

Preliminare di vendita di terreno sul quale insistono beni immobili non menzionati nell'atto - Azione ex art. 2932 c.c. – Cass. n. 18195/2020

Vendita - singole specie di vendita - di cose immobili -Preliminare di vendita di terreno sul quale insistono beni immobili non menzionati nell'atto - Azione ex art. 2932 c.c. - Indicazione, per il terreno, del certificato di destinazione urbanistica e, per gli edifici, degli estremi della concessione edilizia - Necessità - Fondamento. Contratti in genere - contratto preliminare (compromesso) (nozione, caratteri, distinzione) - esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto In genere.

La compravendita di un terreno su cui insistano delle costruzioni comporta il trasferimento, a titolo negoziale, anche dei fabbricati, ancorché non menzionati espressamente nell'atto, salvo che il venditore, contestualmente alla cessione, riservi a sé stesso od altri la proprietà di tali manufatti. Ne consegue che, ove le parti concludano un contratto preliminare di compravendita di un terreno, sul quale insistano degli immobili di cui - come nella specie - non sia, tuttavia, fatta menzione nel contratto medesimo, cionondimeno il giudice, adito ex art. 2932 c.c, non può emanare sentenza di trasferimento coattivo in assenza, non solo, del certificato di destinazione urbanistica del terreno, ma anche della dichiarazione, contenuta nel preliminare o successivamente prodotta in giudizio, sugli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria, che costituiscono requisiti richiesti a pena di nullità dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 ed integrano, altresì, una condizione dell'azione.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 18195 del 02/09/2020 (Rv. 658906 - 01)

Riferimenti normativi: [Cod_Civ_art_2932](#)

CORTE

CASSAZIONE

18195

2020