

ESTIMO



Aleandro Bottichio

La due diligence immobiliare

Guida alla definizione della esatta valutazione degli immobili raffrontando l'analisi documentale e normativa con lo stato di fatto degli stessi

- **Raffronto documentale**
- **Raffronto normativo**
- **Quantificazione dei costi**
- **Questioni di circolabilità**



Dario Flaccovio Editore

Aleandro Bottichio

La *due diligence* immobiliare

Aleandro Bottichio

La due diligence immobiliare

ISBN 9788857908052

© 2018 by Dario Flaccovio Editore s.r.l. - tel. 0916700686

www.darioflaccovio.it

www.webintesta.it

magazine.darioflaccovio.it

darioflaccovioeventi.it

Stampa: Palermo, ottobre 2018

Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

L'editore dichiara la propria disponibilità ad adempiere agli obblighi di legge nei confronti degli aventi diritto sulle opere riprodotte.

La fotocopiatura dei libri è un reato.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli aventi diritto/dall'editore.

Indice

<i>Prefazione</i>	pag. 15
1. La due diligence immobiliare	
1.1. Definizione	» 17
1.2. Premesse	» 17
2. Prerogativa della due diligence immobiliare	
2.1. Introduzione	» 19
2.1.1. Definizione dell'oggetto immobiliare in valutazione	» 19
2.1.2. Ponderazione della circolabilità dell'immobile, in relazione alla nullità degli atti	» 20
2.1.3. Preventivo adeguamento necessario per evitare la nullità degli atti	» 20
2.1.4. Valutazione economica delle situazioni evidenziate in due diligence, sia negative che positive	» 20
2.2. <i>Due diligence</i> positiva	» 21
2.3. Funzionalità della <i>due diligence</i>	» 21
3. Riferimenti normativi in attinenza alla due diligence (nullità degli atti)	
3.1. Premesse	» 23
3.2. Derivazione del principio di nullità degli atti	» 24
3.3. Concetto di alienazione aliud pro alio	» 25
3.4. Nullità degli atti per questioni formali (forma scritta e provenienza anche attraverso registrazione e trascrizione)	» 26
3.5. Nullità degli atti per questioni formali del notaio	» 27
3.5.1. Ulteriori disposizioni inerenti agli atti. Tracciabilità dei pagamenti	» 29
4. Procedimento di due diligence immobiliare	
4.1. Procedimento di <i>due diligence</i>	» 31
4.2. Assunzione dell'incarico	» 31
4.3. Esame documentale	» 32
4.4. Indagini presso i pubblici uffici (accesso agli atti)	» 32
4.5. Sopralluogo presso l'immobile	» 34
4.6. Accertamenti	» 35
4.7. Rapporto di <i>due diligence</i> immobiliare	» 36
4.7.1. Gli allegati del rapporto di <i>due diligence</i>	» 36
4.7.2. Modalità dichiarative e di presentazione del rapporto di <i>due diligence</i>	» 37
4.7.2.1. Dichiarazione semplice	» 38
4.7.2.2. Dichiarazione di conformità	» 38
4.7.2.3. Autocertificazione	» 39
4.7.2.4. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà	» 39
4.7.2.5. Atto notorio	» 40

4.7.2.6.	Asseverazione	» 40
4.7.2.7.	Elaborato peritale semplice.....	» 40
4.7.2.8.	Elaborato peritale asseverato	» 41
4.7.2.9.	Elaborato peritale giurato	» 41
4.8.	Valutazione economica delle questioni di <i>due diligence</i>	» 41
4.8.1.	Valutazione immobiliare secondo standard valutativi	» 42
4.8.2.	Definizione di valore di mercato (I.V.S.).....	» 42
4.8.3.	Definizione dei procedimenti (approcci) di valutazione.....	» 43
4.8.3.1.	Approccio al mercato (M.C.A.).....	» 43
4.8.3.2.	Approccio al reddito (I.C.A.).....	» 44
4.8.3.3.	Approccio al costo (cost approach)	» 44
4.8.4.	Definizione dei criteri di valutazione.....	» 44
4.9.	Capitoli di analisi.....	» 45
5.	Descrizione preliminare dell’immobile e sua contestualizzazione.....	» 47
6.	Analisi dei confini	
6.1.	Riferimento normativo	» 49
6.2.	Come si esplica la <i>due diligence</i> relativamente all’analisi dei confini.....	» 49
6.3.	Ulteriori verifiche	» 50
7.	Analisi della conformità catastale	
7.1.	Riferimento normativo	» 51
7.2.	Circolare esplicativa (Agenzia delle Entrate n. 02/2010).....	» 52
7.3.	Coerenza oggettiva	» 53
7.3.1.	Definizioni di attinenza catastale	» 53
7.3.2.	Ambito di esclusione.....	» 54
7.3.3.	Obbligo di indicazione degli identificativi catastali	» 54
7.3.4.	Obbligo di indicazione del riferimento alle planimetrie depositate in catasto e loro conformità allo stato di fatto.....	» 54
7.3.5.	Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l’obbligo di dichiarazione	» 55
7.4.	Coerenza soggettiva.....	» 56
7.5.	Attività preliminari di <i>due diligence</i> (ispezioni al catasto).....	» 56
7.5.1.	La mappa catastale	» 57
7.5.2.	La visura catastale.....	» 57
7.5.3.	Planimetria catastale	» 58
7.5.4.	Elaborato planimetrico di subalternazione – Elenco subalterni.....	» 59
7.6.	La consultazione dei dati catastali.....	» 59
7.6.1.	Modalità accesso agli atti.....	» 60
7.7.	Procedure di natura catastale.....	» 60
7.7.1.	La procedura telematica PreGeo	» 61
7.7.2.	La procedura telematica DocFa	» 61
7.7.3.	Procedura telematica di voltura catastale.....	» 62

7.8. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza alla conformità catastale.....	» 62
7.9. Allegati dell'analisi della conformità catastale in <i>due diligence</i>	» 62
7.10. Disallineamento della banca dati catastale.....	» 63
7.11. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 63
8. Analisi della conformità edilizia	
8.1. Premesse.....	» 65
8.2. Riferimento normativo principale.....	» 66
8.3. Definizione degli interventi edilizi (art. 3 D.P.R. 380/01).....	» 67
8.3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	» 67
8.3.2. Interventi ex novo.....	» 68
8.3.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di natura consistente ...	» 69
8.4. Definizione dei titoli abilitativi.....	» 69
8.4.1. Attività edilizia libera (art. 6).....	» 70
8.4.1.1. Potestà legislativa delle Regioni.....	» 71
8.4.2. Comunicazione inizio lavori asseverata CILA (art. 6-bis).....	» 71
8.4.2.1. Potestà legislativa delle Regioni.....	» 72
8.4.3. Permesso di costruire (PDC) (art. 10).....	» 72
8.4.3.1. Potestà legislativa delle Regioni.....	» 73
8.4.4. Segnalazione certificata inizio attività SCIA (art. 22).....	» 73
8.4.4.1. Potestà legislativa delle Regioni.....	» 74
8.4.5. Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire super SCIA (art. 23).....	» 75
8.4.6. Interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis).....	» 75
8.5. Contributo di costruzione – Oneri concessori (art. 16).....	» 76
8.6. Disciplina delle sanzioni in materia edilizia.....	» 76
8.6.1. Lottizzazione abusiva (art. 30).....	» 77
8.6.2. Interventi in attività libera.....	» 77
8.6.3. Interventi soggetti a CILA.....	» 77
8.6.4. Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31).....	» 78
8.6.5. Determinazione delle variazioni essenziali (art. 32).....	» 78
8.6.6. Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art. 33).....	» 79
8.6.7. Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34).....	» 80
8.6.8. Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici (art. 35).....	» 80
8.6.9. Accertamento di conformità (doppia conformità) (art. 36).....	» 81
8.6.10. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 37).....	» 81
8.6.11. Demolizione di opere abusive (art. 41).....	» 82
8.7. Nullità degli atti in relazione ad abusi edilizi.....	» 82

