

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

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso**Contratto- Accordo- Preliminare e esecuzione in forma specifica**

Cassazione Civile, n. 20526 del 29.09.2020, Sez. 2

Contratto- Accordo- Preliminare e esecuzione in forma specifica (31,2)**MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, nel relativo giudizio la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che non può accogliere la domanda ove la presenza delle menzioni catastali difetti al momento della decisione; viceversa, il giudice non è tenuto a verificare la ricorrenza della c.d. conformità catastale soggettiva, consistente nella coincidenza del promittente venditore con l'intestatario catastale del bene, in quanto non costituisce una condizione dell'azione e la sua mancanza non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato ex art. 2932 c.c.

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria	-	Presidente	-
Dott. BELLINI Ubaldo	-	Consigliere	-
Dott. COSENTINO Antonello	-	rel. Consigliere	-
Dott. CARRATO Aldo	-	Consigliere	-
Dott. ABETE Luigi	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 6425/2016 proposto da:

D.B.S., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SAVOIA 33, presso lo studio dell'avvocato ANNA SCIFONI, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

M.V. e MA.LU., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA SS PIETRO E PAOLO 50, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIO TOMASSINI, rappresentati e difesi dall'avvocato PIETRO COSTA;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 78/2016 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 08/01/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/02/2020 dal Consigliere Dott. ANTONELLO COSENTINO;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PATRONE Ignazio, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato Marco NAPOLEONI, con delega depositata in udienza dell'Avvocato Anna SCIFONI, difensore del ricorrente che si riporta agli scritti difensivi depositati e chiede l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato Marco STRACCIA, con delega depositata in udienza dell'Avvocato Pietro COSTA, difensore del resistente che si riporta agli scritti difensivi depositati e insiste per il rigetto del ricorso.

FATTO

Il sig. D.B.S. convenne davanti al Tribunale di Roma i sigg. Ma.Lu. e M.V. per ottenere una sentenza di trasferimento ex art. 2932 c.c. di un

immobile sito in (OMISSIS), di proprietà dei convenuti, che il signor Ma. si era obbligato a vendergli con contratto preliminare del 30 aprile

2002. Il Tribunale, per quanto qui ancora interessa, accertò che la mancata conclusione del contratto di compravendita era imputabile ai convenuti e condannò questi ultimi al risarcimento del danno da inadempimento contrattuale, rigettando, tuttavia, la domanda del sig. D.B. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, in ragione della mancanza, agli atti processo, della documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile promesso in vendita, secondo il disposto della L. n. 47 del 1985, art. 17 (ora sostituito dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46) e della stessa L. n. 47 del 1985, art. 40.

La Corte d'appello di Roma, adita con l'impugnazione di entrambe le parti, confermò la sentenza di primo grado, in base, tuttavia, a diversa motivazione. In particolare, sempre per quanto qui ancora interessa, la Corte d'appello ritenne ammissibile la documentazione prodotta dal sig. D.B. per attestare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile promesso in vendita, ai

sensi della L. n. 47 del 1985 e del D.P.R. n. 380 del 2001; nondimeno, disattese la domanda di trasferimento ex art. 2932 c.c., in ragione del mancato allineamento catastale dell'immobile, risultando il medesimo ancora iscritto in catasto in proprietà del sig. T.A., dante causa dei committenti venditori sigg. Ma. e M..

Avverso la sentenza di secondo grado il sig. D.B. ha proposto ricorso per cassazione, sulla scorta di sei motivi, censurando esclusivamente la statuizione di rigetto della sua domanda di trasferimento dell'immobile ai sensi dell'art. 2232 c.c..

Gli intimati sigg. Ma. e M. hanno presentato controricorso.

La causa è stata chiamata alla pubblica udienza del 13 febbraio 2020, per la quale solo il ricorrente ha depositato una memoria e nella quale il Procuratore Generale ha concluso come in epigrafe.

