

## **Cass., civ. sez. II, del 28 ottobre 2019, n. 27485**

Attesa la natura abusiva del bene lo stesso non è commerciabile essendo quindi insuscettibile anche di costituire oggetto non solo del preliminare di compravendita ma di ogni altro contratto ad effetti obbligatori.

Essendo quindi preclusa la possibilità di locazione e concessione in godimento a terzi del bene, alcun risarcimento poteva essere riconosciuto agli attori, anche alla luce di quanto previsto dall'art. 48 del DPR n. 380/2001 che sanziona con la nullità i contratti di somministrazione ed erogazione di servizi pubblici per immobili abusivi.

Attesa l'illiceità del bene, ne è quindi preclusa la locazione, non potendo quindi essere accordata alcuna tutela in favore delle controparti anche sul piano risarcitorio.

I motivi che possono essere congiuntamente esaminati per la loro connessione, sono infondati.

La tesi di parte ricorrente si fonda sul presupposto in diritto della assoluta nullità dei contratti di locazione aventi ad oggetto immobili abusivi, in quanto frutto di attività illecita anche dal punto di vista penale.

Trattasi però di affermazione smentita dalla costante giurisprudenza di questa Corte la quale ha reiteratamente affermato che (cfr. Cass. n. 22312/2007) in tema di locazione di immobile ad uso abitativo, il carattere abusivo dell'immobile locato ovvero la mancanza di certificazione di abitabilità non importa nullità del contratto locatizio, non incidendo i detti vizi sulla liceità dell'oggetto del contratto ex art. 1346 cod. civ. (che riguarda la prestazione) o della causa del contratto ex art. 1343 cod. civ. (che attiene al contrasto con l'ordine pubblico), né potendo operare la nullità ex art. 40 della legge n. 47 del 1985 (che riguarda solo vicende negoziali con effetti reali), con la conseguenza dell'obbligo del conduttore di pagare il canone anche con riferimento ad immobile avente i caratteri suddetti (con?. Cass. n. 12983/2010; Cass. n. 4228/1999, la quale ha chiarito, a specifica confutazione delle argomentazioni spese in ricorso, che l'oggetto del contratto, che ai sensi dell'art. 1346 cod. civ. deve esser lecito, ma che ciò è da riferire alla prestazione, ovvero al contenuto del negozio, non al bene in sè, dovendosi altresì escludere l'illiceità della causa, ai sensi dell'art. 1343 cod. civ., perché locare un immobile costruito senza licenza, ne' condonato, non è in contrasto con l'ordine pubblico, da intendere come il complesso dei principi e dei valori che contraddistinguono l'organizzazione politica ed economica della società in un determinato momento storico; Cass. n. 19190/2003).

Trattasi peraltro di conclusioni che appaiono confortate anche dal recente arresto delle Sezioni Unite di cui alla sentenza n. 8230/2019, che chiamate a statuire in ordine alla natura sostanziale ovvero formale della nullità degli atti traslativi ad effetti reali di immobili abusivi, hanno dichiarato di aderire al secondo orientamento, sulla base di una serie di considerazioni che confortano la conclusione circa la validità del contratto di locazione avente ad oggetto i medesimi immobili.

In motivazione, ed anche con espresso riferimento alle ipotesi di trasferimento con effetti reali di immobili abusivi, le Sezioni Unite hanno evidenziato che la nullità comminata dalle disposizioni in esame non può esser sussunta nell'orbita della nullità c.d. virtuale di cui all'art. 1418 c.c., comma 1, che presupporrebbe l'esistenza di una norma imperativa ed il generale divieto di stipulazione di atti

aventi ad oggetto immobili abusivi al fine di renderli giuridicamente non utilizzabili, posto che tale divieto non trova riscontro in seno allo jus positum, che, piuttosto, enuncia specifiche ipotesi di nullità.

Al punto 6.8 della motivazione, le Sezioni Unite hanno altresì confermato che il modo di atteggiarsi dei beni abusivi non possa di per sé solo valere ad integrare le vietate ipotesi d'illiceità o d'impossibilità dell'oggetto, o, ancora d'illiceità della prestazione (che, in tesi, dovrebbero colpire tutti gli atti e, dunque, anche quelli esentati) o della causa per contrarietà a norme imperative o al buon costume, richiamando espressamente la possibilità che tali beni possano validamente costituire oggetto di varie tipologie di atti inter vivos, come appunto la locazione.

Va pertanto ribadita la validità dei contratti di locazione sebbene aventi ad oggetto immobili abusivi, il che denota l'infondatezza della tesi del ricorrente che appunto confida sulla pretesa nullità anche di tale contratto, e quindi il venir meno in radice della sussistenza del danno in questa sede ristorato.

