

## **Nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali – Cass. n. 29317/2021**

Urbanistica - concessione edilizia - Contratti in genere - invalidità - nullità del contratto - Immobile edificato prima dell'entrata in vigore della l. n. 47 del 1985 - Trasferimento in assenza di concessione - Nullità del contratto - Condizioni.

Il regime di nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali, previsto dall'art. 40 della l. n. 47 del 1985, è inapplicabile, per il principio di irretroattività, ai contratti stipulati anteriormente alla sua entrata in vigore, relativamente ai quali occorre riferirsi, al contrario, al sistema di sanzioni civili previsto dall'art. 10, comma 4, della l. n. 765 del 1967 e, in termini pressoché identici, dall'art. 15, comma 7, della l. n. 10 del 1977, disposizione che va interpretata nel senso che, ai fini della validità dell'atto, occorre il duplice requisito che l'acquirente sia consapevole della mancanza della concessione al momento della stipulazione e che tale conoscenza sia stata espressa nell'atto come manifestazione della volontà - anche implicita, ma non desumibile "aliunde" - di acquistare un'unità edilizia costruita senza la necessaria concessione.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 29317 del 21/10/2021 (Rv. 662743 - 01)

Riferimenti normativi: Cod\_Civ\_art\_1346, Cod\_Civ\_art\_1418

**Corte**

**Cassazione**

**29317**

**2021**