

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 6 dicembre 2018 - 7
marzo 2019, n. 6685**

Presidente Lombardo - Relatore Federico

Esposizione del fatto

Con atto di citazione ritualmente notificato, A.R. conveniva dinanzi il Tribunale di Torre Annunziata F.W. , al fine di ottenere in via principale l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo della convenuta di stipulare l'atto pubblico di vendita dell'immobile di cui al preliminare datato 28.4.1996; in via gradata chiedeva la pronuncia di risoluzione per inadempimento della convenuta, con condanna della medesima alla restituzione del doppio della caparra versata ed al risarcimento dei danni.

Costituitasi in giudizio la convenuta ed eccepita l'incompetenza territoriale del Tribunale di Torre Annunziata, la causa veniva riassunta dinanzi al Tribunale di Bari, ove la W. spiegava domanda riconvenzionale di risoluzione per inadempimento dell'A. .

Il Tribunale di Bari, con la sentenza n. 2450/2009, rigettava le domande attoree ed accoglieva la domanda riconvenzionale, autorizzando al trattenimento della caparra.

Avverso detta sentenza proponeva appello l'A. .

La Corte d'Appello di Bari, con la sentenza n. 1494/2014, in totale riforma delle statuizioni di prime cure, accoglieva la domanda di risoluzione del preliminare per nullità assoluta, ai sensi della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, derivante dalla contrarietà a norme imperative, affermando che la previsione di dette disposizioni, sebbene riferita ai trasferimenti ad effetti reali si estendeva anche ai contratti preliminari.

Avverso detta sentenza propone ricorso in cassazione articolato in tre motivi E.F. , succeduta quale erede di F.W. , deceduta nelle more del giudizio.

Resiste con controricorso A.R. .

In prossimità dell'odierna adunanza, la F. ha depositato memoria ex art. 380 bis c.p.c..

Considerato in diritto

Con il primo motivo di ricorso si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 15 prel., art. 2697 c.c., artt. 115, 116 e 345 c.p.c., L. n. 10 del 1977, art. 15, L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40 in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3 per avere la Corte distrettuale affermato che la costruzione oggetto del preliminare fosse stata costruita dopo l'entrata in vigore della L. n. 47 del 1985, in contrasto con le risultanze documentali del processo, con conseguente inapplicabilità di siffatta disciplina.

Il motivo è inammissibile per genericità.

La Corte territoriale ha infatti accertato che il fabbricato era stato realizzato dopo il 16 marzo 1985, mentre il ricorrente si è limitato ad invocare la violazione di disposizioni normative, quali l'art. 2697 c.c. e delle disposizioni in materia di valutazione delle prove, ma non ha indicato alcun fatto specifico, risultante dagli

atti di causa, che contrastasse l'accertamento suddetto; il ricorrente ha altresì dedotto la mancata contestazione da parte della controparte dell' anteriorità del fabbricato per cui è causa rispetto alla data del 16 marzo 1985, omettendo, peraltro, di riportare gli atti difensivi di controparte da cui desumere la suddetta mancanza di contestazione.

Con il secondo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1418 c.c., della L. n. 10 del 1977, art. 15, comma 7, della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40 in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 3 per avere la Corte territoriale sussunto la vicenda in esame nell'alveo della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40 anziché in quello della L. n. 10 del 1977, art. 15 comma 7.

Il motivo è fondato.

La Corte territoriale ha infatti affermato la nullità del contratto preliminare per violazione della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, rilevando che il fabbricato in oggetto risultava edificato in assenza di concessione edilizia e per di più in violazione dello strumento urbanistico vigente.

Il giudice di appello ha al riguardo affermato di aderire all'orientamento secondo cui la nullità per violazione della L. n. 47 del 1985, art. 40, sebbene riferita agli atti di trasferimento ad efficacia reale, si estendesse al contratto preliminare.

Tale statuizione non è conforme a diritto.

A monte della questione, sulla quale questa sezione con l'ordinanza n. 20061 del 31 luglio 2018 ha chiesto al Primo Presidente l'eventuale assegnazione del relativo ricorso alle sezioni unite, circa la natura della nullità per violazione della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40 (ora D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46) - vale a dire se si tratti di nullità sostanziale (o virtuale) in relazione all'art. 1418, comma 1, ovvero di nullità testuale, riconducibile alla violazione dell'art. 1418 u.c. - il più recente indirizzo di questa Corte esclude l'applicabilità della nullità suddetta ai preliminari ed ai contratti obbligatori in genere.

L'orientamento alla base dell'estensione della nullità L. n. 47 del 1985, ex artt. 17 e 40 ai contratti preliminari, espresso nelle sentenze n. 23591/13 e 28194/13 di questa Corte, non ha trovato seguito nella successiva giurisprudenza di legittimità (slavo che nella sentenza n. 18621/2015) mentre l'esclusione dei contratti obbligatori dall'ambito di operatività della nullità L. n. 47 del 1985, ex art. 40, costantemente affermata nella giurisprudenza di legittimità anteriore alle citate sentenze n. 23591/13 e 28194/13 è stata ribadita nelle sentenze di questa Corte n. 28456/2013, 9318/16, 21942/2017 e 11659/18.

A tale indirizzo questo Collegio ritiene di uniformarsi.

Deve dunque affermarsi che la sanzione della nullità, prevista dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40 con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria, trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, come si desume dal tenore letterale della norma, nonché dalla circostanza che successivamente al contratto preliminare può intervenire la concessione in sanatoria degli abusi edilizi commessi o essere

prodotta la dichiarazione prevista dalla stessa norma, ove si tratti di immobili costruiti anteriormente al 1 settembre 1967, con la conseguenza che in queste ipotesi rimane esclusa la sanzione di nullità per il successivo contratto definitivo di vendita, ovvero si può far luogo alla pronuncia di sentenza ex art. 2932 c.c. (Cass. 28456/2013; Cass.15734 del 2011). L'accoglimento del secondo motivo assorbe l'esame del terzo.

La sentenza impugnata va dunque cassata e la causa va rinviata per nuovo esame ad altra sezione della Corte d'Appello di Bari, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per la regolazione delle spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte di Appello di Bari.