

DIRITTO

di **LUIGI ALOISIO**

Inadempimento in caso di irregolarità urbanistica di manufatti venduti

Può essere dichiarata la risoluzione del contratto in presenza di 2 manufatti (garage e legnaia) pertinenze dell'immobile oggetto del preliminare, che non risultano conformi alle norme.

Un soggetto conveniva in giudizio al fine di conseguire la declaratoria di nullità, inefficacia o di risoluzione per **inadempimento del contratto preliminare di compravendita** intervenuto tra le parti. Esponeva l'attore, promissario acquirente, che poco prima della data convenuta per la stipula del rogito notarile, apprendeva di a **lcune irregolarità urbanistiche** . 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;
- il sistema di aerazione della caldaia a gas metano non era conforme alla normativa di legge;
- era stata rilevata la presenza di una fossa settica che non era mai stata indicata prima della sottoscrizione del preliminare;
- la richiesta di condono presentata in relazione alle tettoie era al vaglio del Comune che non si era ancora pronunciato.

Poiché alla segnalazione di tali circostanze non aveva fatto seguito alcun riscontro dei promittenti venditori, l'acquirente **non aveva stipulato il rogito** e aveva agito giudizialmente nei loro confronti. L'adito tribunale accoglieva la domanda di risoluzione per inadempimento dei promittenti venditori e la Corte d'appello confermava la sentenza. Si è espressa al riguardo la Cassazione civile, sez. II, con la **sentenza 23.11.2020, n. 26558** , la quale ha ribadito 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. Nel caso in cui, come quello in esame, si deduce a fondamento della domanda di risoluzione per inadempimento la presenza di 2 manufatti (garage 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 dell'art. 40 L. 47/1985, 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: anche quando è stata presentata istanza di condono edilizio con versamento della somma prevista per l'oblazione e la pratica, come nel caso del recesso dell'acquirente, non è stata ancora definita, rimane necessario distinguere tra ipotesi di abuso primario, relative 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 ha subito modifica o mutamento di destinazione d'uso.

Ciò posto, nel caso in esame tale valutazione è risultata del tutto omessa dalla Corte d'appello e la sentenza impugnata è stata cassata con rinvio alla medesima Corte, in diversa composizione, per il riesame dell'appello.