

CONTRATTI: Contratto in genere - Nullità ex art. 46 d.P.R. n. 380/2001 e artt. 17 e 40 L. n. 47/1985 - Natura - Nullità testuale - Conseguenze - Dichiarazione urbanistica dell'alienante - Esistenza dell'atto - Necessità - Difformità dalla costruzione rispetto al titolo menzionato - Irrilevanza ai fini della validità dell'atto.

Cass. civ., Sez. II, 16 maggio 2022, n. 15587

in *Giurisprudenza italiana*, 12, 2022, pag. 2626, con commento di Cristiano Cicero, *Sull'irrelevanza della regolarità urbanistica sostanziale dell'immobile*.

“[...] ai fini della validità del contratto, si prescinde dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo in esso menzionato, e ciò per la decisiva ragione che tale aspetto esula dal perimetro della nullità.

Neppure rileva, al fine di stabilire l'ambito della nullità del contratto, la distinzione in termini di variazioni essenziali e non essenziali [...]”.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente -

Dott. BELLINI Ubaldo - Consigliere -

Dott. GIUSTI Alberto - rel. Consigliere -

Dott. PAPA Patrizia - Consigliere -

Dott. CAPONI Remo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al NRG 9359-2017 proposto da:

V.B., rappresentato e difeso dall'Avvocato Salvatore Giardina;

- ricorrente -

contro

L.C., Z.M.A., e Z.G., rappresentati e difesi dall'Avvocato Giorgio Assenza, con domicilio eletto nello studio dell'Avvocato Massimiliano Torrisi, in Roma, via F. Cesi, n. 21;

- controricorrenti -

per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Catania n. 1405/02016 pubblicata il 30 settembre 2016;

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21 aprile 2022 dal Consigliere Dott. Alberto Giusti.

Svolgimento del processo

1. - Con atto di citazione notificato in data 14 gennaio 2005, il signor V.B. conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Ragusa il signor Z.S. e, premesso di avere acquistato dal convenuto, con atto pubblico del (OMISSIS), un immobile sito in (OMISSIS), ed un garage sito in (OMISSIS), deduceva che il venditore aveva espressamente dichiarato, nell'atto pubblico, che l'immobile era stato costruito "in conformità del nulla osta per lavori edili, prat. n. (OMISSIS), rilasciato dal Comune di Comiso in data (OMISSIS)" e che lo stesso era "libero da pesi, vincoli e servitù passive". L'attore soggiungeva di avere scoperto, subito dopo l'acquisto, che l'immobile era gravato da una servitù di scolo e presentava numerose irregolarità e difformità edilizie rispetto al nulla osta rilasciato in data (OMISSIS).

Tanto premesso, l'attore chiedeva dichiararsi la nullità dell'atto di acquisto dell'immobile, in quanto in parte abusivo ed in parte non conforme al nulla osta, con condanna del convenuto alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute per l'atto di acquisto e al rimborso delle spese affrontate per i lavori di miglioria eseguiti.

Si costituiva il convenuto, resistendo; in via riconvenzionale, per il caso di accoglimento della domanda attrice, chiedeva condannarsi l'attore al pagamento della somma dovuta per il mancato godimento dell'immobile dalla data di acquisto del possesso fino all'effettivo rilascio.

Interrotto il processo per la morte del convenuto, si costituivano in giudizio L.C., Z.M.A. e Z.G., eredi di Z.S..

2. - Il Tribunale adito, con sentenza in data 18 dicembre 2012, rigettava le domande dell'attore e dichiarava assorbita la riconvenzionale di parte convenuta.

3. - Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 30 settembre 2016, la Corte d'appello di Catania ha rigettato il gravame del signor V., ponendo a suo carico le spese del grado e dichiarando la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

3.1. - Per quanto qui ancora rileva, la Corte territoriale ha osservato che - a fronte dell'affermazione del Tribunale secondo cui l'immobile risultava edificato nel 1968, laddove la normativa che ha posto delle restrizioni alla circolazione degli immobili abusivi risulta introdotta del 1977 e si applica solo agli immobili edificati dopo tale data - l'appellante si è limitato a sostenere, con un'asserzione però rimasta priva di qualsiasi riscontro probatorio, che l'epoca di realizzazione degli interventi, che avevano reso l'immobile difforme rispetto al nulla osta rilasciato, risalirebbe al 1992.

4. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello V.B. ha proposto ricorso, con atto notificato il 30 marzo 2017, sulla base di tre motivi.

Hanno resistito, con controricorso, L.C., Z.M.A.e Z.G..

5. - Il ricorso è stato avviato alla trattazione in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c. I controricorrenti hanno depositato una memoria illustrativa in prossimità della adunanza camerale.

Motivi della decisione

1. - Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione della L. n. 10 del 1977, art. 45 e della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40) il ricorrente censura che la Corte d'appello abbia ritenuto che, mancando il riscontro probatorio in ordine alla data in cui sono stati effettuati gli abusi nell'immobile compravenduto, non era possibile stabilire quale fosse la disciplina applicabile al fine di valutare e determinare la nullità della compravendita. Sostiene il ricorrente che, ai fini della nullità dell'atto di vendita, il legislatore non porrebbe particolare attenzione alla data di realizzazione dell'abuso edilizio, occorrendo, per la commerciabilità dell'immobile, che l'abuso sia comunque in corso di sanatoria e che la predetta circostanza risulti dall'atto di compravendita, mentre tale menzione risulterebbe nel caso di specie del tutto deficitaria. Il ricorrente sostiene che, a prescindere dalla data di realizzazione degli abusi edilizi, l'atto sarebbe comunque nullo, atteso che dall'istruttoria di primo grado sarebbe emerso che l'acquirente non era a conoscenza del fatto che l'immobile fosse difforme rispetto a quanto risultante al Comune di Comiso dal nulla osta indicato nell'atto pubblico. Saggiunge inoltre che rileverebbe la nullità formale e sostanziale dell'atto di compravendita, visto che la dichiarazione resa dal venditore sarebbe assolutamente carente dei presupposti di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 40.

Con il secondo mezzo (violazione e falsa applicazione, sotto altro profilo, della L. n. 10 del 1977, art. 15 e della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40 in relazione all'art. 1418 c.c., commi 1 e 2) il ricorrente sostiene che l'atto di alienazione in questione conterrebbe un oggetto illecito, essendo nullo l'atto di compravendita di una unità immobiliare realizzata abusivamente se gli estremi della licenza o concessione edilizia riportati nell'atto non sono veritieri o se l'unità immobiliare oggetto di compravendita è stata realizzata abusivamente dopo i lavori di costruzione del fabbricato assentito con la licenza o concessione edilizia richiamata nell'atto.

1.1. - I primi due motivi possono essere esaminati congiuntamente, stante la loro connessione.

Essi vanno disattesi, in quanto infondati.

1.2. - L'inosservanza dei precetti posti dalla normativa urbanistica, da sempre variamente sanzionata sotto un profilo amministrativo (con la distruzione, la sospensione dei lavori o la demolizione del manufatto contrario al piano regolatore generale o al titolo abilitativo, o con l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale) e penale (con fattispecie contravvenzionali), ha avuto la sua prima disciplina in riferimento alla sorte degli atti tra privati aventi ad oggetto diritti reali su fabbricati irregolari sotto il profilo urbanistico con la L. n. 10 del 1977, il cui art. 15, comma 7, ha previsto che "gli atti giuridici

aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione".

La L. n. 47 del 1985 ha disposto a sua volta che "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'art. 13. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù".

Analogamente ha disposto il successivo art. 40, comma 2, che, in relazione agli atti aventi per oggetto diritti reali (esclusi diritti di garanzia e servitù) riferiti a costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della legge stessa, ha previsto quali titoli abilitativi oggetto di dichiarazione dell'alienante la licenza o la concessione in sanatoria (che la legge introduceva), la domanda di concessione corredata dalla prova del versamento delle prime due rate dell'oblazione o la dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che l'opera era stata iniziata prima del 2 settembre 1967.

