

Preliminare di vendita immobiliare – Richiesta di sentenza costitutiva di trasferimento ex art. 2932 c.c. – Mera irregolarità urbanistica dell'immobile

Preliminare di vendita immobiliare – Domanda di esecuzione specifica ex art. 2932 c.c. – Legittimità di una sentenza d'accoglimento, a meno che la costruzione sia priva della concessione edilizia - Corte di Cassazione, sez. II, sentenza n. 32225 del 10 dicembre 2019, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. La controversia riguarda un contratto preliminare di vendita di un immobile.

Il promittente acquirente conveniva in giudizio il promittente venditore per sentire pronunciare sentenza di trasferimento della proprietà ex art. 1932 c.c., offrendo il pagamento del prezzo pattuito.

IL convenuto non si costituiva in giudizio, nel quale però interveniva altro soggetto che contestava la domanda, assumendo di essere acquirente dell'immobile "de quo".

Il Tribunale adito accoglieva la domanda, mentre la Corte d'Appello, adita dall'intervenuto, accoglieva il gravame, respingendo la domanda proposta dal promittente acquirente, in quanto questa non poteva essere accolta per la presenza nell'immobile in questione di abusi edilizi che lo rendevano non commerciabile.

Proponeva ricorso per cassazione avverso la sentenza d'appello l'attore soccombente sulla base di un motivo unico, rilevando cioè che erroneamente il giudice di II grado non aveva considerato la modesta gravità delle difformità rilevate dal CTU (riguardanti solo una struttura metallica ed una tettoia).

Decisione. La Suprema Corte ha accolto il ricorso, ritenendo fondata la domanda di esecuzione specifica avanzata in prime cure dal promittente acquirente. Il giudicante si è basato su di una giurisprudenza di legittimità ormai pacifica, per cui in ipotesi analoga a quella esaminata, ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/1985 (nota come **condono edilizio**) *"può pronunciarsi sentenza di trasferimento coattivo ove l'immobile abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, dovendosi distinguere tra ipotesi di abuso primario, relativo a beni immobili edificati o resi abitabili in assenza di concessione e abuso secondari, caratterizzato dalla circostanza che solo una parte di unità immobiliare già esistente abbia subito modifica o mutamento della destinazione d'uso"* (Cass. n. 11659/2018) e che, sempre ai sensi dell'art. 40 cit. *"l'irregolarità urbanistica che non oltrepassa la soglia della parziale difformità dalla concessione (nella specie si trattava di una scala esterna) non impedisce l'emanazione della sentenza ex art. 2932 c.c. in quanto il corrispondente trasferimento non sarebbe nullo"* (Cass. n. 8081/2014). Il giudicante, quindi, ribadito che la concessione in concreto esisteva e che le irregolarità denunciate erano modeste, ha concluso per l'illegittimità del rifiuto del promittente venditore di dar corso alla stipula del definitivo, sollecitata dal promissario acquirente, cassando la decisione impugnata e rimettendo le parti ad altro collegio d'appello perché si attenga ai principi di diritto enunciati, pronunciandosi anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Preliminare di vendita immobiliare – Richiesta di sentenza costitutiva di trasferimento ex art. 2932 c.c. – Mera irregolarità urbanistica dell'immobile