

La conformità di una
singola unità immobiliare
all'interno di un
condominio con parti
comuni non conformi



Studio Legale Zanetti

35121 PADOVA – Via G. Morgagni n. 22 - Tel.

049.8757957 r.a.

www.avvocatozanetti.it e-mail:

info@avvocatozanetti.it

www.avvocato-immobiliare.it

Art. 9 bis, comma 1 ter
D.P.R. 380/2001 (T.U.Edilizia)
post riforma "Decreto salva casa"

E' stato introdotto ex novo all'art. 9 bis il comma 1 ter

*«Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari **non rilevano** le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso»*

AUTONOMIA O INDIPENDENZA?

Si tratta dello «STATO LEGITTIMO DIFFERENZIATO»,
tra l'unità abitativa e le parti comuni ex art.
1117 codice civile

...segue

Quindi potrà esserci una unità abitativa conforme con parti comuni con difformità o viceversa.

Prima dell'introduzione del comma 1 ter all'art 9 bis la non conformità ricadeva su tutto il complesso immobiliare.

Promessa di vendita

Il promittente venditore si è impegnato a vendere l'appartamento e naturalmente anche le parti comuni, non potendo scindere i beni comuni (suolo, fondazioni, muri perimetrali, sedime, tetto, aree di parcheggio condominiali ecc..)

. . . segue

... ma se nel contratto preliminare Tizio ha promesso in vendita un bene (es. appartamento + parti comuni) immune da vizi e in regola, mentre o l'uno o gli altri non lo sono?

(qui ci riferiamo solo ai vizi formali, quindi mancanza di titoli autorizzativi, edilizi e/o urbanistici ecc., NON vizi materiali)

. . . segue

E' applicabile l'art. 1489 c.c. «cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi»

Tribunale di Padova Sent. 124 del 14.01.2015

«Le conseguenze dell'alienazione di immobili affetti da irregolarità urbanistiche, non sanate o non sanabili, devono essere risolte sul piano dell'inadempimento; le irregolarità edilizie della res venduta devono essere inquadrare in tale previsione.

Cassazione costante!

...le conseguenze sono:

Art. 1490 c.c.: il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendono inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

La garanzia per i vizi legittima, pertanto, il compratore all'esercizio di tre distinte azioni nei confronti del venditore:

... segue

1. l'azione di risoluzione per i casi più gravi

... segue

2. **l'azione estimatoria** per chiedere **la riduzione del prezzo** di vendita in misura corrispondente alla diminuzione del valore dell'immobile a causa del vizio «formale»;

... segue

3. **l'azione risarcitoria** che spetta al compratore in ogni caso ossia indipendentemente dalla proposizione delle due azioni precedenti che sono alternative tra loro, essendo la domanda di risarcimento dei danni cumulabile con la proposizione di entrambe le precedenti azioni.

E' necessaria la preventiva denuncia delle difformità al Comune entro un anno dalla scoperta a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno (art, 134 T.U. Edilizia).

... caso pratico

l'acquirente, dopo la compravendita, scopre che vi è un provvedimento comunale che ha dichiarato inagibile la rampa di accesso al proprio box auto; il Giudice ha accolto la domanda di riduzione e risarcimento danni proposta dal compratore, dovendo pertanto il venditore rispondere anche per i vizi che interessano le suddette parti comuni condominiali (Trib. Busto Arsizio 14/06/2023 n. 872). Conforme Trib. Padova (vedi sopra)

...caso pratico

Tribunale di Padova, Sentenza 14.01.2015 n. 124

Il difetto di regolarità sostanziale del bene sotto il profilo del rispetto delle norme urbanistiche costituisce un'ipotesi di irregolarità giuridica del bene compravenduto!

E' stato accertato che il garage oggetto dell'atto di compravendita era difforme dalla concessione in sanatoria richiamata nell'atto stesso e che l'abuso non era sanabile e, pertanto, doveva essere demolito.

... segue

La Cassazione ha precisato che i vizi inerenti le parti comuni che rilevano ai fini della eventuale riduzione del prezzo di vendita, non devono essere conosciuti né riconoscibili dal compratore salvo che il venditore abbia dichiarato la cosa esente da vizi (art. 1491 c.c.).

...quindi ???

In sede di preliminare il venditore:

verifica la conformità sia dell'unità abitativa
che delle parti comuni ed emerge:

- 1) unità conforme e parti comuni non conformi;
- 2) unità non conforme e parti comuni conformi;
- 3) nulla è conforme.

1) unità conforme e parti comuni non conformi

A) Dichiarerà la conformità dell'unità abitativa (assenza di vizi) e la non conformità delle parti comuni; rende quindi edotto il promissario acquirente; così facendo non è soggetto alle azioni di risoluzione, di riduzione e di risarcimento danno.

...segue

B) Dichiarare (falsamente) la conformità totale dell'immobile nel suo insieme; così facendo è soggetto alle azioni di risoluzione, di riduzione e di risarcimento danno.

...segue

C) Scoperta la non conformità delle parti comuni, **rende edotto l'amministratore del Condominio, ciò al fine di convocare una assemblea straordinaria** per deliberare le azioni necessarie per le pratiche di sanatoria delle parti comuni.

Se l'amministratore o i condomini non danno seguito, il venditore potrà rivalersi e richiedere il risarcimento del danno.

2) unità non conforme e parti comuni conformi

A) Dichiarare la non conformità dell'unità abitativa e la conformità delle parti comuni; rende quindi edotto il promissario acquirente; se la non conformità non è essenziale l'immobile potrà essere comunque compravenduto, viceversa l'atto potrà essere invalido!

...segue

B) Dichiarare (falsamente) la conformità totale dell'immobile nel suo insieme; se la non conformità non è essenziale l'immobile potrà essere comunque compravenduto, ma sarà soggetto alle azioni di risoluzione, di riduzione e di risarcimento danno; se la non conformità è essenziale l'atto potrà essere invalido!

3) nulla è conforme

Sana autonomamente la non conformità della unità abitativa e segue la procedura con l'amministratore, onde evitare le azioni dell'acquirente.

Conclusioni:

Lo stato legittimo differenziato del nuovo comma 1 ter dell'art 9 bis nuovo T.U. Edilizia, ha introdotto il **principio della reciproca indipendenza tra verifiche di stato legittimo condominiale e quello esclusivo della singola proprietà immobiliare**, snellendo e facilitando le pratiche di legittimità urbanistico-edilizie, con conseguente **effetto acceleratorio e semplificatorio**, sia per ristrutturazioni ed anche **nelle operazioni di trasferimento immobiliare**.

Dal punto di vista civilistico tuttavia non è cambiato nulla e il venditore è tenuto a garantire il compratore rispondendo anche delle difformità delle parti comuni e può essere il destinatario delle azioni di riduzione del prezzo, risoluzione e risarcimento danni.

GRAZIE

Avv. Marco Alberto Zanetti

35121 PADOVA –Via G.B. Morgagni n. 22

Tel. 049.8757957 r.a.

www.avvocatozanetti.it e-mail:

info@avvocatozanetti.it

www.avvocato-immobiliare.it