

La redazione del preliminare- Profili operativi - verifiche, garanzie e aspetti redazionali

**Notaio
Maria Luisa Cenni
Ozzano dell'Emilia - Via Emilia n. 218
Tel. 0516511467 - 051796101 - mail
mlcenni@notariato.it**

indice degli argomenti

- 1) La funzione di tutela del preliminare - l'esecuzione in forma specifica - la caparra confirmatoria - la trascrizione**
- 2) Le verifiche sostanziali necessarie per la redazione del preliminare - la responsabilità del mediatore**
- 3) La conformità catastale e dei registri immobiliari: art. 29 comma 1-bis e 1-ter della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come introdotto dal D. L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito con modificazioni con Legge 30 luglio 2010 n. 122 - la trascrizione degli acquisti a causa di morte**

indice degli argomenti

4) La conformità edilizia dei fabbricati: art. 46 D.P.R. n. 380/2001, art.40 Legge n. 47/1985 - la relazione tecnica integrata

5) L'agibilità

6) I vincoli e le prelezioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

indice degli argomenti

7) I beni di provenienza donativa

8) Le agevolazioni c.d. della «prima casa» dopo la modifica della legge 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, comma 55

1) La funzione di tutela del preliminare - l'esecuzione in forma specifica - la caparra confirmatoria - la trascrizione

a) Funzione di tutela generica del preliminare nel corso delle trattative

b) Tutela specifica:

- Esecuzione in forma specifica
- Risoluzione del contratto e risarcimento del danno - funzione di tutela della caparra confirmatoria

c) La tutela rafforzata «reale» rappresentata dalla trascrizione del preliminare
All'operatore professionale è richiesto innanzitutto di valutare la situazione specifica e di scegliere lo strumento più adatto nel caso concreto

Il preliminare svolge la sua funzione solo in presenza di una adeguata valutazione e di una adeguata e accurata redazione

Esempi:

- Scelta sull'opportunità del preliminare trascritto
- Scelta sulla corresponsione delle somme a titolo di caparra o di acconto in presenza di finanziamenti garantiti da ipoteca sull'immobile

1) la trascrizione del preliminare - giurisprudenza

Cass. Sez. U, Sentenza n. 21045 del 01/10/2009,

«Il privilegio speciale sul bene immobile, che assiste (ai sensi dell'art. 2775-bis cod. civ.) i crediti del promissario acquirente conseguenti alla mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis cod. civ., siccome subordinato ad una particolare forma di pubblicità costitutiva (come previsto dall'ultima parte dell'art. 2745 cod. civ.), resta sottratto alla regola generale di prevalenza del privilegio sull'ipoteca, sancita, se non diversamente disposto, dal secondo comma dell'art. 2748 cod. civ., e soggiace agli ordinari principi in tema di pubblicità degli atti.»

Considerazioni operative:

- In caso di preliminare trascritto preceduto da finanziamento bancario concesso al promittente venditore verificare comunque se nel mutuo c'è una clausola che prevede il consenso della banca per stipulare preliminari trascritti
- In caso di preliminare, anche trascritto, valutare l'esistenza e l'importo di precedenti finanziamenti concessi al promittente venditore

2) Le verifiche sostanziali necessarie per la redazione del preliminare - la responsabilità del mediatore

I contratti in genere, ed il preliminare in particolare, non sono uno «schema» o una serie di clausole sono, al contrario, specifiche regolamentazioni giuridiche nascenti da appositi accertamenti e valutazioni.

Le valutazioni dovranno riguardare tutti gli elementi soggettivi e oggettivi del contratto.

La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha elaborato un principio di particolare «diligenza» e uno specifico «obbligo di informazione» gravanti sul mediatore.

Questi obblighi sono quelli che devono guidare nella predisposizione di un contratto preliminare anche sotto forma di proposta di acquisto accettata

2) la responsabilità del mediatore - giurisprudenza

GRAVAMI IPOTECARI - ACCERTAMENTI

Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 8849 del 05/04/2017

“Non rientra nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento della sua prestazione, ai sensi dell'art. 1176 c.c., lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico. Pertanto, in caso di intermediazione in compravendita immobiliare, non è ricompreso nella prestazione professionale del mediatore l'obbligo di accertare, previo esame dei registri immobiliari, la libertà del bene oggetto della trattativa da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.”

2) la responsabilità del mediatore - giurisprudenza

GRAVAMI IPOTECARI - ACCERTAMENTI

Fra altre: Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5107 del 26/05/1999 - Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16009 del 24/10/2003

“L'art. 1759, comma primo, codice civile, laddove impone al mediatore di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e sicurezza dell'affare, che possono influire sulla sua conclusione, deve essere letto in coordinazione con gli artt. 1175 e 1176 dello stesso codice, nonché al lume della disciplina dettata dalla l. n. 39 del 1989, che ha posto in risalto la natura professionale dell'attività del mediatore (omissis). Ne consegue che il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione (che si svolge in un ambito contrattuale), specifiche indagini di natura tecnico - giuridica (come l'accertamento della libertà dell'immobile oggetto del trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali ed ipotecarie), al fine di individuare circostanze rilevanti ai fini della conclusione dell'affare a lui non note, è gravato, tuttavia, di un obbligo di corretta informazione, secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle. Qualora, pertanto, il mediatore dia informazioni su circostanze di cui non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, le quali si rivelino poi inesatte e non veritiere, si può configurare una sua responsabilità per i danni sofferti dal cliente.”

