

CORTE D'APPELLO DI BARI

II SEZIONE CIVILE

Progetto prevedibilità delle decisioni

TEMATICA:

Esecuzione in forma specifica del contratto preliminare

RIFERIMENTI NORMATIVI:

- art.2932 “Esecuzione specifica dell’obbligo di concludere un contratto”;
- D.P.R., 6 giugno 2001, n.380 “ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Legge, 28 febbraio 1985, n.47 “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizie. Sanzioni amministrative e penali”;
- Legge, 27 febbraio 1985, n.52 “ Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari”.

QUESTIONI GIURIDICHE E ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI:

La casistica giurisprudenziale dimostra che un tema ricorrente nelle prassi dei tribunali riguarda l’esecuzione specifica dell’obbligo di concludere un contratto ex art. 2932 c.c.

Nullità del rogito per carenza degli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria

In via di principio, in materia di esecuzione specifica dell’obbligo di concludere un contratto, la norma di riferimento è quella contenuta nell’art. 2932 c.c. : “se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie all’obbligazione, l’altra parte qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso”. Quindi la parte adempiente, o che abbia comunque il diritto di pretendere la prestazione promessa, in buona sostanza, può procurarsi una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. Naturalmente, tale rimedio appare di significativo rilievo allorché la sentenza di cui si discorre tiene luogo di contratti che hanno ad oggetto il trasferimento della proprietà. Tuttavia, nell’ambito di atti di compravendita di immobili privi di concessione edilizia o concessione in sanatoria, affinché la domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. possa trovare accoglimento, è necessario che la stessa non difetti di alcuna condizione di liceità del chiesto trasferimento immobiliare. Invero, l’art. 17, secondo comma, L. 28.2.1985, n. 47, recepito nell’art. 46, comma 1, D.P.R. 6.6.2001, n.380, T.U. dell’edilizia, per gli atti tra vivi sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto diritti reali (trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione) relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo del 1985, è sancita la nullità degli atti medesimi e ne vieta la stipulazione, “..ove essi non risultino, per dichiarazione dell’alienante , gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria”.

Si fa presente che gli orientamenti giurisprudenziali ivi riportati sono meramente indicativi e, pertanto, non vincolanti ai fini della decisione.

Costruzioni anteriori all'entrata in vigore della l. n. 47/1985: estremi della licenza o della concessione a edificare

In via analogica, in materia di costruzioni anteriori all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio, la disciplina tutt'ora vigente è quella contenuta nell'art. 40, comma 2, l.n. 47 del 1985, il quale prevede la nullità e l'impossibilità di rogatoria se gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, per dichiarazione dell'alienante, non contengono gli estremi della licenza o della concessione ad edificare. La Suprema Corte, sul tema in questione, ha così statuito :

Per gli edifici costruiti successivamente all'entrata in vigore della legge n.47/85, non può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo prevista dall'art. 2932 cod. civ. in assenza della dichiarazione, contenuta nel preliminare, o successivamente prodotta in giudizio, degli estremi della concessione edilizia o in mancanza di allegazione della domanda di concessione in sanatoria, con gli estremi del versamento delle prime due rate della relativa oblazione, trattandosi di un requisito richiesto a pena di nullità (cfr., Cass. n. 8081/2015; Cass. n. 13225 del 22.5.2008; Cass. n. 9647 del 27.4.2006; Cass. n. 13024 del 9.12.1992). Cass. n.13225/08).

La giurisprudenza di legittimità è, poi, concorde nel ritenere che, ai sensi degli art.17 o 40 della legge n.47/85, non possa essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art.2932 c.c. (e quindi neppure procedere alla stipula dell'atto di trasferimento) non solo qualora l'immobile sia stato costruito senza licenza o concessione edilizia e manchi la prescritta documentazione alternativa (concessione in sanatoria o domanda di condono corredata dalla prova dell'avvenuto versamento delle due prime rate dell'oblazione), ma anche quando l'immobile sia affetto da totale difformità dalla concessione e manchi la sanatoria (cfr., Cass. n.20258/09; n.7632/11; n.8081/14).

