

# Un titolo edilizio qualsiasi salva la vendita della casa abusiva

## DOPO LE SEZIONI UNITE

La stretta sulla nullità non pare applicarsi se c'è totale difformità dal permesso

I giudici vogliono evitare incertezze nei contratti ma il confine tracciato è difficile

Angelo Busani

Compravendite più facili in caso di edifici abusivi: la Cassazione a Sezioni unite (sentenza 8230/2019) ha sancito che la commerciabilità di un edificio è compromessa solo se si tratti di un manufatto costruito in completa assenza di un titolo edilizio, come commentato in prima battuta sul Sole 24 Ore del 23 marzo. Invece, se un titolo edilizio sia stato rilasciato (e se ne faccia menzione nel contratto), la compravendita è valida anche se la costruzione è stata realizzata difformemente rispetto al titolo edilizio.

Una decisione che riscrive le regole per il "fornitissimo" mercato degli immobili irregolari, secondo le ultime stime 19,4 ogni 100 autorizzati (si veda il servizio qui sotto).

### I precedenti

La sentenza è assai importante in quanto è stata emanata, oltre che per decidere il caso concreto, per comporre un vivace contrasto di opinioni in materia verificatosi in Cassazione. Più precisamente:

- un primo orientamento (decisioni 8685/1999, 8147/2000, 5068/2001, 5898/2004, 7534/2004, 27129/2006, 20714/2012, 16876/2013 e 25357/2014) che adotta la tesi della «nullità formale»: la compravendita è valida solo che il titolo edilizio esista, anche se l'edificio sia stato realizzato con variazioni essenziali;
- un più recente orientamento (decisioni 20258/2009, 23591/2013, 28194/2013, 25811/2014 e 18261/2015) ha adottato la tesi della «nullità sostanziale»: la compravendita è nulla non solo se l'edificio sia costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se sia stato fatto con variazioni essenziali rispetto al titolo.

### Le Sezioni unite

La sentenza 8230/2019 smentisce quest'ultima interpretazione, in quanto il principio di diritto che d'ora innanzi deve informare questa materia è che in presenza di una dichiarazione del venditore sugli estremi di un titolo edilizio effettivamente esistente, il contratto «è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato».

Nell'ambito del suo ragionamento, la Cassazione dà grande evidenza alla considerazione che le conclusioni cui la sentenza giunge non devono essere lette come un abbassamento della guardia rispetto all'abusivismo edilizio, in quanto:

a) le norme che sanciscono la nullità del contratto di compravendita di un immobile abusivo vanno riferite alle ipotesi più gravi (l'assenza di un titolo edilizio e, probabilmente, anche la realizzazione in totale difformità dal titolo edilizio) e non possono essere riferite anche a situazioni di abuso "minore" in quanto si determinerebbe una grandissima incertezza nei casi concreti, ove si dovrebbero difficilmente distinguere gli abusi più rilevanti (le variazioni essenziali) dagli abusi di minore entità;

b) il sistema in generale trova tutela nelle sanzioni che la legge appresta per i casi di abuso (demolizione, ripristino della situazione anteriore all'abuso, sanzioni pecuniarie) e nel fatto che esse non solo hanno natura "reale" (si applicano, cioè, a chiunque sia proprietario dell'edificio nel momento in cui l'abuso sia accertato) ma anche sono irrogabili senza limiti temporali: non c'è sanatoria né estinzione del potere di comminarle;

c) la tutela dell'acquirente di un edificio abusivo è assicurata dai rimedi del Codice civile (risoluzione del contratto, riduzione del prezzo, risarcimento del danno) per chi compra beni i quali presentino vizi o che non abbiano le qualità promesse o essenziali per il loro uso.

### Le conseguenze

Se la sentenza è chiara sul fatto di discriminare gli abusi commessi in completa assenza di titolo edilizio dagli abusi consistenti in «variazioni essenziali» (ad esempio: un sottotetto reso abitabile), non è ben chiaro invece in quale delle due ipotesi rientri l'abuso consistente in un manufatto realizzato in totale difformità rispetto al titolo edilizio: si pensi al rilascio di un permesso di costruire che abilita la realizzazione di quattro autorimesse a piano terra e alla successiva costruzione invece di una abitazione.

Probabilmente, dato che la sentenza ha inteso liberare la contrattazione dalle incertezze che potrebbero derivare dalla qualificazione di un abuso in termini di variazioni essenziali rispetto alle difformità non essenziali, invece il caso della «totale difformità» dovrebbe essere individuabile con facilità. Se questo ragionamento è plausibile, allora anche se nel contratto di compravendita sia menzionato l'avvenuto rilascio di un titolo edilizio, l'avvenuta realizzazione di un intervento edilizio in totale difformità dovrebbe comprometterne la commerciabilità.

