



18194-70

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

- Dott. ALDO CARRATO - Presidente -
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -
- Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -
- Dott. ENRICO CARBONE - Consigliere -
- Dott. LUCA VARRONE - Consigliere -

VENDITA

Ud. 09/01/2020 - CC

R.G.N. 4743/2016  
non 18.194  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 4743-2016 proposto da:

POGGIO I RL, elettivamente domiciliata in F ,  
 )  
 )  
 )  
 giusta

procura in calce al ricorso;

**- ricorrente -**

**contro**

COMUNE PALERMO, domiciliato in )  
 )  
 giusta procura in calce al  
 controricorso;

**- controricorrente -**

**nonchè contro**

FRANCESCO, ANGELA ROSALBA;

or  
17/20

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 967/2015 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 18/06/2015;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 09/01/2020 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;  
Lette le memorie della ricorrente;

### **RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO**

**1.** Francesco e Marcianò Rosalba Angela convenivano in giudizio il Comune di Palermo e la Poggio S.r.l., deducendo che con atto per notar Siciliano del 16/9/1991 avevano acquistato dalla società un'unità immobiliare in corso di definizione elevata tre piani fuori terra con terreno pertinenziale di circa mq. 2000 in località Pizzo Sella di Monte Gallo, a Partanna Iria n. 5, per il prezzo di £. 580.000.000, oltre IVA al 4%, versando quindi la somma complessiva di £. 603.000.000.

Aggiungevano che la venditrice aveva garantito l'assenza di ipoteche ed altre trascrizioni pregiudizievoli, essendosi impegnata a consegnare il certificato di abitabilità entro un anno dalla vendita, ma che a seguito del rilascio di tale certificato erano emerse delle difformità urbanistiche.

Inoltre la Procura della Repubblica di Palermo, avendo riscontrato gravi irregolarità nel rilascio delle concessioni edilizie, tra cui anche di quella relativa al bene acquistato dagli attori, aveva disposto il sequestro di tutti gli immobili edificati nella zona.

Pertanto, invocavano la nullità del contratto ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47/1985, atteso che l'edificazione del bene era frutto di una lottizzazione abusiva, con la condanna della

società alla restituzione delle somme versate, oltre interessi e rivalutazione, con la condanna anche del Comune di Palermo, in solido con la Poggio al risarcimento dei danni.

Si costituiva il Comune che contestava la fondatezza della domanda, rilevando che l'accertamento del reato di lottizzazione abusiva era ancora *sub iudice*; inoltre l'evizione della proprietà del bene rilevava solo nei rapporti tra le parti del contratto di compravendita.

Si costituiva la Poggio S.r.l. che deduceva di avere acquistato il bene nel 1989 dalla Calcestruzzi S.p.A., che a sua volta l'aveva acquistato nel 1985 dalla Bondi Costruzioni S.r.l., e che pertanto il bene era munito di concessione edilizia e di tutti gli altri provvedimenti amministrativi necessari per legge. Adduceva, quindi, un concorso di colpa degli attori che non avrebbero potuto ignorare la lottizzazione abusiva, anche avvalendosi dell'ordinaria diligenza, evidenziando la propria buona fede al momento della vendita, stante la possibilità di ricollegare alla condotta del Comune un'approvazione implicita della lottizzazione dell'area, alla luce delle previsioni del PRG dell'epoca che ammetteva un'attività edificatoria, una volta soddisfatte le esigenze dell'agricoltura. Ne derivava che il rilascio di ben 314 concessioni edilizie da parte del Comune, nello stesso breve arco di tempo, equivaleva ad una sorta di autorizzazione implicita.

Quanto alla confisca dei beni, rilevava la sua inopponibilità ai terzi di buona fede, atteso che non risultava trascritta in epoca anteriore alla vendita, l'ordinanza del sindaco di sospensione dei lavori.

In subordine, chiedeva che fosse accertata la responsabilità del Comune con la condanna a tenerla indenne dalle conseguenze dell'accoglimento della domanda attorea, e con il diritto al risarcimento del danno.