8.7.1.	Nullità degli atti giuridici relativi a edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (art. 46).....	» 83
8.7.2.	Nullità inapplicabile per atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o servitù.....	» 83
8.7.3.	Validità degli atti a seguito del pagamento della sanzione.....	» 83
8.7.4.	Atto postumo a rimedio.....	» 84
8.7.5.	Nullità inapplicabile nelle procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.....	» 84
8.7.6.	Riferimento normativo ex ante Legge 47/85 (primo condono edilizio).....	» 84
8.7.7.	La dichiarazione ante '67.....	» 85
8.8.	Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi della conformità edilizia.....	» 86
8.9.	Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 87
8.9.1.	Valore complementare.....	» 88
9. Analisi del certificato di agibilità e attinenze igienico- sanitarie		
9.1.	Premesse.....	» 91
9.2.	Riferimento normativo principale.....	» 91
9.2.1.	Agibilità (art. 24).....	» 92
9.2.2.	Dichiarazione di inagibilità (art. 26).....	» 94
9.2.3.	Non nullità degli atti mancanti di agibilità.....	» 94
9.3.	Norme igienico sanitarie nazionali.....	» 94
9.3.1.	Riferimento normativo statale (testo unico delle leggi sanitarie) ...	» 95
9.3.2.	Requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione.....	» 95
9.3.3.	Requisiti dei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2001).....	» 95
9.3.4.	Rimando ad altre disposizioni.....	» 96
9.4.	Superamento delle barriere architettoniche.....	» 96
9.4.1.	Riferimento normativo statale.....	» 96
9.5.	Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi dell'agibilità e delle questioni igienico sanitarie e di sicuro utilizzo.....	» 97
9.6.	Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 98
10. Analisi urbanistica		
10.1.	Presupposti.....	» 99
10.2.	Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi urbanistica.....	» 100
10.2.1.	Certificato di destinazione urbanistica.....	» 100
10.3.	Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 100
11. Analisi ambientale caratteristica del sito		
11.1.	Premesse.....	» 103
11.2.	Riferimento normativo generale.....	» 103
11.3.	Elementi da analizzare in sito ai fini della questione ambientale.....	» 104
11.3.1.	L'amianto.....	» 105

11.3.2. Terre e rocce di scavo	» 106
11.3.3. Le acque	» 106
11.3.4. I rifiuti	» 106
11.3.5. Le emissioni	» 106
11.3.6. Le fonti di rumore	» 107
11.3.6.1. Acustica ambientale (Legge quadro n. 447/95).....	» 107
11.3.6.2. Tecnico competente in acustica ambientale	» 108
11.3.6.3. Requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. del 5/12/1997).....	» 108
11.3.6.4. Valutazione del rischio di rumore in ambiente di lavoro (D.Lgs. 81/2008)	» 108
11.3.7. La bonifica bellica.....	» 108
11.3.8. L'agricoltura.....	» 109
11.4. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi ambientale in sito..	» 109
11.4.1. Analisi visiva in sito.....	» 110
11.4.2. Analisi diretta in sito	» 111
11.4.3. Analisi documentale.....	» 111
11.4.4. Analisi cartografica e digitalizzata dei siti inquinati.....	» 111
11.4.5. Analisi della valutazione di impatto ambientale, strategica e autorizzazione ambientale integrata (VAI, VAS, IPPC).....	» 112
11.4.6. Motivazioni della <i>due diligence</i>	» 112
11.4.7. Analisi normativa stanti le disposizioni di legge	» 112
11.5. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 113
12. Analisi ambientale-vincolistica	
12.1. Premesse	» 115
12.2. Riferimento normativo primordiale.....	» 115
12.3. Derivazione del concetto di limite o vincolo.....	» 115
12.4. Le categorie di vincoli	» 116
12.4.1. Vincoli ricognitivi.....	» 117
12.4.2. Vincoli conformativi	» 117
12.4.3. Vincoli urbanistici.....	» 118
12.4.4. Vincoli urbanistici ablativi.....	» 118
12.5. Casistica dei vincoli nelle rispettive categorie	» 118
12.5.1. Casistica dei vincoli ricognitivi.....	» 118
12.5.1.1. Beni culturali	» 119
12.5.1.2. Beni paesaggistici	» 121
12.5.2. Casistica dei vincoli conformativi.....	» 123
12.5.2.1. Fasce di rispetto stradale.....	» 123
12.5.2.2. Fasce di rispetto ferroviario	» 124
12.5.2.3. Fasce di rispetto elettrodotti.....	» 124
12.5.2.4. Fasce di rispetto cimiteriale.....	» 125
12.5.2.5. Vincolo idraulico	» 125
12.5.2.6. Vincolo idrogeologico	» 125

12.5.2.7. Piano assetto idrogeologico PAI.....	» 126
12.5.2.8. Verde pubblico e verde privato.....	» 126
12.6. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi ambientale-vincolistica.....	» 127
12.7. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 128
13. Analisi del certificato di destinazione urbanistica	
13.1. Riferimento normativo	» 129
13.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza al certificato di destinazione urbanistica.....	» 131
13.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 131
14. Analisi dello stato manutentivo e di conservazione	
14.1. Premesse	» 133
14.2. Riferimento normativo (D.Lgs. 81/08).....	» 135
14.2.1. Fascicolo dell'opera (allegato XVI del D.Lgs. 81/08).....	» 135
14.3. Contenuti minimi del fascicolo dell'opera	» 135
14.4. Contenuti minimi del piano di manutenzione dell'opera pubblica.....	» 137
14.5. Conclusione in attinenza normativa	» 138
14.6. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi dello stato di manutenzione e conservazione	» 138
14.6.1. Analisi documentale.....	» 139
14.6.2. Analisi visiva in sito.....	» 139
14.7. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 139
15. Analisi della sicurezza strutturale	
15.1. Riferimento normativo (cronistoria).....	» 141
15.1.1. Sintesi del capitolo 8 delle N.T.C. 2018	» 142
15.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi della sicurezza strutturale.....	» 143
15.2.1. Analisi documentale pregressa.....	» 143
15.2.2. Analisi visiva in sito.....	» 144
15.2.3. Motivazioni della <i>due diligence</i>	» 144
15.2.4. Analisi normativa stante le N.T.C. 2018, capitolo 8.....	» 144
15.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 144
16. Analisi della sicurezza degli impianti tecnici	
16.1. Riferimento normativo	» 147
16.1.1. Ambito di applicazione	» 147
16.1.2. Altre disposizioni	» 148
16.1.3. Obbligo di progettazione.....	» 148
16.1.4. Realizzazione e installazione degli impianti	» 149
16.1.5. Dichiarazione di conformità.....	» 149
16.1.6. Certificato di agibilità	» 150

