

**Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena**

**Il commercio degli immobili abusivi**

**Martedì 19 Novembre 2013**  
Hotel Raffaello - Modena

**sentenza  
17/10/2013,  
n. 23591 della  
Cassazione**

**Nullità**



**Inadempimento**

## **Articolo 1421 del codice civile**

**Salvo diverse disposizioni di legge, la nullità può essere fatta valere da chiunque vi ha interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice**

## **Articolo 1422 del codice civile**

**L'azione per far dichiarare la nullità non è  
soggetta a prescrizione, salvi gli effetti  
dell'usucapione e della prescrizione delle  
azioni di ripetizione**

## **Articolo 1418 del codice civile Cause di nullità del contratto.**

**[I]. Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente.**

**[II]. Producono nullità del contratto la mancanza di uno dei requisiti indicati dall'articolo 1325, l'illiceità della causa, la illiceità dei motivi nel caso indicato dall'articolo 1345 e la mancanza nell'oggetto dei requisiti stabiliti dall'articolo 1346.**

**[III]. Il contratto è altresì nullo negli altri casi stabiliti dalla legge**

## **Art. 15 LEGGE 10/1977 (“Bucalossi”)**

**nullità degli atti giuridici aventi per oggetto  
unità edilizie costruite in assenza di  
concessione ... ove da essi non risulti che  
l'acquirente era a conoscenza della  
mancanza della concessione**

## **Art. 46 D.Lgs. 6-6-2001 n. 380 (T.U. Edilizia)**

**Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17/3/1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.**



## **Art. 40 L. 28-2-1985 n. 47**

**Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio ... attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

## **Art. 15 LEGGE 10/1977 (“Bucalossi”)**

**nullità degli atti giuridici aventi per oggetto  
unità edilizie costruite in assenza di  
concessione ... ove da essi non risulti che  
l'acquirente era a conoscenza della  
mancanza della concessione**

**NULLITÀ TESTUALE**  
**(REQUISITO**  
**FORMALE)**

**SE IL TITOLO  
ESISTEVA, L'ATTO  
SI PUÒ  
CONFERMARE**

## **Art. 46, co. 5-bis, D.Lgs. 6-6-2001 n. 378 (T.U. Edilizia)**

**Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.**

## **Art. 22.3, D.P.R. 6-6-2001 n. 380**

**In alternativa al p.d.c., possono essere realizzati mediante scia:**

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), cioè gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici,**
- che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A, comportino mutamenti della destinazione d'uso,**
- nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio)**

## **Art. 31 D.P.R. 6-6-2001 n. 380**

- 1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.**

## **Art. 14-bis L.R. 21-10-2004 n. 23**

**1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:**

- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;**
- b) gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20% della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 % delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;**



## **Art. 14-bis L.R. 21-10-2004 n. 23**

- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;**
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 metri quadrati;**
- e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;**

## **Art. 14-bis L.R. 21-10-2004 n. 23**

**f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.**

VARIAZIONI  
ESSENZIALI

**Cass. civ. Sez. II,  
Sent., 04-04-2011,  
n. 7632**

**Trib. Torino Sez. II, 18-03-2009**

**NON configura nullità il caso di un cambio di destinazione d'uso da C2 ad appartamento.**

**App. Roma Sez. II, 09-10-2008**

**NON è nullo il rogito se è stata chiusa una parte del balcone, mediante la costruzione di due pareti in struttura mista in muratura e alluminio anodizzato; ciò comporta solo una parziale difformità dell'appartamento oggetto della compravendita.**

## Altri rimedi

- a** **risoluzione del contratto**
- b** **riduzione del prezzo**
- c** **risarcimento del danno**

**NUOVO  
ORIENTAMENTO  
Cass.  
17/10/2013  
n. 2359**

# CONTRATTI PRELIMINARI: non trasferiscono diritti reali



# CONTRATTI PRELIMINARI: inapplicabilità dell'art. 2932 c.c.

**I fabbricati sono commerciabili  
anche senza agibilità**

**Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena**

**Il commercio degli immobili abusivi**

**Martedì 19 Novembre 2013**  
Hotel Raffaello - Modena