Rilevata la tardività della chiamata in causa delle parti causa della società convenuta, e sospeso il giudizio in attesa della definizione del processo penale relativo al reato di lottizzazione abusiva, il Tribunale di Palermo, con la sentenza n. 4413 del 2007, dichiarava la nullità dell'atto di vendita e condannava la società alla restituzione del prezzo, con gli interessi legali a far data dalla domanda, rigettando le domande della società nei confronti del Comune.

Avverso tale sentenza proponeva appello la Poggio , cui resisteva il solo Comune di Palermo, essendo rimaste contumaci le originarie parti attrici.

La Corte d'Appello di Palermo con la sentenza n. 967 del 18/6/2015 ha rigettato il gravame, compensando le spese del grado.

Disatteso il motivo di appello con il quale si reiterava la tesi dell'esistenza di un'implicita autorizzazione alla lottizzazione, nemmeno potendosi ipotizzare una legittimazione dei provvedimenti abilitativi dell'attività edificatoria, emessi *contra ius*, per effetto di una prassi interpretativa dell'art. 39 co. 3 della Legge Regionale n. 19/1972, era disatteso anche il secondo motivo di appello con il quale si contestava la tesi della nullità dell'atto di compravendita.

Dopo aver richiamato il tenore dell'art. 18 della legge n. 47/1985, secondo i giudici di appello la norma prevedeva una

nullità di tipo formale, relativa alla stipula di atti di alienazione senza allegazione del certificato di destinazione urbanistica ed in epoca successiva alla trascrizione dell'ordinanza sindacale di sospensione dei lavori, ed una generale di carattere sostanziale che si ricollega alla previsione di cui all'art. 1418 c.c. .

Ad opinare diversamente, si legittimerebbe il trasferimento di beni frutto di una lottizzazione abusiva pure in presenza di vizi sostanziali. La nullità, però, non è riconducibile, come ritenuto dal giudice di prime cure, all'illiceità dell'oggetto, atteso che il bene in sé non è suscettibile di una valutazione in termini di illiceità, né è diretta violazione di una norma imperativa (che potrebbe ipotizzarsi nel caso in cui sia lo stesso contratto di vendita effetto diretto della consumazione di un reato), ma è giustificata dall'illiceità della causa ai sensi del combinato disposto degli artt. 1343 e 1418 c.c., in quanto il trasferimento della proprietà del bene comporta una compressione dell'interesse pubblico ed essenziale assicurato dalle norme in materia urbanistico - ambientale.

Atteso il divieto legale per le lottizzazioni abusive, anche la vendita di un immobile frutto di tale reato realizza un fine illecito che implica la nullità dell'atto traslativo (e ciò anche alla luce della considerazione che è dubbio che un bene abusivo abbia un valore patrimoniale suscettibile di scambio).

In merito al terzo motivo di appello che riguardava la pretesa alla restituzione del bene, a seguito della dichiarazione di nullità, la Corte distrettuale rilevava che il bene era stato interessato dal provvedimento di confisca di cui all'art. 19 della

legge n. 47/1985, confisca che non risultava essere stata revocata.

Ne derivava che l'appellante, come affermato in giurisprudenza, avrebbe dovuto far valere il proprio diritto sul bene, vantando la qualità di soggetto in buona fede, mediante incidente di esecuzione ai sensi degli artt. 665 e 676 c.p.p. .

Occorreva poi confermare la condanna dell'appellante alla restituzione anche della somma versata dagli acquirenti a titolo di IVA sul prezzo, dovendosi invece reputare inammissibile il motivo di appello con il quale si contestava il rigetto della domanda risarcitoria nei confronti del Comune di Palermo, in quanto il motivo di gravame non confutava le specifiche ragioni del Tribunale che aveva rilevato il difetto di prova sia sull'*an* che sul *quantum*.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso la Poggio S.r.l. sulla base di sei motivi, illustrati da memorie.

Il Comune di Palermo ha resistito con controricorso.