16.1.7. Ex art. 13 abrogato dall'art. 35, comma 2, Legge n. 133/08.....	» 150
16.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi della sicurezza degli impianti tecnici	» 150
16.2.1. Analisi documentale.....	» 150
16.2.2. Analisi visiva in sito.....	» 151
16.2.3. Motivazioni della <i>due diligence</i>	» 151
16.2.4. Analisi normativa stante il Decreto 37/08.....	» 152
16.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 152
17. Analisi della sicurezza antincendio	
17.1. Riferimento normativo	» 153
17.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi della sicurezza antincendio	» 154
17.2.1. Analisi documentale.....	» 154
17.2.2. Analisi visiva in sito.....	» 154
17.2.3. Motivazioni della <i>due diligence</i>	» 155
17.2.4. Analisi normativa stante il D.P.R. 151/2011	» 155
17.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 155
18. Analisi di prestazione energetica	
18.1. Riferimento normativo	» 157
18.1.2. Attestato di prestazione energetica APE.....	» 158
18.1.3. Ex nullità degli atti.....	» 159
18.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi di prestazione energetica.....	» 160
18.2.1. Analisi documentale.....	» 160
18.2.2. Analisi visiva in sito.....	» 160
18.2.3. Analisi normativa stante il D.Lgs. 192/2005	» 161
18.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 161
19. Analisi della titolarità	
19.1. Premesse	» 163
19.1.1. Elementi di verifica.....	» 163
19.1.2. Differenza tra registrazione e trascrizione	» 163
19.2. Riferimento normativo	» 165
19.2.1. Atti soggetti a registrazione	» 165
19.2.2. Atti soggetti a trascrizione (art. 2643 del c.c.).....	» 165
19.2.2.1. Altri atti soggetti a trascrizione.....	» 166
19.2.2.2. Rimando dagli articoli del codice civile	» 166
19.2.2.3. Effetti della trascrizione.....	» 167
19.3. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi della titolarità.....	» 167
19.3.1. Analisi in attinenza alla registrazione	» 167
19.3.2. Analisi in attinenza alla trascrizione	» 168
19.3.2.1. Differenza tra le varie formalità ipotecarie.....	» 168

19.3.3. Continuità delle trascrizioni	» 168
19.3.4. Relazione ventennale	» 169
19.4. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 170

20. Analisi dello stato di possesso

20.1. Premesse	» 171
20.2. Differenza tra possesso e proprietà	» 171
20.3. I diritti reali di godimento	» 172
20.4. I diritti reali di garanzia	» 172
20.5. Rassegna dei diritti reali di godimento	» 173
20.5.1. Titolo V del c.c. dell'usufrutto, dell'uso, dell'abitazione	» 173
20.5.1.1. Dell'usufrutto (artt. da 981 a 1020 del c.c.)	» 173
20.5.1.2. Diritto d'uso (art. 1021 del c.c.)	» 173
20.5.1.3. Diritto di abitazione (art. 1022 del c.c.)	» 173
20.5.1.4. Ambito della famiglia (art. 1023 del c.c.)	» 173
20.5.1.5. Divieto di cessione (art. 1024 del c.c.)	» 174
20.5.1.6. Differenze sostanziali tra usufrutto e i diritti d'uso e abitazione	» 174
20.5.1.7. Abitazione al coniuge superstite (art. 540 c.c.)	» 174
20.5.1.8. Abitazione assegnata al coniuge in caso di separazione (diritto di famiglia e/o filiale)	» 174
20.5.2. Titolo IV del c.c. dell'enfiteusi (artt. 959 e 960 del c.c.)	» 174
20.5.3. Titolo III del c.c. del diritto di superficie (art. 952 del c.c.)	» 175
20.5.4. Titolo VI del c.c. delle servitù prediali	» 175
20.5.5. Titolo IV delle servitù acquistate per usucapione e per destinazione del padre di famiglia	» 175
20.6. Diritti reali di garanzia	» 176
20.7. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi dello stato di possesso	» 176
20.8. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 177
20.8.1. Stima del valore del diritto d'usufrutto/uso/abitazione	» 178
20.8.2. Stima del valore del diritto di enfiteusi	» 179
20.8.3. Stima del valore del diritto di superficie	» 179
20.8.4. Stima del valore delle servitù prediali	» 180

21. Analisi dello stato di occupazione

21.1. Premesse	» 181
21.2. Riferimento normativo	» 181
21.2.3. Contratti di locazione: nozione (art. 1571 del c.c.)	» 181
21.2.3.1. Durate della locazione (art. 1573 del c.c.)	» 181
21.2.3.2. Sublocazione o cessione della locazione (art. 1594 del c.c.)	» 181
21.2.3.3. Rinnovazione tacita del contratto (art. 1597 del c.c.)	» 182
21.2.3.4. Trasferimento a titolo particolare della cosa locata (art. 1599 del c.c.)	» 182

