

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

AVV. GIAMPIERO PINO
Revisore Contabile
Socio AGI – Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI
e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

AVV. NELLINA PITTO
e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

AVV. ELEONORA LEPRI
Socio AGI – Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it
pec: aveleonoralepri@cnfpec.it

AVV. NICCOLO' PINO
e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it
pec: niccolopino@puntopec.it

Arezzo lì 07.05.2019

A tutti i clienti
Loro sedi

LA COMMERCIALIZZABILITA' DI IMMOBILI ABUSIVI: IL NUOVO ORIENTAMENTO DELLA SUPREMA CORTE, A SEZIONI UNITE

Vi segnaliamo la recentissima sentenza della Cassazione, a Sezioni Unite, n.8230/2019 in materia di commerciabilità di immobili in tutto o in parte abusivi.

Con tale pronuncia la Suprema Corte ha risolto il contrasto sorto nella precedente giurisprudenza di legittimità che era giunta a due distinti indirizzi interpretativi delle norme contenute negli art. 46 del DPR 380/2001 (Testo unico sull'edilizia) e artt. 17 e 40 della L.n.47/1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia).

Tali norme prevedono, appunto, la sanzione della nullità e l'impossibilità di stipula degli atti tra vivi aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione, o lo scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione sia iniziata dopo una certa data, ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso a costruire, o del permesso in sanatoria.

Ebbene la Suprema Corte, attenendosi ad una rigida interpretazione letterale, ha affermato che tali norme contemplano una nullità "testuale e/o formale", anziché "sostanziale", che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle stesse in caso di mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo.

Ha precisato, però, che il titolo deve comunque esistere e quindi l'informazione che lo riguarda, oggetto della dichiarazione dell'alienante, deve essere veritiera.

La stessa Corte ha formulato il seguente principio di diritto: *«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».*

Quindi, ai fini della valida commerciabilità dell'immobile l'elemento rilevante è costituito dalla esistenza di un titolo e dalla sua menzione nell'atto, mentre diviene irrilevante l'apprezzamento del dato fattuale (e sostanziale) della conformità o meno del bene rispetto al titolo abilitativo citato.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Da tale pronuncia derivano importanti effetti pratici:

- 1) la presenza di un titolo edilizio, seppure l'immobile sia stato realizzato con variazioni (essenziali o non essenziali) consente la commerciabilità dello stesso: perché sia valido il contratto di disposizione è sufficiente che in esso siano menzionati gli estremi del titolo;
- 2) l'esistenza di difformità edilizie non rappresenta più un impedimento assoluto alla commerciabilità dell'immobile;
- 3) in caso di difformità sostanziali tra il titolo abilitativo enunciato nell'atto e l'immobile oggetto di disposizione, l'atto non sarà più esposto all'azione di nullità, con conseguente perdita di efficacia ex tunc e relativi oneri restitutori;
- 4) la tutela dell'acquirente sarà comunque garantita da altri rimedi previsti dal Codice civile quali, a titolo esemplificativo, le azioni di garanzia per i vizi della cosa venduta, l'azione di riduzione del prezzo, l'azione di risoluzione del contratto per inadempimento del venditore, e/o l'azione di risarcimento del danno;
- 5) la repressione dell'abusivismo dovrà essere assicurata attraverso i mezzi che la normativa urbanistica contempla, quali le sanzioni amministrative ripristinatorie o pecuniarie e /o le sanzioni penali.

Riteniamo che, alla luce di tale sentenza, anche il Consiglio Nazionale del Notariato dovrà aggiornare le precedenti direttive sul tema.

Restiamo a disposizione per ogni approfondimento.

Cordiali saluti.

Avv. Nellina Pitto

Avv. Giampiero Pino