Gli altri intimati non hanno svolto difese in questa fase.

**2.** Il primo motivo di ricorso denuncia l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, e precisamente la previsione del PRG del Comune di Palermo che consentiva l'edificazione ad uso residenza con la presenza del certificato di abitabilità, nonché la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 39 co. 3 della L.R. Sicilia n. 19/1972 e dell'art. 12 delle preleggi.

Si deduce che il PRG vigente alla data di rilascio delle concessioni edilizie delle villette edificate su Pizzo Sella, prevedeva che nelle zone adibite a verde agricolo, quale era

quella oggetto di causa, fosse possibile, una volta soddisfatte le esigenze dell'agricoltura, la costruzione di edifici residenziali del tipo casette unifamiliari, a non più di due piani fuori terra. Ciò era finalizzato a permettere il rilascio di singole concessioni edilizie, come chiarito anche da altre prescrizioni regolamentari volte ad assicurare l'urbanizzazione primaria e secondaria della zona.

Ciò è, altresì, confermato dal fatto che anche la villetta degli attori, oltre ad essere stata edificata sulla base di una concessione, era munita del certificato di abitabilità.

Ne consegue che la sentenza ha erroneamente interpretato l'art. 39 co. 3 della L.R. Sicilia n. 19/1972 che, con riguardo alle zone territoriali omogenee "E", permette l'edificazione a mezzo di singole licenze nel rispetto di una data densità fondiaria, il che permette di affermare che per la costruzione non fosse necessaria l'approvazione di un piano urbanistico esecutivo, ma il rilascio di singole licenze (poi divenute concessioni).

A ciò deve aggiungersi che la mole dei provvedimenti rilasciati dalla PA deve far ravvisare l'esistenza di un provvedimento implicito di lottizzazione, come confortato dal fatto che ben 314 concessioni fossero state quasi contestualmente rilasciate, e con il coinvolgimento di quasi tutti gli organi dell'amministrazione comunale.

Il secondo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 18, co. 7 e 9, della legge n. 47/1985 nonché dell'art. 12 delle preleggi.

Si rileva che la sentenza gravata ha ritenuto che il contratto di vendita fosse affetto da nullità per illiceità della causa.

Si trascura, però, che il testo della norma, nel prevedere determinati requisiti di carattere formale per la validità degli atti di trasferimento di terreni oggetto di lottizzazione abusiva, conforta invece la conclusione secondo cui la nullità ricorre solo in presenza dei presupposti, sempre formali, espressamente indicati dalla norma, pena la sostanziale inutilità del dettato normativo, che non avrebbe ragion d'essere ove si ritenesse, come ha fatto il giudice di appello, che ogni atto relativo a beni frutto di una lottizzazione abusiva sia affetto da nullità per illiceità della causa.

La scelta del legislatore di prevedere la nullità solo per gli atti conclusi dopo la trascrizione dell'ordinanza di sospensione, invece, depone nel senso che un interesse tutelato dal legislatore è anche quello dell'acquirente che abbia acquistato in buona fede, sicché l'affidamento riposto nella validità dell'atto non può essere sempre recessivo rispetto alla tutela del territorio.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 18 e 19 della legge n. 47/1985, nonché degli artt. 2, 3, 9, 25, 27, 32, 41, 42, 111 e 117 Cost., dell'art. 7 della CEDU oltre che l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti (avvenuto riconoscimento della buona fede della ricorrente e dei suoi legali rappresentanti con sentenza passata in cosa giudicata), con la violazione e falsa applicazione anche degli artt. 2909 c.c. e 324 c.p.c.



Si deduce che nella fattispecie il provvedimento di confisca è inopponibile alla società, la quale era in buona fede, come accertato anche in sentenza, nonché nel processo penale per il reato di lottizzazione abusiva. Non rileva, quindi, che la confisca non sia stata revocata, poiché nel caso di revoca non vi sarebbe più questione in merito alla restituzione del bene.