DIRITTO

Tutti e sei i motivi di ricorso proposti dal sig. D.B. attingono la statuizione della Corte territoriale che ha ritenuto che l'accoglimento della domanda di trasferimento ex art. 2932 c.c., dell'immobile promesso in vendita fosse precluso dalla disposizione introdotta dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 14, convertito, con modificazioni, con la L. 30 luglio 2010, n. 122; tale disposizione, come è noto, ha modificato il testo della L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, aggiungendo, dopo il comma 1, il comma 1 bis, del seguente testuale tenore: "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari

catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

I sei motivi di ricorso sono raggruppabili in tre doglianze, che censurano l'interpretazione offerta dall'impugnata sentenza della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, sotto tre distinti profili; ciascuna di tali doglianze si articola in una coppia di motivi, dei quali il primo attiene all'interpretazione di legge effettuata dalla Corte capitolina ed il secondo, subordinato, attiene al dubbio di legittimità costituzionale generato dal D.L. n. 78 del 2010, art. 19, comma 14 (rectius: dalla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, aggiunto dal D.L. n. 78 del 2010, art. 19, comma 14), ove interpretato nel senso criticato dal ricorrente.

I tre profili di critica proposti dal ricorrente all'interpretazione della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, operata dalla Corte di merito sono i seguenti:

a) il primo (motivi primo e secondo) riguarda l'applicabilità di tale disposizione alle fattispecie perfezionatesi anteriormente alla sua entrata in vigore;

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

b) il secondo profilo (motivi terzo e quarto) riguarda la possibilità di applicare la disciplina del contenuto necessario del contratto dettata da tale disposizione ai trasferimenti immobiliari ope iudicis ex art. 2932 c.c.;

c) il terzo (motivi quinto e sesto) riguarda l'applicabilità della disciplina prevista per la c.d. "difformità catastale oggettiva" anche alle ipotesi, quale quella di specie, di c.d. "difformità catastale soggettiva".

In particolare, con il primo motivo di ricorso, si argomenta che la Corte d'appello avrebbe errato nel ritenere applicabile, nella specie, la disposizione dettata dalla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, ancorchè il decreto legge introduttivo di tale disposizione sia entrato in vigore non solo dopo la stipula del contratto preliminare (30 aprile 2002) ma anche dopo il termine fissato per la stipula del contratto definitivo (30 luglio 2002), nonchè dopo la instaurazione del presente giudizio (6 agosto 2002).

Il motivo va disatteso.

Per quanto riguarda l'anteriorità del contratto preliminare dedotto in giudizio rispetto all'entrata in vigore del D.L. n. 78 del 2010, va in primo luogo sottolineato che la disposizione introdotta dall'art. 19, comma 14, di tale decreto riguarda i contratti traslativi e non i contratti ad effetti obbligatori, come fatto palese dalla lettera della legge, che contempla esclusivamente "gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali".

Sulla scorta di tale premessa, il Collegio osserva che, in mancanza di una disciplina transitoria, tale disposizione trova applicazione, ai sensi dell'art. 11 preleggi ("la legge non dispone che per l'avvenire"), a tutti i contratti di trasferimento conclusi dopo la sua entrata in vigore. La legge, infatti, non pone alcuna distinzione tra contratti traslativi conclusi spontaneamente e contratti traslativi conclusi in esecuzione di una pregressa obbligazione di contrarre e pertanto, con riferimento questi ultimi, nessun rilievo può attribuirsi all'epoca di insorgenza dell'obbligazione di contrarre; va quindi data continuità al principio, già espresso da questa Corte con la sentenza n. 4522/08, che, nel

caso di contratto preliminare di compravendita, l'effetto traslativo è determinato soltanto dal contratto definitivo, sicchè la ricorrenza dei requisiti di forma e sostanza necessari ai fini della validità del contratto traslativo non possono che fare riferimento alla legge vigente al momento della stipula di questo.

Nessun rilievo può poi attribuirsi alla circostanza che il termine contrattualmente fissato per la stipula dell'atto di trasferimento fosse già scaduto alla data di entrata in vigore del D.L. n. 78 del 2010. La scadenza del termine pattuito per il rogito determina l'esigibilità del diritto al trasferimento dell'immobile nonchè, quando si tratti di termine essenziale, il diritto della parte adempiente di chiedere la risoluzione del contratto preliminare per l'inadempimento della controparte; ma non esclude, nel caso in cui le parti pervengano egualmente alla conclusione dell'atto di trasferimento, che la relativa stipula soggiaccia alle regole vigenti nel momento in cui essa viene compiuta.

