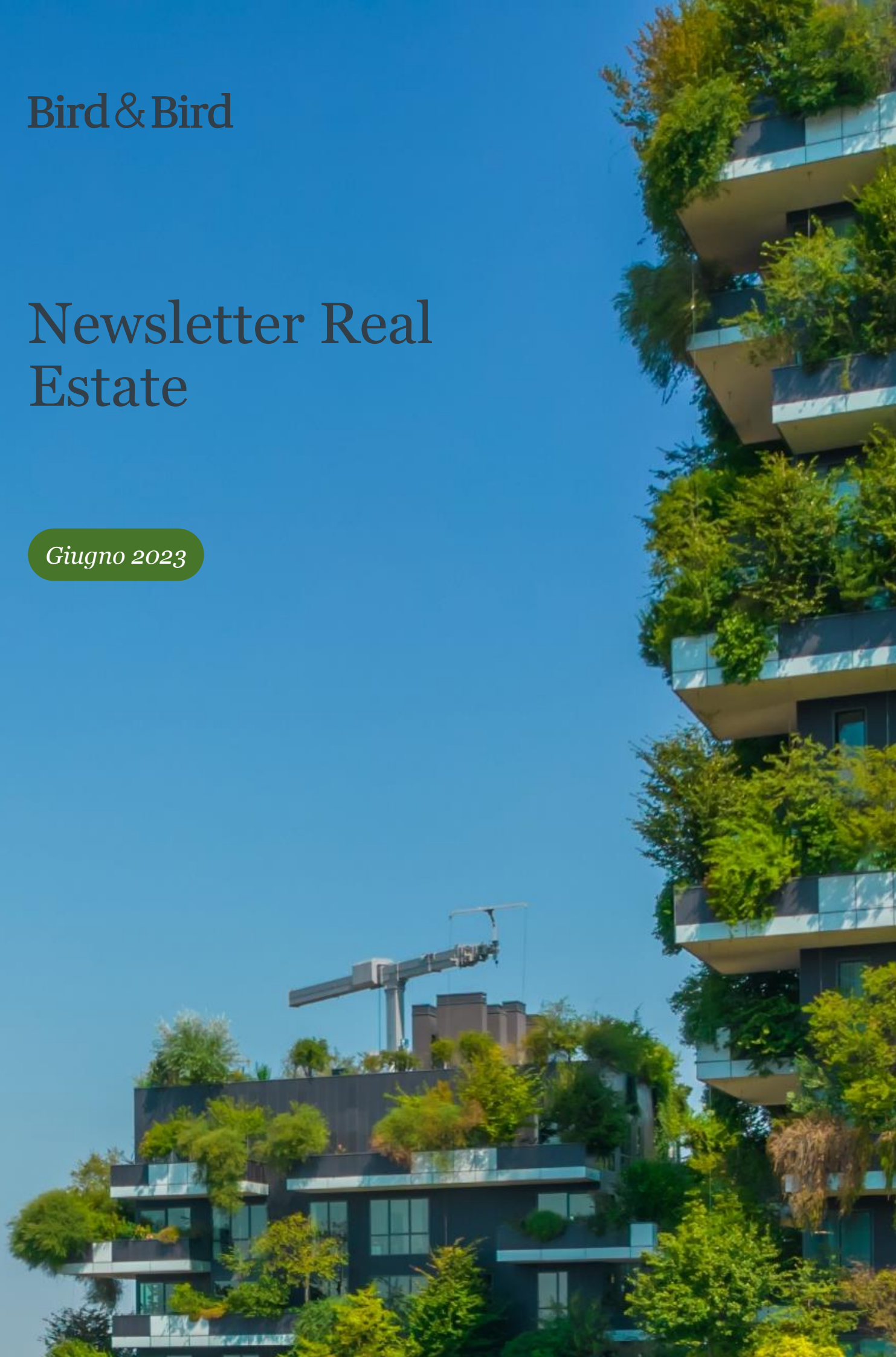


Bird & Bird

# Newsletter Real Estate

*Giugno 2023*



# Newsletter Real Estate

Nella presente newsletter i professionisti del dipartimento Real Estate commentano quattro recenti sentenze in materia di:

- 1 [Sospensione dell'efficacia di un'ordinanza di demolizione tramite SCIA in sanatoria;](#)
- 2 [Irricevibilità del permesso di costruire per tardività risultante da Google Maps;](#)
- 3 [Contratto preliminare di compravendita e termine per la conclusione del definitivo;](#)
- 4 [Responsabilità per la conformità dell'immobile locato alla destinazione d'uso.](#)

\*\*\*



È possibile sospendere l'efficacia dell'ordinanza di demolizione con la presentazione di una SCIA in sanatoria?

