

L'ACQUIRENTE DI IMMOBILE E' TUTELATO SOLO SE INSERISCE NEL PRELIMINARE LE DICHIARAZIONI URBANISTICHE

(Cass. 29.11.2017 n.28626)

Avvenuta la stipula di un preliminare di compravendita di immobile, se il venditore non si presenta dal notaio per la stipula dell'atto pubblico, l'acquirente può agire in giudizio ai sensi dell'articolo 2932 codice civile per ottenere una sentenza di trasferimento della proprietà.

Tuttavia, l'articolo 46 del d.p.r. 6.6.2001 n. 380 dispone 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 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".

A sua volta, l'articolo 40 della legge n.47/1985 precisa che "per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi di licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della Legge 4 gennaio 1968 n.15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967".

Le norme non chiariscono se l'atto è nullo anche quando manca l'autorizzazione per interventi parziali di manutenzione o ristrutturazione. Di questo tratta la pronuncia che ora commentiamo.

Il caso

Il promissario acquirente cita in giudizio il venditore per ottenere il trasferimento di un immobile, così come pattuito nel preliminare di compravendita.

La domanda viene respinta, sia in primo che in secondo grado. In particolare, la Corte d'Appello osserva:

- che il promissario acquirente, prima della scadenza del termine stabilito per la stipula del definitivo, aveva realizzato opere di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione per le quali occorreva quanto meno la D.I.A., avendo di fatto modificato la struttura interna dell'immobile;
- che secondo quanto riferito dall'acquirente, la domanda di condono edilizio presentata dalla venditrice si riferiva solo ad alcuni interventi (cambio di destinazione edilizia da lavanderia a legnaia ad abitazione e una diversa distribuzione di spazi interni rispetto al progetto approvato nel 1953) senza considerare la maggiore superficie rispetto al progetto approvato e l'aggiunta di un terrazzo.

La sentenza di Cassazione

Ricorrendo in Cassazione, l'acquirente sostiene che non sussiste la nullità del preliminare perché, trattandosi di un immobile costruito nel 1953, non troverebbe applicazione l'art.46 del dpr 380/2001. Osserva inoltre che gli interventi da lui eseguiti non necessitavano né di permesso di costruire né di denuncia di inizio attività (trattandosi di sostituzione di una parete divisoria, pitturazione di pareti, sostituzione di un infisso esterno, installazione di una caldaia, nonché collocazione di un grande vaso per le piante) e quindi di interventi soggetti ad attività edilizia libera.

La Suprema Corte tuttavia conferma le sentenze dei due gradi di merito.

Richiamando alcuni precedenti il Collegio osserva che, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, l'art.40 della legge n.47/1985 non consente di pronunciare la sentenza di trasferimento coattivo della proprietà, quando l'immobile sia stato costruito senza licenza o concessione edilizia e manchi la documentazione alternativa (concessione in sanatoria o domanda di condono) o quando l'immobile sia caratterizzato da totale difformità dalla concessione e manchi la sanatoria.

Invece, nel caso in cui l'immobile, munito di regolare concessione e di permesso di abitabilità, abbia un vizio di regolarità urbanistica che non oltrepassa *“la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione”* (nella specie, per la presenza di un modesto aumento della volumetria fuori terra realizzata, non costituente un organismo diverso e autonomamente utilizzabile) *“non sussiste alcuna preclusione all'emanazione della sentenza costitutiva, perché il negozio di trasferimento non sarebbe nullo: è pertanto illegittimo il rifiuto del promittente venditore di dare corso alla stipulazione del definitivo sollecitata dal promissario acquirente”*.

Nel caso di specie -conclude la Suprema Corte- la Corte d'Appello aveva riscontrato nell'immobile oggetto del preliminare non solo gli interventi eseguiti dal promissario acquirente durante il periodo di immissione in possesso (la rimozione della parete divisoria, la creazione di una fioriera e l'ampliamento di una finestra) ma anche quelli eseguiti dalla promittente venditrice e neppure menzionati nella domanda di condono (la maggior superficie rispetto al progetto originariamente approvato e l'aggiunta del terrazzo di 23 metri quadri) ed aveva giustamente ritenuto che tali interventi **non** rappresentassero un'insignificante o parziale difformità.

d.m.