

Cass. civ. Sez. II, Sent., (ud. 13-09-2017) 29-11-2017, n. 28626

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MATERA Lina - Presidente -

Dott. ORILIA Lorenzo - rel. Consigliere -

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere -

Dott. PICARONI Elisa - Consigliere -

Dott. SCALISI Antonino - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 10959/2013 proposto da:

C.D., (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 38, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO BOGGIA, rappresentato e difeso dall'avvocato NICOLA MAZZIA;

- ricorrente -

contro

P.A., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA TARVISIO 2, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO FARSETTI, rappresentata e difesa dall'avvocato FRANCESCO SANZO';

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 79/2012 della CORTE D'APPELLO di LECCE sezione distaccata di TARANTO, depositata il 20/02/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/09/2017 dal Consigliere Dott. LORENZO ORILIA;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MISTRI Corrado, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato Massimo FARSETTI con delega depositata in udienza dell'Avvocato SAZO' Francesco, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1 Con sentenza 20.2.2012 la Corte d'Appello di Lecce - sez. dist. Taranto ha respinto il gravame proposto da C.D. contro la sentenza 459/2007 del locale Tribunale che, per quanto ancora interessa in questa sede, aveva rigettato la sua domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto di vendita di un immobile in (OMISSIS), come da preliminare concluso il 23.5.2003 con la promittente venditrice P.A..

Per giungere a tale conclusione, la Corte territoriale ha osservato, sempre per quanto oggi rileva:

- che il C., promissario acquirente, prima della scadenza del termine stabilito per la stipula del definitivo, aveva realizzato opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione per la quali occorreva quanto meno la D.I.A, avendo di fatto modificato la struttura interna dell'immobile;

- che, secondo quanto riferito dall'appellante, la domanda di condono edilizio presentata dalla convenuta si riferiva solo ad alcuni interventi (cambio di destinazione edilizia da lavanderia e legnaia ad abitazione e 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 di 23 mq;

- che pertanto doveva ritenersi preclusa la l'emissione della sentenza costitutiva di trasferimento.

2 Contro tale sentenza il C. propone ricorso per cassazione sulla base di due censure, a cui resiste con controricorso la P..

Le parti hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1-2 -Col primo motivo si deduce, ai sensi [dell'art. 360 c.p.c.](#), nn. 3 e 4, violazione e falsa applicazione del [D.P.R. n. 380 del 2001](#), art. 46 e [L. n. 47 del 1985](#), art. 40, [comma 2](#). Richiamato il quadro normativo di riferimento, il ricorrente sostiene che nel caso in esame non sussiste la nullità del preliminare perchè, trattandosi di immobile costruito nel 1953, non trova applicazione la disposizione del [D.P.R. n. 380 del 2001](#), art. 46. Osserva inoltre che gli interventi da lui eseguiti non necessitavano nè di permesso di costruire nè di denuncia inizio attività, trattandosi di sostituzione di una parete divisoria, pitturazione pareti, sostituzione di un infisso esterno, installazione di una caldaia e condizionatore nonchè di collocazione di un grande vaso per le piante e quindi di interventi soggetti ad attività edilizia libera. In ogni caso - si sostiene - "il Tribunale" avrebbe ben potuto subordinare l'efficacia traslativa della sentenza alla acquisizione della sanatoria a cura e spese del C..

Col secondo motivo il C. deduce la violazione delle medesime norme rilevando che la Corte d'Appello, invece di dichiarare la nullità del contratto della [L. n. 47 del 1985](#), ex art. 30, anche per incompletezza della domanda di sanatoria, avrebbe dovuto invece accogliere la richiesta di condanna della promittente venditrice al completamento a sua cura e spese della pratica di condono per le modifiche da essa apportate, in esecuzione dello specifico obbligo assunto con la clausola n. 3 del preliminare. A suo dire, infatti, i giudici di merito avrebbero dovuto emettere una sentenza che subordinava gli effetti reali del trasferimento al puntuale adempimento - da parte della P. - delle obbligazioni dalla stessa assunte.

3 Le due doglianze - che ben si prestano ad esame unitario per il comune riferimento alla problematica delle dichiarazioni urbanistiche nel contratto preliminare - sono prive di fondamento.