Il menzionato L. n. 47 del 1985, art. 17 è stato sostanzialmente riprodotto dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46.

In relazione alla rilevanza, ai fini della validità della compravendita immobiliare, dei profili attinenti alla regolarità urbanistica del bene oggetto del contratto, le Sezioni Unite di questa Corte (Cass., Sez. Un., 22 marzo 2019, n. 8230) sono pervenute ad una nozione di nullità negoziale "testuale" e non "virtuale" (art. 1418 c.c., comma 1), riconoscendo quale tipica causa di invalidità solo quella prevista dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46 ("gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù") ed escludendo l'esistenza di una norma imperativa, rilevante quale nullità virtuale, e di un generale divieto di stipulazione di atti aventi ad oggetto immobili abusivi al fine di renderli giuridicamente non utilizzabili (cfr., altresì, Cass., Sez. III, 15 gennaio 2020, n. 538).

Sono quindi stati enunciati i seguenti principi di diritto: "la nullità comminata dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46 e dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40 va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 c.c., comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la

mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile"; "in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato".

1.3. - Con i motivi di censura in esame si invoca la nullità contrattuale per irregolarità urbanistica dell'immobile, deducendosi che esso presentava abusi edilizi ed era quindi difforme da "quanto risultante al Comune di Comiso dal nulla osta indicato nell'atto pubblici"; si descrivono le opere edilizie abusive che sarebbero state accertate dal c.t.u.; si rappresenta che le opere eseguite "aumentano gli indici di fabbricabilità, ragion per cui appaiono insanabili e non possono essere scorporate dall'immobile stesso, rappresentandone parte essenziale e quindi compromettendo l'intero immobile"; si postula una "nullità di carattere sostanziale degli atti di trasferimento non in regola con la normativa urbanistica"; si sostiene che "l'immobile possa essere considerato irregolare ed abusivo, a causa dei maggiori volumi rispetto al progetto originario, con variazioni essenziali rispetto al progetto originario"; si deduce che è stata "omessa totalmente l'indicazione degli abusi perpetrati sull'immobile"; si allega che "la mancata attestazione circa la regolarizzazione dell'immobile abusivo o delle parti di immobile abusivo... quindi costituisce una nullità di carattere assoluto"; si afferma che l'atto di compravendita contiene "un oggetto illecito".

Le censure si compendiano nella deduzione secondo la quale l'atto sarebbe nullo perchè "la unità immobiliare oggetto di compravendita è stata realizzata abusivamente dopo i lavori di costruzione del fabbricato assentito con la licenza o concessione edilizia".

Le doglianze assumono una concezione virtuale (e non testuale), ovvero sostanziale, della nullità, concezione che tuttavia non è compatibile con i principi di diritto enunciati dalle Sezioni Unite.

Nella specie, dal testo della sentenza impugnata risulta che il venditore ha espressamente dichiarato, in seno all'atto pubblico, che l'immobile era stato costruito in conformità del nulla osta per i lavori edili, prat. n. (OMISSIS), rilasciato dal Comune di Comiso in data (OMISSIS), e non consta, dalla stessa sentenza impugnata, che tale dichiarazione non sia reale e non sia riferibile all'immobile.

Sempre dal testo della sentenza, risulta che il signor V. ha sostenuto, come ragione di nullità del contratto, che l'epoca di realizzazione degli interventi, che hanno reso l'immobile difforme rispetto al nulla osta rilasciato, risalirebbe al 1992.

Senonchè, essendo presente, nel contratto in questione, la menzione del titolo edilizio, tanto il fatto che sull'immobile oggetto di compravendita siano stati poi realizzati degli interventi che avrebbero reso l'immobile difforme rispetto al nulla osta rilasciato quanto l'epoca di detti interventi, rappresentano profili, entrambi, irrilevanti.