Per quanto infine riguarda il terzo degli argomenti in cui si articola il primo motivo di ricorso, relativo all'anteriorità dell'instaurazione del presente giudizio rispetto all'entrata in vigore del D.L. n. 78 del 2010, è opportuno prendere le mosse dalla giurisprudenza di questa Corte alla cui stregua, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, la sentenza di trasferimento coattivo prevista dall'art. 2932 c.c., non può essere emanata in assenza della dichiarazione - contenuta nel preliminare o successivamente prodotta in giudizio - avente ad oggetto gli estremi della concessione edilizia; dichiarazione che costituisce requisito richiesto a pena di nullità del contratto traslativo dai già menzionati della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40 e, ora, D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46 (sentt. nn. 1199/97, 5902/02, 9647/06, 13225/08, 8489/16, 1505/18, 21721/19). Tale orientamento - che discende dalla considerazione che la pronuncia giudiziale, avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti, nè, comunque, un effetto che eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale delle parti - implica, come corollario, che la presenza della dichiarazione sugli estremi della concessione edilizia integra una condizione dell'azione ex art. 2932 c.c. e non un presupposto della domanda,

cosicchè la produzione di tale dichiarazione può intervenire anche in corso di causa e altresì nel corso del giudizio d'appello, purchè prima della relativa decisione, giacchè essa è sottratta alle preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti (in termini, con specifico riferimento alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 40, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, Cass. 6684/19).

I suddetti principi, elaborati dalla giurisprudenza di legittimità con riferimento alla c.d. "conformità edilizia ed urbanistica", devono ritenersi operanti anche con riferimento alla c.d. "conformità catastale oggettiva", attesa l'evidente analogia, strutturale e teleologica, delle rispettive discipline.

Deve pertanto ritenersi, in definitiva, che anche la "conformità catastale oggettiva" rappresenti, al pari della "conformità edilizia ed urbanistica", una condizione dell'azione; con la conseguenza che essa soggiace al principio generale che, ai fini dell'accertamento della sussistenza delle condizioni dell'azione, rileva non il momento della domanda, bensì quello della decisione (cfr. SSU n. 23825/09; da ultimo, Cass. 16068/19). D'altra parte, proprio la riconosciuta specularità tra la sentenza ex art. 2932 c.c., ed il contratto di cui essa è destinata a produrre gli effetti impone di ritenere che, come i contratti ad effetti reali conclusi sotto la vigenza della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, vanno soggetti alle disposizioni ivi dettate, parimenti a tali disposizioni vanno soggette le sentenze traslative ex art. 2932 c.c., emessa dopo l'entrata in vigore del D.L. n. 78 del 2010.

Deve quindi darsi continuità ai principi già recentemente enunciati da questa Corte con la sentenza n. 12654/20, secondo cui:

- il disposto della L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1 bis, aggiunto dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 14, convertito, con modificazioni, con la L. 30 luglio 2010, n. 122, trova applicazione anche in ordine al trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili con sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c.;

- il suddetto disposto si applica anche nei giudizi aventi ad oggetto l'adempimento in forma

specifico di un contratto preliminare ex art. 2932 c.c., instaurati prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 78 del 2010.

Donde l'infondatezza della tesi che pretende di escludere l'applicabilità delle disposizioni introdotte della L. n. 78 del 2010, art. 19, comma 14, nei processi già pendenti alla data di entrata in vigore di detto decreto legge.