21.2.3.5. Detenzione anteriore al trasferimento (art. 1600 del c.c.)	» 182
21.2.3.6. Risarcimento del danno al conduttore licenziato (art. 1601 del c.c.).....	» 182
21.2.3.7. Effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente (art. 1602 del c.c.)	» 182
21.2.3.8. Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione (art. 1603 del c.c.).....	» 182
21.2.3.9. Vendita della cosa locata con patto di riscatto (art. 1604 del c.c.).....	» 183
21.2.3.10. Locazione di fondi urbani, durata massima della locazione di case (art. 1607 del c.c.).....	» 183
21.2.4. Contratti dell'affitto, gestione e godimento della cosa produttiva (art. 1615 del c.c.)	» 183
21.2.4.1. Affitto senza determinazione di tempo (art. 1616 del c.c.)	» 183
21.2.4.2. Divieto di subaffitto – Cessione dell'affitto (art. 1624 del c.c.).....	» 183
21.2.4.3. Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione (art. 1625 del c.c.).....	» 183
21.2.4.4. Incapacità o insolvenza dell'affittuario (art. 1626 del c.c.)	» 184
21.2.4.5. Morte dell'affittuario (art. 1627 del c.c.).....	» 184
21.2.4.6. Dell'affitto di fondi rustici – Durata minima dell'affitto (art. 1628 del c.c.).....	» 184
21.2.4.7. Fondi destinati al rimboschimento (art. 1629 del c.c.) ...	» 184
21.2.4.8. Affitto senza determinazione di tempo (art. 1630 del c.c.)	» 184
21.2.4.9. Canone di affitto (art. 1639 del c.c.).....	» 184
21.2.4.10. L'affitto a coltivatore diretto (art. 1647 del c.c.)	» 184
21.2.4.11. Anticipazioni dell'affittuario (art. 1652 c.c.).....	» 185
21.2.5. Registrazione e trascrizione degli atti	» 185
21.2.5.1. Atti che devono farsi per iscritto (art. 1350 del c.c.).....	» 185
21.2.5.1.1. Riferimento di legge (Legge 431/1998)	» 185
21.2.5.1.2. Registrazione degli atti di locazione.....	» 185
21.2.5.1.3. Trascrizione degli atti di locazione.....	» 185
21.2.5.1.4. Atti soggetti a trascrizione (art. 2643)	» 186
21.2.6. Tipologie di contratto.....	» 186
21.2.6.1. Contratto di affitto a canone libero.....	» 186
21.2.6.2. Contratto concordato, anche detto convenzionato o agevolato.....	» 186
21.2.6.3. Contratto transitorio.....	» 186
21.2.6.4. Contratto per studenti universitari	» 187
21.2.6.5. Contratto di comodato gratuito.....	» 187
21.2.7. Considerazioni in attinenza ai contratti di locazione – Affitto	» 187
21.3. Occupazione senza titolo	» 188
21.4. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza allo stato di occupazione	» 188
21.4.1. Analisi visiva in sito.....	» 188

21.4.2.	Accesso agli atti in anagrafe comunale o altri pubblici uffici.....	» 188
21.4.3.	Analisi documentale.....	» 189
21.4.4.	Ponderazione in merito all'opponibilità del titolo di occupazione	» 189
21.5.	Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 189
21.5.1.	Atto opponibile e canone attendibile, a valore di mercato.....	» 189
21.5.2.	Atto non opponibile	» 190

22. Analisi delle questioni condominiali

22.1.	Riferimento normativo	» 191
22.1.1.	Definizione delle parti comuni dell'edificio (art. 1117 c.c.).....	» 191
22.1.2.	Ambito di applicabilità (art. 1117-bis c.c.).....	» 192
22.1.3.	Diritti dei partecipanti sulle parti comuni (art. 1118 c.c.).....	» 192
22.1.4.	Indivisibilità del condominio (art. 1119 c.c.).....	» 192
22.1.5.	Ripartizione delle spese (art. 1123 c.c.).....	» 192
22.1.6.	Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore (art. 1129 c.c.).....	» 192
22.1.6.1.	Obbligo di nomina dell'amministratore.....	» 192
22.1.6.2.	Durata in carica dell'amministratore	» 193
22.1.6.3.	Identificazione del condominio all'ingresso.....	» 193
22.1.7.	Rendiconto condominiale (art. 1130 c.c.).....	» 193
22.1.8.	Riscossione delle spese condominiali	» 193
22.1.9.	Subentro nei diritti in solido.....	» 193
22.1.9.1.	Nozione della solidarietà (art. 1292 c.c.).....	» 194
22.1.10.	Predeuzione delle spese condominiali nelle procedure concorsuali (art. 30 della Legge 220/2012)	» 194
22.1.11.	Valore proporzionale millesimale (art. 68, Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie).....	» 194
22.1.12.	Regolamento di condominio (art. 1138 c.c.).....	» 194
22.1.13.	Considerazioni in attinenza ai riferimenti normativi del condominio.....	» 194
22.2.	Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi delle questioni condominiali	» 195
22.2.1.	Valutazione se trattasi di condominio	» 195
22.2.2.	Contatti con l'amministratore	» 196
22.2.3.	Analisi documentale condominio.....	» 196
22.2.4.	Analisi normativa stanti gli articoli del c.c. in attinenza, anche ex Legge 220/2005.....	» 197
22.3.	Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 197

23. Esempio a dimostrazione della necessità di una seria *due diligence*

23.1.	Premesse	» 199
23.2.	Esempio di nullità dell'atto (aliud pro alio).....	» 199
23.3.	Esempio estimativo questione negativa di <i>due diligence</i>	» 201
23.4.	Conclusioni.....	» 202

24.	Esempio di rapporto di <i>due diligence</i>	» 205
-----	---	-------

Prefazione

La *due diligence* immobiliare è l'analisi documentale e normativa raffrontata allo stato di fatto, che deve concludersi con la valutazione economica dei rispettivi costi o degli elementi qualificanti.

“Dovuta diligenza” è proprio la traduzione dall'inglese del termine dal quale prende forma il presente testo dedicato alla *due diligence*.

L'aggettivo *dovuta* sta appunto a indicare una necessità doverosa, opportuna e indispensabile di procedere in maniera rigorosa, accurata, meticolosa, ovvero in “diligenza”.

Nessun termine è più appropriato per rappresentare ciò che deve essere operato in capo agli immobili ai fini della loro valutazione o commerciabilità, che di conseguenza dovranno essere anticipatamente indagati con responsabilità e minuziosa cura.

Il tecnico della *due diligence* è un solerte investigatore, che con carta e codice alla mano analizza l'immobile andando a stanare tutte le questioni che lo valorizzano o lo potrebbero valorizzare nel senso di investimento (anche alternativo), oppure lo deprezzano qualora i risultati in negativo comportassero una complessità di costi a rimedio. Per definizione, secondo la categoria professionale dei geometri, alla quale l'autore appartiene, la *due diligence* immobiliare è intesa come processo metodologico finalizzato all'accertamento e al riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici necessari per gli eventuali costi di adeguamento.

Sta dunque al proprietario, ovvero a chi mostra interesse nei confronti di un immobile, soprattutto ai fini di investimento o della sua circolabilità, fare affidamento a un professionista serio e qualificato in grado di evidenziare le attinenze sia positive che negative riguardanti l'immobile.

In secondo ordine, come sarà ampiamente dimostrato nel libro, qualsiasi valutazione immobiliare che si rispetti deve essere preceduta da un'accurata *due diligence* in grado di definire con chiarezza la tipologia dell'immobile sottoposto all'estimo; deve essere quindi preordinata alla valutazione stessa, affinché l'assunzione degli elementi in stima siano ponderati alle caratteristiche immobiliari dell'oggetto di valutazione.

Elementi positivi e negativi entrano dunque a far parte di una valutazione immobiliare in quanto compendio di tutte quelle situazioni che differenziano un immobile rispetto

ad altri sul mercato; per tale ragione un'accurata diligenza investigativa è imprescindibile a qualsiasi valutazione immobiliare, in quanto necessaria a evidenziare e valutare le differenziazioni tra i vari immobili.

