

# Rimedi civilistici in caso di contratto di compravendita avente ad oggetto immobili abusivi: Trib. di Avezzano sent. del 2.12.14

**Autore:** Redazione

**In:** Giurisprudenza commentata

TRIBUNALE DI AVEZZANO

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Sezione civile

In persona del giudice unico

Dr. \*\*\*\*\*

Ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta n.XXX/08 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2008, vertente

Tra

TIZIO, rappresentata  
e difesa dall'avv. ....e presso lo studio  
dello stesso elettivamente domiciliata in Avezzano....;

ATTORE

E

CAIO,\*\*\*\*\* ,\*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\* , rappresentate e difese dall'avv..... e presso lo studio di questi elettivamente domiciliati in  
Avezzano;

CONVENUTE

E

\*\*\*\*\* , rappresentata  
e difesa dall'avv. ....e presso lo studio  
dello stesso elettivamente domiciliata in \*\*\*\*\* ;

OGGETTO:

Azione di nullità, annullamento, risoluzione di contratto di compravendita immobiliare.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, l'attore conveniva TIZIO onde sentire dichiarare nullo, annullare, risolvere, accertare la natura simulata della clausola relativa al prezzo del contratto di compravendita con questo stipulato unitamente a XXXXX in data 18.2.2003 (per atto pubblico del notaio ..... di Avezzano rep....., racc.....0) e relativo all'immobile sito in Cappelle dei \*\*\*\*\* censito nel Comune di Scurcola Marsicana al foglio ..... part.820 ..... , nonché condannare la controparte alla restituzione del prezzo pagato di euro 126.000,00 , al risarcimento dei danni patiti per effetto della stipula di tale contratto e al pagamento di una somma pari al valore delle migliorie ed addizioni realizzate su tale immobile.

Allegava in particolare di aver acquistato il suddetto immobile da YYYYYY unitamente alla sorella XXXXX tramite il succitato atto pubblico (porzione di villino trifamiliare).

Rilevava di aver scoperto successivamente alla vendita come si sarebbe trattato di immobile non alienabile per effetto del vincolo derivante dall'applicazione della LR n.70 e realizzato in maniera abusiva, in violazione del PRG e delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune.

Deduceva di aver ignorato tali circostanze che le sarebbero state omesse dell'alienante.

Allegava di aver acquistato la quota di XXXXXX nel 2008.

Deduceva di aver pagato a titolo di corrispettivo la somma 126.000,00, nonostante il contratto riportasse il pagamento a titolo di prezzo 59.000.

Allegava di aver effettuato migliorie ed addizioni all'immobile.

YYYYYY decedeva in data anteriore alla sua costituzione.

Si costituiva dunque \*\*\*\*, allegando l'esistenza di altri coeredi.

La causa veniva dunque riassunta nei confronti di

\*\*\*\*\* ,\*\*\*\*\* ,\*\*\*\*\*

e \*\*\*\*\* che si costituivano in giudizio.

I convenuti allegavano l'assenza di vincoli di indisponibilità dell'immobile, la sua regolarità edilizia alla data della compravendita,eccependo comunque la decadenza dell'attrice ex art.1495 c.c. per omessa denuncia dei vizi.

Contestavano la realizzazione di lavori di miglioramento della res.

Concludevano chiedendo il rigetto delle domande attoree.

Venivano acquisite prove documentali e svolta CTU.

La causa veniva dunque trattenuta in decisione.

## MOTIVAZIONE

Stante la pluralità di domande proposte da parte attrice appare opportuno procedere ad un loro vaglio partito.

A tal fine occorrerà principiare dalla domanda accertamento della nullità del contratto di compravendita stipulato con il dante causa degli odierni convenuti.

Essa è fondata e va pertanto accolta.

A tal proposito giova rammentare come “Deve ritenersi nullo, per contrarietà alla legge, il contratto di vendita di un immobile irregolare dal punto di vista urbanistico.

