



FUMUS BONI IURIS Il Blog di Luigi De Valeri

[Home](#) [Profilo](#) [Pubblicazioni](#) [Contatti](#) [Archivio](#)

Postilla » [Diritto](#) » [Il Blog di Luigi De Valeri](#) » [Diritto civile](#) » Immobiliare. Il preliminare di un immobile abusivo è valido ?

28 dicembre 2017

Immobiliare. Il preliminare di un immobile abusivo è valido ?

[Tweet](#) [Mi piace 0](#) [Share](#)

Auguri di buon Natale e un felice e soddisfacente anno nuovo a tutti i lettori del blog, alla redazione di Postilla che ci sopporta pardon ci sopporta con puntualità e ai colleghi bloggers.

Torno a parlare della delicata materia del **diritto immobiliare** il cui interesse generale è sempre evidente proponendo ai lettori una questione attinente gli immobili con irregolarità e la conclusione di un contratto preliminare che li riguarda.

E' valido il contratto preliminare per la compravendita di un immobile parzialmente abusivo ? La Cassazione di recente si è pronunciata in senso affermativo precisando che **va considerata la natura meramente obbligatoria del preliminare e non ricorre l'inadempimento del promittente venditore se il promissario acquirente è a conoscenza della parziale o totale abusività dell'immobile.** La decisione in commento è della II^o sezione della **Corte di Cassazione civile, sentenza n. 20707 pubblicata il 4 settembre 2017.**

La controversia in questione derivava dall'azione giudiziale di una promissaria acquirente di un immobile che dopo la sottoscrizione di un contratto preliminare, accertasi a suo dire che l'immobile era affetto da irregolarità urbanistiche, citava i promittenti venditori chiedendo al Tribunale di dichiarare la nullità del preliminare e, in via subordinata, la risoluzione.

Le parti promittenti venditrici che avevano presentato l'istanza di sanatoria tardivamente eccepivano che la controparte era a conoscenza della seppur parziale abusività dell'immobile e dell'esito negativo della pratica di condono. Inoltre l'attrice immessa nel possesso aveva realizzato opere abusive che avevano determinato il sequestro del bene e l'avvio di un procedimento penale e a completamento degli addebiti non aveva versato la terza rata del prezzo.

Il Tribunale autorizzava il sequestro giudiziario dell'immobile e con sentenza escludeva la nullità del preliminare e dichiarava la risoluzione per inadempimento dell'attrice che proponeva l'appello poi dichiarato

a.s.n. abilitazione scientifica nazionale, agente commercio, **agenzia**, art. 33 Costituzione, art. 2087 codice civile, assemblea, banca,

Cassazione, cassazione lavoro, commercio, commissione tributaria, contratto, D.Lgs. 81/08, **datore**, decreto sviluppo, **fisco**, geometri, idoneità, immobili, imprese, INAIL, **infortunio**, IRAP, jobs act, **lavoratore**, lavoro, legge 220/2012, mobbing, nomina, nullità, professionisti, **provvigione**, Rent to Buy, **ricorso**, riforma 2013, risarcimento, risarcimento danni, **sentenza**, sicurezza

inammissibile a causa della mancata instaurazione del contraddittorio nei confronti di uno dei promittenti venditori che non si era costituito nel giudizio.

Dopo una prima decisione della Suprema Corte che rinviava alla Corte d'Appello la quale però rigettava l'impugnazione, la promittente acquirente adiva nuovamente la Corte di Cassazione che definitivamente respingeva le tesi della difesa della promissaria acquirente.

Per quanto di interesse in merito al quesito iniziale il giudice di legittimità ha rilevato che "non è configurabile la dedotta nullità del preliminare per abusività dell'immobile. Infatti, al contratto preliminare di compravendita di immobili stipulato dopo l'entrata in vigore della legge n. 47 del 1985 non è applicabile la sanzione della nullità, prevista dall'art. 15 della legge n. 10 del 1977, in relazione agli atti giuridici aventi ad oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione, essendo stata detta disposizione interamente sostituita da quelle di cui al capo primo della citata legge n. 47 (Cass., Sez. II, 26 aprile 2017, n. 10297).

