

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 23 novembre 2020, n. 26558

Vendita – Immobile – Abuso edilizio – Risoluzione contratto – Caparra

<< ai fini della risoluzione del contratto nel caso di parziale o inesatto adempimento della prestazione, l'indagine circa la gravità della inadempienza deve tener conto del valore complessivo del corrispettivo pattuito in contratto, determinabile mediante il criterio di proporzionalità che la parte dell'obbligazione non adempiuta ha rispetto ad esso >>

<< nel caso in cui si deduce a fondamento della domanda di risoluzione per inadempimento la presenza di due manufatti, pertinenze dell'immobile oggetto del preliminare, che non risultano conformi alle norme urbanistiche, occorre procedere a valutare se la difformità dei manufatti realizzati rispetto a quello autorizzato possa essere considerata parziale e non preclusiva della possibilità di chiedere la sentenza ex art. 2932 c.c. >>

<< in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, ai sensi della L. n. 47 del 1985, art. 40, può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c., a condizione che il vizio di regolarità urbanistica non oltrepassi la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, dovendosi distinguere, anche quando sia stata presentata istanza di condono edilizio con versamento della somma prevista per l'oblazione e la pratica >>

La Corte di Cassazione, sez. II Civile, con l'Ordinanza del 23 Novembre 2020 n°. 26558, torna ad occuparsi della vendita di immobile con difformità urbanistiche. Con tale Ordinanza, la Suprema Corte chiarisce quando è possibile venir meno al contratto stipulato ed ottenere la restituzione della caparra. In particolare, non è possibile vendere un immobile privo di permesso di costruire o in totale difformità rispetto al permesso di costruire, poiché, in tal caso, la vendita sarebbe nulla. Tuttavia, è possibile vendere un immobile con una parziale difformità rispetto al permesso di costruire se si dimostra che l'acquirente ne fosse a conoscenza. Se l'acquirente non era al corrente dell'abuso edilizio al momento della stipula del contratto, questi potrà agire giudizialmente per ottenere la risoluzione del contratto se dimostra che vi è un grave abuso edilizio anche in considerazione al valore dell'immobile. Ne discende, quindi, che se l'abuso è minimo, non è possibile ottenere la risoluzione del contratto ma solo un risarcimento commisurato al valore del bene o agli importi da sborsare per la sanatoria o la demolizione.

ORDINANZA

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Corte di Cassazione, sez. II Civile, 23 novembre 2020, n. 26558

Presidente San Giorgio – Relatore Casadonte

Rilevato che:

– il presente giudizio trae origine dalla citazione notificata nel 2005 da P.L. a F.G. ed allo studio di Agliè s.a.s. con la quale li conveniva avanti al Tribunale di Ivrea al fine di conseguire la declaratoria di nullità, inefficacia ovvero di risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di

compravendita immobiliare intervenuto tra le parti mediante le scritture del 15 dicembre 2004 e del 24 gennaio 2005;

– esponeva l'attore, promissario acquirente, che poco prima della data convenuta per la stipula del rogito notarile e cioè il 26 febbraio 2005, apprendeva, tramite il geometra incaricato di alcune irregolarità urbanistiche presenti nell'immobile oggetto del preliminare;

– in particolare emergeva che le tettoie a copertura di un locale realizzato con struttura in legno non avrebbero potuto essere sottoposte a sanatoria perché non poste a distanza legale; che il sistema di aerazione della caldaia a gas metano non era conforme alla vigente normativa di legge che era stata rilevata la presenza di una fossa settica che non era mai stata indicata prima della sottoscrizione del preliminare e, infine, che la richiesta di condono a suo tempo presentata in relazione alle tettoie era al vaglio del Comune che non si è ancora pronunciato in proposito;

– poiché alla segnalazione di dette circostanze avvenuta con comunicazione del 23/2/2005 non aveva fatto seguito alcun riscontro da parte dei promittenti venditori, il P. non aveva stipulato il rogito ed aveva agito giudizialmente nei loro confronti;

– con specifico riguardo alla domanda di risarcimento danni il P. aveva chiesto la condanna dei convenuti alla restituzione della caparra confirmatoria di Euro 30.000,00 e la corresponsione di una ulteriore somma aggiuntiva di Euro 30.000,00 nonché il ristoro dei danni ricomprendendo in essi l'importo di Euro 3700,00 corrisposti all'Agenzia immobiliare;

– l'adito tribunale, per quanto qui di interesse, respingeva la domanda di declaratoria di nullità, così come quella di inefficacia mentre accoglieva la domanda di risoluzione per inadempimento dei promittenti venditori ed accoglieva la domanda del P. in merito alla restituzione dell'importo della caparra confirmatoria, nella misura di Euro 30.000,00 ed Euro 30.000,00 a titolo di risarcimento dei danni oltre interessi;

– proponevano appello i soccombenti F.A.M. , F.V.R. , F.D.M. , F.G.P. e F.G. in proprio e nella qualità di coeredi del padre defunto F.P.U. e la Corte d'appello di Torino, con la sentenza qui impugnata ed in parziale riforma della pronuncia gravata, accoglieva in parte la domanda attorea statuendo che il promittente venditore fosse tenuto alla restituzione di Euro 30.000 ricevuti a titolo di caparra, in ragione dell'accertato inadempimento al contratto preliminare mentre non riteneva dovuto l'importo di Euro 30.000,00 per il risarcimento dei danni;

– la Corte piemontese confermava, invece, la sentenza di prime cure laddove aveva ritenuto l'inadempimento imputabile alle insanabili carenze urbanistiche delle due unità accessorie coperte con le tettoie ed adibite una ad autorimessa e l'altra a legnaia;

