

Cass., civ. sez. II, del 19 settembre 2019, n. 23338

1.1.= I motivi, che per evidenti ragioni di connessione presentando aspetti comuni e convergenti derivanti dall'identità sistematica della doglianza afferente la violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato e dello jus novorum in appello, vanno trattati congiuntamente, sono infondati.

Va qui osservato che, per ottenere la sentenza ex art. 2932 c.c. di un preliminare di vendita di un immobile è necessario procedere alla verifica della regolarità urbanistica del bene oggetto del preliminare (in mancanza non si potrà ottenere la sentenza ex art. 2932 c.c.) e se il venditore non collabora è permesso all'acquirente provare la regolarità urbanistica dell'immobile. Pertanto, la regolarità urbanistica è presupposto essenziale anche per l'emanazione della sentenza ex art. 2932 cod. civ. avendo, questa, funzione sostitutiva dell'atto negoziale programmato dalle parti. Come è stato ripetutamente confermato da questa Corte di Cassazione (del resto risulta dal testo di legge) i preliminari non sono soggetti a tale obbligo formale, quindi, sono validi anche se nel preliminare non sono indicati i titoli edilizi, questo, però, non vuol dire che è possibile trasferire con la sentenza ex art. 2932 c.c. un immobile abusivo, ma significa solo che durante il processo la parte che intende ottenere la sentenza ex art. 2932 c.c. dovrà provare la regolarità urbanistica dell'immobile o mediante il deposito dei relativi documenti (concessione edilizia, eventuale sanatoria), oppure mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, prevista dalla legge che attesti che le relative opere fossero state eseguite prima del 1 settembre 1967, nonché in assenza della dichiarazione contenuta nel preliminare o successivamente prodotta in giudizio degli estremi della concessione edilizia, trattandosi di un requisito richiesto a pena di nullità dall'art. 17 legge n. 47 del 1985 ora sostituito dall'art. 46 del DPR n. 380 del 2001.

Come è stato già detto da questa Corte (Cass. n. 6684 del 2019) in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo ex art. 40 della l. n. 47 del 1985, attestante che l'opera è stata realizzata in data anteriore al 2 settembre 1967, non costituisce un presupposto della domanda, bensì una condizione dell'azione, che può intervenire anche in corso di causa e altresì nel corso del giudizio d'appello, purché prima della relativa decisione.

1.2.= Giova, altresì, chiarire che alla luce dell'interesse pubblico all'ordinata trasformazione del territorio; della natura reale dei permessi edilizi (costituenti atti da trasferire con gli immobili ai quali accedono); della rigidità della norma imperativa dell'art. 40, secondo co., della l. 47/85 (che, comminando tout court la sanzione civile della nullità assoluta dei contratti traslativi di diritti reali inerenti edifici interamente o solo in parte abusivi, comprova l'impossibilità giuridica di trasferire gli immobili in tutto o in parte sprovvisti di permessi edilizi); la questione relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile promesso in vendita e di cui si chiede l'esecuzione forzata in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. è rilevabile d'ufficio

1.3.= Pertanto, essendo la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di causa rilevabile d'ufficio essa poteva essere formulata dalla parte interessata anche per la prima volta in sede di appello ai sensi del secondo comma dell'art. 345 cod. proc. civ.

Correttamente, dunque, afferma la Corte distrettuale secondo cui "(...) ne consegue che la carenze del relativo documento è rilevabile anche di ufficio in ogni stato e grado del giudizio con l'ulteriore

conseguenza che sia l'allegazione che la documentazione della sua esistenza si sottraggono alle preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti e possono, quindi avvenire nel corso del giudizio di appello purché prima della relativa udienza.

E, nel caso in cui il promittente alienante, resosi inadempiente, si rifiuti di produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 della legge n. 47 del 1985, deve essere consentito al promissario acquirente di provvedere a tale produzione o di rendere detta dichiarazione al fine di ottenere la sentenza ex art. 2932 cod. civ. (...)"