Dall’art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985, è desumibile il principio generale della nullità (di carattere sostanziale) degli atti di trasferimento di immobili non in regola con la normativa urbanistica, cui si aggiunge una nullità (di carattere formale) per gli atti di trasferimento di immobili in regola con la normativa urbanistica o per i quali è in corso la regolarizzazione, ove tali circostanze non risultino dagli atti stessi.” (Ex multis Cass. 6162/06).

E’ tuttavia necessario chiarire come non ogni forma di irregolarità edilizia dà luogo alla nullità del contratto.

Si pensi così alla fattispecie diversa

di mero difetto della  
licenza di abitabilità o

delle condizioni per ottenerla, che dà luogo al rimedio più contenuto della risoluzione ex art.1453 c.c. per consegna di aliud pro alio (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17140 del 27/07/2006)

In particolare deve essere considerato "abusivo"

il fabbricato che risulti edificato in assenza di concessione edilizia ovvero in difformità rispetto alle prescrizioni della stessa.

La legislazione prevedeva un tempo soltanto sanzioni amministrative, senza occuparsi delle conseguenze civilistiche del contratto di vendita dell'edificio abusivo. Tra gli interpreti venivano indicate a questo proposito varie soluzioni, da quella più drastica della nullità dell'atto traslativo fino a quella della applicabilità della garanzia per vizi del bene venduto ovvero della assoggettabilità della vendita alla risoluzione per inadempimento dell'alienante (\*\*\*\*\* Sez. II, 2631/84).

Anteriormente all'emanazione della c.d. legge sul condono edilizio (Legge 47/85) l'ipotesi qui in esame veniva assunta in considerazione dalla c.d. legge Bucalossi (Legge 10/77): l'art. 15 di quest'ultima stabiliva che gli atti giuridici aventi ad oggetto edifici abusivi dovevano ritenersi nulli se da essi non risultava che l'acquirente era a conoscenza di siffatta situazione giuridica (\*\*\*\*\* Sez. II, 6036/95). La nullità era dunque connessa non già alla violazione di una norma imperativa, bensì alla situazione di ignoranza da parte dell'acquirente del fabbricato abusivo. E' appena il caso di rilevare che si trattava di una sanzione che, nonostante l'espressa qualificazione in chiave di nullità, pareva più che altro posta a presidio di interessi interpretati.

Con l'entrata in vigore della Legge 47/85, la quale tra l'altro è giunta a prescrivere l'abbattimento dei fabbricati costruiti abusivamente ovvero l'acquisizione degli stessi al patrimonio del Comune in cui si trovano, è stata sancita la nullità degli atti di vendita aventi ad oggetto edifici abusivi. La medesima sanzione è stata mantenuta dal T.U. in materia urbanistica 380/01.

Va rilevato come la più grave delle sanzioni civilistiche sia stata comminata, in relazione ai fabbricati edificati nel tempo antecedente l'entrata in vigore della legge sul c.d. "primo condono", dall'art.40 della Legge 47/85, mentre per quanto attiene il periodo temporale successivo dall'art.46 del T.U. in materia urbanistica 380/01.

La sanzione della nullità viene più specificamente a colpire determinate specie di atti che sortiscono, in relazione a beni immobili, effetti traslativi (non già semplicemente obbligatori: cfr. Cass. Civ. \*\*\*\*\*, 6162/06; si veda tuttavia il revirement posto in essere da Cass. Civ., Sez. II, 23591/13). Al riguardo viene evocata sia l'attività edificatoria compiuta in difetto del necessario provvedimento amministrativo che valga a legittimarla, sia in sé e per sé il difetto di menzione nell'atto traslativo del detto provvedimento, quand'anche esistente in fatto. Il precetto della norma, invero, assai articolato, merita di essere partitamente considerato.

Come anticipato ai fini dell'alterazione patologica dell'atto, la totale difformità equivale alla mancanza di concessione (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 3892/12).

Per quanto invece riguarda la parziale difformità, si ritiene che l'atto sia comunque valido, salva comunque l'applicazione delle norme in tema di responsabilità del venditore.