Quindi, in assenza della dichiarazione degli estremi della concessione edilizia, licenza edilizia, o permesso di costruire, o della concessione in sanatoria, o delle prime due rate della relativa oblazione, il Giudice non può pronunciare sentenza ex art. 2932 cod. civ. in quanto l'art. 40 comma 2° della L. n. 47/1985 (e poi l'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 per gli edifici iniziati dopo il 17.3.1985) richiede tali requisiti per la stipulazione degli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici, o loro parti (escluse le servitù ed i diritti reali di garanzia) ed indirettamente influisce anche sui presupposti necessari per pronunciare la sentenza ex art. 2932 cod. civ., che avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto non può realizzare un effetto che eluda le norme di legge che governano nella forma e nel contenuto l'autonomia negoziale delle parti. In caso contrario si va incontro a una nullità della sentenza che più recentemente la giurisprudenza della Suprema Corte ha qualificato tale nullità come nullità formale per omessa dichiarazione dei titoli abilitativi che si aggiunge ad una nullità sostanziale, in quanto se la finalità del legislatore era quella di rendere incommerciabili gli immobili non in regola dal punto di vista urbanistico, consentire la vendita di immobili abusivi solo sulla base di dichiarazioni formali di conformità, e rimettere la lotta al fenomeno dell'abusivismo all'iniziativa delle parti ed alla loro richiesta di risoluzione contrattuale per inadempimento significherebbe frustrare completamente la finalità del legislatore, ed in quanto secondo l'art. 40 comma 3° della L.47/1985 (e secondo l'art. 46 comma 4° del D.P.R. n. 380/2001) se la mancanza delle dichiarazioni, o dei documenti rispettivamente da indicare, o da allegare al contratto traslativo non sia dipesa dall'insussistenza della licenza, o della concessione, o dall'inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui il contratto è stato stipulato, è possibile che anche una sola delle parti dia conferma della loro esistenza sottraendo così il contratto alla sanzione della nullità, e ciò dimostra che ciò che conta ai fini della validità dell'atto

Si fa presente che gli orientamenti giurisprudenziali ivi riportati sono meramente indicativi e, pertanto, non vincolanti ai fini della decisione.

traslativo è che effettivamente sussista il titolo abilitativo (vedi Cass. n. 25811 del 5.12.2014; Cass. n. 28194/2013; Cass. n. 23591 del 17.10.2013). Va detto poi che alcune sentenze della Suprema Corte hanno ritenuto di dover riferire la nullità in questione anche al contratto preliminare di compravendita immobiliare perché avente ad oggetto la stipulazione di un definitivo nullo per contrarietà a norme imperative (vedi in tal senso Cass. n. 28194/2013; Cass. n. 23591/2013), ma le successive sentenze della Corte di Cassazione n. 28456 del 19.12.2013 e n. 8081 del 7.4.2014 (nello stesso senso vedi Cass. n. 5033 del 28.2.2013; Cass. n. 24756 del 25.9.2013; Cass. n. 2204/2013; Cass. n. 15734/2011; Cass. n. 19819/2011; Cass. n. 11391/2011; Cass. n. 13117/2010; Cass. sez. un. n. 23825/2009; Cass. n. 9849/2007; Cass. n. 14489/2005) hanno ribadito che la nullità sostanziale prescritta dalla normativa urbanistica si applica solo ai contratti ad effetti traslativi e non ai contratti aventi una mera funzione preparatoria, come appunto il contratto preliminare, ed in effetti sia l'art. 40 della L. n. 47/1985, sia l'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, che contengono la nullità per mancanza di titolo abilitativo, o totale difformità, si riferiscono espressamente agli "atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza, o della concessione ad edificare, o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35.

Opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967

In luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della L. 4.1.1968 n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967" e quindi poiché parlano di alienante, si riferiscono ai soli contratti ad effetti traslativi immediati, o differiti (quando si tratti di contratti di vendita di immobili da costruire rientranti nella categoria delle vendite ad effetti obbligatori, o di contratti di vendita di cosa altrui), ma non ai contratti preliminari di vendita, dai quali deriva solo l'obbligo della conclusione di un successivo contratto di compravendita, ma non un'alienazione immediata, o differita nel tempo dell'immobile scaturente direttamente dal contratto preliminare, che per produrre l'effetto traslativo abbisogna dell'intervento e del passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ. ed eventualmente del verificarsi della condizione costituita dal saldo del prezzo, o della diversa condizione alla quale sia ricollegato in sentenza il trasferimento della proprietà. L'ulteriore argomento utilizzato dalla sentenza n. 28456 del 19.12.2013 della Corte di Cassazione è che, facendo operare la sanzione della nullità per abusivismo già a livello di contratto preliminare, si vanifica la possibilità che successivamente al contratto preliminare possa intervenire la concessione in sanatoria degli abusi edilizi commessi, o possa essere prodotta la dichiarazione di inizio dell'opera prima dell'1.9.1967 prevista dall'art. 40 della L. n. 47/1985, ove si tratti di immobili costruiti prima dell'1.9.1967, o si fornisca ad opera di una delle parti dopo il contratto preliminare l'attestazione della regolarità urbanistica dell'immobile, elementi questi che devono sussistere in quanto condizioni dell'azione al momento della pronuncia della sentenza, e che consentono così, ove l'abuso sia stato sanato, o sia accompagnato da una domanda di concessione in sanatoria accoglibile, di addivenire alla pronuncia della sentenza ex art. 2932 cod. civ. ed al trasferimento della proprietà dell'immobile quando ormai è effettivamente, o almeno potenzialmente in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Si fa presente che gli orientamenti giurisprudenziali ivi riportati sono meramente indicativi e, pertanto, non vincolanti ai fini della decisione.

Applicabilità della l.n.47/1985 ai giudizi pendenti alla data della sua entrata in vigore

Il limite alla pronuncia della sentenza ex art. 2932 cod. civ., sostitutiva del contratto definitivo dovuto, è stato ritenuto operante anche nei giudizi pendenti alla data di entrata in vigore della L. n. 47 del 1985, trattandosi di ius superveniens applicabile agli effetti ancora in corso di rapporti sorti anteriormente (vedi in tal senso Cass. n. 59/2002; Cass. n. 44/1998; Cass. n. 1199/1997) Individuate quindi le ipotesi di difetto di titolo abilitativo (licenza edilizia per i fabbricati costruiti tra l'1.9.1967 ed il 30.1.1977; concessione edilizia per i fabbricati costruiti dal 30.1.1977 al 30.6.2003; permesso di costruire per i fabbricati costruiti dopo il 30.6.2003), di totale difformità dal titolo abilitativo e di varianti essenziali, o di mancata dichiarazione della costruzione in data anteriore all'1.9.1967, come quelle che possono costituire ostacolo alla pronuncia della sentenza ex art. 2932 cod. civ., occorre ricordare che l'integrazione degli elementi mancanti, in caso di mancata collaborazione del promittente venditore, attraverso l'acquisizione della concessione in sanatoria, o attraverso la presentazione della domanda di concessione in sanatoria e della documentazione relativa al versamento delle prime due rate di oblazione, accompagnata però dalla verifica della certa acquisibilità della concessione in sanatoria, può venire anche dal promittente acquirente, e può essere acquisita anche tramite CTU, posto che la normativa vigente (l'art. 40 comma 3° della L. 47/1985 e l'art. 46 comma 4° del D.P.R. n. 380/2001) prevede espressamente la dichiarazione successiva al contratto di conferma della regolarità urbanistica proveniente da una delle parti.

In proposito la sentenza n. 23825/2009 delle sezioni unite della Corte di Cassazione ha riconosciuto che il promissario acquirente una volta esperita l'azione di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, può dimostrare la regolarità edilizia del bene immobile oggetto del contratto preliminare a prescindere dalla volontà del promittente venditore, qualificando la documentazione sulla regolarità urbanistica dell'immobile come presupposto necessario per la validità del trasferimento e condizione dell'azione e non come condizione della domanda sulla base dei riferimenti normativi sopra indicati. Questa pronuncia esalta la funzione del contratto preliminare di controllo delle sopravvenienze e riequilibra la posizione delle parti del contratto preliminare, altrimenti troppo favorevole al promittente venditore ed alle sue inerzie, evitando di attribuire alla sentenza ex art. 2932 cod. civ. una funzione meramente certificativa rispetto al contenuto del contratto preliminare, ed assicurando allo strumento in esame un ruolo ben più vitale nell'ottica della realizzazione degli effetti presi di mira dalle parti nel contratto preliminare.

