

Newsalert

Practice Area Litigation Public Law

Illegittima la previsione del Regolamento edilizio del Comune di Milano sull'obbligo di allegare il certificato di idoneità statica all'atto di vendita

Il T.A.R. Lombardia-Milano si pronuncia sull'obbligo di allegazione del certificato di idoneità statica all'atto di vendita

Il T.A.R. Lombardia-Milano, Sez. II, con sentenza del 14 aprile 2022, n. 852, ha dichiarato fondata la censura relativa alla previsione del Regolamento edilizio del Comune di Milano (art. 6, comma 11) che impone ai notai, in caso di compravendita di immobili, di allegare il certificato di idoneità statica dell'immobile oggetto di compravendita all'atto di trasferimento.

Il caso prospettato

Il nuovo Regolamento edilizio di Milano ha introdotto l'obbligo per gli edifici del Comune di Milano con oltre 50 anni di età di dotarsi di una relazione strutturale atta a valutare le specifiche caratteristiche dell'edificio: il certificato di idoneità statica ("CIS").

Più precisamente, l'art. 11, comma 6 del Regolamento edilizio ha previsto che *"in caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni (n.d.r. il CIS) all'atto di vendita"*.

La previsione è stata oggetto di discussioni e da più parti sono stati sollevati dubbi sulla sua legittimità.

Alcuni soggetti portatori di interessi diffusi, tra cui un'associazione a tutela della proprietà edilizia, hanno sollevato la questione innanzi al T.A.R. Lombardia-Milano, deducendo l'illegittimità della previsione regolamentare in quanto ritenuta in contrasto con diverse disposizioni di legge, nonché viziata da eccesso di potere sotto differenti profili (illegittimità per indeterminatezza e gravosità delle prescrizioni regolamentari e per l'eccessiva discrezionalità concessa all'Amministrazione in relazione a beni privati, con l'introduzione di limitazioni arbitrarie ai diritti dei proprietari).

CHIOMENTI

Pronunciandosi nel merito, il T.A.R. Lombardia-Milano ha ritenuto illegittimo il comma 6 dell'art. 11 del Regolamento edilizio nella parte in cui stabilisce che *"in caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita"*. E ciò in quanto, trattandosi di una previsione incidente sulle modalità di circolazione dei diritti reali immobiliari (ovvero rapporti regolati dal diritto civile), la stessa rientra nella competenza esclusiva del legislatore statale e non può essere disciplinata né a livello regionale, né a livello comunale. Invero, come statuito dalla giurisprudenza costituzionale, *"l'ordinamento del diritto privato si pone quale limite alla legislazione regionale, in quanto fondato sull'esigenza, sottesa al principio costituzionale di eguaglianza, di garantire sul territorio nazionale l'uniformità della disciplina dettata per i rapporti tra privati. Il limite dell'ordinamento civile, quindi, identifica un'area riservata alla competenza esclusiva della legislazione statale e comprende i rapporti tradizionalmente oggetto di codificazione"* (Corte costituzionale, n. 138 del 6 luglio 2021; n. 113 del 31 maggio 2018).

Il Giudice Amministrativo ha, invece, ritenuto infondate le censure rivolte all'art. 6, comma 1, del Regolamento edilizio a norma del quale *"i proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi"*. Tale previsione, da una parte, non è stata ritenuta lesiva dei diritti dei proprietari, poiché tempera adeguatamente l'interesse pubblico al mantenimento del decoro e della salubrità-sicurezza degli edifici e quello privato alla tutela della proprietà immobiliare. Dall'altra parte, è stata ritenuta sufficientemente determinata, in quanto richiama concetti propri della disciplina urbanistica, edilizia e ambientale, e trova un diretto e immediato riferimento nelle previsioni normative che si occupano di agibilità, di decoro, di salubrità e igienicità degli edifici (cfr. artt. 3 e 24 del D.P.R. n. 380/2001).

Analogamente, non è stato ritenuto illegittimo l'obbligo di manutenzione periodica del fabbricato previsto dall'art. 11, comma 6 del Regolamento edilizio, nonostante la previsione della necessità di redazione del certificato di idoneità statica per gli immobili ultimati da più di cinquanta anni. Tale ultimo adempimento non è stato ritenuto in contrasto con il diritto di proprietà, non comportando oneri eccessivamente gravosi o ultronei e considerato il rilevante interesse pubblico ad accertare la sussistenza delle condizioni statiche di un edificio costruito da oltre cinquanta anni.

Conclusioni

Secondo il T.A.R. Lombardia-Milano è quindi illegittima la norma¹ del Regolamento edilizio che impone ai notai, in caso di compravendita dell'immobile, di allegare il CIS all'atto di vendita.

La sentenza potrà essere soggetta a revisione da parte del Consiglio di Stato in caso di appello.

¹ Per completezza, si segnala inoltre che rispetto ai termini per la presentazione del certificato di idoneità statica, sono intervenuti diversi provvedimenti: (i) la Determinazione Dirigenziale atto n. DD 5769/2021 mediante la quale è stato disposto il differimento dei termini per la presentazione del certificato di idoneità statica al 29 ottobre 2021; (ii) la Determinazione Dirigenziale atto n. DD 7050/2021 mediante la quale è stato disposto l'ulteriore differimento dei termini per la presentazione del certificato di idoneità statica al 31 marzo 2022 e, da ultimo (iii) la Determinazione Dirigenziale atto n. DD 67/2022 mediante la quale è stato disposto l'ulteriore differimento dei termini per la presentazione del certificato di idoneità statica al 29 giugno 2022 in allineamento con le proroghe di cui al D.L. n. 52/2021, D.L. n. 105/2021 e D.L. n. 221/2021 e le proroghe dello stato di emergenza.

CHIOMENTI

Si tratta di uno sviluppo particolarmente importante, in quanto l'obbligo di allegare il certificato di idoneità statica agli atti di vendita avrebbe comportato un ennesimo onere a carico dei privati per far fronte all'inefficienza della pubblica amministrazione, con un possibile impatto negativo sul mercato immobiliare.

Contatti

Filippo Brunetti

Partner
Head of Public Law
T. +39.02.72157.625
filippo.brunetti@chiomenti.net

Katia Zulberti

Counsel
Public Law
T. + 39.02.721.571
katia.zulberti@chiomenti.net