

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso**Contratto- Accordo- Preliminare e esecuzione forzata**

Cassazione Civile, n. 18195 del 02.09.2020, Sez. 2

Contratto- Accordo- Preliminare e esecuzione forzata**MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto preliminare avente ad oggetto un terreno sul quale insistono anche delle costruzioni, non possa essere emanata sentenza di trasferimento coattivo prevista dall'art. 2932 c.c., in assenza, non solo del certificato di destinazione urbanistica del terreno del d.P.R. n. 380 del 2001, ex art. 30, 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 un requisito richiesto a pena di nullità dal d.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, ed integrano una condizione dell'azione ex art. 2932 c.c., non potendo tale pronuncia realizzare un effetto più intenso e differente da quello possibile alle parti nei limiti della loro autonomia negoziale.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CARRATO Aldo	-	Presidente	-
Dott. ABETE Luigi	-	Consigliere	-
Dott. CRISCUOLO Mauro	-	Consigliere	-
Dott. CARBONE Enrico	-	Consigliere	-
Dott. VARRONE Luca	-	rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 5520/2016 proposto da:
PROGIM SRL, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA E. XIMENES 10,
presso lo studio dell'avvocato MASSIMO MARINI, che la rappresenta e
difende;

- ricorrente -
contro

F.O., elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE ANGELICO
205, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCA TULANTI, rappresentato
e difeso dall'avvocato LUIGI SINI;

- controricorrente -
avverso la sentenza n. 4961/2015 della CORTE D'APPELLO di ROMA,
depositata il 04/09/2015;
udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del
09/01/2020 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE.

FATTO

1. F.O. conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Viterbo, sezione distaccata di Montefiascone, la Proгим S.r.l. per sentir accertare l'inadempimento della convenuta rispetto ad un contratto preliminare, stipulato in data 17 luglio 2001, avente ad oggetto un terreno ubicato in (OMISSIS), e per sentir pronunciare sentenza ex art. 2932 c.c., con determinazione del minor prezzo dovuto alla convenuta per effetto delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile compromesso in vendita e,

conseguentemente, con condanna della convenuta al rimborso di quanto pagato in eccedenza rispetto al giusto prezzo.

L'attore precisava di aver stipulato il compromesso per l'acquisto del terreno al prezzo di Lire 240.000.000, oltre Iva, e di aver corrisposto un acconto di Lire 60.000.000 alla firma. Al 15 ottobre 2001, data fissata per la stipula del definitivo, il terreno promesso in vendita avrebbe dovuto essere liberato dalle ipoteche gravanti sul

medesimo. La convenuta non aveva dato adempimento preliminare, non aveva stipulato il definitivo e non aveva provveduto alla cancellazione dei pesi gravanti sul bene, peraltro risultati maggiori rispetto a quanto inizialmente dichiarato.

2. Il Tribunale accoglieva la domanda ex art. 2932 c.c..

3. La Proгим S.r.l. proponeva appello avverso la suddetta sentenza.

4. La Corte d'Appello accoglieva parzialmente l'impugnazione e, in parziale riforma della sentenza impugnata, subordinava il trasferimento a favore di F.O. del diritto di proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di (OMISSIS), censito al catasto terreni al foglio (OMISSIS), particella (OMISSIS), al pagamento da parte di questi del residuo prezzo della vendita pari a Euro 92.962,20 nel termine di giorni 90 dal passaggio in giudicato della sentenza.

5. La Corte d'Appello, per quanto in questa sede ancora rileva, rilevava l'infondatezza della censura relativa alla pretesa nullità del trasferimento per l'esistenza di abusi edilizi sul terreno. La sentenza ex art. 2932 c.c., infatti, secondo il giudice del gravame, doveva avere lo stesso contenuto del contratto preliminare, dovendo riprodurre il medesimo assetto di interessi ivi individuato. Nella specie il contratto preliminare faceva riferimento solo all'appezzamento di terreno e, dunque, l'oggetto della vendita era chiaramente identificato ed era rappresentato esclusivamente dal terreno.

