

Stato legittimo e compravendite immobiliari: le precisazioni del Notariato

Il Notariato chiarisce il rapporto tra le menzioni obbligatorie negli atti e l'attestazione dello stato legittimo degli immobili

di [Redazione tecnica](#) – 01.07.2025

Qual è il ruolo dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile nella compravendita? E quali sono i presupposti indispensabili perché un atto di trasferimento immobiliare sia valido ed efficace? In che misura le irregolarità edilizie incidono sulla responsabilità del venditore e sulla commerciabilità economica dell'immobile?

Stato legittimo e compravendite immobiliari: le precisazioni del Notariato

Il trasferimento di diritti reali sugli immobili rappresenta uno degli snodi più delicati in cui si intrecciano certezza giuridica, tutela dell'assetto urbanistico e responsabilità delle parti. La disciplina delle menzioni urbanistiche si è consolidata attraverso norme speciali, in particolare l'art. 40 della Legge n. 47/1985 e l'art. 46 del Testo Unico Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), che richiedono l'indicazione, nell'atto, degli estremi del titolo edilizio.

Negli ultimi anni, l'evoluzione normativa – in particolare l'art. 9-bis, comma 1-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) dopo le recenti modifiche apportate dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Salva Casa) - e l'uso crescente delle dichiarazioni asseverate hanno sollevato dubbi sul rapporto tra lo stato legittimo e la validità degli atti traslativi.

Le Sezioni Unite della Cassazione (sent. n. 8230/2019) hanno stabilito che l'atto di trasferimento immobiliare è valido se contiene la dichiarazione dell'alienante sugli estremi di un titolo edilizio reale e riferibile all'immobile, a prescindere dalla conformità o difformità dell'opera al titolo stesso.

Questa posizione, confermata dallo studio n. 62/2025/T del Consiglio Nazionale del Notariato, sottolinea che la nullità non è uno strumento di controllo sostanziale della regolarità urbanistica, ma garantisce la veridicità formale della dichiarazione.

Il documento che attesta lo stato legittimo – come la relazione tecnica asseverata – non può sostituire né integrare le menzioni obbligatorie previste dalla legge. È un documento di supporto, utile a fini probatori e informativi, ma non un requisito essenziale dell'atto.

Analisi tecnica

Sotto il profilo tecnico-operativo, le differenze tra menzioni urbanistiche e attestazione dello stato legittimo sono sostanziali:

- le menzioni urbanistiche hanno natura formale e vincolante: sono previste dall'art. 46 TUE e determinano la validità del contratto;
- l'attestazione dello stato legittimo ha natura descrittiva: si limita a ricostruire la situazione edilizia, ma non produce alcun effetto sanante né sostitutivo.

Come rilevato dallo Studio del Notariato, *“ciò che risulta dal titolo abilitativo è lo stato legittimo dell'immobile e non esistono altri documenti da cui lo stesso possa ricavarsi”*.

La relazione tecnica asseverata è quindi un posterius rispetto ai titoli edilizi, mentre il titolo abilitativo è l'unico “faro insostituibile” della legittimità urbanistica.

La recente disciplina delle tolleranze edilizie (art. 34-bis TUE), pur agevolando la dimostrazione dello stato legittimo in presenza di lievi difformità, non modifica i requisiti formali degli atti. L'assenza di una menzione obbligatoria non può essere colmata da relazioni asseverate, che restano strumenti di supporto documentale.

Conclusioni

Alla luce di questi principi, è utile richiamare alcuni punti chiave per tecnici, notai e operatori del mercato immobiliare:

- la dichiarazione sugli estremi del titolo edilizio è un presupposto essenziale di validità: se manca, l'atto è nullo;
- la relazione asseverata sullo stato legittimo non sostituisce le menzioni obbligatorie, ma può essere uno strumento utile per attestare la regolarità urbanistica ai fini di interventi successivi o per garantire la trasparenza del trasferimento;
- la responsabilità del venditore resta distinta: le irregolarità edilizie non impediscono la validità dell'atto se la dichiarazione è presente, ma possono fondare responsabilità risarcitorie o pretese di riduzione del prezzo;
- il notaio ha un dovere di informazione e di verifica formale, ma non di accertamento sostanziale della conformità dell'immobile: la valutazione tecnica compete ai professionisti incaricati e all'acquirente.

In un contesto operativo sempre più complesso, la conoscenza puntuale di questi strumenti e delle loro diverse funzioni è condizione indispensabile per garantire la sicurezza giuridica e la commerciabilità degli immobili.

Un aspetto fondamentale merita di essere sottolineato in modo chiaro: mentre lo stato legittimo dell'immobile non costituisce una condizione necessaria per la validità dell'atto, la sua attenta verifica preventiva – mediante l'analisi dei titoli edilizi, l'esame della documentazione urbanistica e l'eventuale relazione asseverata – rappresenta l'unico strumento concreto che consente all'acquirente di evitare problematiche future, che possono tradursi in sanzioni, limiti alla commerciabilità, ostacoli a nuovi interventi edilizi o contenziosi di lunga durata.

Proprio per questa ragione, la predisposizione di una relazione tecnica di attestazione, pur non essendo un requisito di validità, rappresenta oggi una best practice che consente di ridurre i rischi futuri e di documentare in modo chiaro la situazione edilizia dell'immobile.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*