
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Compravendita immobiliare, esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto: la regolarità urbanistica può essere allegata anche in appello, ma prima della decisione

In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, il promissario acquirente può provvedere a produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui alla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40 al fine di ottenere la sentenza ex art. 2932 cod. civ., dovendo prevalere la tutela di quest'ultimo a fronte di un inesistente concreto interesse pubblico di lotta all'abusivismo, sussistendo di fatto la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita. Va al riguardo precisato che la regolarità urbanistica non costituisce un presupposto della domanda, bensì una condizione dell'azione, che può intervenire anche in corso di causa e sino al momento della decisione della lite. Ne consegue che la carenza del relativo documento è rilevabile, anche d'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 anche nel corso del giudizio di appello, purché prima della relativa decisione.

Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 28.7.2015, n. 15947

...omissis...

Il primo motivo (violazione e falsa applicazione della L. n. 47 del 1985, art. 40 e art. 112 cod. proc. civ. anche in relazione all'art. 163 c.p.c., nn. 3 e 4 e art. 164 cod. proc. civ. nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione) deduce che, essendo oggetto della domanda una pronuncia dichiarativa dell'avvenuto trasferimento della proprietà, fondata sul contratto definitivo di cui alla scrittura dell'11-12-1992, priva degli estremi della licenza o della concessione ad edificare, la produzione probatoria relativa alla licenza e alla concessione in sanatoria, non menzionate nell'atto di vendita, avrebbe alterato la causa petendi del giudizio, anche tenuto conto dei requisiti di validità stabiliti dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17, 18 e 40; pertanto, erroneamente la sentenza impugnata aveva ritenuto sanata la predetta nullità.

Il motivo è infondato. In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, il promissario acquirente può provvedere a produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui alla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40 al fine di ottenere la sentenza ex art. 2932 cod. civ., dovendo prevalere la tutela di quest'ultimo a fronte di un inesistente concreto interesse pubblico di lotta all'abusivismo, sussistendo di fatto la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita; la regolarità urbanistica non costituisce un presupposto della domanda, bensì una condizione dell'azione, che può intervenire anche in corso di causa e sino al momento della decisione della lite. Ne consegue che la carenza del relativo documento è rilevabile, anche d'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 anche nel corso del giudizio di appello, purché prima della relativa decisione (S.U. 23825/2009).

Nella specie, la sentenza ha accertato la regolarità urbanistica dell'immobile al momento della conclusione del contratto.

Il secondo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 1418 cod. civ. in relazione all'art. 1346 cod. civ. nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione) denuncia l'omessa pronuncia circa la verifica della determinatezza del bene oggetto del trasferimento, necessaria per la validità del contratto non essendo nella scrittura de qua indicati i dati catastali, i confini e altri elementi idonei a identificarlo, tenuto conto che la convenuta è proprietaria dell'intero fabbricato in cui insistono diverse unità immobiliari di cui un negozio di mq. 43. Il motivo va disatteso.

In primo luogo, il motivo difetta di autosufficienza laddove, non riportando il contenuto del contratto de quo, non consente di verificare la decisività della censura. Peraltro, va osservato che la sentenza ha implicitamente verificato che il bene alienato era determinato laddove ne ha accertato, in base agli atti prodotti, la regolarità amministrativa.

Il terzo motivo, lamentando omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, censura la sentenza laddove aveva accolto la domanda nonostante il mancato pagamento del prezzo o l'assenza di offerta, come dedotto dall'appellata con la memoria conclusionale del 30-1-2009, posto che

l'attore aveva confessato che l'assegno di lire 10.000.000 non era stato incassato, per cui la stipula dell'atto pubblico doveva essere subordinata al pagamento di Euro 36.152,00 e non di Euro 30.987,41 come invece stabilito in sentenza, laddove non aveva.

Il motivo va disatteso.

Come si dirà più diffusamente infra, la Corte ha correttamente emesso una sentenza dichiarativa dell'autenticità delle sottoscrizioni apposte sull'atto di compravendita e non una sentenza ex art. 2932 cod. civ., essendo il diritto ormai già trasferito per il consenso manifestato con il contratto: pertanto, il pagamento o l'offerta di pagamento del prezzo erano statuizioni inconferenti seppure la sentenza ha subordinato la prestazione del consenso in atto pubblico al pagamento di una somma ancora ritenuta dovuta a titolo di prezzo. Il quarto motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ. anche in relazione agli artt. 2932 e 2657 cod. civ. nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione) censura la sentenza impugnata per avere ritenuto che la domanda di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni potesse essere contenuta in quella di adempimento del contratto di vendita con sentenza sostitutiva dell'atto pubblico, attesa la incompatibilità delle relative domande come sempre affermato dalla Corte di legittimità.

Il motivo è infondato.

Occorre premettere che, nel caso di specie, l'attore ha dedotto a sostegno della domanda che il contratto de quo era definitivo e non un preliminare di vendita, dando quindi per acclarato l'avvenuto trasferimento della proprietà per effetto del prestato consenso, laddove la richiesta, seppure impropriamente formulata, era evidentemente finalizzata ad ottenere un provvedimento che consentisse la trascrizione nei registri immobiliari della vendita già perfezionata. Se, dunque, i precedenti citati dalla ricorrente sono inconferenti, deve piuttosto osservarsi che la sentenza impugnata, correttamente interpretando la domanda, è conforme all'indirizzo della S.C. secondo cui va qualificata come diretta all'accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni e alla conseguente declaratoria di avvenuto trasferimento di bene immobile, e non all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, la domanda che in premessa indichi l'avvenuto acquisto del bene e l'inottemperanza del venditore al perfezionamento del contratto davanti al notaio, non contraddicendo a ciò la formale offerta di pagamento del residuo prezzo e la richiesta che l'emananda sentenza tenga luogo del rogito notarile non voluto stipulare dal venditore (Cass. 15319/2006; 1553/2013).

Il ricorso va rigettato.

Non va adottata alcuna statuizione sulle spese della presente fase, non avendo l'intimato svolto attività difensiva.

p.q.m.

Rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 11 giugno 2015.