Nel contratto preliminare non vi era alcun riferimento alle costruzioni che, dunque, non costituivano oggetto della promessa di vendita onde l'esistenza delle stesse e la loro regolarità

urbanistica ed edilizia erano fatti assolutamente privi di rilievo, ai fini della pronuncia della sentenza ex art. 2932 c.c., il cui oggetto deve corrispondere esattamente a quello del preliminare.

In altri termini, secondo la Corte d'Appello, la nullità eccepita dall'appellante avrebbe precluso la pronuncia se l'oggetto del contratto fosse stata una costruzione non assistita dal titolo abitativo, mentre nella specie oggetto del contratto era esclusivamente il terreno.

Quanto alla dedotta assenza del certificato di destinazione urbanistica, la parte appellata aveva provveduto alla produzione del documento emesso dal competente Comune successivamente alla sentenza impugnata e, dunque, ammissibile nel giudizio di appello. Peraltro, nel giudizio di primo grado era stata espletata una consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare l'esatta consistenza del bene promesso in vendita e il consulente aveva verificato l'esatta corrispondenza del terreno con quanto pattuito nel contratto.

La Corte d'Appello riteneva fondata solo la censura relativa al mancato condizionamento all'effettivo pagamento del prezzo pattuito dell'efficacia del trasferimento della proprietà e, dunque, accoglieva l'impugnazione "in parte qua".

6. Proгим (Promozioni Generali Immobiliari) srl ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di tre motivi di ricorso.

7. F.O. ha resistito con controricorso.

8. Entrambe le parti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

DIRITTO

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti anche con riferimento all'art. 2932 c.c. e L. n. 47 del 1985, artt. 17, 18, 40, nonché al D.Lgs. n. 380 del 2001, art. 22 e del D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 142 e all'art. 1418 c.c..

A parere del ricorrente la Corte d'Appello avrebbe omesso di esaminare il fatto che sul terreno, oggetto del preliminare, erano presenti alcune costruzioni abusivamente realizzate dal F.. Tali costruzioni, di cui le parti avevano ampiamente discusso nel corso del giudizio, erano presenti sul terreno come identificato nel contratto preliminare. Tale circostanza di fatto avrebbe certamente precluso la pronuncia della

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

sentenza in esame. Il ricorrente riporta quanto accertato dell'istruttoria del giudizio di merito circa la sussistenza della costruzione abusiva.

La ricorrente evidenzia che la richiesta di una sentenza ex art. 2932 c.c., non può essere un modo per aggirare la disciplina di cui alla L. n. 47 del 1985 che prevede la nullità dei contratti di compravendita immobiliare privi di concessione edilizia.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa ed errata applicazione dell'art. 112 c.p.c., art. 2932 c.c., L. n. 47 del 1985, artt. 17, 18 e 40, D.Lgs. n. 380 del 2001, art. 22, D.Lgs. n. 42 del 2007, art. 142 e dell'art. 1418 c.c..

Il ricorrente ripropone la medesima censura di cui al primo motivo sotto il profilo della violazione di legge, in quanto il contratto preliminare riguardava anche il trasferimento di immobili abusivi presenti sul terreno.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, violazione, falsa ed errata applicazione degli artt. 1325, 1418, 1346 c.c. e segg..

A parere del ricorrente la Corte d'Appello ha erroneamente considerato determinato l'oggetto del contratto preliminare quando, invece, lo stesso era indeterminato. Peraltro, attesa l'esistenza di altri fabbricati non facenti parte dell'oggetto della promessa di compravendita, si dovevano necessariamente evidenziare una serie di servitù per l'agibilità dei fabbricati per i quali non vi era traccia nella decisione impugnata.

