

**Contratti in genere - invalidità - nullità del contratto - Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 19711 del 17/07/2024**

Azione di nullità - Vendita di terreno divenuto inedificabile successivamente alla data del rogito - Successiva integrazione della certificazione urbanistica da parte di uno dei contraenti - Ammissibilità - Fondamento - Art. 30, comma 2, d.P.R. n. 380 del 2001 - Natura - Nullità speciale - Conseguenze.

In caso di vendita di terreno divenuto inedificabile successivamente alla data del rogito, è ammessa la successiva integrazione della certificazione urbanistica da parte di uno dei contraenti, in quanto la nullità prevista dal comma 2 dell'art. 30 del d.P.R. n. 380 del 2001 è una nullità speciale che può essere fatta valere solo dalle parti interessate che con la loro iniziativa, anche individuale, possono determinare la sanatoria del vizio della mancanza di prova puntuale della destinazione urbanistica del terreno edificabile, costituente mera condizione dell'azione, fino a che non sia stata accertata con efficacia di giudicato la nullità della compravendita.

Ne consegue che la destinazione urbanistica di un terreno inedificato è dimostrabile non solo in base ad un certificato emesso in epoca anteriore e prossima alla data dell'accordo traslativo, e comunque entro il termine di validità di cui al comma 3 del citato art. 30, ma anche da un certificato storico emesso dopo il contratto purché recante la disciplina vigente al tempo di stipulazione.