Lo scopo del presente testo è quindi mirato a dimostrare l'importanza di svolgere con dinamismo l'attività investigativa di *due diligence* in ambito immobiliare e di evidenziare le complicazioni, soprattutto in attinenza alla circolabilità degli immobili, qualora le questioni negative fossero omesse, per incuria anche professionale.

Il testo non ha di certo la pretesa di rappresentare un manuale delle diverse questioni che saranno esaminate, assai complesse e particolarmente articolate. Al contrario, ha come scopo il far insorgere la consapevolezza sulla necessità di un'attenta *due diligence*, dando quelle informazioni utili al professionista sul come addentrarsi nelle diverse questioni, soprattutto con riferimento alle principali normative, andando a indicare quali siano i punti rilevanti su cui porre l'attenzione.

1. La *due diligence* immobiliare

1.1. Definizione

Secondo gli standard di qualità, ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri (Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati), la *due diligence* immobiliare è intesa come processo metodologico finalizzato all'accertamento e al riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici necessari per gli eventuali costi di adeguamento.

La traduzione dall'inglese "dovuta diligenza" la dice lunga in merito all'elaborato tecnico che dovrebbe precedere e accompagnare una valutazione immobiliare degna di questo nome. L'aggettivo *dovuta* sta appunto a indicare una necessità doverosa di procedere in maniera rigorosa, accurata, meticolosa, quindi con opportuna "diligenza".

La *due diligence* immobiliare va pertanto intesa quale attività tecnica di scrupolosa investigazione e approfondimento degli elementi documentali e normativi inerenti a un immobile e il coerente raffronto con il suo stato di fatto.

1.2. Premesse

Qualsiasi valutazione immobiliare che si rispetti deve essere preceduta da un'accurata *due diligence* in grado di definire con chiarezza la tipologia dell'immobile di cui si tratta: deve pertanto essere preordinata alla valutazione stessa, affinché l'assunzione degli elementi in stima siano ponderati alle caratteristiche immobiliari dell'oggetto di valutazione.

Elementi positivi e negativi entrano dunque a far parte di una valutazione immobiliare in quanto compendio di tutte quelle situazioni che differenziano un immobile rispetto ad altri sul mercato; per tale ragione un'accurata diligenza investigativa è imprescindibile in qualsiasi valutazione immobiliare, in quanto necessaria a evidenziare e valutare le differenziazioni tra i vari immobili. Può essere intesa anche quale opportunità per valutare la fattiva convenienza di un investimento immobiliare, andando a identificare i rischi e le problematiche implicite nell'immobile medesimo, anche per indicare

termini di negoziazione di un contratto, predisporre rispettivi e adeguati strumenti di garanzia, infine per valutare questioni d'indennizzo o di risarcimento.

In estrema sintesi, l'importanza di una diligente investigazione sui beni sottoposti a operazioni circolatorie e costitutive di diritti deriva dalla circostanza che se un immobile apparentemente incondizionato vale 100 e le problematiche rilevate ammontano a 40, il rispettivo valore non potrà che essere la differenza, pari a 60.

Questa sembra una banalità, ma nella realtà professionale succede l'esatto contrario: immobili valutati e commercializzati a prezzo incondizionato seppur in presenza di gravi problematiche che possono addirittura rivelare, a seguito di un'attenta *due diligence*, un valore dimezzato.

A esemplificazione di quanto detto, valga l'esempio riportato al capitolo 23, ovvero il caso, già più volte verificatosi nella realtà professionale, di un appartamento mansardato, apparentemente incondizionato, che, a causa di un deficit igienico sanitario (carenze nelle altezze nette interne ai fini dell'agibilità) scoperto attraverso una *due diligence*, deve essere valutato e pertanto commercializzato alla stregua di un sottotetto rustico, con talune finiture civili al netto delle opere di messa in pristino, pertanto a prezzi quasi dimezzati rispetto al valore di mercato incondizionato riferibile a un'analoga unità immobiliare, però con effettive caratteristiche abitative. Si interpreti ciò a dimostrazione dell'importanza di un'analisi documentale e normativa, raffrontata allo stato di fatto, condotta con serietà e diligenza.

2. Prerogativa della *due diligence* immobiliare

2.1. Introduzione

Il raffronto tra lo stato di fatto con la situazione documentale e normativa determina le sottoelencate condizioni, favorevoli a un attento e serio rapporto di ponderazione di un immobile, ponendo altresì le basi per un attinente rapporto estimativo. Pertanto un'attenta analisi dell'immobile conduce:

- alla chiara definizione dell'oggetto immobiliare in valutazione;
- alla ponderazione della circolabilità dell'immobile, soprattutto in relazione alla nullità degli atti;
- al preventivo adeguamento necessario a evitare la nullità degli atti;
- alla valutazione economica delle situazioni evidenziate in *due diligence* sia negative che positive.

2.1.1. Definizione dell'oggetto immobiliare in valutazione

È proprio attraverso la *due diligence*, sempre antecedente a una seria valutazione immobiliare, che può essere chiaramente definito l'argomento di valutazione, avendo così modo di centrare l'oggetto valutativo e i suoi elementi caratteristici, quali la localizzazione, la tipologia immobiliare, le caratteristiche ambientali e vincolistiche, le condizioni di disponibilità o di titolarità, il target di attinenza.

A titolo di esempio non esaustivo, l'analisi urbanistica consentirà di definire se un'area è di tipo edificabile, oppure se debba essere considerata alla stregua dei terreni rurali o inedificabili.

Nel procedimento di valutazione degli investimenti sarà sempre l'analisi urbanistica e delle varie questioni di *due diligence* a far comprendere destinazioni alternative, o a più alto e migliore utilizzo, attraverso il procedimento valutativo dell'*highest and best use*: l'HBU.

Nel procedimento di trasformazione immobiliare la *due diligence* consentirà di definire e valutare economicamente la casistica delle problematiche, soprattutto a livello di adeguamento normativo di un immobile da sottoporre a ristrutturazione o a diversa

destinazione, ad esempio il cambio di classe d'uso potrebbe comportare non poche problematiche di adeguamento, tanto da vanificare l'intero investimento alternativo. L'analisi dei titoli autorizzativi consentirà di comprendere l'effettiva dimensione ed edificabilità dell'immobile in trattazione. È palese che se lo stesso risultasse totalmente difforme, in quanto eretto su area inedificabile o vincolata all'inedificabilità, non potrebbe essere assunto quale immobile, bensì quale area inedificabile, comunque edificata da mettere in pristino, quindi da assoggettare a costi di demolizione e ripristino *ex ante* che sovente superano di molto il valore dell'area nuda, soprattutto se la costruzione anomala ha anche comportato l'inquinamento del sito. Tale ultimo esempio fa comprendere con chiarezza l'ampia portata e necessità di un'attenta *due diligence*. Gli esempi potrebbero essere infiniti, comunque tra i vari capitoli del presente testo si tenterà di sviscerare le varie questioni, che sempre vanno assunte e ponderate, con diligenza, per ciascun immobile.