2) la responsabilità del mediatore - giurisprudenza

GRAVAMI IPOTECARI - ACCERTAMENTI

Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16382 del 14/07/2009

Il mediatore tanto nell'ipotesi tipica in cui abbia agito in modo autonomo, quanto nell'ipotesi in cui si sia attivato su incarico di una delle parti (c.d. mediazione atipica, la quale costituisce in realtà un mandato), ha l'obbligo di comportarsi con correttezza e buona fede, e di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza da lui esigibile. Tra queste ultime rientrano necessariamente, nel caso di mediazione immobiliare, le informazioni sulla eventuale contitolarità del diritto di proprietà in capo a più persone, sull'insolvenza di una delle parti, sull'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, sull'esistenza di prelezioni od opzioni concernenti il bene oggetto della mediazione.

2) la responsabilità del mediatore - giurisprudenza

GRAVAMI IPOTECARI - ACCERTAMENTI

Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 965 del 16/01/2019

In caso di mediazione immobiliare, il mediatore, sia nell'ipotesi tipica in cui abbia agito in via autonoma, sia nell'ipotesi in cui si sia attivato su incarico delle parti, è tenuto, ai sensi dell'art. 1759 c.c., a riferire ai contraenti la circostanza, conosciuta o conoscibile con l'uso della diligenza da lui esigibile, relativa alla provenienza da donazione del titolo di acquisto del promittente alienante, in quanto afferente alla valutazione e alla sicurezza dell'affare. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto che la provenienza da donazione del titolo di acquisto della figlia dei promittenti venditori, coniugi tra loro e quindi reciprocamente legittimari in concorso con la figlia, avrebbe reso instabile l'acquisto dei promissari acquirenti, esponendolo all'eventuale azione di riduzione e rendendo difficile l'accesso al credito garantito da ipoteca).

3) La conformità catastale e dei registri immobiliari: la norma

art. 29 comma 1-bis e 1-ter (introdotto dall'art. 8, comma 1-bis) del **DECRETO-LEGGE 24 aprile 2017, n. 50**, convertito con modificazioni dalla **L. 21 giugno 2017, n. 96) della legge 27 febbraio 1985 n. 52:**

«1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

1-ter. Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi.»

3) La conformità catastale e dei registri immobiliari: la norma

Il comma 1-ter, che consente la convalida, è stato inserito dalla L. n. 96 del 2017, di conversione del D.L. n. 50 del 2017.

La norma prevede una nullità, ora convalidabile a seguito dell'introduzione del comma 1-ter conseguente a:

- mancata indicazione della «identificazione catastale»;**
- riferimento alle planimetrie depositate in catasto;**
- dichiarazione, resa in atti dagli intestatari (cedenti), della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale**

Non produce invalidità la mancata conformità alle risultanze dei registri immobiliari: è una norma che detta un obbligo diretto al professionista (notaio) per il controllo della continuità ex art. 2650 c.c. e quindi dell'efficacia della trascrizione

Sono aspetti da verificare già al momento della redazione del preliminare in modo da inserire le pattuizioni corrette

3) La conformità catastale e dei registri immobiliari - la trascrizione degli acquisti a causa di morte

Da un punto di vista pratico riveste particolare rilievo ai fini della conformità c.d. «soggettiva» la trascrizione di un acquisto a causa di morte.

Norme che vengono in rilievo:

- art. 2648 c.c. che impone la trascrizione degli acquisti per causa di morte - diversa funzione di questa trascrizione rispetto all'art. 2644 c.c.
- Art. 2650 c.c. principio della continuità delle trascrizioni
- Art. 534 c.c. che fa salvi i diritti del terzo sub acquirente solo se è stato trascritto l'acquisto a titolo di erede

La questione mal posta del termine oltre il quale può omettersi la trascrizione dell'acquisto a causa di morte - l'art. 480 c.c.

4) La conformità edilizia dei fabbricati: la norma

Art. 46 D.P.R. 380/2001:

«1. 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 e' 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 servitu'. 2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima. 3. La sentenza che accerta la nullita' degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitu' acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullita' degli atti. 4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.(omissis)»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: la norma

Segue: Art. 46 D.P.R. 380/2001:

«5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa. ((31))

AGGIORNAMENTO (31) Il D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 ha disposto (con l'art. 3, comma 1, lettera u)) che "all'articolo 46, comma 5-bis, le parole «all'articolo 22, comma 3» sono sostituite dalle seguenti: «all'articolo 23, comma 01»".

Se andiamo all'art. 23 comma 1 leggiamo che « In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività: a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c)» e cioè «1. c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino ((modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti,)) ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: la norma

Art.40 Legge n. 47/1985

«Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitu', 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'articolo 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 di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia puo' essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. Tale dichiarazione puo' essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. (omissis) Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1 settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente. (omissis)»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: le clausole

Per fabbricati edificati dopo il 1 settembre 1967

«Ai sensi della vigente normativa edilizia, la cedente signora _____ dichiara:

- che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari trasferite è stato costruito in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di _____ in data _____ prat. n. _____ P.G. n. _____ prot. n. _____ e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante presentata al Comune stesso in data _____ P.G. n. _____ ;*
- che a tutt'oggi sulla porzione in oggetto non sono state eseguite opere od attuati mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere il rilascio di titoli abilitativi edilizi od in sanatoria nè sono stati emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa edilizia, ad eccezione (eventuale - indicare tutti i titoli abilitativi edilizi relativi a successive opere eseguite)»*

