenti effettuati per oblazione e oneri concessori;
- eventuali autorizzazioni richieste per vincoli paesaggistici o culturali.

Il notaio effettua un controllo formale, limitato alla verifica documentale. Egli non è tenuto né abilitato ad accertare la sanabilità effettiva dell'abuso né può garantire l'esito positivo del procedimento amministrativo. L'acquirente, nel sottoscrivere l'atto, accetta il rischio di un eventuale rigetto della sanatoria.

È pertanto buona prassi rafforzare contrattualmente questa consapevolezza con dichiarazioni esplicite e clausole di manleva.

Clausole contrattuali di tutela

Le clausole proposte (condizione sospensiva, manleva) sono coerenti con le raccomandazioni notarili per bilanciare i rischi. Tuttavia, andrebbe specificato che tali clausole devono essere articolate in modo dettagliato, includendo:

- i termini per la definizione della pratica;
- eventuali obblighi di collaborazione del venditore;
- meccanismi di rimborso proporzionali agli oneri sostenuti dall'acquirente in caso di rigetto.

Esempio

“La parte venditrice dichiara di aver presentato istanza di condono edilizio in data ____, protocollo ____, e si impegna a sostenere ogni ulteriore onere economico o amministrativo necessario alla definizione positiva della stessa. In caso di rigetto, si obbliga a rimborsare all’acquirente il prezzo corrisposto e ogni ulteriore danno patito.”

Responsabilità del venditore

Il venditore ha l’obbligo legale di indicare nell’atto gli estremi della domanda di sanatoria. In caso di dichiarazioni false o mendaci, risponde penalmente ai sensi dell’art. 483 cod. pen. (falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico). Il notaio, laddove abbia adempiuto agli obblighi di controllo formale, è esente da responsabilità penale.

Procedura di trasferimento della pratica e ruolo del tecnico

Dopo il rogito, la titolarità della pratica di sanatoria deve essere trasferita all’acquirente, che diventa responsabile del completamento dell’iter.

È fondamentale coinvolgere un tecnico urbanista abilitato per:

- verificare la conformità catastale;
- individuare eventuali difformità residue;
- valutare l’effettiva sanabilità dell’intervento edilizio.

Conclusioni operative

La vendita di immobili in corso di sanatoria è ammessa solo nel rispetto dei requisiti formali imposti dalla legge. Tuttavia, il solo controllo formale non è sufficiente: è dovere del Notaio e degli altri professionisti coinvolti informare l’acquirente dei rischi connessi alla mancata definizione della pratica edilizia e inserire in atto le clausole contrattuali adeguate a bilanciare i rispettivi interessi.

Checklist per la cessione di immobili in sanatoria

1. Verifica formale della domanda di sanatoria e dei pagamenti;
2. Analisi di eventuali vincoli e documentazione correlata;
3. Clausole contrattuali di tutela per l’acquirente;
4. Valutazione degli effetti fiscali e delle eventuali plusvalenze;
5. Trasferimento della titolarità della sanatoria post-rogitto;

6. Coinvolgimento di un tecnico urbanista per perizia preventiva;

7. Coordinamento tra tecnico urbanista, notaio e consulente fiscale.

Con una gestione multidisciplinare e rigorosa, anche la vendita di un immobile in corso di sanatoria può concludersi in sicurezza, nel rispetto della legalità urbanistica e con piena tutela delle parti.

ILSOLE24ORE NT DEL 05/05/2025