

# Preliminare di vendita, non serve titolo edilizio

## CASSAZIONE

### La mancata menzione produce nullità solo nei contratti traslativi

**Angelo Di Sapia  
Daniele Muritano**

Le disposizioni che impongono la menzione dei titoli edilizi negli atti di trasferimento di immobili non si applicano ai preliminari di vendita, persino per gli immobili abusivi. Lo afferma la Cassazione (6685/2019), che limita la nullità ai soli contratti con effetti traslativi. Nessuna nullità per i contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita.

Stipulato nel 1996 un preliminare, il promissario acquirente conveniva in giudizio il promittente venditore per ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre o in subordine la risoluzione per inadempimento, con condanna alla restituzione del doppio della caparra e al risarcimento danni.

Il promittente venditore chiedeva anch'egli, in via riconvenzionale, la risoluzione per inadempimento. Accolta in primo grado la domanda del promittente venditore, la Corte d'appello di Bari (1494/2014), accertata la realizzazione del fabbricato dopo il 16 marzo 1985 e rilevato che esso risultava costruito in assenza di titolo edilizio e in violazione dello strumento urbanistico vigente, riformava la sentenza di primo grado e dichiarava la nullità del preliminare per contrarietà a norme imperative.

Il promittente venditore ricorreva in Cassazione. A suo dire la fattispecie è disciplinata dall'articolo 15, comma 7 della legge Bucalossi (10/1977) il quale, prima di essere stato superato dalla legge 47/1985, prevedeva che «gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione». La Cassazione accoglie il ricor-

so e annulla con rinvio la sentenza d'appello. Non accomoda, per ovvie ragioni, la vicenda sotto l'ombrello dell'articolo 15, comma 7 della legge Bucalossi, ma conferma che i contratti a effetti obbligatori sono estranei all'ambito applicativo delle disposizioni che impongono negli atti di trasferimento di immobili la menzione dei titoli edilizi.

Per due ragioni: perché ciò si desume dal tenore letterale della norma; perché, successivamente alla stipula del preliminare, l'immobile può essere sanato o il venditore può produrre una dichiarazione sostitutiva da cui risulti che la costruzione è iniziata prima dell'1 settembre 1967 e, in tal caso, il contratto definitivo può essere stipulato o può essere pronunciata sentenza ai sensi dell'articolo 2932 Codice civile (Cassazione 14489/2005).

La Corte si allinea al proprio orientamento prevalente (28456/2013, 9318/2016, 21942/2017 e 11659/2018), smentendo alcuni precedenti (28194/2013). Implicitamente, ma chiaramente, esclude che il preliminare di un immobile abusivo sia in sé nullo per illiceità dell'oggetto. Lo sbocco, allora, potrebbe essere solo l'inadempimento.

Dire risolubile o nullo non è lo stesso: sono in gioco la caparra e il risarcimento del danno, che è pieno in caso di risoluzione, mentre è limitato all'interesse negativo in caso di nullità (articolo 1338 Codice civile).

I giudici d'appello, nel giudizio di rinvio, dovranno peraltro attenersi anche ai principi di diritto scolpiti dalle Sezioni unite con la sentenza 8230/2019 («Il Sole 24 Ore» del 23 e 26 marzo 2019). Il trasferimento coattivo sarà dunque possibile solo in presenza di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la costruzione dell'immobile è stata iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 o di un titolo edilizio (anche in sanatoria) reale e riferibile a quell'immobile: su questo si deciderà la partita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