4. Il collegio ritiene di dover esaminare preliminarmente il secondo motivo di ricorso essendo lo stesso fondato ed assorbente rispetto ai restanti.

La sentenza della Corte d'Appello si fonda su una motivazione erronea ed in violazione del D.P.R. n. 380 del 2001, artt. 30 e 46 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nel quale sono stati sostanzialmente trasfusi della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 18, contestualmente abrogati dall'art. 136 del suddetto D.P.R. nonché della L. n. 48 del 1985, art. 40.

In sostanza, la Corte d'Appello ha ritenuto sufficiente ai fini del trasferimento, ex art. 2932 c.c., del terreno oggetto del preliminare in esame, il solo certificato di destinazione urbanistica del terreno, ritenendo non necessaria l'ulteriore indicazione dei titoli abilitativi previsti per le costruzioni, e ciò nonostante la presenza accertata e non contestata di immobili insistenti sul terreno promesso in vendita.

La ratio della sentenza si fonda sul fatto che oggetto del preliminare era esclusivamente il terreno e non le costruzioni ivi insistenti. In altri termini secondo la Corte d'Appello poiché il preliminare aveva ad oggetto esclusivamente il terreno, trovava applicazione esclusivamente del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30 (già L. n. 47 del 1985, art. 18) e, dunque, l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica del terreno, mentre non trovavano applicazione della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40.

Tale tesi non può essere condivisa, in quanto la compravendita di un terreno su cui insistano delle costruzioni comporta, a titolo negoziale e non in base al principio della accessione, il trasferimento anche dei relativi immobili, ancorché non espressamente menzionati nell'atto, salvo che il venditore, contestualmente alla cessione, riservi a sé stesso o ad altri la proprietà del fabbricato costituendo formalmente sul terreno alienato un diritto di proprietà superficaria ai sensi dell'art. 952 c.c. (Sez. 2, Sent. n. 9769 del 2016).

Ne consegue che qualora, come nel caso di specie, sia accertato e non contestato che sui terreni promessi in vendita o compravenduti, insistono degli immobili, ai fini della validità del trasferimento immobiliare, è necessario che siano indicati gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

In base alla normativa sopra indicata, infatti, è prevista, a pena di nullità, la necessità di allegazione agli atti di trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni del certificato di destinazione urbanistica, e di indicazione, per gli edifici o parte di essi, degli estremi della licenza o concessione ad aedificandum rilasciata, sia pure in sanatoria, dall'autorità competente (ovvero di allegazione della domanda di sanatoria corredata della prova

dell'avvenuto pagamento delle prime due rate dell'oblazione).

Deve, dunque, affermarsi il seguente principio di diritto: In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto preliminare avente ad oggetto un terreno sul quale insistono anche delle costruzioni, non può essere emanata sentenza di trasferimento coattivo prevista dall'art. 2932 c.c., in assenza, non solo del certificato di destinazione urbanistica del terreno del D.P.R. n. 380 del 2001, ex art. 30, 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 un requisito richiesto a pena di nullità dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, ed integrano una condizione

dell'azione ex art. 2932 c.c., non potendo tale pronuncia realizzare un effetto maggiore e diverso da quello possibile alle parti nei limiti della loro autonomia negoziale.

Il controricorrente ha eccepito che, nelle more del giudizio, è intervenuto il permesso in sanatoria degli immobili insistenti sul terreno oggetto della controversia, come già allegato al fascicolo depositato in grado di appello. Tale permesso (e la sua corrispondenza a quanto costruito) dovrà essere valutato nel giudizio del rinvio.

In conclusione, la Corte accoglie il secondo motivo del ricorso, dichiara assorbiti i restanti due, cassa e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma che deciderà anche in ordine alle spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

La Corte accoglie il secondo motivo del ricorso, dichiara assorbiti i restanti due, cassa e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma che deciderà anche in ordine alle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 9 gennaio 2020.

Depositato in Cancelleria il 2 settembre 2020

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso