

Commerciabilità del fabbricato, RTI e attestazione delle tolleranze

Notaio Paolo Tonalini

Pavia, 3 luglio 2026

Indice della relazione

1. La commerciabilità del fabbricato nella normativa edilizia
2. Cass. SS.UU. n. 8230/2019: nullità formale vs. sostanziale
3. Obblighi dell'alienante e oneri dell'acquirente
4. Il ruolo del notaio
5. Trib. Pavia 7 aprile 2026 n. 301: un caso pratico
6. La commerciabilità nella normativa catastale (art. 29, co. 1-bis, l. 52/1985)
7. La Relazione Tecnica Integrata (RTI)
8. L'attestazione delle tolleranze (art. 34-bis d.P.R. 380/2001)

Commerciabilità edilizia: il quadro normativo

- La validità degli atti traslativi dipende dalle dichiarazioni urbanistiche dell'alienante
- Obbligo di indicare gli estremi del titolo abilitativo alla costruzione
- In alternativa: dichiarazione di inizio costruzione anteriore al 1° settembre 1967
- Sanzione: nullità dell'atto per omissione o falsità della dichiarazione
- Il dibattito: nullità formale (testuale) vs. nullità sostanziale

Cass. SS.UU. 22 marzo 2019, n. 8230

Nullità FORMALE (testuale)

- Nullità solo se mancano gli estremi del titolo in atto
- La dichiarazione deve essere veritiera (titolo esistente e relativo all'immobile)
- Conferma possibile se la lacuna non dipende dall'insussistenza del titolo
- Irregolarità edilizie: l'atto rimane valido

Nullità SOSTANZIALE (respinta)

- Nullità per qualsiasi irregolarità edilizia
- L'acquirente perde la proprietà e deve agire per la restituzione del prezzo
- Ritenuta meno protettiva per l'acquirente

I tre scenari applicativi

1

Atto valido + immobile regolare

Estremi del titolo indicati e veritieri — nessun problema

2

Atto nullo (nullità testuale)

Dichiarazione mancante, erronea o riferita a titolo inesistente. Possibile conferma solo se la lacuna non dipende dall'insussistenza del titolo

3

Atto valido + immobile irregolare

Titolo correttamente indicato, ma costruzione difforme. L'acquirente conserva la proprietà e può chiedere risarcimento o risoluzione

Obblighi dell'alienante e oneri dell'acquirente

Alienante

- Obbligo legale di dichiarare gli estremi del titolo abilitativo
- La dichiarazione deve riferirsi a un titolo esistente e pertinente all'immobile
- Auspicabile consegna di copia del titolo abilitativo all'acquirente
- Informazione tempestiva: già al preliminare o in un momento successivo
- Responsabilità per veridicità della dichiarazione

Acquirente

- Onere (non obbligo) di verificare la regolarità edilizia e urbanistica
- Verifica mediante accesso agli atti del Comune
- Possibile ausilio di un tecnico di fiducia
- Valutazione libera con la dovuta diligenza
- Nella prassi: possibile obbligo a carico del venditore di fornire certificazione tecnica

Il ruolo del notaio

- Ruolo attivo: non mera compilazione dei dati forniti dall'alienante
- Responsabilità per nullità derivante dall'omissione delle dichiarazioni urbanistiche
- Responsabilità per falsità delle dichiarazioni: solo se rilevabile con la dovuta diligenza professionale
- Escluso l'obbligo di autonome indagini sulla regolarità edilizia oltre la documentazione fornita
- Doveri di informazione e consiglio sulle anomalie giuridico-documentali percepibili

Trib. Pavia 7 aprile 2026, n. 301: il caso

Il caso

- D.I.A. del 3 maggio 2002 menzionata nell'atto
- Cambio di destinazione d'uso: deposito/lavanderia → abitazione
- Intervento qualificato come ristrutturazione edilizia «pesante»
- D.I.A. con timbri e date, comunicazione fine lavori, oneri pagati
- Ma: non protocollata e assente negli archivi comunali
- Il timbro: «visto» informale, non deposito formale

La decisione

- Distinzione: esistenza materiale del fascicolo ≠ esistenza amministrativa del titolo
- Titolo «realmente esistente»: deve essere entrato nel procedimento amministrativo
- Pagamento oneri e timbri: non surrogano la prova della valida formazione del titolo
- D.I.A. qualificata come titolo inesistente → atto nullo
- Responsabilità del notaio: omessa segnalazione delle anomalie documentali percepibili

Trib. Pavia 2026: le anomalie che il notaio avrebbe dovuto segnalare

1. Mancanza del numero di protocollo

Assenza di un elemento formale essenziale per l'ingresso nel procedimento amministrativo

2. Assenza del timbro del protocollo generale

Il timbro presente era un visto informale dell'ufficio tecnico, non il timbro di ricevimento