4) La conformità edilizia dei fabbricati: le clausole

Per fabbricati edificati in data anteriore al 1 settembre 1967

«Ai sensi della vigente normativa edilizia le cedenti signore _____, da me ammonite ai sensi di legge circa le sanzioni penali cui potranno incorrere in caso di dichiarazioni mendaci o comunque non rispondenti al vero e richiamate le sanzioni di cui all'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano in via sostitutiva all'atto di notorietà, che le opere inerenti alla costruzione dei fabbricati oggetto del presente atto, sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Le cedenti signore _____, sempre ai sensi della vigente normativa edilizia, dichiarano inoltre:

a) che i fabbricati in oggetto sono stati costruiti in forza di licenza edilizia rilasciato dal Comune di _____ in data (anteriore all'1 settembre 1967) n. _____ ;

b) che a tutt'oggi sui fabbricati oggetto del presente atto non sono state eseguite opere od attuati mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere il rilascio di titoli abilitativi edilizi o in sanatoria, nè sono stati emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa edilizia, ad eccezione delle opere per le quali è stata presentata al Comune di _____ o è stata rilasciata dal Comune di _____ (indicare titolo abilitativo per le modifiche).»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: menzioni nel preliminare

Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1505 del 22/01/2018

«In assenza della dichiarazione, nel contratto preliminare o in un atto successivamente prodotto in giudizio, degli estremi della concessione edilizia, ed in mancanza di allegazione della domanda di concessione in sanatoria, con gli estremi del versamento delle prime due rate della relativa oblazione, il giudice non può pronunciare la sentenza di trasferimento coattivo di diritti reali su edifici o loro parti, prevista dall'art. 2932 c.c., perché l'art. 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, che richiede le predette dichiarazioni o allegazioni, a pena di nullità, per la stipulazione degli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali (che non siano di servitù o di garanzia) relativi ad edifici o loro parti, indirettamente influisce anche sui presupposti necessari per la pronuncia della sentenza di cui all'art. 2932 c.c., che, avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti o un effetto che, comunque, eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale delle parti; il limite predetto non può essere superato dalla astratta possibilità della successiva sanatoria della nullità, prevista, per i contratti, dall'art. 40, comma 4, della legge n. 47 del 1985 (che espressamente consente la successiva "conferma", con effetto sanante, del negozio viziato) attesa l'evidente incompatibilità tra l'istituto della conferma dell'atto nullo, previsto dalla predetta disposizione, e le peculiari caratteristiche della sentenza e l'autorità del giudicato che questa è destinata ad acquistare.»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: menzioni nel preliminare

Cass. Sez. 6 - 2, Sentenza n. 8489 del 29/04/2016

« In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, non può essere emanata sentenza di trasferimento coattivo prevista dall'art. 2932 c.c. in assenza della dichiarazione, contenuta nel preliminare, o successivamente prodotta in giudizio, sugli estremi della concessione edilizia, che costituisce requisito richiesto a pena di nullità dall'art. 17 della l. n. 47 del 1985 ed integra una condizione dell'azione ex art. 2932 c.c., non potendo tale pronuncia realizzare un effetto maggiore e diverso da quello possibile alle parti nei limiti della loro autonomia negoziale; la relativa mancanza è rilevabile d'ufficio, anche in sede di legittimità se la soluzione della questione non richieda indagini non compiute nei precedenti gradi del giudizio e siano acquisiti agli atti tutti gli elementi di fatto da cui desumersi, atteso l'interesse pubblico all'ordinata trasformazione del territorio e le peculiarità della sentenza ex art. 2932 c.c. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione che aveva ritenuto non equipollente alla detta dichiarazione la domanda di rilascio del certificato di agibilità prodotta in giudizio nella quale non erano indicati gli estremi del permesso di costruire).»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: menzioni nel preliminare

Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10820 del 11/05/2009

« Il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - è giustificato, ancorché anteriore all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all' acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali.»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: responsabilità del venditore

Cass. Sez. 2, Sentenza n. 25357 del 28/11/2014

«La responsabilità del venditore di un immobile affetto da irregolarità edilizia, ai sensi dell'art. 1489 cod. civ., non può essere invocata dal compratore che fosse edotto della difformità al momento dell'acquisto.»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: responsabilità del venditore

Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20258 del 18/09/2009

«In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, non può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 cod. civ. non solo qualora l'immobile sia stato costruito senza licenza o concessione edilizia (e manchi la prescritta documentazione alternativa: concessione in sanatoria o domanda di condono corredata della prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione), ma anche quando l'immobile sia caratterizzato da totale difformità della concessione e manchi la sanatoria. Nel caso in cui, invece, l'immobile, munito di regolare concessione e di permesso di abitabilità, non annullati né revocati, abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione (nella specie, per la presenza di un aumento, non consistente, della volumetria fuori terra realizzata, non risolvendosi in un organismo integralmente diverso o autonomamente utilizzabile), non sussiste alcuna preclusione all'emanazione della sentenza costitutiva, perché il corrispondente negozio di trasferimento non sarebbe nullo ed è, pertanto, illegittimo il rifiuto del promittente venditore (nella specie, a sua volta acquirente dello stesso immobile in base a precedente rogito notarile) di dare corso alla stipulazione del definitivo, sollecitata dal promissario acquirente.»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: responsabilità del venditore

Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8081 del 07/04/2014

« Ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'irregolarità urbanistica che non oltrepassa la soglia della parziale difformità dalla concessione (nella specie, presenza di scala esterna) non impedisce l'emanazione della sentenza ex art. 2932 cod. civ., perché il corrispondente negozio di trasferimento non sarebbe nullo.»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: responsabilità del venditore

Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 11659 del 14/05/2018

«In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, ai sensi dell'art. 40 l. n. 47 del 1985, può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c. nel caso in cui l'immobile abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, dovendosi distinguere, anche quando sia stata presentata istanza di condono edilizio con versamento della somma prevista per l'oblazione e la pratica non sia stata definita, tra ipotesi di abuso primario, relativo a beni immobili edificati o resi abitabili in assenza di concessione, e abuso secondario, caratterizzato dalla circostanza che solo una parte di unità immobiliare già esistente abbia subito modifica o mutamento di destinazione d'uso.»