Con il secondo motivo di ricorso si solleva la questione di legittimità costituzionale della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, ove ritenuto applicabile alle fattispecie sorte anteriormente alla sua entrata in vigore, in relazione agli artt. 3,24,111 Cost. e art. 117 Cost., comma 1, anche in riferimento agli artt. 6 e 13 della Convenzione EDU, nonchè dell'art. 1, primo prot. agg. Conv. EDU. Ad avviso del ricorrente, ammettere che, nelle more della definizione del processo, il legislatore possa intervenire sulla spettanza del bene della vita oggetto di causa, sarebbe incompatibile con il principio di effettività della tutela giurisdizionale, violerebbe il principio della "parità delle armi" tra le parti in causa e costituirebbe un'indebita interferenza nell'attività giurisdizionale. Il richiamo al primo protocollo aggiuntivo CEDU si giustificherebbe, infine, perchè ad essere reclamato, nel caso di specie, è il diritto ad ottenere una proprietà fondiaria che verrebbe pregiudicato dallo ius superveniens.

La questione di legittimità costituzionale sollevata con il secondo mezzo di ricorso va giudicata manifestamente infondata, giacchè essa muove dall'erroneo presupposto che l'applicabilità, nella specie, del disposto della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, derivi da una interpretazione del medesimo che gli attribuisca efficacia retroattiva. Per contro, come chiarito con riferimento al primo motivo, tale disposizione opera per il futuro, vale a dire per i contratti traslativi da stipulare dopo la sua entrata in vigore e per le sentenze traslative da pronunciare anch'esse dopo la sua entrata in vigore.

Disattesi i primi due mezzi di ricorso, relativi all'applicabilità nella specie, *ratione temporis*, della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, ragioni di ordine logico impongono di analizzare il quinto e sesto mezzo di impugnazione - che pongono la questione della differenza di disciplina tra conformità catastale oggettiva e conformità catastale soggettiva - con precedenza rispetto al

terzo e quarto motivo, i quali pongono la questione della possibilità di applicare alla sentenza emanata ai sensi dell'art. 2932 c.c., le disposizioni introdotte dal D.L. n. 78 del 2010, art. 19, comma 14, con riferimento ai contratti stipulati con atto pubblico o con scrittura privata autenticata; questa seconda questione, infatti, deve essere analizzata con riguardo a ciascuna delle diverse disposizioni contenute nel corpo dalla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, introdotto dal ripetuto comma 14 del D.L. n. 78 del 2010, art. 19 e, pertanto, presuppone l'esatta individuazione della relativa, differente, portata.

Con il quinto motivo di ricorso il ricorrente argomenta che la Corte d'appello avrebbe errato nel ritenere l'emissione di una sentenza traslativa ex art. 2932 c.c., preclusa dalla difformità catastale soggettiva, ossia dal fatto che l'immobile promesso in vendita risultasse ancora catastalmente intestato al dante causa degli attuali proprietari.

Il motivo è fondato.

La L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, sopra trascritto, contiene due distinte disposizioni.

La prima - concernente la conformità catastale oggettiva, ossia la corrispondenza tra lo stato materiale effettivo dell'immobile oggetto del contratto e la rappresentazione catastale del medesimo - dispone che il contratto contenga, oltre all'identificazione catastale ed al riferimento alle planimetrie depositate in catasto, una specifica dichiarazione degli intestatari (sostituibile con una attestazione di un tecnico) di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto; essa impone, quindi, un contenuto necessario del contratto (identificazione catastale, riferimento alle planimetrie depositate in catasto, dichiarazione degli intestatari o attestazione di un tecnico aventi ad oggetto la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie) e attiene alla sfera della validità del medesimo.

La seconda - concernente la conformità catastale soggettiva, ossia l'identità tra l'autore dell'atto e l'intestatario catastale dell'immobile - fa obbligo al notaio di individuare gli intestatari catastali e di verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari; essa non

introduce un contenuto necessario del contratto, ma impone un'attività al notaio rogante.

La prima di tali disposizioni è presidiata con l'espressa previsione della nullità dell'atto privo del contenuto prescritto. La seconda non è invece assistita da alcuna sanzione di nullità dell'atto rogato senza la sua osservanza, cosicché il mancato rispetto della stessa risolve i propri effetti esclusivamente sul piano della responsabilità delle parti e del notaio (per quest'ultimo, tanto sul piano disciplinare quanto su quello dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto d'opera professionale).

