

nullità del contratto di compravendita - Mancata indicazione degli estremi del titolo abilitativo

Contratti – Natura giuridica della nullità ex art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e artt. 17 e 40 della L. n. 47/1985 – Nullità testuale ex art. 1418, co. 3 – Mancata indicazione degli estremi del titolo abilitativo – Rilevanza ai fini della validità dell'atto – Difformità della costruzione rispetto al titolo menzionato – Irrilevanza ai fini della validità dell'atto. Corte di Cassazione, Sez. Un., sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019, commento a cura della Dott.ssa Ilaria Gonnellini.

NULLITA' DEL CONTRATTO

CONTRATTI

Fatto. Il sig. XXX ha proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza con cui la Corte d'appello di Napoli ha confermato integralmente la sentenza del Tribunale di Nola che, rigettando le domande del sig. XXX, ha escluso la nullità del contratto di compravendita stipulato in data 1.6.2005 tra le sigg. AAA e BBB e i sigg. YYY – avente ad oggetto gli stessi immobili che il sig. XXX aveva acquistato in data 23.10.2001 intestandone poi la nuda proprietà alla moglie AAA e l'usufrutto alla suocera BBB – ritenendo che, nonostante la difformità del fabbricato rispetto al progetto assentito, il contratto doveva ritenersi valido risultando ivi menzionati gli estremi della concezione edilizia richiesti dagli artt. 17 e 40 della L. n. 47 del 1985.

Decisione. Le Sezioni Unite della Suprema Corte, chiamate a dirimere il contrasto giurisprudenziale avente ad oggetto l'interpretazione della sanzione di nullità prevista dagli artt. 17 e 40 della L. n. 47 del 1985 e 46 del TU n. 380 del 2001, hanno rigettato il ricorso sulla scorta della riconduzione della predetta nullità nell'alveo della nullità "testuale" di cui al co. 3 dell'art. 1418 c.c., con la conseguenza onde l'indicazione nell'atto degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile – sì come prescritto dalla norma – rende valido il contratto a prescindere dal profilo sostanziale della conformità o difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.

In particolare, le Sezioni Unite hanno ritenuto non condivisibile l'esegesi della norma propugnata dalla teoria c.d. sostanziale – secondo cui, nell'ottica della massima repressione del fenomeno dell'abusivismo, il contratto avente ad oggetto un bene irregolare dal punto di vista edilizio è affetto da nullità sostanziale, pur nel rispetto degli obblighi dichiarativi formali – alla luce, innanzitutto, del criterio di interpretazione letterale di cui all'art. 12, co. 1 delle Preleggi, che impone all'interprete di attribuire alla legge il senso fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la loro connessione: secondo tale criterio, il precetto posto dalle norme in questione è che nell'atto si dia conto della dichiarazione dell'alienante contenente gli elementi identificativi dei titoli edilizi, mentre la sanzione di nullità e l'impossibilità della stipula sono direttamente connesse all'assenza di siffatta dichiarazione o allegazione. La tesi della nullità generalizzata, inoltre, appare in contrasto anche con il criterio di interpretazione teleologica di cui all'ultima parte del co. 1 dell'art. 12 citato, che non consente all'interprete di modificare il significato tecnico giuridico proprio delle espressioni che la compongono ove

nullità del contratto di compravendita - Mancata indicazione degli estremi del titolo abilitativo

ritenga che l'effetto che ne deriva sia inadatto rispetto alla finalità pratica cui la norma è intesa, costituendo la lettera della norma il limite cui deve arrestarsi anche l'interpretazione costituzionalmente orientata.

Ne consegue che la nullità comminata dalle disposizioni in esame non può esser sussunta nell'orbita della nullità c.d. virtuale di cui al co. 1 dell'art. 1418 c.c. – che presupporrebbe l'esistenza di una norma imperativa ed il generale divieto di stipulazione di atti aventi ad oggetto immobili abusivi al fine di renderli giuridicamente non utilizzabili– ma va ricondotta, piuttosto, nell'ambito del co. 3 dell'art. 1418 c.c. e definita come “testuale”, essendo volta a colpire solo gli atti in essa menzionati. Inoltre, dall'analisi delle norme controverse emerge che, a fronte del primo comma volto a sanzionare con la nullità specifici atti carenti della dovuta dichiarazione, il quarto comma ne prevede la possibilità di “conferma”, id est di convalida, nella sola ipotesi in cui la mancata indicazione dei prescritti elementi non sia dipesa dalla insussistenza del titolo abilitativo: ciò significa, quindi, che il titolo deve realmente esistere e, quale corollario a valle, che l'informazione che lo riguarda, oggetto della dichiarazione, deve esser veritiera, dovendosi considerare la dichiarazione mendace alla stregua della mancanza di dichiarazione.

Sulla scorta di tali considerazioni, le Sezioni Unite hanno affermato i seguenti principi di diritto: “La nullità comminata dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della L n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità «testuale», con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile.

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”.