

Bird & Bird

Newsletter Real Estate

Aprile 2024



Newsletter Real Estate

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

1. [Abuso edilizio non sanabile, il contratto preliminare può essere risolto?](#)
2. [La rilevanza urbanistica del centro abitato e la sua nozione.](#)



Come si delinea la risoluzione di un contratto preliminare per inadempimento, con riferimento agli abusi di un immobile?

La Cassazione ha ribadito il principio secondo cui nel caso di abusi non sanabili il contratto può essere risolto

Il fatto

All'esito del giudizio di primo grado dinanzi al Tribunale di Roma, introdotto con una domanda di nullità di un contratto preliminare di compravendita essendo l'immobile privo della destinazione d'uso abitativo, veniva emessa pronuncia di risoluzione del contratto preliminare, cui seguiva impugnazione in secondo grado, con esito diametralmente opposto. La Corte d'Appello, infatti, accoglieva l'appello rigettando la domanda di risoluzione, non reputandone sussistenti i presupposti. Veniva dunque proposto ricorso dinanzi la Corte di Cassazione.

La rilevanza dell'abuso affinché possa dichiararsi inadempimento contrattuale

Con l'ordinanza n. 8749 del 03/04/2024, la Cassazione si è in particolare concentrata sull'inadempimento delle parti con riferimento al contratto, al fine di comprendere la possibilità di pronuncia della risoluzione del contratto, prevedendo che nei contratti sinallagmatici sottoposti a condizione risolutiva, la rilevanza dell'eventuale inadempimento dei contraenti circa le prestazioni a carico di ciascuno di essi, rispetto al conseguente diritto della parte adempiente ad ottenere in giudizio la risoluzione del contratto medesimo, resta subordinata al mancato verificarsi dell'evento condizionante, osservando tuttavia come *"ove tale evento futuro e incerto non si avveri, come nella specie, il giudice di merito è tenuto a ponderare la gravità e imputabilità dell'inadempimento posto a fondamento della spiegata domanda di risoluzione e non può disattendere la domanda di scioglimento quale mera conseguenza del mancato avveramento della condizione risolutiva."*

La Cassazione ha poi ripreso il principio, già espresso dalla medesima Corte, secondo il quale in tema di vendita di immobili destinati ad abitazione, la mancanza del certificato di abitabilità comporta tre diverse conseguenze, a seconda del motivo della mancanza; nel caso di difformità non sanabili si configura infatti l'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*; nel caso invece di difformità sanabili si verificherà invece l'ipotesi del vizio contrattuale di mancanza di qualità essenziali; infine si verificherà l'ipotesi dell'inadempimento non grave, fonte di esclusiva responsabilità risarcitoria del venditore ma non di risoluzione del contratto per inadempimento nel caso in cui la mancanza della certificazione sia ascrivibile a semplice ritardo nella conclusione della relativa pratica amministrativa.

Pertanto, allorché l'immobile presenti "insanabili" violazioni di disposizioni urbanistiche, incidenti eziologicamente sulle condizioni di igiene, salubrità e sicurezza, si realizza un inadempimento qualificato che può dar luogo alla risoluzione del contratto, non essendo il cespite oggettivamente in grado di soddisfare le esigenze concrete di sua utilizzazione, diretta o indiretta, ad opera del compratore.



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



L'ubicazione di un edificio in un borgo antico è di per sé sufficiente a ricondurlo al concetto di centro abitato?

In una recente pronuncia il Consiglio di Stato ha analizzato i presupposti del centro abitato, la sua definizione e rilevanza in termini urbanistici

Nella recente sentenza n. 2798/2024 i Giudici di Palazzo Spada hanno infatti affermato che la mera ubicazione di un immobile nel c.d. "borgo antico", non implica automaticamente la sua riconduzione al centro abitato, secondo le indicazioni pianificatorie dell'epoca, nel caso di specie nel 1942.

Il fatto e il principio

Con ricorso al T.A.R. il proprietario, unitamente all'usufruttuario, di un immobile impugnavano l'ordinanza dirigenziale contenente l'ordine a demolire il portone di legno e il cancello del predetto immobile, realizzati al fine di chiudere un corridoio coperto che affacciava sulla pubblica via. Il Tribunale adito respingeva detto ricorso, di conseguenza i ricorrenti proponevano appello dinanzi al Consiglio di Stato.

Nel decidere sull'appello, il Consiglio di Stato è giunto a trattare il sopracitato tema della definizione di centro abitato, dal momento che il Comune resistente traeva la prova dell'abusività delle opere dalla mancata presentazione della licenza edilizia, necessaria data l'insistenza dell'immobile nel "borgo antico". Detta affermazione, a parere del Consiglio, non coglierebbe nel senso in quanto innanzitutto non era stato "versato in atti il titolo originario in forza del quale è stato realizzato il fabbricato, con conseguente prova dell'apertura verso la strada del corridoio, e quindi, indirettamente, della sua chiusura solo in epoca successiva. Diversamente, non è dato comprendere da quale circostanza, anche fattuale, la difesa civica evinca che la chiusura sia sopravvenuta e non originaria, e che solo per la stessa sarebbe stata necessaria una licenza aggiuntiva".

In secondo luogo, il Consiglio ha reputato non sussistere prova che per quella zona fosse necessaria nell'anno 1942 l'allora "licenza del podestà", dato che "stante che l'ubicazione del fabbricato nel c.d. "borgo antico" non implica affatto la sua riconduzione a ciò che, secondo le indicazioni pianificatorie dell'epoca, doveva essere perimetrato come centro abitato". Per tale classificazione, infatti, a parere del Consiglio di Stato la definizione di centro abitato non è rinvenibile in termini univoci, per cui occorre far riferimento a criteri empirici elaborati dalla giurisprudenza. Per quanto riguarda poi la definizione, questa è rinvenibile nell'art. 3 del c.d. nuovo codice della strada, che lo identifica in un "«insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine», che tuttavia nasce per esigenze di diversificazione delle regole di circolazione stradale. Va dunque individuato nella situazione di fatto costituita dalla presenza di un aggregato di case continue e vicine, comunque suscettibile di espansione, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili.". Con riferimento poi alla rilevanza urbanistica, questa discenderebbe dalla legge n. 765 del 1967 (c.d. legge ponte) che introducendo l'art. 41-*quinquies* nella l. n. 1150 del 1942, lo utilizza quale concetto per disciplinare l'edificazione nei comuni privi di piano regolatore o di programma di fabbricazione e, quindi, dal D.M. 1° aprile 1968, n. 1404, in ordine alle distanze dell'edificazione dal nastro stradale. In definitiva "Non risponde dunque al preciso disposto del richiamato art. 41-*quinquies*, comma 6, della l. 17 agosto 1942, n. 1150, assimilare ciò che nel lessico comune fa pensare all'originario nucleo abitato (il "borgo antico", appunto), alla necessaria perimetrazione di una zona espressamente richiesta dalla legge."



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

Contatti



Antonella Ceschi

Partner

+390669667000
antonella.ceschi@twobirds.com



Antonio Castorina

Associate

+390230356000
antonio.castorina@twobirds.com



Giuseppe Gennari

Paralegal

+390669667000
giuseppe.gennari@twobirds.com



Ludovica Giaccone

Associate

+390669667000
ludovica.giaccone@twobirds.com



Andrea Reali

Associate

+390669667000
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.