Nieruchomości we Włoszech i prawo budowlane – czym jest tzw. conformità urbanistica i jak się ją ustala

Jeśli planujesz zakupienie nieruchomości we Włoszech „zgodność urbanistyczna” budynku, czyli *conformità* lub *regolarità urbanistica* powinna być jedną z kluczowych spraw do sprawdzenia przed dokonaniem transakcji. Dlaczego jest to aż tak ważne? Ponieważ, w najgorszym możliwym przypadku, w braku podstawowej decyzji administracyjnej pozwalającej na wzniesienia budynku, własność nieruchomości nie będzie mogła zostać przeniesiona na osobę trzecią.
W tym krótkim artykule wskażę na czym polega „zgodność urbanistyczna” we Włoszech, czym rożni się ona od tzw. „zgodności z katastrem” („*conformità*

catastale”) oraz jak dokonać weryfikacji “conformità urbanistica”.

1. Conformità urbanistica – jak ją zdefiniować?

Termin *conformità urbanisticà* jest bardzo pojemny, dlatego – abyśmy mogli zrozumieć na czym ona polega -musimy wziąć pod uwagę **dwa elementy**:

(a) jedną z podstaw tj. decyzję administracyjną albo zgłoszenie, dzięki której wzniesiono budynek lub dokonano jego transformacji (takie podstawy funkcjonują we Włoszech pod zbiorczą nazwą *titoli abilitativi edilizi*) oraz

(b) warunki techniczne dotyczące już wzniesionych budynków

Jeśli chodzi o *titoli abilitativi* czyli decyzje administracyjne lub zgłoszenia **(punkt a)** dające możliwość budowy i dalszych remontów budynku, powinniśmy wymienić przede wszystkim:

– włoskie pozwolenie na budowę, które obecnie funkcjonuje pod nazwą ***permesso di costruire***. Musimy jednak pamiętać, że w obrocie możemy spotkać się też z nazwą *licenza edilizia* lub *concessione edilizia*. Są to decyzje o pozwoleniu na budowę odnoszące się do budynków wzniesionych od czasów po II wojnie światowej aż do ostatniej reformy przepisów budowlanych.

– włoskie zgłoszenia dotyczące transformacji budynków. Tu możemy wymienić takie podstawowe zgłoszenia jak CILA (*Comunicazione Edilizia Libera Asseverata*), SCIA/ wcześniejsza DIA (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività /Denuncia di inizio attività)* lub tzw. Super SCIA. W zależności od tego jak inwazyjne są nasze prace budowlane konieczne będzie dokonanie odpowiedniego zgłoszenia, o czym będę pisać w kolejnych artykułach.

(b) Jeżeli natomiast chodzi o zgodności z warunkami technicznymi budynków, które nas interesują, musimy pamiętać przede wszystkim o zachowaniu odpowiednich wysokości lokali mieszkalnych oraz dostępie do światła dziennego. Parametry, które należy zachować są wskazane w przepisach prawnych zarówno na poziomie krajowym, jak i regionalnym (niektóre akty prawa miejscowego we Włoszech mogą zaostrzać lub łagodzić krajowe wytyczne). Należy też pamiętać o tzw. tolerancji 2 % („*tolleranze costruttive*”), dzięki której niezachowanie warunków technicznych w granicy do 2% ponad wyznaczone wysokości/odległości/objętości nie będzie stanowiło naruszenia przepisów budowlanych.

2. Różnica między “conformità urbanistica” a „conformità catastale”

Bardzo częstym błędem popełnianym zarówno przy planowaniu zakupu nieruchomości we Włoszech, jak i w przypadku planowania dużych remontów jest stawianie znaku równości

pomiędzy

(a) *„conformità urbanistica”* (o której dziś mówimy) a

(b) tzw. ***„conformità catastale”*** czyli mówiąc najprościej zgodności katastralnej.

Wprawdzie oba terminy są ze sobą powiązane, to jednak stanowią zupełnie inne kategorie działań, głównie jeśli chodzi **o wykazanie (na poziome dowodowym),** że nasz budynek jest wybudowany i wyremontowany zgodnie z włoskimi przepisami budowlanymi.

Po pierwsze *conformità catastale* oznacza zgodność map katastralnych **(tj *„planimentria catastale”*)** z faktycznym stanem budynku, przy czym musimy pamiętać, że *mapa katastralna* jest sporządzona w dużo większym uproszczeniu niż prospekty **(tj. *„palniemetria comunlane”*)**, złożone do odpowiedniego urzędu gminy – *Comune,* który jest kompetentny do wydawania pozwoleń na budowę i przyjmowania zgłoszeń prac budowlanych. W związku z tym mamy do czynienia z zupełnie inną „wagą dowodową” tych dwóch kategorii dokumentów. Po drugie, włoski Kataster – Catasto (mieszczący się we właściwym dla nieruchomości urzędzie skarbowym) pełni głównie funkcję fiskalną, tj. na podstawie dokumentów tam złożonych ustala się m.in. wysokości podatku od nieruchomości i innych danin publicznych.