Il caso specifico affrontato dalla Seconda Sezione della Corte di Appello nella sentenza n.724/2013 riguardava una domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del preliminare di vendita immobiliare promossa dal promittente compratore nei confronti del promittente venditore, con condanna al risarcimento del danno. Codesta Corte chiamata a decidere sull'appello proposto dal promittente venditore nei confronti del promittente acquirente, ha confermato la sentenza di primo grado, statuendo che il promittente acquirente(attore in primo grado) non potesse ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto definitivo non concluso. La motivazione della sentenza della Corte d'appello prende le mosse dall'analisi dei principi imperativi statuiti nella l. n.47/85. In base a quanto statuito dalla suddetta normativa in assenza della dichiarazione, nel contratto preliminare o in un atto, successivamente prodotto in giudizio degli estremi della concessione edilizia, ed in mancanza di allegazione della domanda di concessione in sanatoria, con gli estremi del versamento delle prime due rate della relativa oblazione il giudice non può pronunciare la sentenza di trasferimento coattivo di diritti reali su edifici o loro parti, prevista dall'art. 2932 cod.

Si fa presente che gli orientamenti giurisprudenziali ivi riportati sono meramente indicativi e, pertanto, non vincolanti ai fini della decisione.

civ. perché l'art. 40 comma secondo della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che richiede le predette dichiarazioni o allegazioni, a pena di nullità, per la stipulazione degli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali (che non siano di servitù o di garanzia) relativi ad edifici o loro parti indirettamente influisce anche sui presupposti necessari per la pronuncia della sentenza di cui all'art. 2932 cod. civ., che, avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti o un effetto che, comunque, eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale delle parti. In presenza di un'obbligazione convenzionale, o legale dalla quale derivi l'impegno alla conclusione di un contratto definitivo, l'art. 2932 cod. civ. consente di ottenere l'adempimento coattivo ed il conseguimento di una sentenza che sostituisca il contratto non concluso quando ciò sia possibile e non escluso dal titolo. La sentenza ex art. 2932 cod. civ che produca effetti traslativi della proprietà e insorgenza di obblighi in capo a un soggetto rimasto estraneo al contratto preliminare non potrebbe essere emessa per mancanza di titolo. Infatti la Corte ha sposato tale orientamento in merito a una sentenza riguardante una domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del preliminare di vendita immobiliare promossa dal promittente compratore nei confronti del promittente venditore, attraverso un duplice passaggio di proprietà dal promittente venditore all'ISMEA e da quest'ultimo al promittente acquirente. Codesta Corte chiamata a decidere sull'appello proposto dal promittente venditore nei confronti del promittente acquirente, ha confermato la sentenza di primo grado, statuendo che il promittente acquirente(attore in primo grado) non potesse ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto nei confronti dell' ISMEA, essendo quest'ultimo rimasto estraneo al contratto.

Nullità per carenza del certificato di destinazione urbanistica

La domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. non può, altresì, trovare accoglimento qualora difetti della condizione di liceità prevista dall'art. 18, secondo comma, L. 28.2.1985 n. 47, ora riprodotto dall'art. 30 d.P.R. 6.6.2001 n. 380, per gli atti tra vivi - tanto in forma pubblica, quanto in forma privata - aventi a oggetto diritti reali relativi a terreni, poiché sancisce la nullità degli atti medesimi e ne vieta la stipulazione, nonché la trascrizione nei pubblici registri "ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata".

Per quanto riguarda gli atti giudiziari, la Cassazione, in ipotesi di esecuzione specifica ex art. 2932 C.C., ritiene che in assenza delle dichiarazioni previste dalla legge 47/85 (nel contratto preliminare -anche se per questo non richieste- o in un atto successivamente prodotto in giudizio) il giudice non può pronunciare la sentenza di trasferimento, poiché le norme che richiedono tali dichiarazioni, a pena di nullità, per la stipulazione degli atti tra vivi, indirettamente influiscono anche sui presupposti necessari per la pronuncia della sentenza che, sostituendosi all'atto negoziale, non può realizzare effetti che eludano le norme di legge che limitano l'autonomia delle parti.