E' possibile a questo riguardo fare riferimento a quanto sostenuto dal Consiglio nazionale del notariato con apposita circolare (C.N.N., La legge 28 febbraio 1985, n. 47 - Criteri interpretativi, 1987, pag. 26). In essa è riportato con evidenza che "al di fuori delle ipotesi di assenza di concessione o licenza e del vizio di totale difformità, gli altri abusi non impediscono la valida circolazione giuridica degli edifici o loro parti". Si può altresì rammentare che in altra circolare, sempre emanata dallo stesso organo (C.N.N., \*\*\*\*\* ai notai d'Italia 22 ottobre 1994, prot. 3138) "gli abusi di minore gravità possono determinare sanzioni di altro genere, ma continuano a non incidere assolutamente sull'attività negoziale (anche se su di essa va puntualmente richiamata l'attenzione delle parti)".

In definitiva, i piccoli abusi non precludono la sostanziale qualificazione urbanistica del fabbricato.

E' chiaro che il problema è strettamente correlato con la specificazione degli strumenti urbanistici e con la documentazione da presentare ai fini del rilascio dei provvedimenti concessori o autorizzatori.

Anteriormente alla data del primo settembre 1967 l'identificazione urbanistica ed edilizia del bene poteva dirsi soltanto alquanto approssimativa.

Con particolare riferimento al caso di specie, si precisa che qualora l'abuso effettuato in relazione ad un fabbricato già esistente possieda una tale consistenza da far assurgere alla porzione abusiva la funzione di parte autonoma rispetto alla preesistente edificazione, si potrà configurare abuso radicale, soprattutto in riferimento alla suscettibilità di separata commercializzazione della parte abusiva.

Tale appare la fattispecie concretatasi nel presente giudizio.

Ed invero come correttamente rilevato dal Consulente Tecnico (pag.3 chiarimenti CTU e pag.4 CTU) la violazione commessa dall'alienante sarebbe consistita proprio nella realizzazione al primo piano del fabbricato di 3 distinte unità immobiliari, in violazione della concessione edilizia rilasciata dal Comune, che imponeva la realizzazione di una sola unità.

La creazione di più unità il violazione dei titoli abilitativi, autonomamente commerciabili, non può che condurre ad una valutazione della totale abusività delle stesse (peraltro neppure sanabile, pag.5 CTU).  
Ne discende la nullità dell'impugnato atto di compravendita di una di tali unità.  
Ne discende la non vagli abilità della domanda di simulazione della clausola relativa al prezzo, postulando una tale azione la validità del contratto che si assume in tutto o in parte simulato.  
E' ora possibile passare a vagliare la domanda di restituzione delle somma versata a titolo di prezzo, qualificabile come azione di ripetizione dell'indebito oggettivo ex art.1422 e 2033 cc  
Essa è fondata e va dunque accolta.  
Ed invero il pagamento del prezzo di euro 126.000,00 da parte dell'attrice risulta non solo dalla mancanza di un'esplicita contestazione a opera delle controparti, ma anche dalla sua previsione in sede di proposta di acquisto(doc.2) , ma anche dalle copie fotostatiche degli assegni e del mandato conferito alla Unipol (mutuante) (doc.3).  
Su tale somma sono dovuti interessi legale dalla data della domanda giudiziale (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5639 del 12/03/2014)  
Parimenti fondata deve dirsi l'azione di risarcimento della responsabilità precontrattuale ex artt.1338 cc.c.  
A tal proposito giova rammentare come la responsabilità prevista nell' art. 1338 , pur nascendo da un comportamento tenuto nel corso delle trattative, presuppone l'avvenuta conclusione del contratto , oltre all'accertamento della nullità o dell'annullabilità del contratto stesso [: C 23.2.1953 n. 497, FI 1953, I, 1535]. La fattispecie costituisce comunque un'ipotesi particolare della norma sancita dall' art. 1337 , che si pone pertanto come norma fondamentale del sistema della responsabilità precontrattuale . Secondo un'opinione giurisprudenziale la norma (a differenza dell' art. 1337 ) non tutelerebbe tuttavia l'affidamento sulla conclusione del contratto, bensì (solo) sulla sua validità [non sarebbe quindi configurabile una responsabilità della p.a. ove l'invalidità del contratto derivi da norme generali, da presumersi note a tutti i consociati: C 27.3.2007 n. 7481]. Discende da tale interpretazione anche l'opinione che sia tendenzialmente dovuto, nella specie, l'integrale risarcimento del danno sofferto dal contraente ignaro, sia sotto il profilo del danno emergente sia sotto il profilo del lucro cessante (a differenza di quanto affermato per l' art. 1337 ), anche se la risarcibilità non si estende fino a comprendere l'interesse positivo all'adempimento del contratto [C 30.7.2004 n. 14539; diversamente C 21.8.2004 n. 16508, secondo cui la responsabilità ex art. 1338 , costituisce invece una specificazione della responsabilità precontrattuale di cui all'articolo precedente].  
Il comportamento sanzionato non consiste soltanto nell'omissione, dolosa o colposa, di comunicazione, ma