2.1.2. Ponderazione della circolabilità dell'immobile, in relazione alla nullità degli atti

Nei capitoli del presente testo si avrà più volte modo di narrare le questioni attinenti alla circolabilità degli immobili, quindi alle problematiche che, soprattutto a titolo di legge, comportano la nullità dei rispettivi atti circolatori degli immobili, compresi quelli relativi alla costituzione dei diritti reali di godimento.

Si rimanda l'argomento ai rispettivi capitoli, che tratteranno la problematica con ampie disquisizioni ed esempi.

2.1.3. Preventivo adeguamento necessario per evitare la nullità degli atti

L'analisi delle questioni di *due diligence* consente di conoscere in anticipo l'eventuale casistica delle situazioni che possono comportare la nullità degli atti, pertanto permette di valutare e porre rimedio, rendendo conforme l'immobile alla vigilia dell'atto circolatorio o costitutivo dei diritti reali di godimento.

2.1.4. Valutazione economica delle situazioni evidenziate in due diligence, sia negative che positive

La *due diligence*, evidenziando le diverse precarietà o anche le situazioni valorizzanti l'immobile, consente di integrare, a detrazione o in aggiunta, la valutazione immobiliare attraverso la stima delle questioni emerse durante il raffronto documentale e normativo con lo stato di fatto dell'oggetto esaminato.

L'obiettivo sarà raggiunto attraverso la *due diligence* negativa con la valutazione dei costi di adeguamento sia a livello burocratico che professionistico dei costi edili, impiantistici e di varia natura, determinati soprattutto attraverso la redazione di specifici

computi metrici estimativi, avendo per riferimento i prezzi di mercato nell'ambito delle costruzioni e loro annessi. Attraverso la *due diligence* positiva, invece, si procederà con una stima specifica come descritto nel paragrafo successivo.

2.2. *Due diligence* positiva

Nell'immaginario professionale è opinione diffusa che la *due diligence* porti sempre a questioni negative, da valutare e sottrarre al valore finale dell'immobile.

Per contro può anche capitare che l'indagine documentale e normativa conduca a elementi positivi della *due diligence* con entità da sommare al valore complessivo.

A titolo di esempio non esaustivo si pensi alla valutazione di un immobile la cui indagine urbanistica conduca alla scoperta di ulteriori volumetrie, in aggiunta al già edificato, con possibilità di posizionamento sul mercato attraverso attività di perequazione. In tal caso la *due diligence* risulterà positiva in quanto il valore della volumetria residuale scoperta andrà sommata al valore del fabbricato.

Anche l'indagine della titolarità potrebbe comportare situazioni di *due diligence* positiva: si pensi al rinvenimento di atti registrati o trascritti in merito a convenzioni stipulate per disciplinare questioni di vicinato in relazione alle distanze dai confini o tra i fabbricati.

Tali sopravvenuti documenti potrebbero rendere ad esempio costruibile un lotto che apparentemente non sembra esserlo, o in cui una questione di distanza sembra poter ostacolare l'edificazione complessiva.

Al paragrafo precedente è stato precisato che le questioni negative sono valutate attraverso il computo dei costi edili e caratteristici delle costruzioni, invece le questioni positive devono essere valutate con stime delle specifiche aderenti alle caratteristiche riscontrate, soprattutto a valore di mercato. Ad esempio il caso della sopravvenuta maggior volumetria il cui valore deve essere determinato per comparazione con aree a edificabilità simile e a prezzo noto.

2.3. Funzionalità della *due diligence*

Riassumendo, l'attività di *due diligence* ha le seguenti funzionalità:

- raffronto documentale con lo stato di fatto;
- raffronto normativo con lo stato di fatto;
- quantificazione economica delle non conformità;
- quantificazione economica degli aspetti qualificanti.

A questo livello è inappropriato dilungare la disquisizione circa le funzionalità della *due diligence*, perché sarà l'argomento di primordine dei capitoli a seguire.

3. Riferimenti normativi in attinenza alla *due diligence* (nullità degli atti)

3.1. Premesse

L'affermazione della nullità dei circolatori, già accennata al capitolo precedente, deve indurre a riflettere su cosa potrebbe accadere nell'eventualità in cui le cose si dovessero mettere per il peggio, dopo un'incauta cessione immobiliare, soprattutto nel caso di reintegro della proprietà al venditore a seguito dell'atto annullabile e anche in ordine alle conseguenze che graverebbero sul professionista poco avveduto nella redazione del rapporto di *due diligence* che ha garantito, per così dire, la stipula del bene immobiliare, alla fine risultato viziato.

Si rimanda a tal proposito la lettura all'esempio di cui al capitolo 23, che ben chiarisce la necessità di una seria attività professionale di indagine e di verifica in capo all'ampia casistica delle questioni documentali e normative di un immobile, anche attraverso il raffronto di quanto esistente nella realtà, attraverso ispezioni *in loco*.

L'esempio descritto nel capitolo 23 è di per sé significativo per dimostrare l'effettiva portata e la necessità di un'attenta *due diligence*, a ogni livello, soprattutto perché chiama in causa tutti i soggetti interessati alla circolabilità degli immobili, quindi il soggetto in titolarità, i professionisti chiamati nel processo d'indagine, compreso il notaio stipulante, l'acquirente quale soggetto pagante (quindi ultimo destinatario dell'immobile) che pertanto non dovrebbe essere interessato da questioni di incauto acquisto.

Una delle prerogative principali della *due diligence* è dunque quella di evitare il formarsi di questioni relative alla nullità degli atti, pertanto di garantire l'efficace e incondizionata circolabilità degli immobili, come si avrà modo di dettagliare tra le varie questioni prese in esame dal testo.

Nel presente capitolo saranno trattati i riferimenti normativi riguardanti la nullità degli atti. Ciò attraverso l'esame di particolari disposizioni che per legge statuiscono la diretta e immediata nullità degli atti, quindi attraverso l'esame di taluni articoli del codice civile che riguardano la garanzia da vizi della cosa venduta. Si terminerà con il

riferimento alla costante giurisprudenza, che disciplina la materia attraverso l'istituto dell'*aliud pro alio*.

Il capitolo si concluderà con un breve accenno alle questioni formali di un atto, anche in capo agli obblighi del notaio, ai fini della validità della stipula medesima.

3.2. Derivazione del principio di nullità degli atti

Alcuni provvedimenti legislativi riguardanti gli immobili prevedono già di per sé disposizioni che comportano automatica nullità degli atti: è il caso delle questioni di difformità catastale ed edilizia di cui si tratterà ai capitoli 8 e 9.

La prima questione, secondo i dettami del cosiddetto *Decreto Bersani*, ovvero l'art. 19 del D.L. 78/2010, prevede, *ex lege*, la nullità degli atti che omettono l'indicazione dei dati catastali opportunamente allineati, il riferimento alle planimetrie catastali, quindi la conformità dei documenti catastali alla situazione in titolarità effettiva e allo stato di fatto.