La giurisprudenza costante sostiene che **la sanzione della nullità prevista dall'art. 40 della legge n. 47 del 1985, con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria si applica nei soli contratti con effetti traslativi, quindi al definitivo che concretizza il trasferimento del bene, e non ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita** in quanto "la dichiarazione di regolarità o la produzione della documentazione relative alla regolarità dell'edificazione, all'eventuale concessione in sanatoria o alla domanda di oblazione e ai relativi primi due versamenti, all'atto della stipulazione del definitivo contratto traslativo, ovvero in corso di giudizio e prima della pronuncia della sentenza ex art. 2932 cod. civ., che tiene luogo di tale contratto (Cass., Sez. II, 9 maggio 2016, n. 9318)".

Non poteva dichiararsi l'inadempimento dei promittenti venditori secondo il giudice di legittimità sia perché la promissaria acquirente era a conoscenza sin dal momento della stipula del preliminare dello stato irregolare del bene, sia perché "detta situazione edilizia non precludeva la possibilità di rogare l'atto definitivo, essendosi di fronte, sotto il profilo della tipologia dell'abuso, ad un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità (cfr. Cass. sez. II, 18 settembre 2009, n. 20258)".

La Corte infine rilevava che il Tribunale aveva valutato in ogni caso il comportamento colpevole prevalente della promissaria acquirente sia per la mancata corresponsione della somma pattuita quale terza rata del prezzo dell'immobile che per la circostanza accertata che l'attrice, avuta la consegna anticipata dell'immobile, aveva fatto eseguire senza autorizzazione amministrativa varie opere di ristrutturazione neppure consentite dai promissari venditori provocando il sequestro penale dell'immobile.

Il punto focale della decisione è il principio della *validità del contratto preliminare di compravendita immobiliare, pur relativo ad un immobile con irregolarità edilizie, stipulato dopo l'entrata in vigore dell'art. 40 della legge n. 47/1985 in quanto la sanzione della nullità prevista si applica solo ai contratti con effetti traslativi restandone esclusi i contratti con efficacia obbligatoria come il preliminare di vendita.*

Studio Legale DE VALERI Law Firm
studiolegaledevaleri@hotmail.com

Lectures: 2137 | Comments: 0 |



Scrivi il tuo commento!

Nome (obbligatorio)

E-mail - non verrà pubblicata - (obbligatorio)

lavoro, società, società a responsabilità limitata, socio, termine, tribunale, vittime

PER APPROFONDIRE [VAI ALLO SHOPWIKI](#)



NOVITA'

[Il Quotidiano Giuridico](#)

AA. VV.

Editore: **Wolters Kluwer Italia**

€ 250,00 +IVA (-52%) € 118,80 +IVA



NOVITA'

[Commentario breve al Codice Civile](#)

Cian Giorgio

Cian Giorgio, Trabucchi Alberto

Editore: **Cedam**

Anno: 2018

Versione carta

€ 320,00 (-7%) € 298,00



[Collana "Formulari commentati del processo civile" \(3 volumi\)](#)

Consolo Claudio, Ferro Massimo,

Mariconda Vincenzo, Pototschnig Paolo

Editore: **Ipsa**



[Ricorso civile per cassazione](#)

Cons. Domenico Chindemi

Editore: **Altalex Editore**

Anno: 2017

Versione carta

€ 49,00 (-15%) € 41,50



NOVITA'

[Agenda legale 2020](#)

Editore: **Ipsa**

Anno: 2019

Versione carta

Sito web

Avvisami dei nuovi commenti tramite e-mail

Invia commento

€ 54,00



eBook - GDPR: il nuovo regolamento europeo sulla Privacy.

Marini Paolo

Editore: **lpsoa**

Anno: 2018

Versione eBook

€ 14,90 +IVA

[HOME](#) | [FISCO](#) | [DIRITTO](#) | [LAVORO](#) | [IMPRESA](#) | [SICUREZZA](#) | [AMBIENTE](#)

[Chi è postilla](#) | [I blogger](#) | [Blog Policy](#) | [Diventa Blogger](#) | [Chi siamo](#) | [Contatti](#) | [Privacy](#) | [Note Legali](#) | [Policy cookie](#) | [Pubblicità](#)

P.I. 10209790152

Postilla è promossa da:  **IPSOA**
Gruppo Wolters Kluwer

 **il fisco**
Gruppo Wolters Kluwer

CEDAM

UTET
GESTIONE

 **INDICIALIA**
Gruppo Wolters Kluwer