4) La conformità edilizia dei fabbricati: responsabilità del venditore

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE, Sez. II, 17 Ottobre 2013, Sentenza n. 23591

«Deve essere affermata la nullità di un contratto preliminare che abbia ad oggetto la vendita di un immobile irregolare dal punto di vista urbanistico. Il fatto che l'art. 40, secondo comma, della legge n. 47 del 1985 e s.m., faccia riferimento agli atti di trasferimento, cioè agli atti che hanno una efficacia reale immediata, mentre il contratto preliminare di cui si discute abbia efficacia semplicemente obbligatoria non elimina dal punto di vista logico che non può essere valido il contratto preliminare il quale abbia ad oggetto la stipulazione di un contratto nullo per contrarietà alla legge.»

4) La Sentenza Cass. SS UU n. 8230/2019

Sez. U - , Sentenza n. 8230 del 22/03/2019, secondo cui :

«La nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c., 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 esser riferibile, proprio, a quell'immobile. Pertanto, 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.»

I TERRENI: preliminare e allegazione del CDU

Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17436 del 19/08/2011 (Rv. 619057 - 01)

«La disposizione del secondo comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 - che sancisce la nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, quando ad essi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata - comporta l'esigenza di allegazione del detto certificato per la stipulazione del contratto definitivo o per la sentenza di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, di cui all'art. 2932 cod. civ.. Pertanto, poichè la sentenza emessa a norma dell'art. 2932 cod. civ. postula l'accertamento dei requisiti di validità del contratto non concluso, incombe sull'attore l'onere di provare la sussistenza delle condizioni richieste per un valido trasferimento, producendo il certificato in parola.»

5) L'agibilità

Il D.lgs. 222/2016 ha profondamente modificato la disciplina in tema di agibilità. Non è più previsto il rilascio di apposita certificazione (anche mediante silenzio assenso). L'agibilità (così come la conformità dell'opera al progetto) dovrà essere attestata mediante segnalazione certificata.

La Legge Regionale dell'Emilia Romagna 30 luglio 2013 n. 15, artt. 23 ss, come modificata, da ultimo, dalla Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 recepisce nella sostanza lo stesso procedimento

PROCEDIMENTO

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati;

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Segue: L'agibilità

La segnalazione certificata prevista dal decreto legislativo 222/2016 pertanto attesta non solo l'agibilità (ossia la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati) ma anche la conformità dell'opera al progetto presentato.

2) La segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati

b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché' all'articolo 82;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Segue: L'agibilità

L'aspetto che merita particolare attenzione è che l'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della suddetta documentazione.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (art. 26 T.U. D.P.R. 380/2001 nel testo riformulato dall'art. 3, c. 1, lett. k) , D.lgs. 25 novembre 2016 n. 222)

Segue: L'agibilità

UN RECENTE INTERVENTO DELLA CASSAZIONE IN MATERIA DI ABITABILITA'

La Corte di Cassazione, chiamata a pronunciarsi, con sentenza n. 2294/2017 del 30 gennaio 2017, confermando una giurisprudenza consolidata ha affermato:

«Va debitamente premesso, afferma la Suprema Corte sulla scorta di precedenti pronunce che, “in materia di vendita di immobile destinato ad abitazione, integra ipotesi di consegna di aliud pro alio il difetto assoluto della licenza di abitabilità ovvero l'insussistenza delle condizioni necessarie per ottenerla in dipendenza della presenza di insanabili violazioni della legge urbanistica” (cfr. Corte di Cassazione, 27.7.2006, n. 17140).»

Ed aggiunge, che il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile; e che la violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento, e non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula, abbia già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile (cfr. Corte di Cassazione, 23.1.2009, n. 1701; cfr. Corte di Cassazione, 20.4.2006, n. 9253, ove si precisa inoltre che è irrilevante la concreta utilizzazione dell'immobile ad uso abitativo da parte dei precedenti proprietari).

6) I vincoli e le prelezioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

LA PRELAZIONE ARTISTICA:

è regolata dalle disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, ed in particolare dagli articoli 55, 57, 59, 60 et 61 del D.Lgs. n. 42/2004 medesimo

I vincoli e le prelazioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

LA PRELAZIONE ARTISTICA: i patti

La parte venditrice dichiara che l'intero fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è sottoposto ai vincoli ed alle disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, come da provvedimento in data n. , trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Bologna in data all'art. ed, in particolare, è sottoposto al regime previsto dagli articoli 55, 57, 59, 60 et 61 del D.Lgs. n. 42/2004 medesimo.

Pertanto:

- come previsto dagli artt. 60 e segg. del citato Codice, esiste il diritto di prelazione all'acquisto a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- la parte venditrice si impegna ad effettuare la denuncia del presente atto al Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici dell'Emilia Romagna entro 30 (trenta) giorni da oggi, ai sensi dell'art. 59 del citato Codice per permettere l'esercizio del diritto di prelazione, che potrà essere esercitato entro il termine previsto dall'art. 61 (60 - sessanta - giorni decorrenti dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59);

I vincoli e le prelazioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

LA PRELAZIONE ARTISTICA: i patti - segue

- ai sensi dell'art. 61, comma 4, del citato Decreto Legislativo, l'alienazione di cui al presente atto, in pendenza del suddetto termine per l'esercizio del diritto di prelazione, si intende sottoposta alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio, nel termine di legge, da parte dell'Autorità competente, del diritto di prelazione alla medesima spettante in forza delle citate disposizioni;
- in pendenza di detto termine, il presente contratto sarà privo di efficacia e alla parte venditrice è vietato effettuare la consegna dei beni in oggetto.

