AC 535 - Delega al Governo per il riordino delle disposizioni legislative in materia di costruzioni

AC 2332 – Delega al Governo per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Memoria

VIII Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici

Camera dei deputati

18 novembre 2025

LA FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI (FIMAA)

Fondata il 31 gennaio 1954, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA) è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con più di 14 mila imprese associate e oltre 45 mila addetti.

Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l'Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della mediazione: agenti immobiliari, mediatori merceologici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria, agenti di servizi vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

La FIMAA, attraverso il dialogo con le Istituzioni, è quindi protagonista di tutte le principali istanze normative che regolamentano il settore dell'intermediazione, nonché delle proposte volte a riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto.

La Federazione è, inoltre, tra i fondatori della **Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione**, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

Con oltre 70 anni di attività l'Associazione, che si è evoluta insieme alle imprese del settore, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, lottando contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali.

PREMESSA

La FIMAA non può che salutare con favore le proposte di legge in oggetto, finalizzate a riordinare, razionalizzare e semplificare il quadro normativo del settore dell'edilizia e delle costruzioni.

La Federazione sostiene da tempo la necessità di intervenire sulla materia, sia con misure di ampio respiro che con modifiche di dettaglio, al fine di agevolare anche l'attività degli stakeholder della filiera e garantire più sicurezza ai cittadini.

Trattandosi di due proposte di legge contenenti deleghe al Governo, in questa sede non possiamo che limitarci a indicare l'integrazione di alcuni dei principi e criteri che dovranno orientare l'operato del Governo nel momento in cui le deleghe dovranno essere attuate.

1. SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

La FIMAA ha voluto riservare una maggiore attenzione alla semplificazione e certezza delle procedure di compravendita immobiliare, ponendo l'accento sull'esigenza, per l'acquirente, di **manifestare un consenso consapevole e informato.**

Riguardo alle procedure attinenti alle compravendite di immobili, sarebbe auspicabile prevedere misure adeguate e semplificate e tempi di risposta certi, agevolando le procedure d'accesso alla documentazione urbanistica e amministrativa e permettendo così agli acquirenti di immobili di poter manifestare consensi consapevoli, informati e compiuti, sulle operazioni che intendono approcciare.

Prevedere altresì che lo stesso catasto diventi probatorio anche sotto il profilo della regolarità urbanistica edilizia dell'edificato e non rimanere solamente una rappresentazione grafica per fini fiscali, dell'immobile.

Per questo processo servirebbe una normativa di coordinamento tra Amministrazioni territoriali e Agenzia delle Entrate.

Un allineamento attendibile e conveniente nell'interesse di tutte le parti compreso quello della stessa collettività.

Va considerato, al riguardo, quanto verificatosi in termini di discrasia tra giurisprudenza e normativa di settore a seguito della sentenza n. 8230/2019 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite, che ha sancito la **nullità degli atti di compravendita degli immobili soltanto se nell'atto manca la dichiarazione di parte venditrice rilasciata ai sensi di legge** (art. 46 T.U. Edilizia e art. 40 L. 47/1985). In sostanza, se vi sono titoli abilitativi reali e riferibili all'immobile, l'atto di compravendita è valido, a prescindere dalla conformità o difformità dell'immobile rispetto al titolo abilitativo.

Occorre quindi dare seguito a tale sentenza, intervenendo sulle disposizioni in materia di nullità degli atti di compravendita degli immobili per dare loro certezza in termini di **«commerciabilità giuridica», trovando obbligatorio inserimento negli atti di compravendita, a pena di nullità, l'allegazione della dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato** che attesti **lo stato legittimo dell'immobile**, ricorrendone i presupposti di legge anche, e in particolar modo, riguardo alla **presenza di tolleranze costruttive ed esecutive**, così da garantire la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, e **conseguentemente l'acquirente dell'immobile.**

Avuto riguardo alla «**commerciabilità economica»** dell'immobile, considerato che il riferimento in atto degli estremi della **domanda di condono** non può assolvere l'obbligo (a pena di nullità) di menzionare un *titolo edilizio abilitativo reale e riferentesi all'immobile*, occorre che **all'atto di compravendita, ai fini della sua validità, sia allegata una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato attestante la procedibilità della domanda di condono**.