La presentazione di una SCIA in sanatoria non determina la sospensione dell'efficacia dell'ordinanza di demolizione.

Veniva proposto appello avverso una sentenza del TAR per la Calabria, sul presupposto che la presentazione di una domanda in sanatoria renderebbe inefficace l'ordinanza di demolizione, sostenendo inoltre che la SCIA consente di iniziare l'attività edilizia dalla presentazione della stessa.

## I principi emersi

Nel considerare le pretese infondate, il Consiglio di Stato ha valutato come la realizzazione di un intervento edilizio in assenza del titolo previsto *ex lege*, ne comporti l'abusività, quantomeno formale, e alla stessa può avviarsi esclusivamente tramite il procedimento di accertamento di compatibilità urbanistica di cui all'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, sempreché ne ricorrano i presupposti (della c.d. doppia conformità sostanziale).

Il Consiglio di Stato ha poi espresso il principio secondo cui non si possono ammettere DIA o SCIA in sanatoria successivamente alla realizzazione dell'opera abusiva e non possono assurgere a strumento di sanatoria *"giacché gli illeciti edilizi in questione, ad eccezione dei casi contemplati dall'art. 37 del d.P.R. n. 380 del 2001, possono essere sanati soltanto in forza di titolo edilizio per condono straordinario o per accertamento di conformità"*. Ciò in quanto, spiega la Suprema Corte, in base al principio di tipicità degli atti amministrativi, un'istanza di permesso di costruire o una SCIA può avere ad oggetto solo lo svolgimento di attività edilizia futura ed è comunque escluso, in base all'indirizzo prevalente del Consiglio di Stato, che il Comune debba emanare una nuova ordinanza di demolizione dopo che è stata presentata una formale istanza di accertamento di conformità ex art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001 e sia stata esitata negativamente.



La sentenza è disponibile al presente [link](#).



Ricorso relativo ad un permesso di costruire dichiarato irricevibile per tardività, emersa da Google Maps

Irricevibile il ricorso avverso un permesso di costruire proposto a distanza di oltre un anno dall'inizio dei lavori, come indicato nel cartello di cantiere immortalato da Google Maps.

Veniva impugnato un permesso di costruire da parte dei proprietari dell'immobile adiacente al luogo di costruzione, ritenendo lo stesso illegittimo e chiedendone l'annullamento.

## Sull'irricevibilità del ricorso

Il TAR Puglia – sez. Lecce si è soffermato sulla tardività del ricorso, segnalando altresì l'inammissibilità dell'impugnazione per carenza di interesse all'annullamento del titolo edilizio, per poi dichiarare l'irricevibilità del ricorso per tardività della notifica.

Nel rendere le motivazioni il Collegio ha sottolineato come la tardività risultasse dalla presenza, rilevata anche dalla società controinteressata, in alcuni documenti fotografici estratti da Google Maps e risalenti al giugno 2022 e raffiguranti il cartello di cantiere, con ciò emergendo come in tale data i lavori fossero già stati avviati. Da ciò deriva l'incontrovertibile tardività del ricorso, *“essendo stato questo notificato soltanto in data 11.03.2023 e quindi oltre l'ordinario termine decadenziale decorrente dalla piena conoscenza del provvedimento impugnato, che, per ciò che si è detto, nella specie deve ritenersi acquisita (quanto meno) a far data dal 3.11.2022”*.



La sentenza è disponibile al presente [link](#).



## Preliminare di compravendita: che natura giuridica ha il termine per la conclusione del contratto definitivo?

Ai fini della proponibilità di un'azione di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, non è necessaria la natura essenziale del termine.

Il giudizio verteva su un'azione ex art. 2932 c.c., spiegata dalla parte convenuta in via riconvenzionale rispetto all'attore domanda di risoluzione del contratto preliminare. Il Tribunale di Latina è stato in particolare chiamato a soffermarsi sulla questione relativa alla natura giuridica del termine fissato nel contratto preliminare. Con la pronuncia pubblicata lo scorso 21 aprile, infatti, il Tribunale ha accolto detta domanda riconvenzionale, ed emesso pronuncia costitutiva produttiva degli effetti del contratto non concluso tra le parti.