In proposito:

- per i rapporti con il competente Ministero e le relative comunicazioni, le parti tutte eleggono domicilio presso lo studio di me Notaio in _____, anche agli effetti della notifica di cui all'art. 61, terzo comma del D.Lgs. n. 42/2004;
- la parte venditrice consegnerà gli immobili in oggetto, in ottemperanza all'art. 61, comma 4, del citato D. Lgs. n. 42/2004, solo dopo il decorso del suddetto termine per l'esercizio della prelazione, non appena risulterà avverata la condizione sospensiva di cui sopra, rimanendo, in pendenza della stessa, nell'esclusiva disponibilità della parte alienante.

I vincoli e le prelazioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

LA PRELAZIONE ARTISTICA: i patti - segue

Le parti, inoltre, si obbligano a stipulare, a spese della parte acquirente, allo spirare del termine previsto dall'art. 61 del citato Codice, un atto (pubblico o autenticato) ricognitivo dell'avveramento della condizione sospensiva, che verrà successivamente annotato a margine della trascrizione del presente atto.

Nell'ipotesi in cui, entro il termine innanzi indicato, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali dovesse esercitare il diritto all'acquisto, la presente vendita sarà definitivamente inefficace tra le parti originarie.

Pertanto la parte venditrice dovrà immediatamente restituire alla parte acquirente tutte le somme da questa ricevute, senza corresponsione d'interessi.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente atto le parti si riportano alle disposizioni contenute nel più volte citato D. Lgs. 42/2004.

**I vincoli e le prelezioni: la prelazione agraria, la
prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la
prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in
zona PEEP**

**GLI IMMOBILI RICOMPRESI IN PIANI DI ZONA PEEP IN DIRITTO DI SUPERFICIE
GLI IMMOBILI RICOMPRESI IN PIANI DI ZONA PEEP IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

Le principali norme:

Art. 35 legge n. 865/1971

Art. 31, comm1 46, 47, 49 bis e 49 ter ss. della legge n. 448/1998:

I vincoli e le prelazioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

Segue: GLI IMMOBILI RICOMPRESI IN PIANI DI ZONA PEEP

Occorre in particolare fare attenzione ai divieti di alienazione contenute nelle convenzioni in diritto di proprietà e ai limiti ai prezzi di cessione contenuti nelle convenzioni sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie.

Infatti la legge prevede che «Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione determinati in base alla convenzione è nulla per la parte eccedente.»

Alienazione di Alloggi acquisiti in proprietà

Per questi alloggi l'art. 35, L. 865/1971, nel suo testo originario, in vigore sino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179) prevedeva una serie di divieti di alienazione, la cui inosservanza era sancita con la NULLITA' degli atti di alienazione (tali dovendosi ritenere sia gli atti traslativi della piena proprietà che gli atti costitutivi di diritti reali limitati e sia gli atti a titolo oneroso che gli atti a titolo gratuito, rimanendo esclusi solo gli atti di divisione e gli atti costitutivi di garanzie reali):

- entro i 10 anni dal rilascio del certificato di abitabilità: divieto di alienazione assoluto, a qualunque titolo
- tra i 10 anni e i 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità: divieto di alienazione relativo (è cioè possibile solo l'alienazione a favore di soggetti aventi determinati requisiti soggettivi a prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale)

I vincoli e le prelazioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

Segue: Alienazione di Alloggi acquisiti in proprietà

- trascorsi 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità: cedibilità a chiunque con obbligo peraltro di corrispondere al Comune il maggior valore dell'area rispetto alla data di acquisto, secondo valutazione da parte dell'ufficio Tecnico Erariale.

Tutti i divieti di alienazione sono stati abrogati con effetto dal 15 marzo 1992 dall'art. 23 c.2 L. 17 febbraio 1992, n. 179.

Pertanto operando la nuova disposizione a far data dal 15 marzo 1992:

1.a) per gli atti di alienazione eventualmente stipulati prima del 15 marzo 1992 nulla viene innovato: tali atti debbono ritenersi avvenuti illegittimamente con conseguente loro nullità, esclusa qualsiasi efficacia sanante da riconoscersi alla norma abrogativa della legge 179/1992

2.b) per gli atti di alienazione stipulati dopo il 15 marzo 1992, bisogna distinguere a seconda che si tratti:

b.1) di atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata dopo il 15 marzo 1992 (e cioè dopo l'intervenuta abrogazione dei divieti di alienazione)

I vincoli e le prelazioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

Segue: Alienazione di Alloggi acquisiti in proprietà

b.2) di atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 (nel vigore dei divieti di alienazione)

Mentre nel primo caso (b.1) non vi è alcun dubbio che gli alloggi non siano più soggetti ai divieti di alienazione già previsti dall'art. 35 legge 865/1971 e che quindi siano liberamente commerciabili (salvo il rispetto di ulteriori eventuali limiti o vincoli che siano stati inseriti in convenzione ma che se trattasi di vincoli di alienazione non potranno che avere efficacia obbligatoria ex art. 1379 c.c. esclusa la sanzione della nullità dell'atto che può discendere SOLO dalla legge), con riguardo invece al secondo caso (b.2), sull'efficacia e la portata dell'abrogazione dei divieti di alienazione si sono formate opinioni divergenti.