La questione della possibilità di trasporre la disciplina dettata dall'articolo dalla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, alle sentenze di trasferimento ex art. 2932 c.c., pone quindi problemi diversi per la conformità oggettiva e per quella soggettiva.

Per quanto riguarda la conformità oggettiva, si tratta di stabilire se, ed in quali termini, la norma che prevede la nullità del contratto privo della dichiarazione (dell'intestatario) o dell'attestazione (di un tecnico abilitato) di conformità catastale oggettiva del fabbricato che ne forma oggetto precluda la possibilità di pervenire al trasferimento con sentenza ex art. 2932 c.c., di un fabbricato la cui dichiarazione o attestazione di conformità catastale oggettiva non risulti acquisita in giudizio; nonchè, in ipotesi affermativa, di stabilire quale sia il vizio che affligga una sentenza ex art. 2932 c.c., che sia stata emessa in difetto di detta acquisizione o che non dia atto della dichiarazione o attestazione di conformità catastale oggettiva che pure sia stata acquisita in giudizio. La questione - che non riguarda la presente causa, nella quale la Corte di appello ha rigettato la domanda di trasferimento dell'immobile ex art. 2932 c.c., proposta del sig. D.B. per il riscontrato difetto di conformità soggettiva, non oggettiva - è già stata affrontata da questa Corte, che, con la citata sentenza n. 12654/20 - dopo aver affermato, come sopra riportato, che il disposto della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, trova applicazione anche al trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili con sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. - ha altresì ulteriormente precisato che la presenza delle menzioni catastali (l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione o

attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto) costituisce condizione dell'azione di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c. e, pertanto, deve sussistere al momento della decisione; che la produzione delle suddette menzioni catastale - ove esse non risultino già dal contratto preliminare dedotto in giudizio - può intervenire anche in corso di causa; che il mancato riscontro, da parte del giudice investito di una domanda di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c., della sussistenza della condizione dell'azione costituita dalla presenza in atti delle suddette menzioni catastali costituisce un error in iudicando censurabile in cassazione ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3 e non un vizio di contenuto-forma produttivo di nullità della sentenza.

Per quanto riguarda la conformità soggettiva, per contro, non vi è alcuna ragione - in mancanza di una previsione di nullità dei contratti aventi ad oggetto immobili la cui intestazione catastale risulti disallineata a quella dei registri immobiliari - di ritenere che detti immobili non possano essere trasferiti con sentenza ex art. 2932 c.c.; l'assenza di una previsione di nullità contrattuale collegata alla mancata verifica, da parte del notaio, dell'allineamento tra l'intestazione catastale e i dati dei registri immobiliari è peraltro già stata evidenziata da questa Corte nell'ordinanza n. 3089/2020 (che ha rimesso alla Sezioni Unite la questione di massima di particolare importanza relativa alla possibilità di realizzare trasferimenti immobiliari mediante la sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio) ove si legge, con riferimento della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis: "Nell'ultimo periodo è previsto il controllo di conformità dei dati catastali a quelli contenuti nel registro delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari da parte del notaio ma non è prevista la sanzione di nullità in mancanza di questa ulteriore verifica" (pag. 6, terzo capoverso).

Nel caso oggetto del presente giudizio, come già sottolineato, la Corte di appello ha riscontrato una difformità catastale soggettiva, rilevando che l'immobile promesso in vendita risultava ancora intestato al sig. T.A., dante causa degli attuali proprietari sigg.ri Ma. e M.. Essa ha quindi errato nel negare la trasferibilità con sentenza ex art. 2932 c.c., di un immobile privo di conformità catastale soggettiva, giacché il giudice ben può,

per le ragioni illustrate nel paragrafo precedente, procedere a tale trasferimento.

L'unica questione che residua è quella se il giudice sia tenuto, ai fini dell'emissione della sentenza di trasferimento, a verificare la conformità soggettiva dell'immobile, svolgendo esso, sulla scorta delle allegazioni delle parti - e, se necessario, mediante un ausiliario all'uopo nominato l'individuazione degli intestatari catastali e la verifica della loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Il Collegio ritiene che a tale questione debba fornirsi risposta negativa.