– i giudici d'appello sottolineavano, respingendo la richiesta di ctu, che l'appellante non contestava l'illegittimità dei due manufatti sicché l'accertamento tecnico appariva irrilevante, non essendo in discussione le circostanze di fatto che essi fossero stati eretti in assenza delle prescritte autorizzazioni e che lo strumento urbanistico non consentiva la regolarizzazione ma prevedeva solo la demolizione;

– la corte territoriale aveva, invece, ritenuto fondata la doglianza relativa agli importi riconosciuti dal giudice di prime cure in Euro 60.000,00 oltre interessi;

– in particolare, la corte piemontese aveva escluso che il tribunale di primo grado avesse inteso fare applicazione dell'art. 1385 c.c., riconducendo la domanda patrimoniale nell'alveo del risarcimento del danno, subordinato alla necessaria prova del suo ammontare;

– in tale contesto, proseguiva la corte d'appello, il P. non aveva fornito nè chiesto di fornire la prova del danno subito, limitandosi ad allegarne la ricorrenza, sicché era fondata solo la richiesta di restituzione della caparra mentre andava respinta l'ulteriore domanda risarcitoria;

– la cassazione della sentenza d'appello è chiesta da F.A.M. , F.V.R. , F.D.M. , F.G.P. e F.G. in proprio e nella qualità di coeredi del padre defunto F.P.U. , sulla base di un unico motivo cui resiste con

controricorso P.L. che ha articolato, a sua volta, ricorso incidentale affidato a due motivi, cui resistono con tempestivo controricorso i ricorrenti principali.

Considerato che:

- il motivo del ricorso principale censura la violazione degli artt. 1455 e 1375 c.c., per avere la corte territoriale errato nell'applicazione delle norme di riferimento con riguardo alla valutazione del presupposto della gravità dell'inadempimento ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto;
- la corte avrebbe errato nel ricondurre alla violazione delle obbligazioni principali ed essenziali della vendita immobiliare promessa fra le parti, l'asserito inadempimento relativo alla tettoia ed al locale adibito a legnaia; così facendo la corte avrebbe omesso il giudizio di gravità dell'inadempimento riferito sia alle due suddette pertinenze che alla conformità del comportamento dei contraenti al canone di correttezza e buona fede, rispetto all'obbligazione principale avente ad oggetto la vendita di una casa elevata su due piani, respingendo, peraltro, la richiesta di ctu che, diversamente da quanto sostenuto dalla corte territoriale, aveva ad oggetto l'accertamento dell'incidenza dei lamentati inadempimenti rispetto all'oggetto principale ed alla destinazione del bene promesso in vendita; ciò in quanto lo stesso P. aveva attribuito alla parziale non sanabilità delle due pertinenze il valore economico di Euro 15.000,00 rispetto ad un prezzo di vendita di Euro 125.000,00;
- la censura è fondata;
- è noto che, ai fini della risoluzione del contratto nel caso di parziale o inesatto adempimento della prestazione, l'indagine circa la gravità della inadempienza deve tener conto del valore complessivo del corrispettivo pattuito in contratto, determinabile mediante il criterio di proporzionalità che la parte dell'obbligazione non adempiuta ha rispetto ad esso (cfr. Cass. 24003/2004; id. 3742/2006; id. 15052/2018);
- nel caso in cui, come quello di specie, si deduce a fondamento della domanda di risoluzione per inadempimento la presenza di due manufatti (garages e legnaia), pertinenze dell'immobile oggetto del preliminare, che non risultano conformi alle norme urbanistiche, occorre procedere a valutare se la difformità dei manufatti realizzati rispetto a quello autorizzato possa essere considerata parziale e non preclusiva della possibilità di chiedere la sentenza ex art. 2932 c.c.;
- ciò in quanto in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, ai sensi della L. n. 47 del 1985, art. 40, può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c., a condizione che il vizio di regolarità urbanistica non oltrepassi la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, dovendosi distinguere, anche quando sia stata presentata istanza di condono edilizio con versamento della somma prevista per l'oblazione e la pratica, come nel caso del recesso del P. , non sia stata ancora definita, tra ipotesi di abuso primario, relativo a beni immobili edificati o resi abitabili in assenza di concessione, e abuso secondario, caratterizzato dalla circostanza che solo una parte di unità immobiliare già esistente abbia subito modifica o mutamento di destinazione d'uso (cfr. Cass. 8081/2012; id. 11659/2018);
- ciò posto, nel caso di specie, tale valutazione risulta del tutto omessa dalla Corte d'appello di Torino e, pertanto, la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla medesima corte, in diversa composizione, per il riesame dell'appello alla luce dei principi di diritto sopra enunciati;
- passando ad esaminare il ricorso incidentale del promissario acquirente P. , il primo motivo denuncia, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1385 e 1453 c.c., per avere la corte d'appello statuito che i promettenti venditori non dovessero essere condannati alla restituzione del doppio della caparra ed avere respinto la domanda di risarcimento dei danni;
- il secondo motivo del ricorso incidentale denuncia, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., per avere la corte territoriale erroneamente

statuito sulle spese al di sotto dei minimi previsti dalle tariffe secondo i parametri del 2012 e del 2014;

– l'accoglimento del ricorso principale e la conseguente cassazione della sentenza impugnata con rinvio alla Corte d'appello di Torino comporta l'assorbimento del ricorso incidentale dovendo il giudice del rinvio riesaminare la domanda di risoluzione e le domande ed eccezioni formulate dalle parti in logica connessione con essa;

– infine, il giudice del rinvio provvederà anche alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso principale, assorbito l'incidentale; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.



DE IUSTITIA
RIVISTA GIURIDICA