I vincoli e le prelazioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

Alienazione di Alloggi acquisiti in proprietà superficaria

Per il caso di concessione di aree P.E.E.P. in superficie, non sono mai stati previsti dall'ordinamento divieti di alienazione di alcun genere, per cui non si sono mai posti problemi in ordine alla validità degli atti di alienazione di alloggi realizzati su tali aree

Occorre tuttavia fare particolare attenzione ai vincoli di prezzo massimo esistenti sia nelle convenzioni in proprietà che in superficie:

La sentenza della Cassazione Sezioni Unite 16 settembre 2015 n. 18135

Con la sentenza 18135/2015 la Suprema Corte in Sezioni Unite ha riproposto la tesi della sanzione della nullità parziale: sostituzione di diritto della clausola del prezzo adottata in violazione dei vincoli di convenzione e conseguente applicazione della disciplina di cui al combinato disposto degli artt. 1339 e 1419, secondo comma, c.c.

Da sottolineare come, a sostegno di detta tesi, le SS.UU., in quest'ultima sentenza, richiamino proprio la nuova norma dell'art. 31, comma 49bis, legge 448/1998: “da detta norma emerge con chiarezza che il vincolo del prezzo non è affatto soppressoed anzi in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita”

I vincoli e le prelazioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

Per le SS.UU. il vincolo riguardante il prezzo massimo di cessione discendente dalle convenzioni P.E.E.P. per la concessione del diritto di superficie non cessa con il primo trasferimento (dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio al primo assegnatario dell'alloggio in proprietà superficiaria), ma dura fintantoché dura il diritto di proprietà superficiaria e ne segue le sorti in tutte le vicende circolatorie successive: si tratta cioè di un "onere reale" che segue il bene nei successivi passaggi, con "naturale efficacia indefinita".

Non trova applicazione, per le SS.UU., al caso di specie quell'indirizzo interpretativo fatto proprio dalla stessa Corte di Cassazione in una prima pronuncia del 2000, nel quale l'operatività dei vincoli sul prezzo veniva limitata al solo primo trasferimento, in quanto indirizzo riferito a diversa fattispecie, ossia alla fattispecie della cd. "convenzione Bucalossi", che presenta peculiarità, caratteristiche e finalità completamente diverse da quelle caratterizzanti invece la convenzione P.E.E.P. (distinzione, peraltro, che già la Cassazione aveva evidenziato in precedenti pronunce).

I vincoli e le prelazioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

La prelazione agraria

1) Del coltivatore diretto (ora estesa allo IAP coltivatore)

Art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 (Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice)

In caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti, a mezzadria, a colonia parziaria, o a compartecipazione, esclusa quella stagionale, l'affittuario, il mezzadro, il colono o il compartecipante, a parità di condizioni ha diritto di prelazione purché coltivi il fondo stesso da almeno due anni, non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria, ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della, superficie corrispondente alla capacità lavorativa della, sua famiglia. Il proprietario deve notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione trasmettendo il preliminare di compravendita in cui devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite compresa la clausola per l'eventualità della prelazione. Il coltivatore deve esercitare il suo diritto entro il termine di 30 giorni. Qualora il proprietario non provveda a tale notificazione o il prezzo indicato sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

I vincoli e le prelazioni: la prelazione agraria, la prelazione urbana, la prelazione «dell'ente parco», la prelazione artistica e le cessioni di immobili ricompresi in zona PEEP

La prelazione agraria -estensioni

Art. 7 della LEGGE 14 agosto 1971, n. 817 (Disposizioni per il rifinanziamento delle provvidenze per lo sviluppo della proprietà coltivatrice).

7) Il termine di quattro anni previsto dal primo comma dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, per l'esercizio del diritto di prelazione e' ridotto a due anni. Detto diritto di prelazione, con le modifiche previste nella presente legge, spetta anche:

- 1) al mezzadro o al colono il cui contratto sia stato stipulato dopo l'entrata in vigore della legge 15 settembre 1964, n. 756;
- 2) al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché' sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti;
(2-bis) all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché' sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti)). Nel caso di vendita di più' fondi ogni affittuario, mezzadro o colono può' esercitare singolarmente o congiuntamente il diritto di prelazione rispettivamente del fondo coltivato o dell'intero complesso di fondi.

7) I beni di provenienza donativa

Le norme e gli istituti:

- La tutela dei legittimari;
- Le azioni a tutela della legittima ;
- In particolare l'azione di restituzione nei confronti del terzo acquirente - art. 653 c.c.
- La modifica dell'art. 563 c.c. introdotta dalla legge 14 maggio 2005 n. 80 (entrata in vigore il 15 maggio 2005);
- Le ipotesi nelle quali la donazione può ritenersi non più «pregiudizievole» alla luce dell'art. 563 c.c..

I rimedi pratici:

- La risoluzione della donazione
- L'assicurazione per il «pagamento dell'equivalente in denaro» di cui all'art. 563, comma 3 c.c.

8) Le agevolazioni c.d. della «prima casa» dopo la modifica della legge 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, comma 55

La normativa sulle c.d. agevolazioni fiscali per l'acquisto della «prima casa» è stata modificata dalla Legge di stabilità Finanziaria per il 2016 la quale ha ampliato l'agevolazione estendendola al caso in cui l'acquirente:

- 1) già titolare di altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni «prima casa» (vecchia casa di abitazione) che impedirebbe di usufruire del beneficio,
- 2) proceda ugualmente all'acquisto di altra casa di abitazione (nuova abitazione, senza avere preventivamente alienato quella preposseduta)
- 3) a condizione che la “vecchia” casa di abitazione sia alienata entro un anno dall'acquisto della “nuova” casa di abitazione.