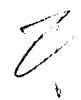
Inoltre non è condivisibile l'assunto secondo cui il diritto della ricorrente potrebbe essere fatto valere in sede di incidente di esecuzione dinanzi al giudice penale che ha disposto la confisca, atteso che la buona fede della ricorrente è ormai acclarata con sentenza passata in cosa giudicata.

Il quarto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2, 13, 16 e 17 del DPR n. 633/1972 nella parte in cui la Corte d'Appello ha ritenuto che tra le somme da restituire agli attori rientrasse anche l'IVA dai medesimi versata in base alle previsioni contrattuali.

Si rileva che l'IVA non fa parte del prezzo, ma è calcolata sul prezzo, come peraltro era esplicitato anche dal testo del contratto.

E' pur vero che dell'IVA se ne è fatta carico la parte acquirente, ma la stessa è stata doverosamente versata all'Erario così che è a quest'ultimo che gli acquirenti devono richiederne la restituzione, nel caso in cui si ritenga che il contratto sia affetto da nullità.

Il quinto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., quanto alla mancata valutazione delle ragioni poste a sostegno della domanda di risarcimento del danno nei confronti del Comune di Palermo.



Si evidenzia che, una volta intervenuta la condanna della società alla restituzione del prezzo in favore degli attori, il danno subito dalla stessa, in conseguenza della condotta illecita dei funzionari della PA, era in *re ipsa*, anche per quanto attiene al danno all'immagine, atteso che la vicenda aveva avuto effetti fortemente negativi sulla credibilità ed affidabilità della società nel mercato.

Il sesto motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., in quanto, una volta riscontrata l'erroneità della sentenza impugnata, sulla base dei precedenti motivi, deve adottarsi una condanna al pagamento delle spese in danno delle controparti.

**3.** Evidenti ragioni di ordine logico impongono la prioritaria disamina del secondo motivo di ricorso, che si palesa fondato.

Rileva la Corte che è pacifico che tra gli attori e la società ricorrente sia intervenuto un contratto di compravendita avente ad oggetto una villetta, già in massima parte edificata, e per la quale era stata anche rilasciata la concessione edilizia, villetta che la società venditrice aveva a sua volta acquistato da altra società (Calcestruzzi S.p.A.).

Emerge, altresì, che la sentenza penale di questa Corte (Cass. pen. n. 3552/2002) che ha concluso per l'esistenza di una lottizzazione abusiva per l'attività edificatoria, che in maniera indiscriminata ha interessato la località di Pizzo Sella, ha escluso la responsabilità penale per il reato di lottizzazione abusiva di coloro che erano i legali rappresentanti della società venditrice, ritenendo che la lottizzazione fosse ascrivibile alla condotta di coloro che, in concorso con numerosi funzionari

dell'amministrazione locale, aveva consentito il rilascio di centinaia di concessioni edilizie, senza la previa approvazione di un piano di lottizzazione.

Le sentenze di merito, pur all'esito di un percorso argomentativo in parte differente, hanno entrambe ritenuto che la fattispecie dedotta in giudizio andasse ricondotta alla previsione di cui all'art. 18 della legge n. 47/1985 (oggi art. 30 del DPR n. 380/2001), il cui testo nella formulazione applicabile *ratione temporis* così dispone:

*"Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.*

*Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati nè trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di*

*destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

*Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.*

*In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi, ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.*

*I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'ufficio tecnico erariale se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.*

*I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla*



*data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al sindaco del comune ove è sito l'immobile.*

*Nel caso in cui il sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell'art. 6, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.*

*Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui sindaco deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia del sindaco si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art. 7.*

*Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal settimo comma, sono nulli e non possono essere stipulati, nè in forma pubblica nè in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del sindaco.*

*Il quarto comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, è abrogato.*

*Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo l'entrata in vigore della presente legge, e non si applicano*

*comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni tra coniugi e tra parenti in linea retta ed ai testamenti nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.*"

Deve però rilevarsi che le previsioni di nullità contemplate dal legislatore hanno, sia nel secondo comma che nel nono comma, ad oggetto il trasferimento di terreni ovvero di lotti di terreni, laddove nel caso in esame, come già evidenziato, il contratto aveva ad oggetto un immobile già in massima parte edificato.