In secondo luogo, in quanto la previsione di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio per le **opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967** (in luogo degli estremi della licenza edilizia) non è sufficiente ad offrire un'adeguata garanzia in termini di legittimità e regolarità urbanistica (ci riferiamo alla legge 1150 del 1942 e, in particolar modo, ai regolamenti edilizi previgenti in alcune città), in tale ipotesi andrebbe previsto l'obbligo, a cura dell'alienante, nel caso in cui non siano successivamente intervenute modiche che avrebbero richiesto la presentazione di un titolo edilizio anche in sanatoria, di **produrre una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato, da allegare al contratto a pena di nullità, attestante che l'opera risulta iniziata in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio abilitativo**. Tale previsione eviterebbe, altresì, che il venditore rilasci ulteriori dichiarazioni che, sebbene non normativamente richieste, riguardano la non sussistenza di successivi interventi edilizi dei quali potrebbe non avere adeguata consapevolezza.

Inoltre, occorre prevedere che **gli atti di compravendita siano nulli, in assenza degli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria, quando riferiti a immobili la cui costruzione sia iniziata dopo il 30 giugno 2003**, in luogo della data del 17 marzo 1985 attualmente prevista e ormai superata dall'art. 39 della Legge 724/1994 e dall'art. 32 del D.L. 269/2003, rendendo privo di coerenza normativa quanto ad oggi risultante dai citati articoli 40 della Legge 47/1985 e 46 del d.P.R. 380/2001.

È poi necessario **coordinare la disciplina relativa agli immobili oggetto di procedure esecutive**, prevedendo che il decorso del termine di sanatoria non debba decorrere dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile ma dal momento dell'effettiva scoperta e conoscenza dell'opera abusiva, che deve farsi risalire al momento della conseguita consegna dell'immobile, laddove nella perizia redatta dal CTU non sia stata data debita evidenza della difformità dell'immobile rispetto al titolo abilitativo.

Tali interventi completerebbero il percorso iniziato con il DPR 380/2001, che ha modificato la Legge 47/1985, e proseguito con la Legge 120/2020 con cui è stata introdotta la nozione di 'stato legittimo dell'immobile' (volta a verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di alienazione), come modificato dalla Legge 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024, al fine di permettere la corretta vendita dei predetti immobili che, ad oggi, risultano ancora formalmente viziati.

<u>Proposta emendativa all'AC 2332</u>

All'articolo 2, comma 1, lettera h), dopo il numero 5) inserire i seguenti:

«5-bis) la nullità degli atti di compravendita degli immobili, adeguando la disciplina alla sentenza n. 8230/2019 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite, in particolare adeguando alla normativa vigente la data di decorrenza della nullità degli atti di compravendita stipulati in assenza degli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria e prevedendo l'obbligo, a pena di nullità, di produrre ed allegare agli atti di compravendita degli immobili una dichiarazione asseverata di un tecnico abilitato attestante lo stato legittimo dell'immobile:

i) per le compravendite di immobili anche qualora per gli stessi sia stata presentata domanda di condono;

ii) per le compravendite di immobili le cui opere risultano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, e per la cui esecuzione non era obbligatorio acquisire un titolo edilizio abilitativo, sempreché, successivamente a detta data, non siano stati eseguiti interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di titoli autorizzativi anche in sanatoria;

iii) per le tolleranze costruttive relative agli interventi regolarmente realizzati e per quelle esecutive realizzate durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi.

5-ter) la disciplina degli immobili oggetto di procedure esecutive, prevedendo in particolare che il termine per la presentazione dell'istanza di sanatoria per opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive debba decorrere dalla data dell'effettiva scoperta e conoscenza dell'opera abusiva, coincidente con il momento della conseguita consegna dell'immobile. »

2. AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Considerato che la sussistenza o meno di un certificato di agibilità costituisce ancora oggi oggetto di controversie tra venditori e acquirente, spesso caratterizzate da pretese infondate e prive di rilevanza in termini di regolarità giuridica dell'atto di compravendita, è necessario un intervento che renda più chiara e coerente la disciplina sull'agibilità degli edifici, attualmente prevista dall'art. 24 del T.U. Edilizia. In particolare, occorre chiarire che l'obbligo di dotare l'immobile di una certificazione di agibilità ricorre solo per gli immobili edificati a partire dal 30 giugno 2003 – data di entrata in vigore del d.P.R. 380/2001 – e per gli edifici già esistenti nei quali siano stati eseguiti interventi edilizi che possano influire sulle predette condizioni, rendendo del tutto inconferente il richiamo a certificazioni regolate da precedenti disposizioni in materia (che troverebbero comunque debita collocazione in applicazione degli artt. 34-ter, comma 4, e 36-bis del d. P.R. 380 del 2001), fatto salvo quanto riferibile all'esito di una concessione in sanatoria ex condono edilizio.

