

ESECUZIONE FORZATA

Attestazione di conformità catastale dell'immobile promesso in vendita e sentenza che tiene il luogo del contratto non concluso ai sensi dell'art. 2932 c.c.

di **Paolo Cagliari**, Avvocato

Seminario di specializzazione

Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda

Scopri di più

Cass. civ., sez. II, 15 ottobre 2025, n. 27531 – Pres. Manna – Rel. Trapuzzano

Contratto preliminare di compravendita immobiliare – Esecuzione in forma specifica – Conformità catastale – Condizione dell'azione – Accertamento da parte del giudice – Oggetto – Pronuncia della sentenza sostitutiva del contratto non concluso – Condizioni

Massima: *“Nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo a un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1-bis, l. 52/1985 costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che può accogliere la domanda in presenza della dichiarazione o attestazione di conformità al momento della decisione, senza alcun onere di verifica dell'effettività della coerenza catastale, salvo che si tratti di una falsità conclamata, cioè tale da essere rilevabile ictu oculi anche da un soggetto tecnicamente inesperto, nel quale caso la dichiarazione o attestazione può essere ritenuta inesistente e l'effetto traslativo è precluso”.*

CASO

Il promissario acquirente di un immobile adiva il Tribunale di Verona per ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo; nel corso del giudizio, veniva sollevata d'ufficio la questione relativa alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile.

Depositata dall'attore attestazione di conformità dello stato di fatto ai titoli abilitativi, alle planimetrie e ai dati catastali e disposta una consulenza tecnica d'ufficio volta ad acclarare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, il Tribunale di Verona accoglieva la domanda.

La sentenza di primo grado era riformata all'esito del giudizio d'appello, in quanto l'obbligo

assunto dal promissario acquirente di regolarizzare l'immobile una volta avvenuto il trasferimento dimostrava che all'attestazione di conformità non corrispondeva un'effettiva coerenza catastale dei beni oggetto del preliminare, sicché, giusta quanto disposto dall'art. 29, comma 1-*bis*, l. 52/1985, non ricorrevano le condizioni per emettere sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c.

La pronuncia della Corte d'appello di Venezia veniva impugnata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di cassazione ha accolto il ricorso, affermando che, ai fini della pronuncia della sentenza *ex art. 2932 c.c.*, è sufficiente che risulti dagli atti la dichiarazione o l'attestazione di conformità catastale degli immobili promessi in vendita, non prescrivendo la norma (letta in combinato disposto con l'art. 29, comma 1-*bis*, l. 82/1985) che debba anche esserne accertata la veridicità, ovvero la coerenza.

QUESTIONI

[1] Quando un contratto preliminare resta inadempito, perché una delle parti si sottrae all'obbligo di concludere il contratto definitivo, l'altra può promuovere l'azione di esecuzione in forma specifica prevista dall'art. 2932 c.c., che consente di ottenere la pronuncia di una sentenza – avente carattere costitutivo – che, immutando la realtà giuridica, produce l'effetto del contratto non concluso, costituendo in capo al promissario il diritto che il promittente si era impegnato a trasferirgli o ad attribuirgli.

Da tale sentenza scaturiscono proprio quegli effetti che il mancato consenso alla conclusione del contratto che le parti si erano obbligate a stipulare ha impedito che si producessero in virtù della volontà negoziale non manifestata.

L'azione in parola può essere promossa in ogni ipotesi in cui viene in considerazione un obbligo a contrarre (di fonte legale o negoziale), ma la prassi insegna che la situazione nella quale viene più frequentemente impiegata si ha quando le parti hanno concluso un contratto preliminare di compravendita immobiliare.

Poiché il comma 1 dell'art. 2932 c.c. stabilisce che la proposizione della domanda è subordinata al fatto che, da un lato, ciò non sia escluso dal titolo e, dall'altro lato, che la pronuncia della sentenza sostitutiva sia possibile (venendo in rilievo sia l'eventuale impossibilità di fatto, sia quella di diritto), assumono precipuo rilievo le disposizioni che sanciscono la nullità della compravendita di immobili per assenza di conformità edilizia o catastale.

Nella fattispecie esaminata dalla sentenza che si annota veniva in considerazione l'art. 29 l. 52/1985, a mente del quale gli atti aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, a pena

di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione degli intestatari circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, surrogabile da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (comma 1-*bis*).

Il successivo comma 1-*ter* stabilisce che, se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione o attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie non sono dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi.

La previsione normativa fa riferimento a due situazioni distinte:

- la prima riguarda la conformità oggettiva degli immobili, riferita alle risultanze del catasto, la cui mancanza è causa di nullità dell'atto;
- la seconda riguarda la conformità soggettiva degli immobili, intesa come corrispondenza tra le risultanze del catasto e le risultanze dei registri immobiliari sotto il profilo dell'intestazione dei beni, alla cui mancanza, tuttavia, la legge non ricollega direttamente alcuna sanzione.