Segue: la prima casa

Schematicamente la nuova ipotesi agevolata è la seguente:

Tizio, acquirente:

- È titolare di una casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa;
- Vuole acquistare un'altra casa di abitazione;
- Non riesce a vendere la “vecchia” casa prima di acquistare la “nuova”;
- Procedo al “nuovo” acquisto;
- Usufruisce delle agevolazioni in quanto la nuova norma lo consente (anche se è ancora proprietario della vecchia);
- Per conservare le agevolazioni ottenute per il nuovo acquisto deve rivendere la “vecchia” casa entro un anno dal nuovo atto di acquisto;
- Se non procede alla vendita entro un anno si applica il regime sanzionatorio già previsto dal comma 4 della nota II bis.

Segue: la prima casa

PRASSI E IPOTESI PARTICOLARI

1) Risoluzione del 19/12/2017 n. 154 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa:

La risoluzione fornisce chiarimenti in merito all'applicabilità dell'agevolazione 'prima casa', prevista dalla nota II - bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, per l'acquisto di una nuova unità immobiliare da accorpare alle due prepossedute. In particolare, viene chiarito che è possibile fruire delle agevolazioni 'prima casa' per l'acquisto di un nuovo immobile da accorpare ai due immobili preposseduti, nel caso di specie uno contiguo e l'altro sottostante il nuovo immobile, a condizione che si proceda alla fusione delle tre unità immobiliari e che l'abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

Segue: la prima casa

PRASSI E IPOTESI PARTICOLARI

2) Risoluzione del 17/10/2017 n. 126 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa:

Nel caso in cui per effetto della successione, il coniuge quale unico erede diviene pieno proprietario di più immobili, siti nello stesso comune, in precedenza posseduti in comproprietà con il coniuge deceduto, può fruire dell'agevolazione 'prima casa', ai sensi dell'articolo 69, comma 3, della legge n. 342 del 2000, in relazione all'acquisto di uno dei predetti immobili. Non risulta preclusiva alla fruizione dell'agevolazione la circostanza che prima del decesso del coniuge, il contribuente possedesse detti immobili in comproprietà con il de cuius, in quanto con la morte il regime della comunione viene meno. Né appare preclusiva la circostanza che per effetto della successione, il contribuente divenga proprietario esclusivo di detti immobili, in quanto la dichiarazione deve essere resa in relazione ad immobili diversi da quelli che, proprio per effetto della successione, vengono acquistati. Ferma restando la sussistenza delle condizioni previste dalla citata Nota II-bis, l'erede unico può, dunque, invocare in sede di successione le agevolazioni 'prima casa' per uno degli immobili pervenuti in eredità.

Segue: la prima casa

PRASSI E IPOTESI PARTICOLARI

4) Risoluzione del 04/07/2017 n. 86 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale

Normativa:

La risoluzione fornisce chiarimenti in merito alla possibilità di poter godere nuovamente delle agevolazioni riservate alla 'prima casa' di abitazione in relazione ad un atto di donazione, nel caso in cui il contribuente ne abbia già fruito in sede di precedente acquisto a titolo oneroso di un immobile abitativo. La possibilità di reiterare il trattamento agevolativo 'prima casa' non può essere riconosciuta nel caso in cui il contribuente, che ha già fruito delle agevolazioni 'prima casa' in sede di acquisto a titolo oneroso, proceda all'acquisto di un nuovo immobile a titolo gratuito, salvo che non ricorrano i presupposti per l'applicabilità della previsione recata dal comma 4-bis della Nota II-bis), posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR. Con riferimento al caso rappresentato, dunque, il contribuente istante che risulta già in possesso di un immobile acquistato a titolo oneroso fruendo delle agevolazioni di cui alla Nota II-bis) posta in calce all'articolo 1 citato, potrà richiedere nuovamente le agevolazioni riservate alla 'prima casa di abitazione' in occasione della stipula di un atto di donazione di una abitazione, a condizione, che nel predetto atto si impegni a vendere entro l'anno dal nuovo acquisto l'immobile preposseduto.

Segue: la prima casa

PRASSI E IPOTESI PARTICOLARI

4) Risoluzione del 27/04/2017 n. 53 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale

Normativa:

Ai fini della fruizione delle agevolazioni prima casa, se non viene assolto il requisito dichiarato dalla parte acquirente in atto, dello svolgimento della attività lavorativa nel comune di ubicazione dell'immobile, questi può dichiarare di voler beneficiare delle agevolazioni 'prima casa' assumendo l'impegno a trasferire la propria residenza nel Comune in cui è sito l'immobile acquistato, nel termine di 18 mesi dall'acquisto agevolato, nell'ipotesi in cui detto termine di 18 mesi risulti ancora pendente. Tale atto, redatto secondo le medesime formalità giuridiche dell'atto originario, deve essere prodotto per la registrazione presso l'ufficio in cui è stato registrato l'originario atto di acquisto. La rettifica può essere effettuata dal contribuente anche in data successiva alla registrazione dell'atto di acquisto, a condizione che non venga arrecato pregiudizio all'attività di controllo svolta dall'Ufficio. Tale rettifica potrà essere effettuata dal contribuente sempreché l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate competente non abbia già disconosciuto, con apposito avviso di liquidazione, le agevolazioni prima casa rilevando la mancanza del presupposto dello svolgimento dell'attività lavorativa nel comune in cui è sito l'immobile acquistato.

Segue: la prima casa

PRASSI E IPOTESI PARTICOLARI

4) Circolare del 08/04/2016 n. 12 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale

Normativa

2.3 Nuovo acquisto a titolo gratuito

Domanda

L'estensione dell'agevolazione 'prima casa' di cui all'art. 1, comma 55, della Legge di Stabilità, spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (con impegno dell'acquirente di alienare la casa preposseduta entro un anno)?