Tale intervento si rende opportuno dal momento che, a seguito dell'entrata in vigore del TU Edilizia, è pacifico che la certificazione attestante i requisiti di agibilità dell'immobile deve essere richiesta (e ora la segnalazione certificata deve essere presentata) solo per le nuove costruzioni (o ricostruzioni e sopraelevazioni totali o parziali) e per gli edifici già esistenti sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi che possano influire sulle predette condizioni.

Proposta emendativa all'AC 2332

All'articolo 2, comma 1, lettera h), al numero 13) aggiungere in fine le seguenti parole: « ,in particolare prevedendo che l'obbligo di presentazione della segnalazione certificata di agibilità sussiste solamente per gli immobili edificati a partire dal 30 giugno 2003 e per quelli già esistenti sui quali siano stati eseguiti interventi edilizi ai sensi dell'art. 6-bis. »

3. DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Al fine di garantire una maggiore chiarezza nei rapporti tra alienante ed acquirente nella fase di compravendita di un immobile, appare opportuno **sostituire la dichiarazione dell'intestatario sulla conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie** - che deve essere presente negli atti a pena di nullità - **con una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato**. Tale modifica è utile e opportuna in quanto la dichiarazione dell'alienante spesso ingenera, erroneamente, nell'acquirente il convincimento che la conformità catastale equivalga alla conformità urbanistica dell'immobile.

Proposta emendativa all'AC 2332

All'articolo 2, comma 1, lettera h), al numero 15) aggiungere in fine le seguenti parole: «, nonché prevedendo che, nei casi di compravendita di un immobile, l'attestazione di conformità è rilasciata da un tecnico abilitato che attesta la corrispondenza dell'ultima planimetria depositata al titolo edilizio che ne ha legittimato la presentazione, qualunque ne sia la causale.»

4. CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Promuovere e agevolare i cambi di destinazione d'uso degli immobili rappresenta una strategia fondamentale per adattare l'asset immobiliare alle mutevoli esigenze della società e del mercato. Questa flessibilità consentirebbe di riconvertire edifici ormai inutilizzabili, offrendo soluzioni innovative e sostenibili. La possibilità di modificare la destinazione d'uso degli immobili dovrebbe essere orientata al beneficio della società e del mercato, garantendo che le nuove destinazioni siano rispondenti alle attuali esigenze sociali ed economiche. Tale approccio non solo favorirebbe la riqualificazione di spazi obsoleti, ma anche la creazione di nuove opportunità e servizi che contribuirebbero al progresso e al benessere collettivo. Incentivare queste trasformazioni rappresenta quindi una strategia proattiva per garantire che gli immobili siano strumenti dinamici, in grado di adattarsi alle evoluzioni della società e del mercato.

Il DL Salva Casa (DL 69/2024) ha già permesso di fare dei passi avanti in tal senso, ma occorre integrare quanto introdotto, in particolare **agevolando e favorendo la conversione di uffici in abitazioni**, semplificando le procedure e rendendo il passaggio sempre possibile se vengono rispettati i requisiti di agibilità in conformità al progetto e alle norme igienico sanitarie, nelle more della definizione dei requisiti con decreto del Ministero della salute, nonché alle previsioni dei regolamenti edili comunali.

Ciò deve essere sempre accompagnato da un'attenta e costante azione di riqualificazione e valorizzazione dei centri storici, che ponga un argine al fenomeno della loro desertificazione e, tramite misure volte ad incentivare la locazione degli immobili commerciali, rilanci il commercio di prossimità, restituendo ai cittadini città e strade sicure.

Proposta emendativa all'AC 2332

All'articolo 2, comma 1, lettera h), al numero 10) aggiungere in fine le seguenti parole: «, nonché introducendo misure volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso degli uffici in abitazioni nel caso in cui vengano rispettati i requisiti di agibilità.»

5. DIGITALIZZAZIONE DELLE PROCEDURE DI COMPRAVENDITA

Nell'ambito di un complessivo processo di digitalizzazione e informatizzazione delle procedure amministrative legate alle pratiche edilizie, occorre predisporre un piano strutturato per digitalizzare l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali, facilitando verifiche edilizio-urbanistiche e velocizzando la compravendita di immobili.

Proposta emendativa all'AC 2332

All'articolo 2, comma 1, lettera i), aggiungere in fine le seguenti parole: «, anche al fine di rendere più agevoli le procedure di compravendita immobiliare.»