

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 4144

Contenuto del certificato di destinazione urbanistica ed attività notarile

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 16 dicembre 2002

Si pone con una certa frequenza il problema del contenuto del certificato di destinazione urbanistica e delle implicazioni sul piano della validità degli atti e della relativa responsabilità del notaio laddove questo si limiti ad indicare la destinazione dell'area senza al contempo menzionare le relative prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Giova ricordare che il certificato di destinazione urbanistica è stato introdotto dall'art. 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 (Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti), convertito in legge, con modificazioni, con L. 25 marzo 1982, n. 94. Più precisamente, i commi 9 e 10, stabiliscono che:

"I comuni con popolazione superiore a trentamila abitanti sono tenuti a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati. Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. La domanda di concessione che il progettista attesti, anche ai sensi dell'articolo 373 del Codice penale, conforme al certificato previsto dal presente comma, si intende assentita qualora entro novanta giorni non venga comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al secondo, terzo quarto e quinto comma del presente articolo.

Sino al 31 dicembre 1982 il certificato deve essere rilasciato entro novanta giorni dalla presentazione della domanda e dopo la stessa data entro sessanta giorni" **(1)**.

Il certificato vi era previsto come necessario strumento da parte di colui che intendeva costruire senza richiedere un provvedimento concessorio, ma "utilizzan-

do" il silenzio-assenso, peraltro nei Comuni con popolazione superiore ai trentamila abitanti. L'obiettivo era di imporre a quanti volessero provvedere autonomamente alla realizzazione di un programma edilizio, la conoscenza delle regole urbanistiche ed edilizie concernenti la costruzione nella zona interessata, allo scopo di conformarsi (2).

Viene, poi, in esame l'art. 18, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, a norma del quale "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il *certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata*" (3).

Tale disposizione, che è quella che qui più interessa, pone a carico del notaio un obbligo formale di allegazione del certificato, sanzionato con la nullità insanabile dell'atto (4).

E, tuttavia, siffatta allegazione non è sempre infungibile poiché – in caso di mancato rilascio del certificato nel termine prescritto (ossia, trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda) (5) - lo stesso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché *la destinazione urbanistica dei terreni* secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi (art. 18, comma 4°).

Tale circostanza appare di per sé già decisiva per poter operare alcune precisazioni in ordine alle norme sin qui richiamate.

E così, se è vero che il d.l. n. 9/1982 prevede un contenuto del certificato tale da comprendere non solo la destinazione dell'area interessata, ma anche tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, è altrettanto vero che, probabilmente, tale contenuto vi è considerato essenziale ai fini di una completa informazione per il richiedente sulle prescrizioni che caratterizzano il terreno.

Tuttavia, diversa sembrerebbe la funzione dello stesso certificato ai fini della legge n. 47/1985: il legislatore, infatti, si è riferito ad uno strumento già previsto nel nostro ordinamento; ma, come si desume dalla circostanza che, ove questo manchi perché non rilasciato nei tempi prescritti, ha ritenuto sufficiente una dichiarazione di parte che, quanto alle prescrizioni, si limiti ad indicare la *destinazione urbanistica dei terreni*. Di conseguenza, sembrerebbe verosimile che ai fini circolatori rilevi esclusivamente quest'ultimo dato (6).

È indubbio che il certificato sia uno strumento fondamentale per l'acquirente del terreno al fine di conoscerne il regime di edificabilità o d'inedificabilità, nonché

la natura urbanistica dell'area oggetto dell'atto **(7)**.

I suoi scopi, sono, infatti, da un lato, quello di informare le parti sull'assetto urbanistico dell'area e, dall'altro lato, quello di informare il comune sulle vicende negoziali attinenti all'area, al fine di porre l'ente locale in condizione di svolgere in via preventiva il suo ruolo di autorità vigilante in modo da impedire eventuali speculazioni lottizzatorie.

Questa duplice funzione è, da un lato, soddisfatta con il semplice fatto di avere attivato la richiesta del certificato di destinazione urbanistica, perché in tal caso il Comune è sostanzialmente avvertito che un determinato terreno è oggetto di negoziazione; da un altro lato soddisfatta dalla la c.d. dichiarazione di vigenza degli strumenti urbanistici, dichiarazione richiesta a pena di nullità, come ha affermato la Cassazione, perché in essa la parte alienante attesta, per riscontri personalmente effettuati, che la normativa urbanistica nella zona non è mutata dal momento del rilascio del certificato al momento della rogazione dell'atto (e da ciò la durata annuale di vigenza del certificato).

Risulta, sul piano concreto, che qualche Comune, nel rilasciare il certificato di destinazione urbanistica, riporti intere sezioni dei regolamenti comunali, anziché riassumerne il contenuto, in tal modo finendo per incrementare enormemente le spese dell'atto soprattutto per bolli e diritti di scritturato; mentre altri Comuni limitano i riferimenti allo stretto indispensabile **(8)**.