anche nell'omissione di diligenza nell'accertamento delle cause d'invalidità, anche relative allo stato fisiopsichico della controparte [causa d'invalidità, infatti, sono anche i vizi della volontà:]; tuttavia, secondo un'interpretazione restrittiva, la parte che nel corso delle trattative si accorge che l'altra versa in errore relativamente a un elemento essenziale del contratto ha sì l'obbligo di avvertirla, ma non quello di ricercarne e indicarne la causa o precisare atti e circostanze idonee ad illuminare la controparte sul reale stato delle cose [C App. Milano 15.1.1952, FP 1953, I, 580].

Nel concetto di invalidità previsto dalla norma in esame deve comprendersi, oltre alla nullità e all'annullabilità, anche l'inefficacia. Non potrebbe tuttavia ravvisarsi responsabilità a carico della parte che conosce o avrebbe dovuto conoscere l'esistenza di una causa di invalidità del negozio se il giudice di merito ha addirittura escluso l'esistenza di un contratto anteriormente concluso tra le parti [C 12.10.1970 n. 1948,].

La giurisprudenza afferma che la responsabilità prevista nell' art. 1338 non ha luogo quando l'altro soggetto sia a sua volta in colpa, ovvero usando la normale diligenza avrebbe potuto conoscere la causa d'invalidità [C 10.5.1950 n. 1205,], oppure quando la nullità derivi da una violazione di legge [C 14.4.1951 n. 919, FI 1951, I, 537; C 10.7.1949 n. 1894,].

In particolare

non sussiste responsabilità se la controparte era a conoscenza della causa d'invalidità taciuta [C 6.4.2001 n. 5114,; C 3.7.1964 n. 1738], quando la causa di invalidità era nota a entrambe le parti [C 18.6.1987 n. 5371,] e neppure quando l'invalidità del contratto sia dovuta a una norma di legge che nessun consociato può ignorare (C 11.2.1982 n. 835,)

Nel caso di specie alcuna negligenza in ordine alla mancata cognizione circa il carattere abusivo dell'immobile acquistato appare addebitabile all'attrice.

Ed invero la circostanza che la documentazione amministrativa e lo stato degli immobili erano stati oggetto di esame da parte dell'istituto bancario che aveva concesso il mutuo ipotecario (circostanza questa allegata dall'attore e non contestata dai convenuti), deve dirsi sufficiente per indurre un soggetto tecnicamente non qualificato a ritenere regolare sotto il profilo edilizio l'immobile che intende acquistare. Tanto detto sotto il profilo dell'an di tale richiesta risarcitoria, sotto quello del quantum essa appare fondata limitatamente alle spese notarili sostenute dalla parte (doc.6) pari ad euro 3450,00+1300,00 (4750,00).

Su tale somma sono dovuti interessi al tasso legale dalla data del 4.4.2003 (doc.6)

Infondata

deve infine dirsi la domanda di pagamento del valore delle migliori realizzate proposta ex art.2040 c.c.

Ed invero ai sensi dell'art.2040 c.c., "Colui al quale è restituita la cosa è tenuto a rimborsare il possessore delle spese e dei miglioramenti, a norma degli articoli 1149 , 1150 , 1151 e 1152 ."