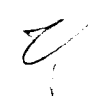
Ne consegue che, avendo il ricorso inteso contestare la correttezza della conclusione in punto di nullità del contratto, sebbene sulla base dell'affermazione di un'erronea esegesi della previsione sanzionatoria dell'art. 18, resta tuttavia impregiudicata la possibilità, o meglio il dovere del giudice, di dover fornire la corretta qualificazione giuridica della fattispecie, fermo restando il vincolo della medesimezza dei fatti oggetto di qualificazione.

In tal senso depone la costante giurisprudenza di questa Corte secondo cui (cfr. Cass. n. 4744/2005) il divieto di proporre domande nuove sotto il profilo del mutamento della "causa petendi" non impedisce alla parte di qualificare diversamente il negozio di cui abbia chiesto in primo grado la nullità o l'annullamento, inquadrandolo in un diverso schema giuridico, ferma la prospettazione del vizio che lo inficia, allo stesso modo il giudice d'appello può dare una qualificazione giuridica ai fatti e ai rapporti dedotti in lite diversa da quella data dal giudice di primo grado, avendo il




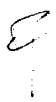

potere-dovere di definire la natura del rapporto al fine di precisarne il contenuto, gli effetti e le norme applicabili (in senso conforme Cass. n. 25140/2010 secondo cui sussiste vizio di "ultra" o "extra" petizione ex art. 112 cod. proc. civ. solo quando il giudice pronunzia oltre i limiti della domanda e delle eccezioni proposte dalle parti, ovvero su questioni non formanti oggetto del giudizio e non rilevabili d'ufficio attribuendo un bene non richiesto o diverso da quello domandato, vizio che non ricorre laddove, in correlazione con il principio "iura novit curia" di cui all'art. 113, primo comma, cod. proc. civ., il giudice si limiti ad assegnare una diversa qualificazione giuridica ai fatti e ai rapporti dedotti in lite nonché all'azione esercitata in causa, ricercando le norme giuridiche applicabili alla concreta fattispecie sottoposta al suo esame, e ponendo a fondamento della sua decisione principi di diritto diversi da quelli erroneamente richiamati dalle parti; Cass. n. 11629/2017; Cass. n. 8645/2018).

Ne deriva che, avendo il motivo in esame posto in discussione l'effettiva ricorrenza di una causa di nullità, avuto riguardo però all'oggetto del contratto, quale pacificamente emergente dagli atti di causa, ben può questa Corte, in base al detto principio "*iura novit curia*", individuare le norme giuridiche applicabili al contratto, che, avendo ad oggetto il trasferimento della proprietà di un bene già edificate, vanno individuate, a seconda dell'epoca di realizzazione degli immobili, nelle previsioni di cui agli artt. 17 ( oggi art. 46 del DPR n. 380/2001) o 40 della legge n. 47/1985, risultando erroneo il



richiamo alla diversa previsione di cui all'art. 18 citato (oggi art. 30 del DPR n. 380/2001).

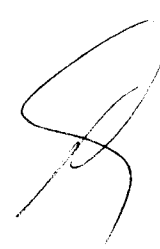
La diversità di disciplina legata all'oggetto dell'atto traslativo è stata già affermata anche dalla giurisprudenza costituzionale.  (Corte Cost. n. 38/2004), che ha ritenuto non fondata, in riferimento all'art. 3 cost., la q.l.c. dell'art. 18 l. 28 febbraio 1985 n. 47, nella parte in cui non prevede la possibilità di conferma di un precedente atto di compravendita di terreni, nullo per omessa allegazione di certificato di destinazione urbanistica, mediante un atto redatto nella stessa forma del precedente, cui sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree, relativamente al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare. Poiché le misure predisposte dalla legge per il trasferimento dei terreni non sono comparabili con quelle relative agli edifici, assunte a "*tertia comparationis*" dal remittente, in quanto ispirate ad un diverso sistema di accertamento e di contrasto all'abusivismo, la mancata previsione legislativa di conferma di un atto non assistito da certificato di destinazione urbanistica non è di per sé irragionevole, in quanto, al contrario, una sua previsione, postulando un obbligo di verifica sostanziale di conformità alla normativa urbanistica da parte del notaio, da un lato si porrebbe in contrasto con l'intento legislativo di ridefinizione dei compiti del pubblico ufficiale e di delimitazione delle ipotesi di responsabilità, dall'altro non apparirebbe di per sé attendibile e concludente, non disponendo il notaio di quel complesso di indici di valutazione indicati dal comma 1 dell'art.