Secondo la più recente giurisprudenza di questa Corte, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, non può essere emanata sentenza di trasferimento coattivo prevista [dall'art. 2932 c.c.](#) in assenza della dichiarazione, contenuta nel preliminare, o successivamente prodotta in giudizio, sugli estremi della concessione edilizia, che costituisce requisito richiesto a pena di nullità dalla [L. n. 47 del 1985](#), art. 17, ed integra una condizione dell'azione ex [art. 2932 c.c.](#), non potendo tale pronuncia realizzare un effetto maggiore e diverso da quello possibile alle parti nei limiti della loro autonomia negoziale; la relativa mancanza è rilevabile d'ufficio, anche in sede di legittimità se la soluzione della questione non richieda indagini non compiute nei precedenti gradi del giudizio e siano acquisiti agli atti tutti gli elementi di fatto da cui desumersi, atteso l'interesse pubblico all'ordinata trasformazione del territorio e le peculiarità della sentenza ex [art. 2932 c.c.](#) (v. tra le varie, Sez. 6-2, Sentenza n. 8489 del 29/04/2016 Rv. 639734; Sez. 2, Sentenza n. 13225 del 22/05/2008 Rv. 603573).

Le sezioni unite - investite della questione di particolare importanza in ordine alla individuazione, nell'ambito del giudizio di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita immobiliare ex [art. 2932 c.c.](#), del soggetto (solo promettente venditore o anche promissario acquirente) onerato della prova della situazione di cui alla [L. n. 47 del 1985](#), art. 40, con riferimento all'ipotesi di costruzione iniziata prima dell'1/9/1967 - hanno affermato che in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, nel caso in cui il promittente alienante, resosi inadempiente, si rifiuti di produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui alla [L. 28 febbraio 1985, n. 47](#), art. 40, deve essere consentito al promissario acquirente di provvedere a tale produzione o di rendere detta dichiarazione al fine di ottenere la sentenza ex [art. 2932 c.c.](#), dovendo prevalere la tutela di quest'ultimo a fronte di un inesistente concreto interesse pubblico di lotta all'abusivismo, sussistendo di fatto la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita (Sez. U, Sentenza n. 23825 del 11/11/2009 Rv. 609753).

E' stato altresì affermato in giurisprudenza - con particolare riferimento all'ipotesi che oggi interessa - che in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, ai sensi della [L. 28 febbraio 1985, n. 47](#), art. 40, non può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex [art. 2932 c.c.](#), non solo qualora l'immobile sia stato costruito senza licenza o concessione edilizia (e manchi la prescritta documentazione alternativa: concessione in sanatoria o domanda di condono corredata della prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione), ma anche quando l'immobile sia caratterizzato da totale difformità della concessione e manchi la sanatoria. Nel caso in cui, invece, l'immobile, munito di regolare concessione e di permesso di abitabilità, non annullati nè revocati, abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione (nella specie, per la presenza di un aumento, non consistente, della volumetria

fuori terra realizzata, non risolvendosi in un organismo integralmente diverso o autonomamente utilizzabile), non sussiste alcuna preclusione all'emanazione della sentenza costitutiva, perchè il corrispondente negozio di trasferimento non sarebbe nullo ed è, pertanto, illegittimo il rifiuto del promittente venditore (nella specie, a sua volta acquirente dello stesso immobile in base a precedente rogito notarile) di dare corso alla stipulazione del definitivo, sollecitata dal promissario acquirente (v. Sez. 2, Sentenza n. 20258 del 18/09/2009 Rv. 609669; Sez. 2, Sentenza n. 8081 del 07/04/2014 Rv. 630399).

Nel caso di specie, la Corte d'Appello ha riscontrato nell'immobile oggetto del preliminare non solo gli interventi eseguiti dal promissario acquirente durante il periodo di immissione in possesso (cioè 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 (quali la maggior superficie rispetto al progetto originariamente approvato e l'aggiunta del terrazzo di 23 mq catastalmente in posizione diversa) ed ha ritenuto che questi ultimi interventi non rappresentano una insignificante parziale difformità, tale da escludere la sanzione della nullità (v. penultima pagina sentenza impugnata).