### I principi emersi

Il Tribunale ha dapprima affermato la natura del contratto come preliminare con effetti anticipati, qualificando pertanto il promissario acquirente (al quale era già stato consegnato l'immobile) come detentore – e non possessore – del bene. Successivamente il Tribunale ha accertato l'assenza di inadempimento da parte del promissario acquirente, che anzi aveva regolarmente offerto la propria controprestazione e comunicato altresì la data per la sottoscrizione del contratto definitivo, come era previsto contrattualmente.

Il Tribunale ha infine affermato il principio secondo il quale *“in tema di inadempimento del contratto preliminare di compravendita immobiliare contenente un termine, non rispettato alla scadenza, per la stipulazione del definitivo, l'esercizio dell'azione di esecuzione in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 c.c. dell'obbligo di concludere il medesimo, non presuppone necessariamente la natura essenziale di detto termine, né la previa intimazione di una diffida ad adempiere alla controparte, essendo sufficiente la sola condizione oggettiva dell'omessa stipulazione del negozio definitivo che determina di per sé l'interesse alla pronuncia costitutiva, a prescindere da un inadempimento imputabile alla controparte stessa”*.



## Locazione non abitativa: a chi spetta verificare la conformità della destinazione d'uso dell'immobile con l'attività svolta?

Grava sul conduttore l'onere di verificare l'adeguatezza delle caratteristiche tecniche del bene a quanto necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende svolgere.

Nella recente ordinanza del 22 maggio 2023 la Cassazione è stata chiamata a pronunciarsi sul ricorso di un conduttore di una locazione non abitativa, avverso una sentenza della Corte di Appello che aveva riformato la pronuncia dei giudici di prime cure. Detta sentenza di primo grado imputava al locatore un inadempimento in quanto l'immobile non aveva la struttura idonea per consentire la preparazione di alimenti finalizzata alla vendita.

## La decisione della Cassazione

Nel confermare la sentenza pronunciata dalla Corte di Appello, la Corte di Cassazione ha ribadito l'orientamento consolidato in giurisprudenza secondo cui *“Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative”*.

La Corte ha inoltre affermato come non sia configurabile inadempimento del locatore nemmeno nel caso in cui un eventuale diniego dell'autorizzazione amministrativa sia dipeso da caratteristiche proprie del bene locato. A contemperare tale principio, la Corte considera poi come *“La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore”*.





# Contatti



*Antonella Ceschi*

Partner

+390669667000  
[antonella.ceschi@twobirds.com](mailto:antonella.ceschi@twobirds.com)



*Antonio Castorina*

Associate

+390230356000  
[antonio.castorina@twobirds.com](mailto:antonio.castorina@twobirds.com)



*Giuseppe Gennari*

Paralegal

+390669667000  
[giuseppe.gennari@twobirds.com](mailto:giuseppe.gennari@twobirds.com)



*Andrea Reali*

Trainee

+390669667000  
[andrea.reali@twobirds.com](mailto:andrea.reali@twobirds.com)

## twobirds.com

Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Casablanca • Copenhagen • Dubai  
• Dublin • Dusseldorf • Frankfurt • The Hague • Hamburg • Helsinki • Hong Kong • London  
• Luxembourg • Lyon • Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Rome • San Francisco • Shanghai  
• Singapore • Stockholm • Sydney • Warsaw

The information given in this document concerning technical legal or professional subject matter is for guidance only and does not constitute legal or professional advice. Always consult a suitably qualified lawyer on any specific legal problem or matter. Bird & Bird assumes no responsibility for such information contained in this document and disclaims all liability in respect of such information.

This document is confidential. Bird & Bird is, unless otherwise stated, the owner of copyright of this document and its contents. No part of this document may be published, distributed, extracted, re-utilised, or reproduced in any material form.

Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses.

Bird & Bird LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC340318 and is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority (SRA) with SRA ID497264. Its registered office and principal place of business is at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. A list of members of Bird & Bird LLP and of any non-members who are designated as partners, and of their respective professional qualifications, is open to inspection at that address.