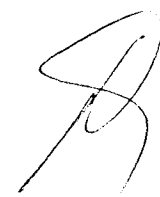
18, dai quali è possibile ravvisare l'illecito e dei quali solo il sindaco può disporre.

Tale distinzione ha poi trovato conferma anche nella giurisprudenza di questa Corte, laddove Cass. n. 20414/2009, ha sostenuto che in tema di negozi traslativi di fabbricati rurali, le disposizioni dettate dall'art. 40 della legge n. 47 del 1985 trovano applicazione anche per il trasferimento di beni immobili ubicati in zone agricole che siano destinati ad uso residenziale. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto applicabile l'art. 18 della legge n. 47 del 1985, piuttosto che l'art. 40 della medesima legge, mancando di considerare che la destinazione del fabbricato ad uso di abitazione escludeva di per sé la pertinenzialità di quest'ultima rispetto al fondo agricolo e che risultava irrilevante il dato formale della mancanza di accatastamento urbano), rilevando in motivazione che erroneamente la sentenza gravata aveva ritenuto applicabile la norma di cui all'art. 18 dettata in materia di atti di trasferimento di terreni (ora cfr. D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30 T.U.) anziché la L. n. 47 del 1985, art. 40, atteso che la natura del fabbricato "de quo" comportava che il trasferimento era subordinato alla verifica della sussistenza delle condizioni volute dall'art. 40 citato: tale accertamento non è stato compiuto dai giudici di appello i quali, come si è detto, hanno erroneamente applicato la L. n. 47 del 1985, art. 18 ( in senso conforme si veda anche Cass. n. 19526/2005, nonché Cass. n. 20649/2013 secondo cui la nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali relativi a terreni, per mancata allegazione del certificato di destinazione



urbanistica, agli effetti dell'art. 18, comma secondo, della legge 18 febbraio 1985, n. 47, applicabile "*ratione temporis*", riferendosi a tutti quegli atti negoziali che concretino consapevoli tentativi di aggirare le previsioni urbanistiche e di derogarvi, non ricorre nel caso di terreni costituenti pertinenze di edifici censiti nel N.C.E.U, in quanto basta, a tal ultimo fine, la sola presentazione della domanda di accatastamento, non potendosi interpretare la disposizione in esame nel senso che gli edifici siano da considerare censiti solo ove il relativo "iter" amministrativo sia completato).

Né può indurre a diverse conclusioni il precedente di questa Corte (Cass. n. 23367/2014) che ha affermato che il contratto preliminare di compravendita, che abbia ad oggetto singole unità immobiliari già comprese in una struttura alberghiera, è nullo per contrasto con la normativa in tema di lottizzazione abusiva, per la modifica dell'originaria destinazione d'uso, purché si accerti sia l'inesistenza di un'organizzazione imprenditoriale idonea alla gestione dei servizi comuni e alla locazione dei singoli appartamenti compravenduti, sia la parcellizzazione del complesso immobiliare in alloggi suscettibili di essere occupati stabilmente, in quanto anche a voler soprassedere circa il fatto che abbia esteso la nullità a contratti ad efficacia obbligatoria (in contrasto con la prevalente giurisprudenza di questa Corte), esprime tuttavia il principio per il quale la nullità colpisce l'atto traslativo che direttamente concorre al perfezionamento della vicenda abusiva di lottizzazione, posto che nella fattispecie, erano proprio i singoli atti di alienazione delle singole unità



immobiliari a concorrere al mutamento di destinazione ed a realizzare quindi la lottizzazione abusiva.