Con riferimento al contratto preliminare, la giurisprudenza, mentre da un lato è concorde nel ritenere non applicabile la disposizione ai contratti con effetti obbligatori (vedi Cass. 17 gennaio 2003 n. 628) dall'altro fa salva la esigenza del Certificato di destinazione urbanistica per il contratto definitivo o per la sentenza di esecuzione specifica (vedi in tal senso Cass. 9 luglio 1994 n. 6493). Necessità del Cdu ribadita anche con riferimento a una fattispecie di conclusione del preliminare anteriormente alla entrata in vigore della L. 47/85 (Cass. 18 agosto 1998 n. 8170).

La Corte di Cassazione ha, tuttavia, statuito una eccezione: la nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali relativi a terreni, per mancata allegazione del certificato di

Si fa presente che gli orientamenti giurisprudenziali ivi riportati sono meramente indicativi e, pertanto, non vincolanti ai fini della decisione.

destinazione urbanistica, agli effetti dell'art. 18, comma secondo, della legge 18 febbraio 1985, n. 47, applicabile "ratione temporis", riferendosi a tutti quegli atti negoziali che concretino consapevoli tentativi di aggirare le previsioni urbanistiche e di derogarvi, non ricorre nel caso di terreni costituenti pertinenze di edifici censiti nel N.C.E.U, in quanto basta, a tal ultimo fine, la sola presentazione della domanda di accatastamento, non potendosi interpretare la disposizione in esame nel senso che gli edifici siano da considerare censiti solo ove il relativo "iter" amministrativo sia completato. Sez. 2, Sentenza n. 20649 del 09/09/2013 (Rv. 627613 - 01).

In tema di potere d'ufficio, la Corte di Cassazione ha statuito che per la compravendita immobiliare, la mancata produzione del certificato di destinazione urbanistica, che, ai sensi del secondo comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve essere allegato per la conclusione del contratto definitivo o in sede di richiesta giudiziale di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, comporta la nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento di immobili, nullità avente carattere assoluto e, quindi, rilevabile d'ufficio e deducibile da chiunque vi abbia interesse. Pertanto, la mancata produzione del certificato di destinazione urbanistica, che non costituisce un presupposto della pretesa azionata, bensì una condizione dell'azione, giustifica la sua acquisizione, anche officiosa, in forza dei poteri del giudice di cui all'art. 213 cod. proc. civ., sottraendosi al principio dispositivo proprio del processo civile. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 22077 del 25/10/2011 (Rv. 620140 - 01)

La disposizione del secondo comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 - che sancisce la nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, quando ad essi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata - comporta l'esigenza di allegazione del detto certificato per la stipulazione del contratto definitivo o per la sentenza di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, di cui all'art. 2932 cod. civ.. Pertanto, poichè la sentenza emessa a norma dell'art. 2932 cod. civ. postula l'accertamento dei requisiti di validità del contratto non concluso, incombe sull'attore l'onere di provare la sussistenza delle condizioni richieste per un valido trasferimento, producendo il certificato in parola. Sez. 2, Sentenza n. 17436 del 19/08/2011 (Rv. 619057 - 01)

Nell'ambito di un giudizio promosso per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un terreno agricolo, ove con sentenza non definitiva sia stata respinta l'eccezione di nullità del contratto preliminare - avendo il giudice escluso che il programma contrattuale integri gli estremi del reato di lottizzazione abusiva di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 - e su tale statuizione si sia formato il giudicato interno, la parte non può più riproporre la medesima questione, nel prosieguo del giudizio, allo scopo di ottenere il riconoscimento dell'esistenza di un impedimento all'emissione della sentenza costitutiva di cui all'art. 2932 del cod. civ.. Sez. 2, Sentenza n. 4004 del 18/02/2011 (Rv. 617019 - 01)

La disposizione del secondo comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che sancisce la nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, quando ad essi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, si riferisce esclusivamente ai contratti che determinano l'effetto reale indicato dalla norma e non anche a quelli con effetti obbligatori, come il contratto preliminare di compravendita, sicché il preliminare e la "denuntiatio" in tema di prelazione agraria sono validi, pur non contenendo la dichiarazione di cui agli artt. 17 e 40 della legge citata e l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica, fatta salva l'esigenza di allegazione del detto certificato per la stipulazione del contratto definitivo o per la sentenza di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, di cui all'art.

