



La negoziabilità degli immobili

Cassazione a Sezioni Unite 22 marzo 2019, n.8230

Dopo la Sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite del 22 marzo 2019, n.8230, che delinea definitivamente il confine di negoziabilità degli immobili (in presenza di una dichiarazione reale e attribuibile a quell'immobile, il contratto è valido, a prescindere dalla conformità o difformità della costruzione rispetto al titolo, per "la decisiva ragione che tale profilo esula dal perimetro della nullità") è divenuto oltre che utile anche indispensabile un controllo sull'effettiva esistenza dello strumento edilizio nonché sulla sua riferibilità all'immobile oggetto del trasferimento.

La soluzione adottata dalle Sezioni Unite, difatti, non è dissonante rispetto alla finalità di contrasto all'abusivismo edilizio, ma ora è la parte acquirente, per effetto della prescritta informazione, che deve valutare la regolarità urbanistica del bene prima dell'acquisto: in caso di immobili gravati da irregolarità (abusivismo), difatti, l'atto di trasferimento resta valido anche se poi si dimostri che il manufatto sia stato realizzato in maniera difforme rispetto a quanto previsto dal titolo concessorio a patto che il venditore abbia dichiarato in atto in forza di quale titolo è stato costruito l'immobile che intende alienare e che il venditore non abbia dichiarato l'immobile è stato costruito in forza di titolo abilitativo che poi si dimostri inesistente o riferito ad un fabbricato diverso da quello venduto.

Ciò però lascia immutata la questione della regolarità urbanistica del bene immobile, il quale, laddove si rivelasse difforme rispetto al titolo urbanistico, resterebbe soggetto, senza limitazioni di tempo, all'azione repressiva della pubblica amministrazione, (fatta salva la possibilità di sanatoria della difformità in forza della normativa vigente in particolare l'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 - t.u. edilizia e delle altre norme applicabili alle fattispecie concrete), che in tal caso sarebbe in capo all'acquirente.

Nullità urbanistica: l'intervento delle Sezioni Unite

Cassazione civile, SS.UU., sentenza 22/03/2019 n° 8230

Gli atti di trasferimento di immobili difformi da quelli descritti nel titolo urbanistico sono validi a condizione che gli estremi del titolo menzionati nell'atto siano reali (non mendaci) e riferibili a quell'immobile, mentre è irrilevante e non costituisce motivo di nullità la conformità o difformità dell'immobile rispetto al titolo menzionato.

Le Sezioni unite civili della Cassazione con la decisione del 22/03/2019, n. 8230 (Pres. Mammone - rel. Sambito) sono intervenute a sanare il contrasto nella giurisprudenza della Sezione seconda relativamente alla interpretazione della natura della sanzione di nullità prevista dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, e art. 46 del TU n. 380 del 2001 entrato in vigore il 30.6.2003 (l'originaria data di entrata in vigore del 30.6.2001 è stata prorogata più volte, fino al d.l. n. 122 del 2002, art. 2, comma 1, convertito con modificazioni dalla L. n. 185 del 2002 che da ultimo ha previsto l'entrata in vigore per la data del 30.06.2003).

La Corte Regolatrice dopo un ampio ed interessante excursus storico degli interventi normativi statuali in materia edilizia e delle tesi formaliste e sostanzialiste in materia di nullità, fonte del contrasto esegetico (la tesi sostanzialista è stata formalizzata con la decisione 23591/2013 - che ha affermato che un immobile irregolare dal punto di vista urbanistico è incommerciabile con la conseguenza della nullità assoluta degli atti di trasferimento che dovessero riguardarlo), è venuta elaborando la categoria della nullità testuale, che postula la validità dell'atto di trasferimento di

diritti reali relativi ad edifici abusivi, in presenza di una dichiarazione reale e riferibile all'immobile a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo abilitativo.

Questo perché il profilo della conformità urbanistica esula dal perimetro della nullità, in quanto non previsto dalle disposizioni che la comminano, e tenuto conto del condivisibile principio generale, affermato in numerosi arresti della Corte, secondo cui le norme che, ponendo limiti all'autonomia privata e divieti alla libera circolazione dei beni, sanciscono la nullità degli atti, debbono ritenersi di stretta interpretazione e non possono essere applicate, estensivamente o per analogia, ad ipotesi diverse da quelle espressamente previste.

Le Sezioni Unite, a soluzione del contrasto, hanno così affermato 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".

Il principio affermato dalla Corte Regolatrice è di estrema importanza e risolve uno dei temi più delicati relativo alle operazioni commerciali sui beni immobili.

La tesi sostanzialista della nullità delle transazioni immobiliari, alla stregua della normativa di cui agli artt. 17 e 40 della legge 47/85 e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, rappresentava un rilevante ostacolo alla compravendita di beni immobili non conformi al titolo, perché costringeva i professionisti del settore immobiliare, l'acquirente ed il notaio rogante di accertarsi della c.d. regolarità urbanistica del bene, ovvero della conformità reale del bene a quello descritto nelle planimetrie allegate alla richiesta del titolo abilitativo, al fine di garantire la commerciabilità del bene e quindi la validità della vicenda traslativa.

Tanto per evitare all'acquirente il rischio di subire le eventuali azioni restitutorie del venditore ed una sensibile riduzione del valore dell'investimento realizzato; al notaio le responsabilità professionali e disciplinari discendenti dalle norme contenute nella legge professionale del 1913.

Il nuovo arresto della Corte Regolatrice interviene efficacemente sul tema, scioglie un nodo importante, capace peraltro di incidere sul principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c., assicurando la commerciabilità giuridica del bene immobile e rendendo peraltro più agevole il compito dei notai e dei professionisti del settore.

Riassumendo, alla luce del nuovo arresto delle sezioni unite, un bene immobile è incommerciabile ed il relativo atto di trasferimento è nullo se:

- 1) il venditore non dichiara in atto in forza di quale titolo è stato costruito l'immobile che intende alienare;
- 2) il venditore dichiara che l'immobile è stato costruito in forza di titolo abilitativo che poi si dimostri inesistente o riferito ad un fabbricato diverso da quello venduto.

L'atto, pertanto, verificata l'insussistenza delle due condizioni, resta valido anche se poi si dimostri che il manufatto sia stato realizzato in maniera difforme rispetto a quanto previsto dal titolo stesso. Ciò, evidentemente, lascia immutato la questione della regolarità urbanistica del bene immobile, il quale, laddove si rivelasse difforme rispetto al titolo urbanistico, resterebbe soggetto, senza limitazioni di tempo, all'azione repressiva della pubblica amministrazione, fatta salva la possibilità di sanatoria della difformità in forza della normativa vigente (in particolare l'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 - t.u. edilizia e delle altre norme applicabili alle fattispecie concrete).