## I CASI CONCRETI IN CASSAZIONE E CONSIGLIO DI STATO

### DIFFORMITÀ TOTALE

- Integrano difformità totale, e come tali sono completamente abusive, le opere "spostate" in modo significativo (nel caso di specie tra i nove e i 28 metri), rispetto al progetto approvato (Cassazione pen. 49669/2015)

- È ritenuta difformità totale l'aumento di cubatura data da un'altezza all'intradosso trave per plurimi lotti, pari rispettivamente circa ml 5,90 rispetto ai ml 4,85 di progetto; di ml 5,90 rispetto ai ml 5,65 di progetto; di circa 5,60 rispetto ai ml 4,85 di progetto (Cassazione pen. 1734/2014)

### DIFFORMITÀ ESSENZIALE

- La ricostruzione del solaio di copertura di rilevante consistenza (circa 32 mq), rientra nelle variazioni essenziali: è un aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto (Cassazione pen. 30194/2017)

- Il cambio di destinazione della copertura dell'edificio assentito, con incremento della cubatura, la creazione di quattro abitazioni e rilevante aumento di superficie del complesso, con modifiche alla sagoma è stato ritenuto indifferentemente una variazione totale nonché essenziale (Tar Campania 138/2016)

### DIFFORMITÀ NON ESSENZIALE

- La documentata diminuzione dell'impatto urbanistico rispetto al progetto originario, deve qualificarsi come variante non essenziale (Consiglio di Stato, 823/2015)

- È difformità non essenziale l'intervento che consiste nella realizzazione di solaio laterocementizio inclinato posto a copertura di vuoto tecnico che risulta avere un'altezza media interna pari a ml 2,50 in luogo delle opere autorizzate consistenti nell'esecuzione di solaio piano con altezza interna pari a ml 2,00 (Consiglio di Stato 3676/2013)

## LE INDICAZIONI DEL DPR 380/2001 E DEI GIUDICI

# Volumi, tipologia, utilizzazione: quando l'edificio è del tutto diverso

Solo i casi di gradazione degli illeciti possono definire la portata della decisione

Guido Inzaghi  
Tommaso Fiorentino

La Cassazione (sentenza 8230/2019) ha fortemente limitato l'ambito di applicabilità dell'articolo 46 del Dpr 380/2001, che vieta - comminandone la nullità - gli atti di trasferimento degli edifici, o loro parti, in cui non risultino gli estremi del relativo permesso di costruire. Secondo la Corte «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», come spiegato nel servizio a sinistra.

La decisione lascia il dubbio sui casi in cui il permesso di costruire richiamato sia «riferibile all'immobile», ma le difformità tra il titolo e la situazione di fatto siano rilevanti. Si pensi al caso dell'immobile di cui sia citato nell'atto di trasferimento il titolo relativo ai soli piani interrati, mentre sono completamente abusivi quelli fuori terra in cui si colloca l'appartamento compravenduto.

Si entra così nell'ambito della gradazione degli abusi edilizi, che il legislatore e la giurisprudenza hanno articolato in diverse ipotesi, cui è bene fare riferimento per delineare la portata della decisione in commento (si vedano anche le schede). Pare condivisibile la conclusione secondo cui la presenza di difformità essenziali, non essenziali e parziali non conduce più alla nullità degli atti, mentre la difformità totale impedisce ancora il trasferimento del bene, nei casi limite in cui il titolo richiamato non sia minimamente rappresentativo della realtà edilizia dell'immobile.

Per l'articolo 31 del Dpr 380/2001, sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, o l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile.

La difformità essenziale è intermedia tra la difformità totale e quella non essenziale: per l'articolo 32 Dpr 380/2001 (le leggi regionali contengono una disciplina più specifica), sono in difformità essenziale i casi di:

- mutamenti di destinazione d'uso che comportino variazione degli standard urbanistici;
- aumenti consistenti della cubatura o della superficie da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato o della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non riguardi aspetti procedurali.

Va detto tuttavia che ove i casi elencati siano realizzati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso; gli altri interventi sui medesimi immobili tutelati, sono considerati variazioni essenziali e non totali.

Infine, la difformità non essenziale è quella che non ricade né in quella totale né in quella essenziale. In particolare, secondo l'articolo 32 già citato non sono variazioni essenziali quelle che incidono sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.