Va premesso che la ratio della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, deve essere individuata nella volontà del legislatore di portare ad emersione, al momento del trasferimento di un immobile, qualunque difformità tra la realtà della relativa consistenza e intestazione e la rappresentazione catastale di tale realtà; ciò al fine di favorire la creazione di una banca dati aggiornata degli immobili urbani produttivi di reddito e dei relativi proprietari, nella prospettiva del più efficiente funzionamento dell'"Anagrafe immobiliare integrata" e, quindi, in definitiva, del contrasto all'evasione fiscale.

Per comprendere esattamente come si atteggi l'operatività della disposizione relativa alla conformità catastale soggettiva ("Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari") nell'ambito del giudizio di adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre è necessario considerare che la non conformità catastale soggettiva può dipendere dal svariate circostanze, da quella più semplice dovuta all'omissione della voltura catastale, alle situazioni collegate agli acquisti effettuati da un solo coniuge in regime di comunione legale, alle vicende (in primis quelle societarie) per le quali non è prevista trascrizione, alle accettazioni di eredità non trascritte, fino all'ipotesi estrema in cui il disponente assuma di aver usucapito il bene, e quindi di vantare un diritto che non deve documentare attraverso i registri immobiliari.

La legge si limita a prescrivere, "prima della stipula", una "verifica"; non fa cenno, nel suo tenore letterale, alla necessità di un previo

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

allineamento, ossia alla necessità che, ove dalla necessaria verifica emerga la mancanza di conformità soggettiva, si effettuino, prima della stipula, le volture necessarie ad allineare le risultanze del catasto a quelle dei registri immobiliari.

Non è questa la sede per affrontare la questione, evidentemente estranea al tema del decidere, concernente la portata degli adempimenti imposti dalla disposizione in commento ai notai; vale a dire la questione se il notaio che rilevi la mancanza di conformità soggettiva sia tenuto, ai sensi della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, al c.d. pre-allineamento catastale/ipotecario e, dunque, a ristabilire prima della stipula dell'atto, ove ciò sia possibile, la corrispondenza tra intestatari catastali e soggetti titolari del potere dispositivo degli immobili oggetto dell'atto, mediante il compimento delle attività all'uopo concretamente necessarie (presentazione delle domande di voltura o altro); oppure se il notaio adempia alla disposizione in commento già soltanto procedendo alla suddetta verifica e limitandosi, in caso di riscontrata mancanza di conformità catastale soggettiva, a dare atto di tale mancanza nel testo del contratto, non solo nei casi in cui il pre-allineamento sia impossibile (come, per fare un solo esempio, nell'ipotesi dei c.d. atti a cascata, nei quali il medesimo immobile costituisce oggetto di una pluralità di atti successivi ricevuti contestualmente dal notaio) ma anche nei casi in cui detto pre-allineamento sarebbe possibile.

Ai fini del presente giudizio è sufficiente considerare che la disposizione in esame non incide sulla libertà negoziale dei privati, giacché il pre-allineamento non costituisce condizione di trasferibilità del bene, come fatto palese dal rilievo che, nei casi in cui esso risulti impossibile, il notaio può egualmente procedere alla stipula del contratto di trasferimento e realizzare l'allineamento dopo la stipula, mediante le volture a quest'ultima conseguenti. Ciò a cui la legge tende, in sostanza, è l'introduzione di un meccanismo che favorisca l'allineamento delle risultanze catastali con quelle dei registri immobiliari, ai fini della migliore identificabilità dei soggetti tenuti alla corresponsione degli oneri fiscali connessi alla proprietà immobiliare, tramite l'attività dei notai, della quale enfatizza il profilo di *munus publicum*.

Sulla scorta di tale premessa, il Collegio ritiene che il diritto del promissario acquirente al trasferimento in suo favore dell'immobile promesso in vendita non possa essere subordinato all'espletamento del pre-allineamento nell'ambito del giudizio di adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre e che, specularmente, non sia possibile riferire all'attività del giudice adempimenti che la legge pone a carico dei notai.

