

Disposizioni relative alla concessione edilizia ed all'abitabilità dell'immobile da frazionare – Cass. n. 39914/2021

Vendita - obbligazioni del venditore - in genere - Vendita parziale di immobile indiviso - Validità - Sussistenza - Disposizioni relative alla concessione edilizia ed all'abitabilità dell'immobile da frazionare - Inosservanza - Conseguenze - Invalidità della vendita - Esclusione - Risolubilità del contratto per inadempimento.

La vendita parziale di un appartamento non è vietata dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 - che comminano la nullità dei trasferimenti di immobili realizzati in assenza o in totale difformità dalla concessione o licenza edilizia - né dall'art. 222 del r.d. n. 1265 del 1934 - che sanziona l'utilizzazione come alloggio di costruzioni prive della licenza di abitabilità. Il rilascio della concessione edilizia e della nuova licenza di abitabilità, ove necessarie per poter attuare lo scorporo di una parte dell'appartamento, infatti, non incide preventivamente sulla validità della vendita ma, solo successivamente, sulla sua attuazione e, pertanto, potrebbe rappresentare una ragione di risoluzione contrattuale per l'inadempimento delle obbligazioni gravanti sul venditore (trasmissione del possesso della cosa al compratore ed assicurazione allo stesso della possibilità di servirsi del bene in conformità con la sua destinazione).

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 39914 del 14/12/2021 (Rv. 663175 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1476, Cod_Civ_art_1489

Corte

Cassazione

39914

2021