

requadro.com

Commerciabilità immobili oggetto di irregolarità edilizie - Requadro

Mario Cozza

5-6 minuti 17 Ottobre 2019



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**.

Questo è quanto hanno stabilito le **Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione** con la **sentenza n. 8230 del 22/03/2019**, venendo così a confermare – dopo un lungo

alternarsi di posizioni e di indirizzi giurisprudenziali – che, ove nell’atto di trasferimento sia presente la dichiarazione dell’alienante con riferimento agli estremi di un titolo urbanistico reale e riferibile all’immobile compravenduto, il contratto è valido in ogni caso.

La Suprema Corte ha elaborato, in tal modo, la **categoria della “nullità testuale”**, che postula la validità dell’atto di trasferimento di diritti reali relativi a edifici abusivi, in presenza di una dichiarazione reale e riferibile all’immobile a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata, rispetto al titolo abilitativo.

Ciò, in onore del condivisibile principio generale 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.

Le Sezioni Unite hanno, quindi, affermato che la nullità comminata dal [DPR n. 380/2001](#) e dalla [L. n. 47 del 1985](#) è, come detto, “testuale” e va intesa come un’unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi a effetti reali, laddove ciò sia espressamente previsto ed è volta a sanzionare la mancata inclusione, in detti atti, degli estremi del titolo abilitativo dell’immobile.

Il principio affermato dalla Corte regolatrice è di estrema importanza e risolve **uno dei temi più delicati riguardanti le operazioni commerciali sui beni immobili**, poiché è stato definitivamente delineato il confine di negoziabilità degli immobili stessi.

L’immobile, quindi, è incommerciabile e il relativo atto di

trasferimento è nullo solo se:

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

Verificata l'insussistenza di tali due condizioni, l'atto è valido e resterà tale anche se poi si dimostri che il manufatto sia stato realizzato in maniera difforme rispetto a quanto previsto dal titolo stesso.

Ciò, ovviamente, **lascia immutata la questione della regolarità urbanistica del bene immobile**, il quale, laddove si rivelasse difforme rispetto al titolo urbanistico, resterebbe soggetto, comunque e senza limitazioni di tempo, all'azione repressiva della pubblica amministrazione.

Anzi, per **contrastare il traffico degli immobili abusivi**, sembra che la Suprema Corte abbia ipotizzato una **responsabilizzazione del contraente acquirente**, sul quale incomberà, evidentemente, **l'onere di svolgere le opportune verifiche** finalizzate all'accertamento della regolarità urbanistica del bene e alla valutazione della convenienza dell'affare.

Quanto ai **riflessi operativi** della decisione in commento e salvo l'iniziale perplessità e disorientamento della classe notarile, si può certamente dire che l'operata cristallizzazione giurisprudenziale, ha certamente il pregio di **scremare, in qualche modo, gli elementi di rischio per i professionisti del settore** e, in particolare, proprio per i

notai che non poche responsabilità hanno spesso dovuto assumersi nel rogare gli atti di trasferimento.

Resta, però, da fare una breve annotazione o, meglio, da esprimere una preoccupazione: non è in dubbio che la pronuncia della Cassazione abbia generato, come visto, una serie di aspetti positivi, ma è vero, allo stesso tempo, che qualche dubbio sorge con riferimento al fatto che, fra gli effetti collaterali non desiderati, **si possa dar luogo a fenomeni di commercio consapevole di immobili abusivi**, specie in alcune aree del nostro Paese di cui conosciamo bene la storia.

Tutto dipenderà, come sempre, dalla civiltà, dalla onestà e dalla consapevolezza dei contraenti e degli operatori professionali.

di **Mario Cozza** – [Fdl Studio legale e tributario](#)

