

Abusi

I PASSAGGI DEI BENI

Compravendita sempre valida con titolo edilizio nel contratto

Anche se il fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto al previsto

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani

■ L'abuso edilizio non ferma la compravendita: con la sentenza 8230 del 22 marzo 2019, la Cassazione, a Sezioni unite, ha sancito che:

❶ la commerciabilità di un edificio è compromessa solo se si tratti di un manufatto costruito in completa assenza di un titolo edilizio;

❷ se, invece, un titolo edilizio è stato rilasciato (e se ne faccia menzione nel contratto), la compravendita è valida anche se la costruzione è stata realizzata in difformità rispetto al titolo edilizio.

Questa decisione è assai rilevante in quanto è stata emanata, oltre che per decidere il caso concreto, per comporre un vivace contrasto di opinioni verificatosi in Cassazione nella materia della compravendita di edifici abusivi.

Dapprima, infatti, prese corpo un orientamento (espresso dalla

decisioni 8685/1999, 8147/2000, 5068/2001, 5898/2004, 7534/2004, 27129/2006, 20714/2012, 16876/2013 e 25357/2014) secondo il quale occorre ritenere la compravendita valida se esisteva un titolo edilizio (e fosse menzionato nel contratto), anche se l'edificio poi fosse stato realizzato con variazioni essenziali (è questa la cosiddetta tesi della "nullità formale", e cioè la tesi secondo cui la nullità conseguiva solo in caso di assenza di un titolo edilizio).

Successivamente, si è sviluppata una diversa tesi (espressa nelle decisioni 20258/2009, 23591/2013, 28194/2013, 25811/2014 e 18261/2015: la tesi della cosiddetta "nullità sostanziale"), per la quale la compravendita dovrebbe considerarsi affetta da nullità non solo se abbia a oggetto un edificio costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se il manufatto sia stato realizzato con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio.

Se dunque la tesi della "nullità sostanziale" sembrava essersi consolidata e aver prevalso sull'iniziale orientamento della "nullità formale", quest'ultima corrente di pensiero viene dunque ora nuovamente valorizzata dalla sentenza 8230/2019, in quanto ora si afferma che, in presenza di una dichiarazione del venditore circa gli estremi di un

titolo edilizio effettivamente esistente, il contratto «è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato».

Nel motivare queste sue conclusioni, la Cassazione dà grande evidenza alla considerazione che la decisione cui la sentenza giunge non deve esser letta come un abbassamento della guar-

dia rispetto all'abusivismo edilizio, in quanto, sul punto, occorre tener conto di alcune rilevanti considerazioni:

❶ la nullità del contratto di compravendita di un immobile abusivo non può ritenersi derivare da situazioni di abuso "minore", ma deve essere riferita alle ipotesi più gravi (l'assenza di un titolo edilizio e, probabilmente, anche la realizzazione

di un manufatto in totale difformità dal titolo edilizio); se così non si ragionasse, si provocherebbe una grandissima incertezza nei casi concreti, ove si dovrebbero difficoltosamente distinguere gli abusi più rilevanti (le variazioni essenziali) dagli abusi di minore entità;

❷ l'interesse della collettività a un regolare e ordinato svolgimento dell'attività edilizia, trova tutela nelle sanzioni che la legge appresta per i casi di effettuazione di interventi abusivi (vale a dire, a seconda dei casi: la demolizione, il ripristino della situazione anteriore all'abuso, le sanzioni pecuniarie) e nella considerazione che esse non solo hanno natura "reale" (si applicano, cioè, a chiunque si trovi a essere proprietario dell'edificio nel momento in cui l'abuso sia accertato) ma anche sono irraggiungibili senza limiti temporali, nel senso, cioè, che il decorso del tempo non provoca alcuna sanatoria delle situazioni abusive e non comporta l'estinzione del potere di comminarle;

❸ chi è acquirente di un edificio abusivo trova tutela nei rimedi che il Codice civile appresta (la risoluzione del contratto, la riduzione del prezzo, il risarcimento del danno) per chi compra beni i quali presentino vizi o che non abbiano le qualità promesse o essenziali per il loro uso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI ORIENTAMENTI DELLA CASSAZIONE

Pro «nullità formale»

● In un primo periodo ha preso corpo un orientamento (espresso dalla decisioni 8685/1999, 8147/2000, 5068/2001, 5898/2004, 7534/2004, 27129/2006, 20714/2012, 16876/2013 e 25357/2014) secondo il quale occorre ritenere la compravendita valida per il solo che un titolo edilizio esistesse (e fosse menzionato nel contratto), anche se l'edificio poi fosse stato realizzato con variazioni essenziali (è questa la cosiddetta tesi della «nullità formale» e cioè la tesi secondo cui la nullità conseguiva solo in caso di assenza di un titolo edilizio).

Pro «nullità sostanziale»

Successivamente si è sviluppata una diversa tesi (espressa nelle

decisioni 20258/2009, 23591/2013, 28194/2013, 25811/2014 e 18261/2015: la tesi della cosiddetta "nullità sostanziale"), per la quale la compravendita dovrebbe considerarsi affetta da nullità non solo se abbia a oggetto un edificio costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se il manufatto sia stato realizzato con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio.

La prevalenza

La tesi della «nullità sostanziale» sembrava essersi consolidata e aver prevalso sull'iniziale orientamento della «nullità formale», quest'ultima corrente di pensiero viene dunque ora di nuovo valorizzata dalla sentenza 8230/2019

IL NUOVO BILANCIO

Dai nuovi obblighi di nomina dell'organo di controllo nelle piccole società, alla contabilizzazione della ristrutturazione dei debiti: tutte le novità per la presentazione di Bilancio analizzate dagli esperti de Il Sole24 Ore. La Guida inoltre presta una particolare attenzione alle ricadute delle novità fiscali dall'abrogazione dell'Ace agli effetti di iper e super ammortamenti

IN EDICOLA DAL 28 MARZO CON IL SOLE 24 ORE A 9,90 €*

Offerta valida in Italia fino al 12 maggio 2019

OPPURE ONLINE: offerte.ilssole24ore.com/nuovobilancio

* Oltre il prezzo del quotidiano



Il Sole
24 ORE