

Segnaliamo la sentenza della **Cassazione a Sezioni Unite 22.03.2019 n. 8230** in materia di commerciabilità degli immobili abusivi.

Il Supremo Consesso, chiamato a dirimere il contrasto giurisprudenziale in relazione alla natura della nullità per violazione delle norme in materia urbanistica ed edilizia, ha fissato i seguenti principi:

*"La nullità comminata dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della L n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come **nullità «testuale»**, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile."*

"In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato."

Da tale pronuncia derivano importanti effetti pratici:

- 1) **La presenza di un titolo edilizio, seppure l'immobile sia stato realizzato con variazioni (essenziali o non essenziali) consente la commerciabilità dello stesso:** perché sia valido il contratto di disposizione è sufficiente che in esso siano menzionati gli estremi del titolo che ha consentito l'edificazione (titolo che deve essere effettivamente esistente e riferito all'immobile oggetto di compravendita).
- 2) **L'esistenza di difformità edilizie rispetto al titolo non rappresenta quindi un impedimento alla commerciabilità dell'immobile.**
- 3) **In caso di difformità, anche rilevanti, tra il titolo abilitativo enunciato nell'atto e l'immobile oggetto di disposizione, l'atto non sarà più esposto all'azione di nullità,** con conseguente perdita di efficacia *ex tunc* e relativi oneri restitutori.
- 4) La tutela dell'acquirente sarà comunque garantita da altri rimedi previsti dal Codice Civile quali, a titolo esemplificativo, le azioni di garanzia per i vizi della cosa venduta, l'azione di riduzione del prezzo, l'azione di risoluzione del contratto per inadempimento del venditore, e/o l'azione di risarcimento del danno.
- 5) La repressione dell'abusivismo edilizio verrà assicurata attraverso i mezzi contemplati dalla normativa urbanistica, quali le sanzioni amministrative ripristinatorie o pecuniarie e/o le sanzioni penali.