Si fa presente che gli orientamenti giurisprudenziali ivi riportati sono meramente indicativi e, pertanto, non vincolanti ai fini della decisione.

2932 cod. civ.. Sez. 3, Sentenza n. 24460 del 24/11/2007 (Rv. 600315 - 01)(ex pluris Sez. 2, Sentenza n. 13221 del 06/06/2006 (Rv. 589817 - 01)

Il caso specifico affrontato dalla Seconda Sezione della Corte di Appello nella sentenza n. 864/2013 riguardava una domanda di rigetto di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del preliminare di vendita avente a oggetto un terreno agricolo promossa dal promissario acquirente nei confronti del promissario venditore.

Codesta Corte chiamata a pronunciarsi sulla questione appena menzionata ha accolto l'appello e per l'effetto riformato la sentenza impugnata statuendo che la domanda proposta in primo grado dal promissario acquirente non potesse essere accolta in quanto il chiesto trasferimento immobiliare difettava di una condizione di liceità.

Più precisamente, nel caso di specie, né l'appellante, né l'appellato avevano prodotto in giudizio il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area interessata, in cui era ubicato il fondo rustico oggetto del preliminare di vendita, provocando la conseguenza che il promissario venditore non poteva ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto definitivo non concluso, in quanto una tal pronuncia avrebbe dato luogo a un trasferimento immobiliare affetto da nullità per contrasto con una norma imperativa di legge.

Codesta Corte ha, quindi, sposato in toto l'orientamento prospettato e ormai consolidato della Suprema Corte di Cassazione, precludendo in via assoluta l'esecuzione in forma specifica di preliminari di vendita carenti di condizioni di liceità stabilite da norma imperativa. (ex pluris cfr. Sentenza n. 209/2015 pronunciata dalla Seconda sezione civile della Corte d'Appello di Bari)

Ammissibilità esecuzione in forma specifica e regolarità catastale

A norma dell'art 29 comma 1-bis della legge n. 52 del 1985, introdotto con D.L. n. 78 del 2010, convertito dalla Legge del 30.07.2010 n. 122, "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 ratio della norma è quella di garantire la cosiddetta coerenza oggettiva dell'immobile con i dati del catasto, mirando a far emergere eventuali fenomeni di elusione o evasione fiscale nel settore degli immobili urbani a causa del mancato aggiornamento dei dati oggettivi di tali immobili, ai quali può corrispondere una maggiore redditività reale rispetto a quella emergente dal catasto; l'altra finalità della norma era poi costituita dalla coerenza soggettiva, ovvero da un accertamento della conformità tra titolari iscritti al catasto e le risultanze dei registri immobiliari, volendo in tal modo la legge contemporaneamente garantire la effettività dei dati emergenti dal catasto e dai pubblici registri immobiliari in vista dell'istituzione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, ovvero dell'allineamento delle banche date catastali con quelle della pubblicità immobiliare. (Cass. Sent. n. 8611/2014)

E' anzitutto agevole rilevare che l'espresso onere in tal senso imposto agli intestatari non può certamente ritenersi assolto tramite la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dell'immobile della sola planimetria catastale depositata, ovvero di un documento relativo essenzialmente alla

Si fa presente che gli orientamenti giurisprudenziali ivi riportati sono meramente indicativi e, pertanto, non vincolanti ai fini della decisione.

descrizione grafica dell'immobile stesso, che evidentemente non può sopperire alla mancanza della dichiarazione di conformità allo stato di fatto dell'immobile anche del distinto requisito richiesto dalla norma e rappresentato dai dati catastali, soltanto questi ultimi costituendo gli elementi oggettivi di riscontro delle caratteristiche patrimoniali dell'immobile rilevanti a fini fiscali; neppure può ritenersi, in presenza di un onere previsto espressamente a pena di nullità e della evidente finalità di natura pubblicistica della disposizione in esame, che la suddetta dichiarazione possa essere espressa implicitamente con il mero richiamo all'art. 1 bis suddetto, come pure è agevole osservare che proprio l'espressa possibilità che la predetta dichiarazione possa essere sostituita da una attestazione di conformità da parte di un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale conferma che, fuori di tale deroga, vige il principio inequivocabile dell'obbligo della suddetta dichiarazione di conformità a carico degli intestatari degli immobili urbani.