Ebbene, una tale valutazione del giudice di merito, frutto di un tipico apprezzamento in fatto, del tutto autonoma ed in grado di sorreggere la decisione adottata, non risulta assolutamente censurata dal ricorrente che, invece, concentra le sue critiche unicamente avendo riguardo alle modifiche da lui eseguite e dunque le censure non colgono nel segno, anzi si rivelano inammissibili per difetto di interesse.

E' noto infatti il principio di diritto secondo cui ove la sentenza sia sorretta da una pluralità di ragioni, distinte ed autonome, ciascuna delle quali giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare la decisione adottata, l'omessa impugnazione di una di esse rende inammissibile, per difetto di interesse, la censura relativa alle altre, la quale, essendo divenuta definitiva l'autonoma motivazione non impugnata, non potrebbe produrre in nessun caso l'annullamento della sentenza (v. Sez. 6-L, Ordinanza n. 22753 del 03/11/2011 Rv. 619427; Sez. U, Sentenza n. 7931 del 29/03/2013 Rv. 625631).

Inammissibile è anche la doglianza sulla mancata pronuncia di una sentenza di condanna della promittente venditrice al completamento della domanda di condono o comunque di una sentenza di mero accertamento che subordinasse gli effetti reali del trasferimento al puntuale adempimento da parte della P. delle obbligazioni da essa assunte in forza della clausola 3 del preliminare.

A prescindere, infatti, dalla mancata riproduzione in ricorso dell'esatto contenuto della predetta clausola (con conseguenti ricadute sull'assolvimento dell'onere di specificità del motivo), osserva in proposito il Collegio che con la pronuncia di legittimità richiamata dal ricorrente a sostegno della censura (Sez. 2, Sentenza n. 21844/2010) è stato affermato il principio secondo cui il giudice di merito, adito dal promissario acquirente per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, di fronte all'impossibilità di pervenire a detta pronuncia per non essere stata raggiunta la prova (necessaria L. 8 febbraio 1985, n. 47, ex art. 40) che l'immobile sia stata costruito sulla base di licenza o di concessione edilizia o dell'esistenza della prescritta documentazione alternativa (concessione in sanatoria o domanda di condono corredata della prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione), "può" limitarsi, senza incorrere nel vizio di extrapetizione, a dichiarare l'inadempimento del promittente venditore a fronte del diritto del promissario acquirente al trasferimento della proprietà del bene.

Nessun obbligo è dunque imposto al giudice di merito in ipotesi del genere, ma è prevista solo una facoltà che, se esercitata, non viola la regola della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato perchè una simile statuizione rappresenta "un minus" rispetto a quella tesa ad ottenere la pronuncia di una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso ed in essa può ritenersi virtualmente compresa (v. Sez. 2, Sentenza n. 21844 del 25/10/2010 Rv. 615465).

Va altresì precisato che con la citata pronuncia questa Corte non ha affatto ammesso la possibilità di emettere una sentenza "costitutiva condizionata", ma solo la possibilità di una pronuncia di mero accertamento dell'inadempimento del promittente venditore a fronte del diritto vantato dal promissario acquirente al trasferimento dell'immobile.

Considerato poi che nel caso in esame non è stata denunciata neppure la nullità della decisione derivante dall'omessa pronuncia sulla domanda tendente ad ottenere una sentenza di mero accertamento, è (inammissibile la censura articolata unicamente sotto il profilo della violazione di legge (v. al riguardo Sez. U, Sentenza n. 17931 del 24/07/2013 Rv. 627268).

Il ricorso va pertanto respinto con addebito di spese al soccombente e obbligo di versamento, a carico dello stesso, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, trattandosi di ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ([L. 24 dicembre 2012, n. 228](#), art. 1, comma 17, Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato-Legge di stabilità 2013, che ha aggiunto al Testo Unico di cui al [D.P.R. n. 115 del 2002](#), art. 13).

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio che liquida in Euro 2.700,00 di cui Euro 200,00 per esborsi.

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 dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 -bis.

Così deciso in Roma, il 13 settembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 29 novembre 2017