3. Assenza del certificato di abitabilità/agibilità

Elemento sintomatico di un procedimento edilizio non concluso regolarmente

4. Rischio di nullità dell'atto

Il notaio avrebbe dovuto avvertire l'acquirente del rischio che il titolo non esistesse e che l'atto fosse nullo

La commerciabilità nella normativa catastale

Art. 29, co. 1-bis, l. 52/1985 (introdotto da d.l. 78/2010, conv. l. 122/2010)

- Contenuto obbligatorio degli atti traslativi su fabbricati esistenti, a pena di nullità:
 - — identificazione catastale
 - — riferimento alle planimetrie depositate in catasto
 - — dichiarazione degli intestatari di conformità allo stato di fatto (o attestazione tecnica)

Conformità catastale **OGGETTIVA**

Corrispondenza stato materiale ↔ rappresentazione catastale
Presidiata da nullità formale/documentale

Conformità catastale **SOGGETTIVA**

Allineamento intestazione catastale ↔ registri immobiliari
Obbligo di verifica demandato al notaio

Quando la difformità catastale è rilevante?

La difformità è rilevante (obbligo di aggiornamento) se incide su:

- Consistenza, categoria o classe dell'unità immobiliare
- Ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, annessioni/cessioni di pertinenze
- Cambio di destinazione d'uso
- Rilevante redistribuzione degli spazi interni
- Realizzazione di soppalchi o servizi igienici

Ipotesi escluse dall'obbligo:

- Modifiche meramente lievi e irrilevanti sotto il profilo della rendita
- Beni comuni non censibili (androni, scale, cortili, terrazzi condominiali)
- Beni comuni censibili trasferiti unitamente all'unità principale

La Relazione Tecnica Integrata (RTI)

- Elaborato di un tecnico abilitato: ricostruzione e verifica della situazione edilizia, urbanistica e catastale
- Nata dalla prassi professionale (Emilia-Romagna e Toscana); recepita in protocolli locali tra Consigli notarili e ordini tecnici
- Non è requisito legale di validità dell'atto, ma strumento di verifica preventiva
- Va oltre le sole menzioni richieste dalla legge a pena di nullità

Contenuto tipico della RTI:

- Dati catastali e intestazione; descrizione dell'immobile
- Esame dei titoli edilizi (accesso agli atti comunali)
- Confronto: stato autorizzato – stato catastale – stato di fatto
- Verifica della conformità catastale; indicazione dell'agibilità
- Rilevazione di vincoli, difformità, tolleranze, sanatorie o pratiche da presentare

Le tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-bis d.P.R. 380/2001)

Il «Salva Casa» ha ampliato le ipotesi di tolleranza:

- Scostamenti quantitativi entro le soglie percentuali previste dalla norma
- Interventi realizzati entro il 24 maggio 2024:
 - minore dimensionamento dell'edificio
 - mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali
 - irregolarità esecutive di muri e aperture interne
 - errori progettuali corretti in cantiere
 - errori materiali di rappresentazione progettuale

Le tolleranze non costituiscono violazioni edilizie (Corte cost.)

L'attestazione asseverata delle tolleranze

Cos'è

- Dichiarazione asseverata del tecnico abilitato
- Accerta che le difformità rientrano nella categoria legale delle tolleranze
- Va allegata agli atti di trasferimento/ costituzione di diritti reali

Cosa NON è

- Non è una sanatoria
- Non trasforma l'abuso in lecito
- Non sostituisce il titolo edilizio ove necessario

Contenuto minimo

- Individuazione dell'immobile e del titolo di riferimento
- Difformità rilevate e specifica tolleranza invocata
- Elaborati grafici: stato di fatto, stato legittimo, comparativi
- Zone sismiche: attestazione rispetto prescrizioni antisismiche

Natura giuridica e forma dell'asseverazione

- La legge richiede una dichiarazione asseverata, non un giuramento formale davanti a pubblico ufficiale
- Idonea: dichiarazione tecnica corredata da elaborato grafico dello stato attuale e sovrapposto, allegata al rogito
- Responsabilità del tecnico abilitato: penale e disciplinare per false dichiarazioni
- Funzione: portare le tolleranze nel circuito documentale — edilizio e notarile
- Art. 34-bis, co. 3: dichiarazione nella modulistica edilizia oppure con apposita dichiarazione asseverata allegata all'atto

Conclusioni

- La nullità edilizia è testuale
- Il notaio deve segnalare le anomalie documentali percepibili, oltre a verificare la presenza delle menzioni
- La conformità catastale oggettiva (art. 29, co. 1-bis) è a pena di nullità
- La RTI è lo strumento di tutela sostanziale, su base volontaria o da protocolli locali
- L'attestazione asseverata delle tolleranze è il veicolo documentale per la circolazione regolare degli immobili con difformità non abusive