

Nullità di carattere formale e sostanziale degli atti di trasferimento immobiliare

La nullità di un rogito ha implicazioni rilevanti che comportano l'annullamento degli effetti di un negozio giuridico con conseguenti azioni ripristinanti lo status anteriore all'atto.

Più semplicemente la **nullità comporta l'annullamento sine die di una certa azione**, e nel qual caso la proprietà di un'immobile ritorna al precedente venditore. Sorvolando sulle specifiche procedure legali, il secondo aspetto che riguarda la nullità è il non trascurabile rischio che questa azione non possa essere prescritta mai.

Quando può scattare la nullità "aliud pro alio" in tema di compravendita immobiliare?

Secondo la recente impostazione assunta dalla [Corte di Cassazione \[1\]](#) il concetto di nullità va esteso dal carattere formale, previsto dalla normativa, al piano sostanziale relativo per la parte contrattuale.

In estrema sintesi la **nullità degli atti di trasferimento** di diritti reali su immobili, [a prescindere dall'epoca di costruzione](#), si applica nel caso in cui gli immobili oggetto del negozio:

- non risulti negli atti la circostanza della regolarizzazione in corso (**nullità di carattere formale**) [Cass. Civ. II. 25811/2014 \[2\]](#);
- non siano in regola con la normativa urbanistica (**nullità di carattere sostanziale**) [Cass. Civ. II. 18261/2015 \[1\]](#);

Quanto sopra oltre a valere per la prima edificazione dell'immobile, va esteso anche agli interventi di trasformazione edilizia apportati in seguito alla prima realizzazione.

NULLITA' FORMALE E INCOMMERCIALIZZABILITA'

Fin dalla prima formulazione emersa dalla L. 47/85 art. 40 la **nullità (formale) e incommerciabilità** degli atti di trasferimento scatta **ove l'alienante ometta gli estremi dei titoli abilitativi** quali:

- licenze edilizie;
- concessione edilizie;
- concessioni in sanatoria rilasciate;
- domanda di concessione in sanatoria;

La norma **sottaceva sugli altri titoli abilitativi "inferiori"** e sulla loro omissione, come ad esempio l'autorizzazione edilizia e modifiche interne.

Ciò può sembrare una contraddizione in quanto prima della L. 10/1977 "Bucalossi" vi era **un solo titolo abilitativo** per ogni tipo di intervento edilizio diretto ovvero la **licenza edilizia**, valevole dalla manutenzione straordinaria fino all'edificazione integrale di un immobile.

Una sintesi interpretativa relativa all'obbligo di citazione titoli edilizi, a pena di nullità formale, potrebbe essere:

1. **Ante '1977:** tutte le **costruzioni** e tutte le trasformazioni operate con licenza edilizia;
2. **1977 – 1985:** tutte le **costruzioni** e interventi “sostanziali” con **C.E.** ordinaria/sanatoria;
3. **1985 – oggi:** tutte le **costruzioni**, interventi “sostanziali” con **PdC** ordinario/sanatoria, e anche interventi soggetti a **DIA/SCIA**;

Mentre i primi due punti sono normati dal vigente art. 40 della L. 47/85, il terzo oggi è specificatamente normato dall'art. 46 del T.U.E. DPR 380/01, che dal 21 gennaio 2003 estende la sua applicazione anche agli interventi edilizi sottoposti a DIA/SCIA ovvero fino alla modifica del DPR 380/01 avvenuta con D.L. 301/2002.

Sull'omissione della citazione dei titoli per le opere iniziate (ma non finite ?) prima del 1 settembre 1967 attraverso la **dichiarazione sostitutiva** “Ante '67” da parte del venditore, la Cassazione [1] ha ribadito **non ammissibile** il trasferimento **in presenza di abusi/difformità**; ovvero, tale dichiarazione non ha effetti sanatori verso terzi.

Le parziali difformità, invece, non comportano la nullità formale dei rogiti notarili di compravendita, aspetto già affrontato in un [precedente articolo](#).

NULLITA' SOSTANZIALE

Questa tipologia di nullità non scatta di fronte all'omessa citazione dei suddetti titoli edilizi, piuttosto scatta quando si verifica la rilevante **mancanza di conformità e legittimità** tra l'oggetto promesso in vendita e il suo reale stato dei luoghi.

La discordanza o difformità tra lo stato reale e quanto risultante dalle pratiche edilizie depositate, può comportare una serie di conseguenze negative.

Anche di fronte alla completa citazione di tutti i titoli edilizi relativi all'immobile, potrebbero configurarsi difformità e abusi pregiudizievoli dell'uso e delle sue successive trasformazioni.

Inoltre occorre specificare che l'**intervento abusivo potrebbe non essere sanabile** in nessuna ipotesi, obbligando verso l'unica soluzione della rimozione e ripristino dello stato legittimo, esponendo il nuovo acquirente (o promissario tale) ad un danno notevole incidente il valore complessivo dell'immobile oggetto di negozio.

Tuttavia nei casi di compravendita di immobile con difformità al compratore rimane impregiudicato ogni diritto di risarcimento danni e risoluzione dell'atto.

La nullità opera automaticamente, l'annullabilità opera su richiesta di parte.

Nei casi in cui l'immobile ceduto presenti profili di difformità tali da incidere in maniera rilevante al suo utilizzo, opera la nullità sostanziale meglio nota in formula di “*Aliud pro alio*”, una cosa per un'altra. Si tratta del mancato rispetto dell'adempimento di cui all'art. 1453 del C.C. e seguenti.

Vi è *aliud pro alio* se il bene è incommerciabile o assolutamente privo delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente o abbia difetti che lo rendano inservibile o non è idoneo ad assolvere alla funzione naturale od a quella assunta come essenziale dalle parti (Cass. Civ. II n. 1373/2013); il giudizio sulla gravità dell'inadempimento è prerogativa insindacabile del giudice di merito se adeguatamente motivato e corretto.

In materia di **definizione quantitativa e qualitativa di *aliud pro alio*** ci sono state diverse applicazioni interpretative riguardanti la compravendita di immobili: in particolare, per l'edilizia abitativa, è stato riconosciuto che la mera difformità rispetto al progetto approvato non è sufficiente ad integrare l'ipotesi della consegna di *aliud pro alio*.

Facciamo un esempio:

la mancanza dell'Agibilità dell'oggetto di compravendita **non comporta la nullità negoziale**, perchè nessuna norma ne individua tale fattispecie, tuttavia la sua mancata consegna/inesistenza **incide negativamente sul valore e la commerciabilità** (Cass. Civ. Sez. III, n. 8374 del 07/04/2009).

Nei casi di **trasferimenti immobiliari tra vivi** è sempre consigliato di far svolgere **preventivamente** specifiche **indagini** sulla **provenienza urbanistica** del manufatto.