La norma richiama dunque la lettera dell'art.1150 c,c, in materia di possesso.

La previsione normativa di cui all'articolo in commento accomuna, senza distinzioni di sorta, il possessore di mala fede a quello di buona fede quanto al riconoscimento del diritto al rimborso delle spese per le riparazioni straordinarie, al pari di quella di cui al successivo c. 4, per effetto della quale al rimborso delle spese per le riparazioni ordinarie ha diritto "il possessore (non meglio qualificato sotto il profilo dello status soggettivo) tenuto alla restituzione dei frutti"; la distinzione tra possessore di buona e di mala fede rileva, pertanto, in quest'ultima ipotesi, al solo, limitato fine di individuare il dies a quo del dovuto rimborso, che coincide con il (diverso) momento a partire dal quale ciascuno di esso risulti, rispettivamente, obbligato alla restituzione dei frutti [cfr., in tal senso, C 25.8.1997 n. 7985]. Del pari, il diritto ad un'indennità per i miglioramenti spetta al possessore in ogni caso, avendo la distinzione tra possessore di buona o mala fede rilevanza unicamente ai fini del calcolo dell'indennità medesima [C 22.8.2002 n. 12342].

In argomento, la giurisprudenza ha avuto ad affermare che l' art. 1150 , relativamente ai diritti del possessore ad indennità per i miglioramenti apportati alla cosa posseduta, si applica non solo nell'ipotesi in cui sia esercitata l'azione di rivendicazione nei confronti di chi possieda a titolo originario o per acquisto a non domino, ma anche in tutti i casi in cui il possesso, acquistato a titolo derivativo, venga a cessare in conseguenza di annullamento, risoluzione, rescissione ecc., di un atto traslativo del diritto di proprietà [C 11.3.1983 n. 1816]. Si osserva che l' art. 2040 , in tema di ripetizione d'indebito, rinvia agli artt. 1149-1152 [ lo stesso tenore letterale della norma (si parla di "possessore" senza precisazioni ulteriori), parrebbe consentire l'applicazione delle misure in esame a tutti i possessori, senza distinguere in base alla buone fede.

E'

dunque diritto del possessore della res a seguito di pronunzia della sentenza

di nullità dell'atto traslativo

ricevere le indennità per i miglioramenti e le addizioni, ai sensi dell' art. 1150 in esame, c. 2, 3 e 5. Come è stato evidenziato in giurisprudenza, la distinzione del trattamento giuridico delle riparazioni dai

miglioramenti e dalle addizioni si fonda sul riconoscimento, per le prime, del diritto al rimborso delle spese, costituente debito di valuta, e sull'attribuzione, relativamente ai miglioramenti e alle addizioni, del diritto ad un'indennità che, avendo funzione di reintegrazione patrimoniale, può essere considerata debito di valore e, pertanto, va determinata considerando (anche) la svalutazione monetaria fino al momento della liquidazione [C 9.8.1983 n. 5337] o restituzione del bene al proprietario [C 27.2.2004 n. 4024].

Il miglioramento del bene si identifica con il suo potenziamento qualitativo ; si deve trattare di un incremento di valore reale, non derivante, quindi, dalla svalutazione monetaria o dalle oscillazioni di mercato . E' poi prevalente in dottrina l'opinione secondo la quale nel concetto generale di miglioramento vanno ricomprese le spese eseguite per liberare la cosa da pegni, ipoteche ed oneri reali .

Perché sorga il diritto all'indennità è necessario che l'incremento di valore per i miglioramenti sussista al momento della restituzione della cosa, in quanto il diritto stesso prescinde dall'esistenza di un rapporto contrattuale e si correla al dato obiettivo di detto incremento secondo criteri di effettività ed attualità [C 23.5.2012 n. 8156].

