

di  
Giacomo Iucci

## Conformità Urbanistica e Catastale dell'Immobile prima dell'Atto di Compravendita

**P**er acquistare con la necessaria sicurezza un immobile, ma anche in caso di permuta, donazione e divisione, è necessario verificare oltre le risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, anche e soprattutto la situazione urbanistica dell'immobile stesso, la cui verifica presso il Comune accerta l'assenza di abusi edilizi o le eventuali modifiche interne realizzate senza le necessarie autorizzazioni di legge.

Questa novità è stata introdotta dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122. Il modo migliore per garantire il venditore e l'acquirente da vizi catastali e urbanistici dell'immobile è quello di far predisporre una perizia tecnica di conformità da un tecnico abilitato, prima di procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita, in quanto il notaio non può verificare direttamente la conformità ma può solo incaricare un tecnico di effettuare tutti i controlli. Inoltre la conformità catastale è cosa diversa dalla conformità urbanistica dell'immobile, nonché dalle risultanze presso i Registri immobiliari. Nel corso degli anni possono essersi realizzate modifiche della distribuzione interna come spostamento di tramezzi, creazione di nuovi bagni, ecc. senza aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica in Comune e catastale presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate.

È vero che la Circolare n. 2 del 2010 dell'AdE precisa che in presenza di "lievi" variazioni non è necessario procedere alla variazione. Ma è consigliabile, anche in questo caso, far stabilire le lievi modifiche da un tecnico abilitato.

Nell'atto di rogito del notaio la conformità urbanistica e catastale deve essere specificatamente dichiarata dal venditore e le conseguenze di una dichiarazio-

ne non conforme possono comportare anche la nullità formale dell'atto, sanabile successivamente solo in alcuni casi.

Avvalendosi del supporto di un tecnico abilitato che attesta la rispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile con le risultanze urbanistiche, catastali e presso i Registri Immobiliari, tutte le eventuali responsabilità ricadono sullo stesso, liberando da responsabilità sia il venditore che il notaio rispetto a dichiarazioni difformi dallo stato di fatto dell'immobile stesso.