Difatti, ai fini della validità del contratto, si prescinde dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo in esso menzionato, e ciò per la decisiva ragione che tale aspetto esula dal perimetro della nullità.

Neppure rileva, al fine di stabilire l'ambito della nullità del contratto, la distinzione in termini di variazioni essenziali e non essenziali.

In ordine alle dedotte irregolarità urbanistiche, la tesi propugnata dal ricorrente non può neppure fondarsi sul disposto di cui all'art. 1418 c.c., comma 2.

Come, infatti, hanno statuito le Sezioni Unite nella citata sentenza n. 8230 del 2019, la consentita disposizione testamentaria in ordine ad immobili non regolari urbanisticamente, e comunque la possibilità del loro trasferimento per successione mortis causa, la loro attitudine a costituire garanzie reali, la loro idoneità, inoltre, ad esser contemplati in seno agli atti inter vivos (valga per tutti la locazione) ed in seno ad atti costituenti diritti reali di servitù, escludono che il loro modo di atteggiarsi possa di per sè solo valere ad integrare le vietate ipotesi d'illiceità o d'impossibilità dell'oggetto, o, ancora d'illiceità della prestazione o della causa per contrarietà a norme imperative o al buon costume, dovendo, peraltro, confermarsi che l'oggetto della compravendita, secondo la definizione data dall'art. 1470 c.c., è il trasferimento della proprietà della res, che, in sè, non è suscettibile di valutazione in termini di liceità o illiceità, attenendo l'illecito all'attività della sua produzione, e, considerato che la regolarità urbanistica del bene è estranea alla causa della compravendita, tradizionalmente definita nello scambio - cosa contro prezzo - che ne costituisce la sua funzione economica e sociale, ed altresì il suo effetto essenziale.

D'altra parte, va aggiunto che il ricorrente deduce, bensì, che ci troveremmo di fronte, altresì, ad una nullità di carattere formale perchè la menzione sarebbe nel caso concreto "assolutamente deficitaria" (attesa "la necessità che l'abuso sia comunque in corso di sanatoria").

Si tratta di deduzione che non coglie nel segno, considerato che l'atto di compravendita contiene la dichiarazione "ai sensi e per gli effetti della L. n. 47 del 1985 ed in ottemperanza all'art. 40, comma 2".

2. - Il terzo mezzo è rubricato violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater. Con esso si deduce che "il ricorso in appello è stato dichiarato inammissibile ma sulla scorta di una illegittima interpretazione ed applicazione della norma contenuta nella L. n. 47 del 1985, art. 40", ragion per cui la condanna alle spese di lite nonchè quella al pagamento del contributo unificato sarebbero "totalmente illegittime". La Corte d'appello inoltre non avrebbe dato atto in alcun modo della sussistenza dei presupposti per la condanna al pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

2.1. - Il motivo è inammissibile.

Occorre rilevare, innanzitutto, che la censura è priva di autonomia, perchè in realtà rappresenta un mero corollario della doglianza mossa con riferimento alla "illegittima interpretazione ed applicazione della

norma contenuta nella L. n. 47 del 1985, art. 10". Questa sarebbe, nella prospettiva del ricorrente, la ragione per la quale la condanna alle spese nonchè quella di pagamento del contributo unificato si appaleserebbero totalmente illegittime.

Ma essendo i primi due motivi non fondati, cade la premessa dalla quale il ricorrente vorrebbe dedurre l'effetto di trascinamento.

Inoltre, nella specie sussistono in ogni caso i presupposti processuali per il raddoppio del contributo unificato, essendo stato l'appello rigettato.

3. - Il ricorso è rigettato.

Le spese processuali, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

4. - Poichè il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, ricorrono i presupposti processuali per dare atto - ai sensi della L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, che ha aggiunto il comma 1-quater al testo unico di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese processuali del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 7.500, di cui Euro 7.300 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% e agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Seconda civile, il 21 aprile 2022.

Depositato in Cancelleria il 16 maggio 2022