La seconda questione in relazione al testo unico sull'edilizia, ovvero, all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, prevede, *ex lege*, la nullità degli atti che omettono l'indicazione degli estremi del permesso di costruire anche in sanatoria, o degli estremi degli eventuali titoli semplificati, pertanto la nullità degli atti riguardanti immobili totalmente o parzialmente abusivi.

Per le congetture in merito si rimanda alla lettura degli specificati capitoli 8 e 9.

A titolo informativo si precisa che fino a qualche tempo fa un'ulteriore disposizione sanciva la nullità degli atti *ex lege*: è stato questo il caso dell'attestato di certificazione energetica, in riferimento all'ex art. 6 del D.P.R. 192/2005, che prevedeva l'obbligo di allegazione dell'ACE agli atti di compravendita, nonché la messa a disposizione del conduttore nel caso di contratti di locazione; in entrambi i casi si incorreva nella nullità delle medesime scritture. Tale articolo è stato modificato dal D.L. 145/2013, convertito nella Legge 9/2014, che ha abrogato almeno siffatta nullità. Si veda il capitolo 18 a tale proposito, in particolare il paragrafo 18.1.3.

Si notifica infine un ulteriore provvedimento che prevedeva interventi diretti in atto, *ex lege*: è stato il caso del D.P.R. 37/2008, riguardante la questione della sicurezza degli impianti tecnici, quindi l'onere per le imprese installatrici in merito alla dichiarazione di conformità a fine lavori, in particolare l'ex art. 13, abrogato dall'articolo 35, comma 2, della Legge 133/08, che prevedeva l'obbligo di conservazione e di garanzia in atti della conformità degli impianti tecnologici del fabbricato oggetto di trasferimento. Si veda a tale proposito il capitolo 16, in particolare il paragrafo 16.1.7.

Oltre alle questioni di nullità *ex lege* appena riportate, si ha sempre nullità nel caso di atti aventi per oggetto situazioni *aliud pro alio*, che letteralmente sta a significare "qualcosa per qualcos'altro". Il paragrafo a seguire chiarirà il concetto.

3.3. Concetto di alienazione *aliud pro alio*

L'art. 1490 del codice civile, relativo alla garanzia per i vizi della cosa venduta, dispone che il venditore è tenuto a garantire che la cosa alienata sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa.

Per contro, l'art. 1491 del c.c., relativo all'esclusione della garanzia, stabilisce che non è dovuta la garanzia se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa. Parimenti non è dovuta se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi.

Infine l'art. 1492, relativo agli effetti della garanzia, sancisce che nei casi indicati dall'art. 1490 il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto, ovvero la riduzione del prezzo, salvo che, per determinati vizi, gli usi escludano la risoluzione.

La scelta è irrevocabile quando è fatta con la domanda giudiziale.

Se la cosa consegnata è perita in conseguenza dei vizi, il compratore ha diritto alla risoluzione del contratto; se invece è perita per caso fortuito o per colpa del compratore, o se questi l'ha alienata o trasformata, egli non può domandare che la riduzione del prezzo.

Altresì l'art. 1493, relativo agli effetti della risoluzione del contratto, dispone che, in caso di risoluzione del contratto, il venditore debba restituire il prezzo e rimborsare al compratore le spese e i pagamenti legittimamente fatti per la vendita. Il compratore deve restituire la cosa, se questa non è perita in conseguenza dei vizi.

L'art. 1495, relativo ai termini e condizioni per l'azione, definisce le tempistiche di azione e le relative prescrizioni, disponendo che il compratore decade dal diritto alla garanzia se non denuncia i vizi al venditore entro otto giorni dalla scoperta, salvo il diverso termine stabilito dalle parti o dalla legge. La denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato.

L'azione si prescrive, in ogni caso, dopo un anno dalla consegna, ma il compratore che sia convenuto per l'esecuzione del contratto può sempre far valere la garanzia, purché il vizio della cosa sia stato denunciato entro otto giorni dalla scoperta e prima del decorso dell'anno dalla consegna.

Infine, l'art. 1497, relativo alla mancanza di qualità, sancisce che qualora la cosa venduta non abbia le qualità promesse ovvero quelle essenziali per l'uso a cui è destinata, il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per inadempimento, purché il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi.

La costante giurisprudenza ha inoltre integrato le suddette disposizioni di tutela e ga-

ranza dell'acquirente, soprattutto in relazione alle brevi tempistiche di decadenza e prescrizioni di cui all'art. 1495, attraverso il cosiddetto *istituto dell'aliud pro alio*: situazione che ricorre quando la cosa venduta, nella fattispecie l'immobile, non sia idoneo all'uso per il quale è stato destinato (si veda il caso dell'appartamento mansardato di cui al capitolo 23, che nella realtà è un sottotetto inabitabile), pertanto quando il bene sia completamente inidoneo all'esercizio per il quale è stato oggetto di contrattazione. Dedotto dal latino, il concetto di *aliud pro alio* sta a significare "una cosa invece di un'altra" ed è pertanto facilmente deducibile l'azione di nullità dell'atto avente per oggetto un bene che alla fine non presenta le caratteristiche per cui è stato oggetto di attività circolatoria, ad esempio un appezzamento ceduto per edificabile, che a seguito dell'indagine urbanistica e ambientale risultasse un'area vincolata all'inedificabilità. È sempre la costante giurisprudenza a sostenere attraverso l'applicabilità del citato art. 1543 del c.c. la necessità di risoluzione dell'atto indipendentemente dai brevi termini di decadenza e prescrizione sanciti dal succitato art. 1495 del c.c., a sancire la nullità degli atti riguardanti immobili interessati da vizi occultati dal venditore, con la conseguente restituzione del denaro ricevuto, compresi gli opportuni risarcimenti, e la restituzione da parte dell'acquirente del bene in questione, anche nella condizione di ulteriore sopravvenuto perimento.

Fatte salve le questioni di nullità degli atti *ex lege*, già enunciate al precedente paragrafo 3.2, in virtù dei suddetti articoli del codice civile, stante altresì il principio *aliud pro alio*, un immobile, seppur viziato, può essere liberamente commercializzato senza incorrere in nullità degli atti, qualora il vizio venga chiaramente evidenziato nell'atto, come dispone l'art. 1491.

Nell'esempio di cui al capitolo 23, l'atto potrà essere sicuramente sottoposto a risoluzione, pertanto annullabile, nell'eventualità che il venditore occultasse le questioni di inabitabilità, quindi provvedesse a vendere l'unità immobiliare quale appartamento a tutti gli effetti abitabile.

Al contrario l'atto sarebbe valido, pertanto non annullabile, qualora il venditore dimostrasse chiaramente in atti, all'acquirente, le reali questioni igienico-sanitarie dell'immobile, rendendolo edotto sul fatto che la cessione avrebbe per oggetto un sottotetto non abitabile, con talune finiture al civile.

Detto ciò, qualsiasi commento in merito all'opportunità di una seria *due diligence* necessaria a garantire la circolabilità degli immobili è del tutto superfluo e ripetitivo.