> *Co do zasady więc jedynie dokumenty złożone i pochodzące z urzędu gminy – comune będą miały moc dowodową, jeśli chodzi o wykazanie, że dany budek posiada wszystkie wymagane prawem zgody lub zgłoszenia.*

Pomimo tej zasadniczej różnicy między *Catasto a Comune* oraz pomimo obowiązującej zasady dotyczącej mocy dowodowej przyznanej jedynie dokumentom z Comune, możliwe jest – w bardzo szczególnych przypadkach (np. w stosunku do budynków wzniesionych przed 1942 rokiem, czyli przed wprowadzeniem pozwoleń na budowę lub w stosunku do budynków wzniesionych przed 1967 rokiem zlokalizowanych poza centrami urbanistycznymi) – „użycie” dokumentów z włoskiego katastru w celu wykazania okresu, w jakim zostały dokonane określone prace budowlane.

> *Paradoksalnie, możemy spotkać się też we Włoszech z tzw. „accatastamento immobil” czyli zarejestrowanymi w katastrze prospektami budynku nawet w przypadku braku posiadania włoskiego pozwolenia na budowę. Tak jak wskazywałam wyżej, ważne jest w tym przypadku zorientowanie się, że sam wyciąg z katastru tj. tzw. „visura catastale” nie daje nam gwarancji posiadania niezbędnych zgód, pozwoleń lub zgłoszeń.*

3. Konsekwencje braku zachowania conformità urbanistica

Konsekwencje braku zachowania „*conformità urbanistica*" zależą oczywiście od typu naruszenia. Najbardziej dotkliwym skutkiem jest brak „*titolo abilitativo*", które daje nam podstawę do wzniesienia danego budynku (przy założeniu, że chodzi o nieruchomości sprzed wprowadzenia takiego obowiązku) i może polegać na niemożności zawarcia umowy sprzedaży. Konsekwencjami „mniejszej wagi" związanymi z naruszeniem zgodności urbanistycznej są roszczenia o odszkodowanie za poniesione koszty legalizacji samowoli budowlanych, które może wnieść kupujący przeciwko sprzedającemu nieruchomość.

4. Tzw. *check-up casa* – czyli co należy zrobić przed zakupem nieruchomości we Włoszech pod kątem przepisów budowlanych.

Jeśli chodzi o sprawdzenie transakcji zakupu domu we Włoszech pod kątem zgodności z przepisami budowlanymi, powinniśmy wziąć pod uwagę zarówno **(a)** weryfikację nieruchomości pod kątem technicznym oraz **(b)** weryfikację projektu umowy sprzedaży.

(a) Weryfikacja techniczna budynku

Jeśli chodzi o weryfikację techniczną pamiętajmy, że obowiązek doprowadzenia nieruchomości do stanu pełnej zgodności z przepisami budowlanymi leży po stronie sprzedawcy. Taka weryfikacja będzie wymagała zaangażowania wykwalifikowanego eksperta (inżyniera, architekta lub tzw. *geometra*), który dokona oględzin całej nieruchomości (porównując jednocześnie stan faktyczny budynku z prospektami złożonymi do urzędu gminy – *Comune*) i sporządzi odpowiedni dokument tzw. *relazione tecnica*, na podstawie, której dowiemy się czy budynek jest obciążony jakimikolwiek samowolami budowlanymi i czy zachowane są warunki techniczne.

> *W razie wykazania samowoli budowlanych (tj. abusi edili), sprzedawca powinien na własny koszt dokonać, jeszcze przed sprzedażą nieruchomości, koniecznych legalizacji (tzw. sanatoria).*

(b) Weryfikacja projektu umowy sprzedaży – zabezpieczenia strony kupującej.

Co więcej, oprócz dokonania weryfikacji technicznej przez eksperta należy sprawdzić, czy projekt umowy sprzedaży nieruchomości zawiera odpowiednie klauzule dotyczące

odpowiedzialności strony sprzedającej za wszelkie możliwe „*niezgodności urbanistyczne*”. Dobrze jest również zobowiązać włoskiego sprzedawcę do przedłożenia danych identyfikacyjnych wszystkich obowiązkowych zgłoszeń dokonanych w Comune (dot. np. SCIA lub CILA) jeżeli miały miejsce remonty w budynku i nie podlegały one tzw. *libera costruzione* (tj. remontów zwolnionych z obowiązku zgłoszenia).

Jeżeli potrzebujesz wsparcia prawnego we Włoszech zapraszam do kontaktu na: info@italialegal.pl

Autorka: r.pr. avv. stabilito Paulina Sewerzyńska