La giurisprudenza si è, pertanto, consolidata nel senso che nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo a un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva costituisce una condizione dell'azione e dev'essere accertata dal giudice, che non può accogliere la domanda ove le menzioni catastali difettino al momento della decisione, mentre non occorre verificare la ricorrenza della conformità catastale soggettiva, consistente nella coincidenza del promittente venditore con l'intestatario catastale del bene, non costituendo essa una condizione dell'azione (Cass. civ., sez. II, 29 settembre 2020, n. 20526).

Il comma 1-*bis* dell'art. 29 l. 52/1985 prescrive la dichiarazione di parte – rilasciata da chi interviene in atto per disporre del diritto che ne forma l'oggetto – circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, che non dev'essere necessariamente resa nella forma di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (non essendo ciò espressamente richiesto); in alternativa, può prodursi un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, da allegare all'atto (salvo che il tecnico renda l'attestazione intervenendo direttamente alla stipula e sottoscrivendo l'atto, al pari delle parti).

Il fatto che la dichiarazione o l'attestazione debbano essere rese sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, come previsto dal comma 1-*bis* dell'art. 29 l. 52/1985, va interpretato nel senso che occorre avere riguardo alle disposizioni che stabiliscono quando è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale e quando, al contrario, sono integrate mutazioni negli immobili da considerarsi irrilevanti, tali cioè da non imporre l'obbligo della denuncia di variazione e da non compromettere, pertanto, la conformità dei

dati catastali e delle planimetrie catastali allo stato di fatto.

Detta conformità, quindi, è da ritenersi esclusa solo in presenza di variazioni che incidono sulla consistenza (cioè, sul numero dei vani, sulla superficie o sulla cubatura), sull'attribuzione della categoria (che varia in funzione della destinazione d'uso) e della classe (attinente alla diversa capacità di reddito) dell'immobile, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambi di destinazione d'uso, interventi di rilevante redistribuzione degli spazi interni o di modifica dell'utilizzo di superfici scoperte, quali balconi o terrazze; in altre parole, si tratta di quelle situazioni influenti sulla rendita catastale (che dipende da classe, categoria e consistenza, in relazione alla tariffa d'estimo stabilita per gli immobili ricompresi nello stesso Comune o nella stessa zona censuaria).

La nullità – derivante dall'assenza della dichiarazione di conformità delle parti o dell'attestazione sostitutiva di un tecnico abilitato – comminata dall'art. 29 l. 52/1985 si iscrive nel novero di quelle di carattere formale e testuale *ex art. 1418, comma 3, c.c.*, che discendono dalla mancata osservanza delle prescrizioni attinenti alle modalità redazionali degli atti traslativi, costitutivi e divisionali.

Ciò che conta, pertanto, è la presenza di detta dichiarazione o attestazione, indipendentemente dal fatto che sussista effettivamente la dichiarata o attestata conformità (assumendo ciò rilievo ai fini dell'eventuale responsabilità civile per danni cagionati alla controparte o dell'eventuale responsabilità penale per il reato di falso ideologico commesso da privato in atto pubblico *ex art. 483 c.p.*, senza alcun riflesso, tuttavia, sulla validità dell'atto), stante la finalità prettamente fiscale sottesa alla previsione normativa (finalizzata a fare emergere i fabbricati mai dichiarati in catasto o dichiarati, ma con una rappresentazione d'uso o di consistenza diversa da quella effettiva); salvo che si tratti di falsità conclamata, rilevabile *ictu oculi* anche da un soggetto tecnicamente inesperto, nel quale caso la dichiarazione o l'attestazione è da reputarsi inesistente e l'atto nullo.

D'altra parte, l'assenza della conformità catastale non rende l'immobile incommerciabile, ma espone le parti all'accertamento da parte dell'amministrazione.

Per le stesse ragioni, come rilevato dalla Corte di cassazione, la presenza della dichiarazione dell'intestatario o dell'attestazione di un tecnico abilitato è, allo stesso tempo, necessaria – dovendosi reputare applicabile l'art. 29 l. 52/1985 anche all'azione promossa per l'esecuzione in forma specifica del contratto – e sufficiente per consentire la pronuncia della sentenza di cui all'art. 2932 c.c., senza che si renda necessario verificare, attraverso indagini tecniche, l'effettività della dichiarata o attestata conformità catastale, trattandosi di una condizione (e non di un presupposto) della relativa azione.

Omologando i requisiti prescritti, a pena di nullità, per la produzione dell'effetto traslativo in via negoziale a quelli esigibili per la produzione del medesimo effetto per via giudiziale, è, quindi, sufficiente che sia allegata in giudizio la dichiarazione di conformità del promittente



venditore o l'attestazione sostitutiva di un tecnico, salvo che l'incoerenza o la non conformità risultino *per tabulas* dagli atti.

Seminario di specializzazione

Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda

Scopri di più