

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 326

La dichiarazione di vigenza del certificato di destinazione urbanistica

Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 1° febbraio 1991

La legge sul condono edilizio prescrive che il certificato di destinazione urbanistica "conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici" (art. 18 co. 3).

E' sorta questione circa le conseguenze della mancanza della dichiarazione.

In dottrina risultano avanzate varie opinioni.

1) secondo un'opinione puramente formalistica, è l'allegazione del certificato a rendere valido l'atto e non già la sua sostanziale corrispondenza a vero **(1)**: pertanto la totale o parziale difformità del certificato non comporta di per se stessa nullità dell'atto **(2)**. Se si segue questa opinione, l'atto è sempre valido quando è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica, anche se non è stata resa alcuna dichiarazione. Tuttavia questa opinione non può essere seguita, perché viene a svuotare di ogni contenuto la portata normativa: il legislatore ha disposto che il certificato conserva validità per un anno se via sia la dichiarazione dell'alienante, mentre seguendo questa posizione formalistica il certificato conserva in ogni caso validità per un anno.

2) Secondo un'altra corrente di pensiero, la dichiarazione sarebbe un presupposto di validità del certificato. Se si segue questa opinione, bisogna concludere che la mancanza della dichiarazione determina in ogni caso la nullità dell'atto in quanto questo è stato stipulato sulla base di un certificato non valido. Neppure questa tesi può essere seguita; infatti appare strano che la validità di un certificato sia subordinata ad una dichiarazione; d'altra parte, se così fosse, dalla mancanza di dichiarazione dovrebbe intervenire sempre l'invalidità dell'atto, mentre la legge la dispone solo per la mancata allegazione del certificato **(3)**.

3) Secondo un'ulteriore corrente di pensiero, la dichiarazione sarebbe un presupposto di efficacia del certificato. Se si segue questa opinione, bisogna concludere che in mancanza della dichiarazione l'atto è valido, ma inefficace: esso non produce effetti traslativi, ma può essere integrato da un successivo atto contenente la dichiarazione che attribuisce efficacia al primo atto.

Anche in questo caso si può obiettare come appaia ben strano che l'efficacia di un certificato rilasciato dalla pubblica amministrazione sia subordinata ad una dichiarazione del privato.

4) Secondo un'ulteriore opinione, la dichiarazione svolge esclusivamente la funzione di fissare la responsabilità del dichiarante, ma non impedisce l'invalidità dell'atto se nel frattempo sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici **(4)**. Se si segue questa opinione bisogna concludere che è onere dell'acquirente o dei condividenti controllare che non siano intervenute tali modifiche. La tesi è sconfessata dalla stessa lettera della legge, la quale non dice che il certificato conserva validità per un anno se non sono intervenute modifiche, ma dice che esso conserva validità per un anno se "per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti" non sono intervenute modifiche.

5) Secondo un'altra opinione, la dichiarazione è solo un elemento che impedisce la nullità dell'atto qualora il certificato di destinazione urbanistica non fosse più conforme alle prescrizioni urbanistiche, che nel frattempo abbiano subito variazioni **(5)**: la sua funzione, quindi, sarebbe di esonerare l'acquirente e gli altri condividenti dall'onere di accertare la rispondenza del certificato agli strumenti attuali.

Si afferma che questa opinione è quella che, se pure nell'incertezza causata dalla contorta formulazione normativa, sembra meglio cogliere la portata della disposizione. Il legislatore vuole evitare che all'atto sia allegato un certificato il cui contenuto non sia più rispondente alle prescrizioni urbanistiche e tuttavia vuole anche evitare che tutta la responsabilità cada sull'acquirente o sugli altri condividenti, altrimenti costoro, pur in presenza di un certificato di data recentissima, avrebbero l'onere di accertare se non sono intervenute modifiche, altrimenti l'atto sarebbe nullo. Per evitare ciò, il legislatore fa salva la validità del certificato non più rispondente alla situazione reale, purché vi sia una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti che se ne assuma la responsabilità.

Partendo da queste premesse, esaminiamo gli effetti dell'omissione della dichiarazione, tenendo presente tutte le opinioni sopra riferite.

Esclusa la tesi che subordina la stessa validità del certificato alla presenza della dichiarazione (n. 2) tutte le altre opinioni concordano nel ritenere che, se non sono intervenute modifiche delle prescrizioni urbanistiche riportate nel certificato, l'atto è valido pur in mancanza della dichiarazione **(6)**. Esso può essere trascritto esibendo al conservatore la prova

che non sono intervenute le modifiche (ad esempio un certificato in data successiva all'atto contenente le stesse prescrizioni di quello allegato all'atto ovvero un atto aggiuntivo portante allegato il certificato).

Più incerta si presenta la situazione se sono intervenute modifiche delle prescrizioni contenute nel certificato. In questo caso, infatti, mentre parte della dottrina ritiene che il certificato sia egualmente valido **(7)**, altra parte della dottrina ritiene che l'atto è nullo perché il certificato ha perso la sua validità **(8)** e, quindi, è come se fosse stato stipulato senza certificato.

Giovanni Santarcangelo

(1) MENGOLI, *Compravendita immobiliare e normativa urbanistica*, Milano 1990, p. 406.

(2) MENGOLI, *Compravendita immobiliare*, cit., p. 407.

(3) SANTARCANGELO, *Condominio edilizio*, Milano 1991, 237.

(4) BARALIS-FERRERO-PODETTI, *Prime considerazioni sulla commerciabilità degli immobili dopo la l. 28 febbraio 1985, n. 47*, in *Riv. Not.*, 1985, p. 564.

(5) CARDARELLI, *La l. 28 febbraio 1985, n. 47, nei suoi riflessi sull'attività notarile*, in *Riv. not.*, 1986, p. 351, nota 161.

(6) A queste conclusioni pervengono non solo gli assertori della tesi qui accolta (CARDARELLI, *La l. 28 febbraio 1985, n. 47*, cit. p. 350), ma anche gli assertori della teoria formalistica indicata al n. 1) (MENGOLI, *Compravendita immobiliare*, cit., p. 407), della teoria sostanzialistica indicata al n. 4) (BARALIS-FERRERO-PODETTI, *Prime considerazioni sulla commerciabilità degli immobili*, cit., p. 564) e della teoria dell'efficacia esposta al n. 3.

(7) Tesi n. 1 e n. 3.

(8) Tesi n. 4 e n. 5.

(Riproduzione riservata)