Ma questa funzione *lato sensu* informativa non appare rivestire una rilevanza pubblicistica tale da giustificare la considerazione che, in caso di certificato che si limiti ad attestare la sola destinazione dell'area, l'art. 18 non sia stato rispettato e che, in sostanza, il certificato si abbia come non allegato.

Pertanto, è in considerazione della finalità che esso riveste nella legge n. 47/1985, piuttosto che quella prevista dal d.l. n. 9/1982, che si deve valutare l'idoneità o meno del certificato che si allega.

Un'ultima riflessione, infine, riguarda l'atteggiamento del notaio a fronte di un certificato di destinazione urbanistica non contenente tutte le prescrizioni stabilite dal d. l. n. 9/1982. Questi, infatti, non potrebbe sindacare oltre certi limiti il certificato stesso.

In particolare, nessun addebito potrà essere mosso laddove egli abbia controllato la provenienza dall'autorità comunale, la sussistenza dei dati formali qualificanti il certificato come provvedimento amministrativo (data di rilascio, protocollo, sottoscrizione), il contenuto minimo, ossia la corrispondenza dell'area cui esso si riferisce al terreno oggetto di contrattazione, nonché l'indicazione della sua destinazione urbanistica.

-
- (1) Va, peraltro, sottolineato che la citata disposizione è compresa fra quelle oggetto di abrogazione dall'art. 136, comma 1°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la cui entrata in vigore, come è noto, è stata più volte prorogata.
 - (2) CASU – RAITI, *Condono edilizio e attività negoziale*, Milano, 1999, 113; G. CASU, *Testo unico dell'edilizia. Prime riflessioni*, in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Studi e materiali – Quaderni semestrali*, 2002, 32 s.
 - (3) Si segnala che identica formulazione reca l'art. 30 del citato D.P.R. 380/2001, che in futuro sostituirà l'art. 18 l. n. 47/85.
 - (4) Si è più volte posto il problema se a fronte della mancata allegazione del c.d.u., e della conseguente nullità dell'atto, fosse possibile il ricorso a rimedi analoghi a quelli previsti per le nullità dei trasferimenti di fabbricati derivanti dal mancato rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 17 e 40 della stessa legge 47/85, e consistenti in un successivo atto di conferma. Sul punto si veda, G. CASU – N. RAITI, *Condono edilizio e attività negoziale, cit.*, 122 ss.; CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, nota n. 1754 del 24 luglio 1997, prot. 2112, in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Condono edilizio*, Milano, 1999, 432 ss.; ID., nota 3400 del 21 maggio 2001, prot. 1205. Per la soluzione positiva, G. SANTARCANGELO, *La dichiarazione di vigenza del certificato di destinazione urbanistica*, in *Studi e materiali*, vol. III, Milano, 1992, 129.
 - (5) Sull'Autorità competente al rilascio, si veda, G. CASU, *Autorità competente alla sottoscrizione del certificato di destinazione urbanistica*, in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Condono edilizio*, Milano, 1999, 288 ss.; ID. *Legge Bassanini e competenza al rilascio del certificato di destinazione urbanistica, ibidem*, 342 ss.
 - (6) Si tratta, evidentemente, di ipotesi del tutto diversa da quella relativa alla c.d. dichiarazione di vigenza, prevista dal 3° comma dell'art. 18, in base al quale il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazioni dell'alienante o di uno dei condidenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Ipotesi nella quale si ricorre ad una dichiarazione di parte (c.d. autodichiarazione di vigenza) per attribuire validità ad un certificato che, diversamente, non ne avrebbe alcuna, se non, presumibilmente, limitatamente al giorno in cui esso è stato emesso e che, come affermato anche dalla Suprema Corte (Cass. 23 ottobre 1992, n. 11568, in *Riv. not.*, 1992, 1511) è elemento essenziale del certificato, cosicché tutte le volte che sia richiesto il certificato, questo non può andare disgiunto dalla dichiarazione di vigenza. Sul punto, da ultimo, G. CASU, *Testo unico dell'edilizia. Prime riflessioni, cit.*, 32 s., nonché M. VELLETTI, *Legge Bassanini e durata del certificato di destinazione urbanistica*, in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Condono edilizio, cit.*, 331 ss.
 - (7) N. RAITI, *Certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 18 II comma legge n. 47/1985 e usi civici*, in 176 ss.; G. CASU – N. RAITI, *Condono edilizio e attività negoziale, cit.*, 113.
 - (8) Così: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, nota n. 4001 del 5 luglio 2002, prot. 2013.

(Riproduzione riservata)