Con riferimento riguardante la pretesa natura relativa della nullità comminata dalla norma predetta, occorre rilevare che tale ipotesi di nullità, pure denominate nullità speciali o di protezione, sono caratterizzate dalla finalità di una tutela limitata agli interessi soltanto di determinati soggetti (come ad esempio i contraenti deboli), evenienza del tutto estranea alla fattispecie, laddove le evidenziate finalità pubblicistiche di contrasto all'evasione fiscale delle disposizioni sopra richiamate, nel cui ambito è inserita e deve essere ricondotta la norma in oggetto, conducono logicamente a ritenere la natura assoluta della nullità ivi prevista.

In ordine all'applicabilità della norma di cui al comma 1 bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, introdotto con decreto legge n.78 del 2010, convertito dalla L. 30 luglio 2010, n.122, secondo un orientamento diffuso in dottrina tale disposizione normativa si riferisce solo agli atti pubblici e alle scritture private (unici titoli idonei alla trascrizione e alla voltura catastale), ma, non anche ai provvedimenti giudiziari di trasferimento di diritti reali, i quali, invece, null'altro dovrebbero contenere se non l'indicazione dei dati catastali, non essendo immaginabile che un atto giudiziario contenga alcuna dichiarazione e/o attestazione di un tecnico.

Tuttavia, considerato che la ratio legis è quella di assicurare la c.d. congruenza o coerenza oggettiva e soggettiva delle risultanze catastali rispetto ai dati ricavabili dai registri immobiliari, "l'esclusione", appena indicata, non appare condivisibile, almeno nella forma assoluta, per gli inevitabili inconvenienti che ciò potrebbe comportare. Piuttosto, appare ragionevole ritenere che, per gli atti giudiziari di trasferimento di diritti reali (sentenza o decreti), l'accertamento richiesto dalla legge, più che essere riferito nell'atto giudiziario, è necessario che sia stato acquisito al processo. Con la conseguenza che, il mancato riferimento, nell'atto giudiziale di trasferimento, dei dati di cui alla normativa in esame non determinerebbe un vizio dell'atto giudiziario, ma l'omesso accertamento di un fatto decisivo per il giudizio. (Cass. sent. n. 17990/2016).

Il caso specifico affrontato dalla Seconda Sezione della Corte di Appello nella sentenza n. 156/2017 riguardava la domanda di esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare avente a oggetto il trasferimento di un bene immobile in capo al promissario acquirente.

Dalle risultanze istruttorie, è emerso che il suddetto contratto fosse carente dei requisiti richiesti a pena di nullità per l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., in quanto monco dei requisiti previsti dall'art. 29 della legge n. 52 del 1985 comma 1 bis.

La Corte, pertanto, con sentenza non definitiva, ha fissato un termine perentorio per le parti per depositare atti contenenti la precisa identificazione catastale, le planimetrie depositate in catasto, l'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di

Si fa presente che gli orientamenti giurisprudenziali ivi riportati sono meramente indicativi e, pertanto, non vincolanti ai fini della decisione.

aggiornamento catastale relativa alla conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Codesta Corte ha, quindi, sposato in toto l'orientamento prospettato e ormai consolidato della Suprema Corte di Cassazione, precludendo in via assoluta l'esecuzione in forma specifica di preliminari di vendita carenti dei requisiti espressamente previsti dall'art. 29 della legge n. 52 del 1985 comma 1 bis.

Bari, 09.06.2017

Scheda redatta dalle dott.sse Antonella Foggetta e Simona Scardicchio, tirocinanti ai sensi dell'art. 73 del D.L. 69/2013, presso la Corte di Appello di Bari, II Sezione Civile.

Si fa presente che gli orientamenti giurisprudenziali ivi riportati sono meramente indicativi e, pertanto, non vincolanti ai fini della decisione.