In tal senso non appaiono condivisibili le considerazioni sviluppate nella memoria di parte ricorrente che si fondano su di una personale interpretazione del precedente delle Sezioni Unite che non appare però confortata dal suo contenuto, avendo questa Corte inteso limitare la sanzione della nullità ai soli contratti ad effetti traslativi specificamente rientranti nella previsione normativa, con esclusione quindi dei contratti ad efficacia obbligatoria, come appunto anche il preliminare di compravendita.

Né appare utile invocare la diversa previsione di cui all'art. 45 della legge n. 47/1985, oggi confluito nella previsione di cui all'art. 48 del DPR n. 380/2001, avendo questa Corte chiarito (cfr. Cass. n. 539/1996) che l'obbligo posto dall'art. 45 l. 28 febbraio 1985 n. 47, alle aziende erogatrici di servizi pubblici di subordinare alla verifica della regolarità edilizia delle opere la prestazione del servizio richiesto, si sostanzia nel semplice dovere di accertamento, da parte dei funzionari dell'azienda, dell'esistenza della prescritta dichiarazione del richiedente e non comporta un controllo dell'esistenza della concessione edilizia che si spinga al punto della disamina della conformità dell'opera o addirittura della legittimità della concessione, di tal che trattandosi solo di un controllo formale, senza che a tale controllo debba aggiungersi quello, più penetrante, sulla reale esistenza della concessione e, tantomeno, quello sulla conformità delle opere alla concessione, la sanzione di nullità prevista dal comma 2 del citato art. 45 per i contratti stipulati "in difetto della dichiarazione prescritta" non può estendersi ai casi in cui la dichiarazione non sia rispondente al vero, perché manca la concessione o le opere eseguite sono difformi, a meno che ciò non risulti dalla documentazione che, in base alla legge, il richiedente è tenuto ad allegare alla domanda.

Ciò non preclude quindi in assoluto che possa addivenirsi in ogni caso alla conclusione di un contratto di somministrazione, ove il richiedente la somministrazione presenti comunque la detta dichiarazione, come peraltro confermato anche dalla circostanza che il bene per cui è di causa era stato oggetto di locazione in epoca anteriore alla conclusione del preliminare e della consegna delle chiavi al ricorrente, e che il precedente conduttore era fruitore di una regolare fornitura di energia elettrica (cfr. pag. 11 del ricorso, ove si riferisce della avvenuta disattivazione della fornitura elettrica da parte del sig. I, precedente conduttore del bene).

Quanto al secondo motivo di ricorso, la sentenza ha dato ampiamente conto delle condizioni in cui versava il bene, giustificando quindi proprio alla luce delle medesime la ragione per la quale ha equitativamente determinato il canone mensile di occupazione, discostandosi dai criteri individuabili secondo le regole del libero mercato.

Inoltre non ha riconosciuto il danno sul presupposto dell'avvenuta utilizzazione del bene da parte del ricorrente, ma argomentando piuttosto dal fatto che questi, una volta avuta la detenzione temporanea del bene, aveva immotivatamente rifiutato la riconsegna delle chiavi, impedendo quindi agli attori di poter locare a terzi il bene, ancorché abusivo e necessitante di interventi manutentivi, che però la stessa mancata riconsegna delle chiavi aveva impedito di porre in essere.

In tal senso appare indicativa la stessa delimitazione cronologica del periodo per il quale è stato riconosciuto il danno, che non investe tutto il tempo in cui **il B** è stato nella detenzione delle chiavi, ma solo quello successivo alla data in cui si era manifestata (per il rifiuto del Comune di accedere alla richiesta di condono), l'impossibilità di poter dare attuazione al preliminare.

Quanto infine alla dedotta applicabilità dell'art. 1227 c.c., per non avere gli attori utilizzato altre chiavi per accedere al bene (critica che però presuppone la indimostrata circostanza che effettivamente i venditori avessero altre chiavi del bene) ovvero provveduto a sostituire la serratura, trattasi all'evidenza di questioni nuove, che non risultano essere state trattate nella sentenza impugnata e che il ricorrente non allega quando sarebbero state poste nelle precedenti difese in fase di merito, il che ne denota la palese inammissibilità ( e ciò anche a voler tacere del fatto che la condotta che si addebita alle controparti di avere omesso, risulterebbe altresì illecita, quale la sostituzione nottetempo della serratura, pur in presenza di una detenzione del bene concessa al ricorrente).