Nullo il preliminare di vendita se l'immobile è irregolare

Inviato da Nicola Tartaglia
venerdì 01 novembre 2013

Nullo il preliminare di vendita se l'immobile è irregolare dal punto di vista urbanistico Deve ritenersi nullo, per contrarietà alla legge, il contratto preliminare di vendita di un immobile irregolare dal punto di vista urbanistico. Questo il principio di diritto espressamente enunciato dalla Seconda Sezione della Suprema Corte di Cassazione in una sentenza depositata il 17 ottobre scorso (Cass. civ. n. 23591, Pres. Triola, Rel. Parziale). La decisione suscita interesse in quanto ribalta l’indirizzo prevalente in seno alla giurisprudenza di legittimità ed incline a risolvere sul piano dell’inadempimento contrattuale la delicata questione delle conseguenze dell’alienazione di immobili affetti da irregolarità urbanistiche, non sanate e non sanabili. Dopo aver richiamato il nutrito gruppo di pronunce e le relative motivazioni, espressione dell’indirizzo giurisprudenziale maggioritario, la Suprema Corte dirige il proprio percorso motivazionale, favorevole alla tesi della nullità contrattuale, lungo due direttrici a sostegno delle quali adduce tanto argomentazioni di carattere logico, quanto formulazioni di natura letterale. Sotto il primo profilo, si osserva che se lo scopo perseguito dal legislatore era quello di rendere incommerciabili gli immobili non in regola dal punto di vista urbanistico, sarebbe del tutto in contrasto con tale finalità la previsione della nullità degli atti di trasferimento di immobili regolari dal punto di vista urbanistico o per i quali è in corso la pratica per la loro regolarizzazione per motivi meramente formali, consentendo invece il valido trasferimento di immobili non regolari, lasciando eventualmente alle parti interessate assumere l’iniziativa sul piano dell’inadempimento contrattuale. Addirittura, precisa la decisione, si potrebbe prospettare la possibilità tra le parti di eludere consensualmente lo scopo perseguito dal legislatore, stipulando il contratto e poi immediatamente dopo concludendo una transazione con la quale il compratore rinunzi al diritto a far valere l’inadempimento della controparte. Sotto il secondo aspetto, invece, muovendo dall’esame del disposto normativo in esame (art. 40 secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47) secondo cui … “Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali .. relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell’articolo 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell’avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell’avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell’avvenuto versamento delle prime due rate dell’oblazione ..” la Corte, pur riconoscendo la non perfetta formulazione della disposizione, giunge tuttavia ad affermare che dalla stessa è desumibile il principio generale della nullità (di carattere sostanziale) degli atti di trasferimento di immobili non in regola con la normativa urbanistica, cui si aggiunge una nullità (di carattere formale) per gli atti di trasferimento di immobili in regola con la normativa urbanistica o per i quali è in corso la regolarizzazione, ove tali circostanze non risultino dagli atti stessi. A conferma della bontà dell’approdo ermeneutico, significativa, osserva la Corte regolatrice, appare proprio la formulazione del terzo comma in base al quale se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi (ai sensi del comma precedente), non sia dipesa dall’insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati .. essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicata nel comma precedente. La previsione che la conferma, la quale sottrae alla sanzione della nullità, può operare solo se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti contemplati non sia dipesa dalla insussistenza della licenza o della concessione o dall’inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, non avrebbe senso se tali atti fossero ab origine validi, ferma restando la responsabilità per inadempimento del venditore. Tanto premesso, precisa la Corte, non può che pervenirsi all’affermazione della nullità di un contratto preliminare che abbia ad oggetto la vendita di un immobile irregolare dal punto di vista urbanistico. La circostanza, poi, conclude la pronuncia in epigrafe, che il citato art. 40, secondo comma, faccia riferimento agli atti che hanno una efficacia reale immediata mentre il contratto preliminare abbia efficacia semplicemente obbligatoria non elimina dal punto di vista logico che non può essere valido il contratto preliminare il quale abbia ad oggetto la stipulazione di un contratto nullo per contrarietà alla legge. Corte di cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza del 17/10/2013 n. 23591 Riferimenti giurisprudenziali: Corte di cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza del 05/07/2013 n. 16876 Corte di cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza del 22/11/2012 n. 20714 Corte di cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza del 18/09/2009 n. 20258 Corte di cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza del 19/12/2006 n. 27129 Corte di cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza del 07/12/2005 n. 26970 Corte di cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza del 24/03/2004 n. 5898 Corte di cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza del 05/04/2001 n. 5068 Corte di cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza del 15/06/2000 n. 8147 (Fonte il Sole 24 ore)