Risposta

L'acquisto del nuovo immobile in regime agevolato, con l'impegno a rivendere quello preposseduto, può essere effettuato anche a titolo gratuito. La disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione trova, infatti, applicazione, in via generale, anche con riferimento agli atti a titolo gratuito, in virtù di quanto disposto dall'art. 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342. Tali disposizioni rinviano, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' in sede di successione o donazione.

Resta inteso che, nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, dovrà risultare l'impegno a vendere entro l'anno l'immobile preposseduto.

Segue: la prima casa

PRASSI E IPOTESI PARTICOLARI

4) Risoluzione del 11/05/2015 n. 49 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Affari Legali e Contenzioso

Permanenza dell'agevolazione "prima casa" in caso di vendita infraquinquennale e riacquisto nell'anno anche a titolo gratuito (Articolo 1 della Tariffa, parte I, nota II-bis, DPR n. 131 del 1986)

La risoluzione conclude nel modo seguente:

«In conclusione, alla luce dei principi affermati più volte di recente dalla giurisprudenza di legittimità, si deve ritenere che in caso di rivendita dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile - entro un anno dall'alienazione - è idoneo ad evitare la decadenza dal beneficio.

Devono considerarsi quindi superate le indicazioni fornite con i documenti di prassi sopra citati.

Resta fermo l'ulteriore requisito dell'utilizzo del nuovo immobile come dimora abituale del contribuente come chiarito da ultimo con circolare n. 31/E del 7 giugno 2010 e confermato dalla Corte di Cassazione con sentenza 10 aprile 2015, n. 7338.»

Segue: la prima casa

PRASSI E IPOTESI PARTICOLARI

5) Circolare 18/E del 29 maggio 2013, pag. 91 ss., che affronta, fra l'altro, le seguenti ipotesi particolari:

- Acquisto effettuato nel Comune di svolgimento della propria attività: è idonea qualsiasi attività;
- Deroga all'obbligo di stabilire la residenza entro 18 mesi: no decadenza solo in caso di forza maggiore sopravvenuta (impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato);
- Termine entro il quale stabilire l'abitazione principale (in caso di vendita infraquinquennale e acquisto infrannuale): non oltre i tre anni previsti per l'accertamento;
- Titolarità di nuda proprietà su altra abitazione nello stesso Comune: non impedisce l'agevolazione se ricorrono gli altri requisiti (detto diritto non deve essere stato acquistato fruendo della prima casa);
- Comunione con soggetti diversi dal coniuge: non preclude le agevolazioni sempre che detti diritti non siano stati acquistati fruendo della «prima casa»;
- acquisto di casa di abitazione in corso di costruzione: spettano le agevolazioni se una volta ultimato abbia le caratteristiche di legge;
- Acquisto reiterato di quote dello stesso immobile: spetta l'agevolazione;
- Coniugi in comunione legale: se uno solo ha i requisiti l'agevolazione spetta per la metà
- Acquisto di terreno edificabile sul quale costruire la «prima casa»: non si incorre nella decadenza qualora entro un anno si acquisti un terreno ed entro lo stesso termine venga ad esistenza «il rustico» (su questo punto è intervenuta la recente risoluzione 13/E del 26 gennaio 2017 l'Agenzia delle Entrate).

Segue: la prima casa nelle successioni e donazioni

L'art. 69 terzo comma della legge 21 novembre 2000 n. 342 stabilisce:

«3. Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. 4. Le dichiarazioni di cui alla nota II bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono rese dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione. Nel caso di decadenza dal beneficio o di dichiarazione mendace, si applicano le sanzioni previste dal comma 4 della citata nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.»

LE DICHIARAZIONI SONO CONTENUTE:

nell'atto di donazione;

In apposita dichiarazione allegata alla dichiarazione di successione.

Segue: la prima casa nelle successioni e donazioni

Da segnalare:

- Le agevolazioni prima casa di cui alla norma citata NON sono applicabili agli atti a titolo gratuito e ai vincoli di destinazione (Circolare n. 3/2008);
- La decadenza per dichiarazione mendace può essere imputata solo al soggetto che l'ha resa (Risoluzione n. 33/2011). Effetti della estensione della agevolazione agli altri soggetti interessati: ad. Es. il divieto di vendita infraquinquennale riguarda solo il dichiarante;
- che come confermato anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 12 agosto 2005, l'applicazione dell'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa per i trasferimenti derivanti da donazione ricorrendo i presupposti per le agevolazioni prima casa, non "preclude la possibilità in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra "casa di abitazione non di lusso" di fruire dei benefici previsti dall'art. 1 comma 1 quinto periodo della tariffa allegata al T.U. in materia di imposta di registro di cui al D.P.R. 131/1986, per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato".

Segue: la prima casa nelle successioni e donazioni

Circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, par. 5.4:

Nel caso in cui il beneficiario sia già titolare di un bene acquistato per successione o donazione godendo delle agevolazioni, è possibile richiedere le agevolazioni per l'acquisto a titolo oneroso di un altro immobile, purchè questo sia sito in altro Comune (conforme a Circ. 7.05.2001 n. 44/E).

Risoluzione n. 86/E del 4 luglio 2017:

Non è possibile chiedere nuovamente le agevolazioni nel caso in cui il contribuente che ha già fruito delle agevolazioni "prima casa" in sede di acquisto a titolo oneroso proceda all'acquisto a titolo gratuito di un nuovo immobile.

Nuovo acquisto per successione o donazione

Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016 (già citata):

L'estensione dell'agevolazione 'prima casa' spetta anche nel caso di nuovo acquisto per successione o donazione; nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, dovrà risultare l'impegno a vendere entro l'anno l'immobile preposseduto.

**GRAZIE PER
L'ATTENZIONE**