Nel caso in esame, invece, la lottizzazione è stata ravvisata nell'attività di chi aveva ottenuto in un arco di tempo contenuto il rilascio di numerose concessioni edilizie, provvedendo altresì ad effettuare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, procedendo anche all'edificazione, laddove la responsabilità penale della società venditrice per tale attività è stata pacificamente esclusa con sentenza passata in giudicato, ed essendosi altresì esclusa la ipotizzabilità di un concorso degli acquirenti, la cui buona fede non è stata mai posta in discussione, anche alla luce del fatto che il bene acquistato era stato realizzato in virtù di una concessione edilizia, di cui si faceva menzione nell'atto, ed essendo emersa, solo a distanza di tempo dall'acquisto, l'esistenza di un procedimento penale in relazione al reato di lottizzazione abusiva.


In tal senso si veda Cass. n. 879/2018, a mente della quale l'accertamento in ordine alla sussistenza del reato di lottizzazione abusiva contenuto in una sentenza penale di condanna divenuta irrevocabile, ha efficacia di giudicato nel processo civile volto alla declaratoria di nullità, per violazione dell'art. 18 della l. n. 47 del 1985, del contratto di compravendita posto in essere dall'imputato-alienante ed avente ad oggetto un terreno rientrante nell'area abusivamente lottizzata, discendendo il riconoscimento di tale nullità dall'accertamento degli stessi fatti materiali ritenuti rilevanti in sede penale, che consente di affermare che se

l'efficacia di giudicato vale per la condanna deve valere anche per l'ipotesi di assoluzione.

Inoltre la stessa giurisprudenza penale delimita i casi in cui l'acquirente può essere reputato responsabile del reato di lottizzazione abusiva (Cass. pen. n. 18920/2014), assumendo che in tema di lottizzazione abusiva, la permanenza del reato per gli acquirenti dei singoli lotti prosegue sino a quando continua l'attività edificatoria nel lotto di riferimento in quanto il singolo compratore, non avendo dato causa all'intera operazione lottizzatoria, risponde nei limiti della propria partecipazione, realizzata attraverso l'attività negoziale o edificatoria nel proprio lotto, e non anche dell'attività edificatoria eseguita negli altri lotti.

Una volta escluso che la società ricorrente abbia concorso nel reato di lottizzazione abusiva ed avuto riguardo all'oggetto del contratto, la sentenza impugnata deve essere cassata, avendo deciso la controversia sulla base di una norma non applicabile alla fattispecie, con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Palermo affinché sulla scorta dei fatti allegati in citazione (acquisto di edificio) verifichi se ricorra o meno la dedotta nullità in base alla disciplina correttamente applicabile, conformandosi, in relazione alle previsioni di cui agli artt. 17 o 40 della legge n. 47/1985 (e ciò previo accertamento della data di effettiva costruzione del bene ), alle prescrizioni di Cass. SS.UU. n. 8230/2019 ( a mente della quale la nullità comminata dall'art. 46 del d.p.r n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del 3 comma dell'art. 1418 c.c., di cui costituisce una specifica

declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e dev'essere riferibile, proprio, a quell'immobile).



4. L'accoglimento del motivo che precede comporta poi, evidentemente, l'assorbimento degli altri motivi.



5. Il giudice di rinvio statuirà anche sulle spese del presente giudizio.

#### **PQM**

Accoglie il secondo motivo di ricorso, ed assorbiti i restanti, cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Palermo che provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 9 gennaio 2020.

IL CANCELLIERE ESPERTO  
Dott.ssa Giuseppina D'Urso

CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma

IL CANCELLIERE ESPERTO  
Dott.ssa Giuseppina D'Urso

**Il Presidente**