Relativamente alle addizioni, in dottrina, si ritiene che esse possano comportare un aumento di valore della cosa, costituendo, in tal caso, un vero e proprio miglioramento (addizioni miglioratizie); ma potrebbero anche non comportare un miglioramento costituendo entità voluttuarie . Si ritiene altresì che l' art. 1150, c. 5 , si riferisca non solo alle addizioni ad immobili ma anche alle addizioni mobiliari, la cui disciplina dovrà essere ricercata nell' art. 939 e non nell' art. 936 come per quelle immobiliari . Non si applica l' art. 936 , se le addizioni costituiscono miglioramenti e il possessore è di buona fede, ma il principio di cui al c. 3 della norma in esame, che fa salvo il diritto del possessore all'aumento di valore [C 7.4.1986 n. 2390]

osservato che il diritto del possessore ad un indennizzo, secondo la previsione dell' art. 1150, c. 2 , per i miglioramenti arrecati alla cosa ed esistenti al tempo della restituzione, si correla all'incremento, attuale ed effettivo che si verifica, in conseguenza di tali miglioramenti, nel patrimonio dell'attore in rivendicazione; pertanto, ove il miglioramento consista in una costruzione effettuata senza la prescritta licenza edilizia, sicché l'autorità comunale abbia il potere-dovere di ordinarne la demolizione, ovvero di infliggere una sanzione pecuniaria pari al suo valore, deve escludersi la spettanza di detto indennizzo, in considerazione della precarietà del diritto acquisito dal rivendicante [C 14.12.2011 n. 26853; C 16.5.2007 n. 11300; C 14.11.2002 n. 16012]. Siffatto principio non trova deroga in relazione all'eventualità di una successiva sanatoria dell'abuso edilizio, il cui verificarsi può rilevare solo al diverso fine dell'esperibilità da parte del possessore di un'azione di arricchimento senza causa, nei limiti della differenza fra quanto il

rivendicante avrebbe dovuto corrispondere in base alla citata norma e gli oneri economici derivanti dalla sanatoria stessa [C 10.9.1997 n. 8834; C 17.12.1991 n. 13568].

Tanto premesso, con riguardo al caso di specie, le migliori ed addizioni allegate dall'attrice sono state del tutto genericamente allegate.

Inoltre le stesse non sono emerse neppure in sede istruttoria, non avendo la parte prodotto alcuna documentazione relativa alle spese sostenute e ai lavori effettuati.

Per ciò solo detta domanda deve dirsi infondata e va rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza principale e sono liquidate in euro 24.000,00 di cui euro 23.000,00 per compensi, euro 1000,00 per spese vive, oltre iva, cpa e spese generali come per legge.

Pone le spese di CTU definitivamente a carico di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

e \*\*\*\*\* in solido.

P.Q.M.

Il Tribunale di Avezzano, nella persona del Giudice Unico dott. Francesco Lupia:

1) Dichiaro la nullità del contratto di compravendita

stipulato fra

\*\*\*\*\*, XXXX

e

YYYYY in data 18.2.2003 (per atto pubblico del notaio.....di Avezzano rep....., racc....) relativo all'immobile sito in Cappelle dei \*\*\*\*\* censito nel Comune di Scurcola Marsicana al foglio .... part.....;

2) Condanna GIULIO , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

e \*\*\*\*\* in solido

a pagare a \*\*\*\*\* la somma di euro 4750,00 e di euro 126.000,00 oltre interessi come in parte motiva;

3) Rigetta ogni altra domanda ed eccezione

4) Condanna GIULIO ,\*\*\*\*\* ,\*\*\*\*\*

e \*\*\*\*\* in solido

a pagare a \*\*\*\*\*

le spese legali liquidate in 24.000,00 di cui euro 23.000,00 per compensi, euro 1000,00 per spese vive,oltre iva,cpa e spese generali come per legge;

5) Pone le spese di CTU definitivamente a carico di \*\*\*\*\* ,\*\*\*\*\* ,\*\*\*\*\*

e \*\*\*\*\* in solido.

Avezzano 2.12.14

Il Giudice

Dott. \*\*\*\*\*

<https://www.diritto.it/rimedi-civilistici-in-caso-di-contratto-di-compravendita-avente-ad-oggetto-immobili-a-busivi-trib-di-avezzano-sent-del-2-12-14/>