3.4. Nullità degli atti per questioni formali (forma scritta e provenienza anche attraverso registrazione e trascrizione)

Come sarà meglio specificato nel capitolo 19, riguardante l'analisi della titolarità, ai fini della validità di una scrittura circolatoria è opportuno l'accertamento dell'esisten-

za di atti dai quali deriva la titolarità *ex ante*, pertanto la presenza di documenti redatti in rigorosa forma scritta, registrati e trascritti, altresì contenenti l'indicazione del/dei soggetto/i, se trattasi di piena proprietà, ovvero di diritti reali minori, delle rispettive quote nel caso di una pluralità di soggetti e degli identificativi catastali. È pertanto necessaria la verifica in riferimento alla continuità delle trascrizioni, che sarà meglio descritta al paragrafo 19.3.3, anche in attinenza alla relazione ventennale di cui al paragrafo 19.3.4. Ai fini formali è necessario l'adempimento scritto, la deduzione della data certa attraverso la registrazione e la pubblicità immobiliare attraverso la trascrizione, per le cui disquisizioni si rimanda al capitolo 19.

3.5. Nullità degli atti per questioni formali del notaio

Riguardo la nullità degli atti per questioni formali del notaio si rimanda alla lettura alla Legge 16 febbraio 1913 n. 89 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 7 marzo 1913 n. 55), intitolata *Ordinamento del notariato e degli archivi notarili*, così come costantemente aggiornata.

Si evidenzia in particolare l'art. 51 riguardante la forma attraverso la quale devono essere scritti ai fini della validità, quindi stipulati, gli atti davanti al notaio. Se ne riportano fedelmente i contenuti, specificando che l'atto notarile deve recare l'intestazione "Repubblica Italiana" e deve contenere:

- 1) l'indicazione in lettere e per disteso dell'anno, del mese, del giorno, del comune e del luogo in cui è ricevuto;
- 2) il nome, il cognome e l'indicazione della residenza del notaio e del distretto notarile nel cui ruolo è iscritto;
- 3) il nome, il cognome, la paternità, il luogo di nascita, il domicilio o la residenza delle parti, dei testimoni e dei fidefacienti (persone conosciute dal notaio per mezzo dei quali si accerta l'identità di una o più parti citate in atto, qualora il notaio non ne sia personalmente certo). Se le parti o alcune di esse intervengono all'atto per mezzo di rappresentante, le precedenti indicazioni si osserveranno non solo rispetto a esse, ma anche rispetto al loro rappresentante. La procura deve rimanere annessa all'atto medesimo o in originale o in copia, a meno che l'originale o la copia non si trovi negli atti del notaio rogante;
- 4) la dichiarazione della certezza dell'identità personale delle parti o la dichiarazione dell'accertamento fatto per mezzo dei fidefacienti;
- 5) l'indicazione, almeno per la prima volta, in lettere per disteso, delle date, delle somme e della quantità delle cose che formano oggetto dell'atto;
- 6) la designazione precisa delle cose che formano oggetto dell'atto, in modo da non potersi scambiare con altre. Quando l'atto riguarda beni immobili, questi saranno designati, per quanto sia possibile, con l'indicazione della loro natura, del comune

- in cui si trovano, dei numeri catastali, delle mappe censuarie, dove esistono, e dei loro confini in modo da accertare l'identità degli immobili stessi;
- 7) l'indicazione dei titoli e delle scritture che s'inseriscono nell'atto;
 - 8) la menzione che dell'atto, delle scritture, dei titoli inseriti nel medesimo, fu data dal notaio, o, presente il notaio, da persona di sua fiducia, lettura alle parti, in presenza dei testimoni, se questi siano intervenuti. Il notaio non potrà commettere ad altri la lettura dell'atto che non sia stato scritto da lui, salvo ciò che dispone il codice civile in ordine ai testamenti. La lettura delle scritture e dei titoli inseriti può essere omessa per espressa volontà delle parti, purché sappiano leggere e scrivere. Di tale volontà si farà menzione nell'atto;
 - 9) la menzione che l'atto è stato scritto dal notaio o da persona di sua fiducia, con l'indicazione dei fogli di cui consta e delle pagine scritte;
 - 10) la sottoscrizione col nome e cognome delle parti, dei fidefacienti, dell'interprete, dei testimoni e del notaio. I fidefacienti possono allontanarsi dopo la dichiarazione prescritta al n. 4. In tal caso devono apporre la loro firma subito dopo quella dichiarazione, e il notaio ne deve fare menzione. Se alcune delle parti o alcuno dei fidefacienti non sapesse o non potesse sottoscrivere, deve dichiarare la causa che glielo impedisce e il notaio deve far menzione di questa dichiarazione;
 - 11) per gli atti di ultima volontà, l'indicazione dell'ora in cui la sottoscrizione dell'atto avviene. Tale indicazione sarà pure fatta, quando le parti lo richiedano o il notaio lo ritenga opportuno, negli altri atti;
 - 12) negli atti contenuti in più fogli, la sottoscrizione in margine di ciascun foglio, anche col solo cognome, delle parti, dell'interprete, dei testimoni e del notaio, eccettuato il foglio contenente le sottoscrizioni finali. Le sottoscrizioni marginali devono essere apposte anche su ciascun foglio delle scritture e dei titoli inseriti nell'atto, eccetto che si tratti di documenti autentici, pubblici o registrati. Se le parti intervenute che sappiano o possano sottoscrivere eccedono il numero di sei, invece delle sottoscrizioni loro, si potrà apporre in margine di ciascun foglio la sottoscrizione di alcune di esse, delegate dalle parti rappresentanti i diversi interessi. La firma marginale del notaio nei fogli intermedi non è necessaria, se l'atto è stato scritto tutto di sua mano.

Si rimanda altresì alla lettura dell'art. 28 che sancisce la nullità dell'atto notarile, oltre che per questioni di iscrizione del notaio, nei seguenti casi:

- mancanza della data e dell'indicazione del comune in cui fu ricevuto;
- mancanza della lettura dell'atto alle parti, anche in presenza dei testimoni quando questi siano intervenuti.

Fuori dai casi dell'art. 28, l'atto notarile non è nullo, ma il notaio che contravviene alle disposizioni della legge va soggetto alle pene dalla medesima sancite.

3.5.1. Ulteriori disposizioni inerenti agli atti. Tracciabilità dei pagamenti

Per concludere l'argomento attinente alla formalità degli atti notarili, si riporta la seguente disposizione, emanata per volontà dell'ex ministro Bersani, riguardante la tracciabilità dei pagamenti in atti, ovvero, il D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (pubblicato, per rettifica, in Gazzetta Ufficiale l'11 luglio 2006 n. 153), intitolato *Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale*. Si evidenzia in particolare l'art. 35, intitolato *Misure di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale*, il cui comma 22 testualmente recita:

All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata a IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa di un mediatore; nell'ipotesi affermativa, ha l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione del numero di partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, n. 131.

Tale disposizione non prevede nullità degli atti ma una pesante sanzione amministrativa.



Acquistalo