

**Invalidita' - nullita' del contratto - Nullità ex art. 40 della legge n. 47 del 1985 - Ambito di applicazione - Preliminare di vendita di immobile irregolare dal punto di vista urbanistico - Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 6685 del 07/03/2019**

Contratti in genere - invalidita' - nullita' del contratto - Nullità ex art. 40 della legge n. 47 del 1985 - Ambito di applicazione - Preliminare di vendita di immobile irregolare dal punto di vista urbanistico - Esclusione - Fondamento - Conseguenze - Fattispecie.

La sanzione della nullità prevista dall'art. 40 della l. n. 47 del 1985 per i negozi relativi a immobili privi della necessaria concessione edificatoria trova applicazione ai soli contratti con effetti traslativi e non anche a quelli con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, non soltanto in ragione del tenore letterale della norma, ma anche perché la dichiarazione di cui all'art. 40, comma 2, della medesima legge, in caso di immobili edificati anteriormente all'1 settembre 1967, o il rilascio della concessione in sanatoria possono intervenire successivamente al contratto preliminare. Ne consegue che, in queste ipotesi, rimane esclusa la sanzione di nullità per il successivo contratto definitivo di vendita, ovvero si può far luogo alla pronuncia di sentenza ex art. 2932 c.c. (Nella specie, il giudice d'appello aveva invece affermato la nullità del contratto preliminare per violazione degli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985, ritenendo che l'invalidità sancita dalle suddette disposizioni, pur riferita agli atti di trasferimento a efficacia reale, si estendesse anche al contratto preliminare).

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 6685 del 07/03/2019

[Cod Civ art 1418](#), [Cod Civ art 2932](#)

**NULLITA' DEL CONTRATTO**

**CONTRATTI**