Deve quindi, conclusivamente, affermarsi che, nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare di un fabbricato già esistente - mentre la conformità catastale oggettiva costituisce condizione dell'azione e, pertanto, deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice - la conformità catastale soggettiva, per contro, non costituisce condizione dell'azione e, pertanto, la sua mancanza non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato ex art. 2932 c.c..

Il quinto mezzo va pertanto accolto, con conseguente assorbimento del sesto, relativo al dubbio di legittimità costituzionale della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis - ove inteso nel senso che il trasferimento dell'immobile al promissario acquirente con sentenza ex art. 2932 c.c., resti precluso dal mancato allineamento dei dati catastali a quelli dei registri immobiliari - in relazione agli artt. 3,24,111 Cost. e art. 117 Cost., comma 1, anche in riferimento agli artt. 6 e 13 della Convenzione EDU, nonché dell'art. 1, primo prot. agg. Conv. EDU.

Con il terzo motivo di ricorso il ricorrente deduce che la disposizione di cui alla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis - concernendo esclusivamente "atti pubblici e scritture private autenticate tra vivi" - non si applicherebbe ai trasferimenti immobiliari mediante sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c..

Il motivo va giudicato inammissibile per carenza di interesse.

La questione se la disciplina della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, là dove prevede la nullità del contratto di trasferimento di un immobile privo di conformità catastale, precluda la possibilità di trasferire la proprietà di un immobile privo di conformità catastale mediante sentenza ex art. 2932 c.c., risulta, infatti, priva di

pertinenza rispetto alla fattispecie in esame ed alla stessa ratio decidendi dell'impugnata sentenza. La suddetta previsione riguarda infatti, come sopra illustrato, solamente la mancanza di conformità catastale oggettiva - e la questione posta da tale previsione è già stata risolta da questa Corte, nei termini sopra riportati, con la più volte ricordata sentenza n. 12654/20 - mentre l'errore della Corte di appello consiste nell'aver ritenuto che l'immobile de quo non potesse essere trasferito con sentenza ex art. 2932 c.c., per essere esso privo di conformità catastale soggettiva.

L'inammissibilità del terzo motivo di ricorso rende inammissibile, sempre per carenza di interesse, anche il quarto motivo, relativo al dubbio di legittimità costituzionale della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis - ove inteso nel senso che la mancata attestazione di conformità catastale impedisca il trasferimento dell'immobile con sentenza ex art. 2932 c.c. - in relazione agli artt. 3,24,111 art. 29, comma 1 bis e art. 117 Cost., comma 1, anche in riferimento agli artt. 6 e 13 della Convenzione EDU, nonchè dell'art. 1, primo prot. agg. Conv. EDU.

In definitiva il quinto mezzo di ricorso deve essere accolto, il primo ed il secondo vanno rigettati, il terzo e il quarto vanno dichiarati inammissibili ed il sesto va dichiarato assorbito.

La sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio alla Corte di appello di Roma, che si atterrà al seguente principio di diritto:

Il disposto dell'ultimo periodo della L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1 bis, aggiunto dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 14, convertito, con modificazioni, con la L. 30 luglio 2010, n. 122 ("Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"), concernente la c.d. "conformità catastale soggettiva", non è riferibile all'attività del giudice investito di una domanda ex art. 2932 c.c., di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare di un fabbricato già esistente; nè la c.d. "conformità catastale soggettiva" dell'immobile - vale a dire l'allineamento tra l'intestazione dell'immobile risultante in catasto e l'intestazione dell'immobile risultante dai registri immobiliari - costituisce condizione dell'azione ex art. 2932 c.c.; la sua mancanza, pertanto, non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato ex art. 2932 c.c..

Le spese del presente giudizio saranno liquidate dal giudice di rinvio.

PQM

La Corte accoglie il quinto motivo di ricorso, rigetta il primo ed il secondo, dichiara inammissibili il terzo ed il quarto e dichiara assorbito il sesto. Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolta e rinvia alla Corte di appello di Roma, in diversa composizione, che regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, il 13 febbraio 2020.

Depositato in Cancelleria il 29 settembre 2020

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso