



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI ROMA  
SEZIONE QUARTA CIVILE

così composta:

dr.ssa Maria Enrica Puoti presidente

dr.ssa Antonella Miryam Sterlicchio consigliere

dr. Marco Emilio Luigi Cirillo consigliere relatore

riunita in camera di consiglio ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al numero 546 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2019, decisa a seguito di discussione orale, *ex art. 281-sexies* c.p.c, all'udienza del giorno 9/4/2021 e vertente

TRA

B. S. (C.F. [REDACTED]), con l'avvocato P. M. nel cui studio in Roma, Via n. [REDACTED], è elettivamente domiciliato;

PARTE APPELLANTE E APPELLATA INCIDENTALE

E

C. S. (C.F. [REDACTED]), e B. G. (C.F. [REDACTED]) con gli avvocati Fulvio Zardo e Roberta Neri nel cui studio in Roma, Via Carlo Mirabello n. 17, sono elettivamente domiciliati;

PARTE APPELLATA E APPELLANTE INCIDENTALE

E

S. P. (C.F. [REDACTED]), con l'avvocato G. nel cui studio in Roma, [REDACTED], è elettivamente domiciliato;

PARTE APPELLATA

E

C. S. (C.F. [REDACTED]), con l'avvocato S. G. nel cui studio in Roma, Via [REDACTED], è elettivamente domiciliata;

PARTE APPELLATA

OGGETTO: appello contro la sentenza n. 24002 depositata il 14/12/2018 del Tribunale di Roma.

## FATTO E DIRITTO

§ 1. – La vicenda da cui ha tratto origine il presente giudizio di appello è così riassunta nella sentenza impugnata: “S. C. e G. B. convenivano in giudizio S. B. e ed il N. P. S. chiedendo che fosse dichiarata la nullità della compravendita a rogito del N. P. S. di Roma (Repertorio - Raccolta ) del 14 dicembre 2004 a causa dell’irregolarità urbanistica dell’immobile con condanna degli stessi alla restituzione del prezzo ed al risarcimento dei danni subiti.

Si costituiva in giudizio S. B. deducendo l’infondatezza delle domande avversarie di cui chiedeva il rigetto.

Veniva autorizzata a chiamare in causa la Società C. S.p.A., a suo tempo edificatrice del complesso di cui è parte l’immobile compravenduto nei cui confronti spiegava azione di risarcimento danni così come nei confronti di P. S.

Quest’ultima si costituiva in giudizio contestando l’esperibilità nei suoi confronti dell’azione di risarcimento danni ex articolo 2043 c.c..

Chiedeva pertanto il rigetto delle domande avversarie.

Veniva disposta una CTU volta ad accertare la regolarità urbanistica del bene con nomina dell’Architetto G. C.

All’udienza del 12.09.2018, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione alle parti dei termini di cui all’articolo 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.”.

§ 2. – All’esito del giudizio il Tribunale ha dichiarato la nullità dell’atto di compravendita del 14 dicembre 2004 stipulato dal N. P. S. di Roma (Repertorio Raccolta ); ha condannato S. B. a pagare a B. G. e C. S. la somma di 110.000,00, con gli interessi legali decorrenti dalla domanda sino all’effettivo soddisfo; ha respinto le ulteriori domande degli attori; ha rigettato le domande proposte nei confronti di P. S. e della C. s.p.a.; ha compensato le spese di lite e posto le spese di consulenza definitivamente a carico di S. B.

A fondamento della decisione il primo giudice ha svolto le considerazioni che seguono: “1. Gli attori agivano in giudizio chiedendo che fosse dichiarata la nullità del contratto di compravendita relativo ad un appartamento di loro proprietà, ad uso ufficio, sito in Roma alla Via O., Palazzina “D”, scala “B”, interno 1, censito in Catasto del Comune di Roma al Foglio , Particella - , graffate, Subalterno , Categoria A acquistato, in data 14 dicembre 2004, con atto a rogito del N. P. S. di Roma (Repertorio - Raccolta ).

2. Preliminarmente deve disattendersi la richiesta di remissione della causa sul ruolo per esperire un tentativo di conciliazione in quanto il Procuratore di parte attrice, in sede di memoria di replica, ha dato atto che : “le trattative dirette ad una conciliazione non sono andate in porto e ciò certamente non per fatto imputabile agli attori !”.

3. La convenuta B. ha eccepito la nullità dell'atto di citazione ex art. 163, 4° comma, c.p.c. in quanto "non è dato comprendere su quali fatti gli attori fondino la pretesa nullità dell'atto di compravendita B./C.-B."

L'eccezione è infondata.

In realtà, dall'esame complessivo dell'atto di citazione, si evince che gli attori hanno agito in giudizio chiedendo che fosse accertata la nullità del predetto atto di compravendita per irregolarità urbanistica dell'immobile peraltro già accertata, in altro giudizio, intentato nei loro confronti da M. G. I. cui avevano rivenduto l'immobile con atto pubblico a rogito del N. G. L. in data 13 settembre 2011 (Repertorio n. - Raccolta n. ).

4. Nel merito gli attori deducono innanzitutto la nullità del contratto di compravendita stipulato, in data 14 dicembre 2004, con atto a rogito del N. P. S. di Roma (Repertorio Raccolta ).

5. Viene anzitutto mossa una censura di carattere formale all'atto impugnato che reca la dicitura "Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, artt. 47 e 76, la parte venditrice, da me Notaro richiamata sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara e garantisce sensi della vigente normativa urbanistica, che il fabbricato, di cui la porzione compravenduta fa parte, è stato edificato in base licenza edilizia numero 2603 prot. n. 56374/65 rilasciata dal Comune di Roma in data 12 dicembre 1967".

In realtà vi sono stati ulteriori titoli che hanno interessato l'immobile e precisamente:

- Progetto cui è seguita la licenza del 13/04/65;
  - Variante cui è seguita la licenza del 20/08/1968;
  - Variante cui è seguita la licenza del 28/11/68;
  - Variante cui è seguita la licenza del 06/12/1969;
- che non sono state menzionate nell'atto.

Tuttavia non è onere del notaio verificare la veridicità delle dichiarazioni rilasciate dalle parti.

6. L'atto è affetto tuttavia da una nullità sostanziale.

Si legge nella Consulenza che: "Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato attuale con l'ultimo progetto approvato si riscontra che l'unità immobiliare oggetto di causa ricada su alcune cantine e sul loro corridoio. (cfr. Allegato 17 - Planimetria di sovrapposizione). Da quanto sopra esposto, l'immobile sito in Roma, , piano , int., scala, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio , part. graffate, sub , Categoria , Consistenza vani, è discordante da quanto previsto nell'ultimo progetto approvato Variante lic. del 06/12/1969 e quindi urbanisticamente non conforme....Licenza di Abitabilità n. del 18 Settembre 1971 (cfr. Allegato 11 - Licenza di Abitabilità) .... Come sopra riportato dal suddetto Certificato di Abitabilità in riferimento al piano primo, piano corrispondente all'unità immobiliare oggetto di causa sono riportate n. 3 abitazioni, tale descrizione corrisponde ai tre appartamenti riportati sui progetti e ai relativi vani e precisamente n. 2 appartamenti della scala e n.1 appartamento della scala. Da quanto sopra esposto nel suddetto Certificato di Abitabilità non risulta l'unità immobiliare oggetto di causa ... Successivamente viene inserita planimetria (n. ) con variazione del 19/05/1986 in atti dal 12/06/1999 .... A seguito del sopralluogo effettuato si rileva che tale planimetria risulta non conforme allo stato attuale, in quanto è stata realizzata una nuova tramezzatura, tale difformità viene evidenziata e riportata nella planimetria dello stato attuale. (cfr. Allegato 7 - Planimetria stato attuale) .... Tale immobile non ha i requisiti per ottenere l'abitabilità in quanto l'unità immobiliare oggetto di causa risulta non conforme al progetto

approvato e non rispetta quanto disposto dall' Art. 46 bis del Regolamento generale edilizio del Comune di Roma in quanto la superficie finestrata apribile dell'infixo risulta inferiore a 1/8 della superficie del pavimento".

Il CTU escludeva altresì la sanabilità dell'immobile.

Tale conclusione è confortata dal fatto che, nelle more del giudizio, al di là delle dichiarazioni delle parti, non sono stati raggiunti risultati concreti in proposito.

7. Gli atti di trasferimento di diritti reali su immobili sono nulli, ai sensi dell'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 del d.p.r. 380/2001 sia nel caso in cui gli immobili oggetto di trasferimento non siano in regola con la normativa urbanistica (nullità di carattere sostanziale), sia quando dagli atti di trasferimento non risulti la circostanza della regolarizzazione in corso (nullità di carattere formale) (cfr. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 25811 del 05/12/2014).

8. Deve pertanto dichiararsi la nullità del contratto di compravendita stipulato, in data 14 dicembre 2004, con atto a rogito del N. P. S. di Roma (Repertorio - Raccolta)

9. L'annotazione della presente sentenza sarà a cura della parte ai sensi dell'articolo 2655 c.c.

10. Parte attrice chiedeva quindi la condanna dei convenuti "a rimborsare, in favore degli attori, l'intero prezzo a suo tempo versato e le spese sostenute, maggiorato degli interessi .....

Sul punto il Difensore della convenuta S. B. eccepiva la "b) la prescrizione dell'azione di restituzione del corrispettivo versato e delle spese;" (Cfr. comparsa di costituzione e risposta).

In caso di nullità di un contratto per impossibilità giuridica originaria del suo oggetto, l'azione di ripetizione dell'indebitto, esperibile in relazione all'avvenuto versamento del corrispettivo, deve essere esercitata entro dieci anni dalla data del pagamento, non ostando al decorso della prescrizione l'assenza di un giudicato in ordine alla nullità contrattuale (Cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 7749 del 19/04/2016).

Nel caso di specie il pagamento è avvenuto in data 14.12.2004 ma il termine è stato interrotto sia dalla costituzione nel giudizio (RG ) con richiesta di autorizzazione a chiamare in giudizio gli odierni convenuti che dalla raccomandata 1-2/7/2014 inviata sia alla Signora S. B. sia al N. P. S.

11. L'accertamento giudiziale della nullità di un contratto di compravendita comporta l'obbligo del venditore di restituire al compratore il prezzo pagato in quanto l'effettuato pagamento risulta privo di causa e perciò non dovuto (art. 2033 cod. civ.).

La mancanza di una "causa adquirendi" in ragione della dichiarazione di nullità del contratto determina il carattere indebitto delle prestazioni effettuate con conseguente obbligo della loro restituzione.

S. B. deve pertanto essere condannata a restituire agli attori la somma di € 110.000,00 versata quale corrispettivo della compravendita.

12. Spetteranno inoltre ai creditori gli interessi, nella misura legale, dal giorno della domanda sino all'effettivo soddisfo.

13. La convenuta S. B. veniva autorizzata a chiamare in causa la società C., propria dante causa, chiedendo che fosse accertata la sua responsabilità extracontrattuale con conseguente condanna al risarcimento dei danni.

In materia di compravendita, in caso di inadempimento o inesatto adempimento del venditore, oltre alla corrispondente responsabilità contrattuale, è configurabile anche la responsabilità extracontrattuale del venditore stesso, ma solo quando il pregiudizio arrecato al compratore abbia leso interessi di quest'ultimo che siano sorti al di fuori del contratto ed abbiano la consistenza di diritti assoluti (Cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 16654 del 06/07/2017).

*Nel caso di specie deve ritenersi inipotizzabile, a carico del venditore, il doppio titolo di responsabilità, in quanto il compratore lamenta il danno derivante dal carattere abusivo dell'immobile, atteso che tale danno è conseguenza diretta del minor valore della cosa venduta o di un suo intrinseco difetto di qualità, che resta nell'ambito della responsabilità contrattuale.*

*14. Gli attori non hanno provato l'esistenza di ulteriori danni anche perché la sentenza che ha pronunciato la nullità del loro atto di vendita condannandoli alla restituzione delle somme pagate non è ancora passata in cosa giudicata.*

*15. La complessità dei rapporti tra le parti, la novità delle questioni affrontate e la soccombenza reciproca consentono l'integrale compensazione delle spese di lite.*

*16. Le spese della Consulenza vanno poste definitivamente a carico di S. B.*

§ 3. – Ha proposto appello B. S. rassegnando le seguenti conclusioni: *“Voglia l'On.le Corte d'Appello adita, per le ragioni esposte in narrativa, respinta ogni contraria istanza, deduzione e domanda, previa l'immediata sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata, accogliere i motivi d'appello dianzi illustrati e conseguentemente riformare in tutto o in parte la sentenza gravata, n. 24002/18, emessa dal Tribunale di Roma all'esito del giudizio inter partes iscritto al numero di R.G. 47915/16, pubblicata il 14.12.2018 e notificata il 17.12.2018, e per l'effetto accogliere le seguenti domande formulate in primo grado: 1) respingere tutte le domande attrici perché totalmente infondate in fatto ed in diritto e sfornite di prova; 2) in via subordinata e riconvenzionale nei confronti degli attori, nella denegata ipotesi in cui fosse confermata la nullità dell'atto di compravendita per N. P. S. del 14.12.2004 (rep. , racc. ), condannare i sigg.ri S. C. e G. B. a retrocedere l'immobile stesso alla sig.ra B., ponendo l'obbligo della restituzione del corrispettivo a suo tempo ricevuto dalla convenuta in relazione logica e temporale con il perfezionamento del relativo atto notarile, ossia subordinandolo ad esso, con solidarietà tra le parti delle conseguenti spese notarili; 3) in via parimenti subordinata, nella non creduta ipotesi di conferma della sentenza impugnata, accertare la esclusiva responsabilità ex art. 2043 c.c. della C. s.p.a. per le irregolarità eventualmente accertate a carico dell'immobile per cui è causa e, per l'effetto, condannare tale società a risarcire alla odierna appellante tutti i danni subiti per effetto del predetto accoglimento delle domande attrici, da quantificarsi per relationem con riferimento all'importo della condanna eventualmente disposta a carico della stessa. Il tutto con vittoria di spese del doppio grado di giudizio e della c.t.u. In via istruttoria, si chiede volersi disporre il rinnovo della c.t.u. al fine di far accertare che l'immobile per cui è causa è stato realizzato prima del 1° settembre 1967, e dunque non si configura alcun “abuso” e/o che l'abuso eventualmente riscontrato a carico dell'immobile è sanabile mediante presentazione di una SCIA 2 in sanatoria, quantificandone anche le relative sanzioni, anche al fine di addivenire ad una soluzione transattiva della controversia.”.*

Hanno resistito C. S. e B. G. rassegnando le seguenti conclusioni: *“...chiedono che l'Ecc.ma Corte adita, Voglia ... dichiarare inammissibile l'istanza di inibitoria in quanto proposta in appello avverso una sentenza dichiarativa e, quindi, non immediatamente esecutiva; rigettare, poiché destituito di fondamento giuridico e fattuale, l'appello proposto dalla Sig.ra S. B. avverso la sentenza n. 24002 del 14.12.2018 emessa dal Dottor Antonio Perinelli della sez. X del Tribunale civile di Roma; - in parziale riforma della predetta sentenza accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale extracontrattuale del n. P. S. in*

solido con la sig.ra S. B., e per l'effetto condannarli in favore degli attori alla restituzione dell'intero prezzo a suo tempo versato per la compravendita dell'immobile di in Roma, pari ad €. 110.000,00 oltre le spese sostenute, tutto maggiorato degli interessi legali a far data dal rogito del 14.12.2004. In ogni caso, con vittoria di spese di lite.”.

Ha resistito S. P. rassegnando le seguenti conclusioni: “Voglia la Corte d'Appello ecc.ma, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, dichiarare l'inammissibilità dell'appello proposto dalla Sig.ra S. B. avverso la sentenza 12-14 dicembre 2018 n. 24002/2018 del Tribunale di Roma, con espresso riferimento alla posizione processuale dell'esponente P. S., nel merito voglia detta Corte territoriale giudicare come più ritenuto opportuno in relazione agli specifici motivi di impugnazione sviluppati dalla Sig.ra B., in quanto estranei alla posizione processuale del N. S. In ogni caso con vittoria di spese, compensi ed onorari di causa maggiorati di rimborso spese generali (15% su compensi ed onorari), nonché di contributi previdenziali e IVA come per legge.”

Ha resistito C. S.p.A. rassegnando le seguenti conclusioni: Voglia l'On. Corte adita, per le ragioni esposte in narrativa, accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva della C. S.p.A. C.F.; in ogni caso, rigettare il 5° (quinto) motivo di appello e respingere tutte le domande svolte dalla Sig.ra B. nei confronti della C. S.p.A., perché totalmente infondate in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese e competenze del grado da distrarsi in favore del sottoscritto difensore antistatario.”.

Dichiarata inammissibile l'istanza di sospensione della provvisoria esecutività della sentenza, l'appello è stato discusso ex art. 281-sexies c.p.c., all'udienza del 9/4/2021, nella quale i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni e trasmesso note scritte per via telematica in sostituzione della discussione orale, come disposto da questa Corte ai sensi dell'art. 221 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, come convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e ulteriormente modificato dall'art. 1, comma 3, del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125.

§ 4. – L'appello principale proposto da appello B. contiene cinque motivi.

Il primo è intitolato: “Difetto di motivazione in ordine ai rilievi critici alla c.t.u. mossi dalla sig.ra B.”.

Con tale motivo l'appellante lamenta che il Tribunale, dopo aver tralasciato di prendere posizione sui vizi formali dell'atto di compravendita denunciati da C. S. e B. G., ha ritenuto la sussistenza di vizi sostanziali, dati dalla difformità dei luoghi dalla planimetria e dall'impossibilità di ottenere l'abitabilità dell'immobile, del quale assumeva la natura abusiva e insanabile, sulla scorta di risultanze della CTU errate, ma senza risolvere le contraddizioni con le opposte conclusioni cui erano pervenuti i periti di parte.

Il secondo motivo è intitolato: “Omesso esame ed omessa motivazione su una questione decisiva ai fini del giudizio, discussa nel corso del precedente grado; violazione dell'art. 112 c.p.c.; difetto di motivazione in ordine ai rilievi critici alla c.t.u. mossi dalla sig.ra B.”.

Con tale motivo l'appellante si duole che il Tribunale avrebbe ommesso di dare risposta all'obiezione per cui l'immobile non potesse considerarsi abusivo in quanto sarebbe stato realizzato prima del 1/9/1967 e come tale avrebbe dovuto rispettare ai fini della regolarità urbanistica esclusivamente la legge n. 1150 del 1942, non potendosi considerare abusivo per difformità dalla licenza. D'altra parte il CTU avrebbe erroneamente collocato l'inizio della costruzione in epoca successiva al 1/9/1967 fraintendendo la dichiarazione del costruttore del 9/4/1965 di essere in procinto di iniziare i lavori.

Il terzo motivo è intitolato: *“Ommesso esame ed omissa motivazione su una questione decisiva ai fini del giudizio, discussa nel corso del precedente grado; violazione dell'art. 112 c.p.c.; difetto di motivazione in ordine ai rilievi critici alla c.t.u. mossi dalla sig.ra B. [redacted]”*.

Con tale motivo l'appellante lamenta che il Tribunale avrebbe desunto la natura abusiva anche dal mancato rilascio di sanatoria nel corso del giudizio, trascurando che sarebbe stata data evidenza della sanabilità dell'immobile grazie ad una semplice SCIA 2 con pagamento della relativa sanzione, obiezione che mancava pure di pronuncia da parte del primo giudice, che avrebbe pure trattenuto la causa in decisione impedendo una soluzione transattiva.

Il quarto motivo è intitolato: *“Difetto di motivazione: ommesso esame di una questione decisiva ai fini del giudizio, violazione dell'art. 112 c.p.c.”*.

Con tale motivo l'appellante si duole che il Tribunale avrebbe ommesso di pronunciare sulla espressa domanda di retrocessione dell'immobile compravenduto in dipendenza di atto in ipotesi nullo, disponendo solo la restituzione del prezzo.

Il quinto motivo è intitolato: *“Violazione degli artt. 2043 e 832 c.c. nonché 41 e 42 Cost.”*.

Con tale motivo l'appellante si duole che il Tribunale avrebbe erroneamente ritenuto non configurabile la responsabilità extracontrattuale a carico del costruttore C. [redacted], da essa chiamato in causa, argomentando che il lamentato danno derivante dal carattere abusivo dell'immobile era conseguenza diretta del minor valore della cosa venduta, che restava nell'ambito della responsabilità contrattuale, trascurando che il danno da incommerciabilità assoluta avrebbe sopravanzato i limiti della risarcibilità contrattuale e avrebbe esposto il costruttore a responsabilità extracontrattuale verso tutti i danneggiati.

I motivi devono essere trattati congiuntamente, in quanto connessi, e non meritano accoglimento.

Il Tribunale non ha preso posizione sui vizi formali dell'atto di compravendita, per aver privilegiato la nullità del trasferimento data dalla difformità sostanziale dell'immobile agli strumenti urbanistici, all'esito di istruttoria tutta finalizzata a tale indagine, tanto più che gli attori C. [redacted], S. [redacted] e B. [redacted] G. [redacted] avevano sollevato la questione della nullità formale dell'atto al solo fine di provocare la condanna ai danni anche del Notaio rogante per responsabilità contrattuale ed extracontrattuale.

Più segnatamente, C. [redacted], S. [redacted] e B. [redacted] G. [redacted] hanno lamentato che B. [redacted] S. [redacted] avrebbe venduto loro un immobile abusivo ed insanabile e sotto tale profilo hanno eccepito la nullità dell'atto di compravendita del 14 dicembre 2004 e chiesto la restituzione del prezzo, mentre nei confronti del solo Notaio rogante P. [redacted] S. [redacted]

hanno invocato il risarcimento dei danni per avere egli stipulato un atto formalmente nullo e per non aver compiuto gli accertamenti necessari ad evitare il trasferimento di immobile abusivo.

Il Tribunale ha risposto che l'atto di compravendita è affetto da nullità, ai sensi dell'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 del d.p.r. 380/2001, per non essere l'immobile trasferito in regola con la normativa urbanistica, condannando B. S. alla restituzione del prezzo, ma che il medesimo atto, pur trascurando di fare menzione della licenza edilizia e delle sue varianti, non avrebbe potuto dare luogo a responsabilità a carico del Notaio, non tenuto a verificare le dichiarazioni rese dalle parti.

In realtà, l'art. 40 della legge n. 47/85 (nella parte rimasta in vigore dopo il T.U. sull'edilizia n. 380/01) non può più essere interpretato nel senso che sottenda, ai fini della validità del trasferimento immobiliare, la positiva verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, secondo quanto ritenuto dal cd. orientamento sostanzialistico che impone di provare la conformità effettiva delle opere al titolo abilitativo, dovendo, al contrario, seguirsi l'orientamento formalistico che si accontenta della mera esistenza e spendita dell'effettivo titolo abilitativo senza una concreta indagine sulla conformità o difformità della costruzione realizzata rispetto al titolo.

Il contrasto è stato, infatti, recentemente risolto dalle Sezioni Unite della Cassazione, con la sentenza n. 8230 del 23/3/19, che (pur occupandosi dell'analoga disposizione dell'art. 46 del T.U. n. 380/01 che disciplina le costruzioni realizzate dopo il 17/3/85) hanno aderito all'orientamento formalistico, derivando da tale scelta interpretativa che è sufficiente provare l'esistenza e fare menzione dell'effettivo titolo abilitativo per fare salvi gli effetti della validità del trasferimento immobiliare.

D'altra parte questa Corte deve rilevare d'ufficio che l'atto di compravendita del 14 dicembre 2004 rogato dal Notaio P. S. tra la venditrice S. B. e gli acquirenti B. G. e C. S., è affetto da nullità formale, la quale ha carattere assoluto (Cass. 23541/2017), per essere stato allegato e provato che la licenza edilizia numero prot. n. rilasciata dal Comune di Roma in data 12 dicembre 1967, menzionata come unico titolo abilitativo, è in realtà una semplice variante progettuale, insufficiente di per sé a compendiare gli oneri di indicazione del titolo in forza del quale il fabbricato è stato costruito, invece rappresentato dalla licenza del 13/04/65, seguita alla presentazione del progetto, e da ulteriori tre licenze in variante n. del 20/08/1968, n. del 28/11/68 e n. del 06/12/1969, senza contare che con ogni probabilità la realizzazione del fabbricato è iniziata prima del 1/9/1967, con l'effetto che, a norma dell'art. 40 della legge n. 47/85, in alternativa alla menzione degli estremi della licenza, l'atto avrebbe dovuto contenere la dichiarazione che l'inizio delle opere era anteriore al 1/9/67.

Pertanto, l'atto di compravendita, dichiarato nullo per aver trasferito immobile abusivo e non sanabile, non può essere considerato per questa ragione invalido, mentre deve essere ritenuto tale per aver fatto riferimento ad un titolo abilitativo insufficiente a giustificare l'edificazione, o più verosimilmente in mancanza di attestazione dell'inizio delle opere anteriormente al 1/9/1967.

Benchè C. S. e B. G. non abbiano invocato tale nullità per fondare la domanda di restituzione del prezzo, essa, rilevata d'ufficio, deve condurre a confermare, sia pure con diversa motivazione la statuizione del primo giudice di condanna di B. S. alla restituzione del prezzo. Il rilievo, oltretutto, ai fini del rispetto dell'art. 101 c.p.c., riguarda una questione già ampiamente dedotta dalle parti, entrata a far parte del *thema decidendum*, sulla quale si è ampiamente sviluppato il contraddittorio (Cass. 29098/2017).



D'altra parte, nei confronti del n. [redacted] rogante P. [redacted] S. [redacted], tale nullità formale non può avere l'effetto di esporlo a responsabilità civile, come invece richiesto da C. [redacted] S. [redacted] e B. [redacted] G. [redacted], perché egli non ha colpa riguardo all'insufficienza e mancanza delle dichiarazioni che il venditore avrebbe dovuto rendere. E' noto, infatti che il c.d. dovere di consiglio del Notaio collegato al possibile rischio che una vendita immobiliare possa risultare inefficace a causa della condizione giuridica dell'immobile trasferito, non possa essere dilatato fino al controllo delle circostanze di fatto dichiarate dalle parti, senza contare che l'obbligo formale è imposto al venditore al solo fine di porre l'acquirente dell'immobile in condizione di conoscere le condizioni del bene acquistato e di effettuare gli accertamenti sulla regolarità del bene stesso attraverso il confronto tra la sua consistenza reale e quella risultante dalla licenza edilizia.

L'inconfigurabilità di una nullità sostanziale dell'atto di compravendita rende irrilevante l'eventuale errore del Tribunale che avrebbe accreditato la natura abusiva e insanabile, recependo acriticamente le risultanze della CTU senza risolvere le contraddizioni con le opposte conclusioni cui sarebbero pervenuti i periti di parte.

Pure ininfluyente ai fini della decisione è l'eventuale errore del Tribunale dato dall'accertamento di abusività di immobile che sarebbe stato realizzato prima del 1/9/1967, e che avrebbe dovuto rispettare ai fini della regolarità urbanistica esclusivamente la legge n. 1150 del 1942, così come privo di incidenza è l'eventuale errore del CTU che avrebbe frainteso la dichiarazione del costruttore del 9/4/1965, collocando l'inizio delle opere in epoca successiva al 1/9/1967.

Ancora irrilevante ai fini della decisione è l'eventuale errore del Tribunale che avrebbe trascurato l'evidenza della sanabilità dell'immobile grazie ad una semplice SCIA 2 con pagamento della relativa sanzione, e che avrebbe ommesso di pronunciare sulla questione.

Quanto alla domanda di "retrocessione" dell'immobile compravenduto in dipendenza di atto nullo, se la restituzione del prezzo segue all'esercizio da parte del compratore di una specifica azione di ripetizione di pagamento indebito a norma dell'art. 2033 c.c., come ricordato dal primo giudice, la restituzione materiale dell'immobile richiesta dal venditore è azione personale che può essere rivolta al compratore che ne abbia mantenuto la effettiva disponibilità, mentre nella specie è pacifico che C. [redacted] S. [redacted] e B. [redacted] G. [redacted] abbiano alienato e consegnato il bene a tale F. [redacted] L. [redacted], e non siano più in grado di renderlo. Peraltro, la caducazione dell'effetto reale del trasferimento immobiliare, a causa della dichiarata nullità, rende la riconsegna indifferente al fine di considerare come mai fuoriuscito dalla piena titolarità di B. [redacted] S. [redacted] l'appartamento, ad uso ufficio, sito in Roma alla [redacted], Palazzina "●", scala "●", interno ●, censito in Catasto del Comune di Roma al Foglio ●, Particella ● - ●, graffate, Subalterno ●, Categoria ●.

Infine, sulla responsabilità extracontrattuale del costruttore C. [redacted], non prescritta diversamente da quella contrattuale, il danno che sopravanzerebbe a suo carico sarebbe costituito dal pregiudizio ulteriore rispetto a quello contrattualmente dato dal minor valore della cosa venduta, tuttavia, risolvendosi la causa che ha occasionato l'allargamento del contraddittorio nella invalidazione formale della compravendita tra S. [redacted] B. [redacted], da un lato, e C. [redacted] S. [redacted] e B. [redacted] G. [redacted], dall'altro, non sussistono margini per poter apprezzare un danno procurato dal costruttore dalla invalidazione formale attribuibile al venditore stesso, danno che non impingua nel carattere incommerciabile dell'immobile compravenduto.

In conclusione, la sentenza, che ha dichiarato la nullità della compravendita e disposto la restituzione del prezzo, deve essere confermata, sia pure con diversa motivazione.

§ 5. – L'appello incidentale proposto da C. S. e B. G. contiene tre motivi.

Il primo è intitolato: *“Erronea motivazione in merito alla responsabilità del P. S.”*.

Con tale motivo l'appellante incidentale lamenta che il Tribunale avrebbe erroneamente escluso la responsabilità del N. P. S., nonostante egli abbia in violazione dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 del d.p.r. 380/2001, citato una variante progettuale quale titolo abilitativo dell'intera opera, anziché far constatare che la costruzione dell'immobile era iniziata in data anteriore al 1/9/1967 ovvero citare in alternativa tutti i titoli edilizi abilitativi.

Il motivo è infondato.

Nella parte dell'atto relativa alla menzione dei titoli abilitativi ovvero della attestazione dell'inizio delle opere in epoca anteriore al 1/9/1967, il N. P. S. ha raccolto la dichiarazione del venditore secondo *“il fabbricato, di cui la porzione compravenduta fa parte, è stato edificato in base licenza edilizia numero prot. n. rilasciata dal Comune di Roma in data 12 dicembre 1967”*.

Non è vero pertanto che il Notaio abbia dato atto che il fabbricato fosse assentito da una semplice variante progettuale, circostanza che avrebbe rivelato una colpevole incongruenza, dal momento che solo una licenza edilizia avrebbe potuto abilitare la costruzione.

E' vero, invece, che il venditore ha dichiarato al Notaio che era stata rilasciata la licenza edilizia numero prot. n. in data 12 dicembre 1967, che in realtà si rivelò solo in seguito essere una variante progettuale.

Stando così le cose, il N. P. S. è esente da responsabilità non avendo avuto elementi per dubitare della dichiarazione formalmente corretta del venditore, la quale costituiva oltretutto una tralattiva trasposizione della dichiarazione contenuta nell'atto di provenienza, né può, per quanto sopra detto, essere il notaio gravato dell'obbligo tutto tecnico di controllare le circostanze di fatto dichiarate dalle parti, ovvero accertare le condizioni di fatto che avrebbero imposto di rendere l'attestazione per cui la costruzione dell'immobile sarebbe iniziata in data anteriore al 1/9/1967.

§ 5.1 – Il secondo motivo è intitolato: *“Erronea statuizione in ordine alla decorrenza degli interessi sulla somma di euro 110.000,00”*.

Con tale motivo l'appellante incidentale lamenta che il Tribunale avrebbe erroneamente riconosciuto interessi legali, sul prezzo da restituire, decorrenti dalla domanda anziché dalla data di stipula dell'atto di compravendita.

Il motivo è infondato.

Il debito che discende dalla restituzione del prezzo è di valuta e non di valore, e segue all'esercizio della specifica azione di ripetizione di indebito oggettivo, occorrendo per la decorrenza degli interessi una espressa costituzione in mora, che non è data *ex se* dall'invalidazione della compravendita, sicché bene ha fatto il Tribunale a riconoscere gli interessi legali, in mancanza di precedenti costituzioni in mora, dalla domanda.

§ 5.2 – Il terzo motivo è intitolato: *“Erronea motivazione in ordine al rigetto della domanda risarcitoria proposta dai Sig.ri C. e B.”*.

Con tale motivo l'appellante incidentale lamenta che il Tribunale avrebbe rigettato la domanda di danni, trascurando che avevano sborsato somme per imposte e spese legali.

Il motivo è infondato.

In relazione ai danni riferiti alle spese legali della causa intentata nei loro confronti F. L., il Tribunale, prim'ancora di escludere rimborsi per non essere passata in giudicato la relativa sentenza, ha rilevato la mancanza di prova di esborsi, i quali restano indimostrati.

§ 6. – Le spese del grado vanno compensate nel rapporto tra S. B., da un lato, e C. S. e B. G., dall'altro, per la reciproca soccombenza. Seguono la soccombenza nel rapporto tra C. S. e B. G., da un lato, e S. P., dall'altro, e nel rapporto tra S. B. e la C. S.p.A., e vanno liquidate, ex decreto n. 55 del 10/3/14, in rapporto al quinto scaglione di riferimento in relazione all'effettivo valore della causa, nel minimo attesa la marginalità delle questioni legate a tali rapporti.

§ 7. – Trattandosi di procedimento di appello introdotto dopo la data del 31.1.13 (entrata in vigore della L. n. 228/12) deve darsi atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1 *quater* TU approvato con DPR n. 115/02 come modificato dall'art. 1 comma 17 L. n. 228/12 a carico sia dell'appellante principale che dell'appellante in via incidentale.

#### PER QUESTI MOTIVI

definitivamente pronunciando sull'appello principale proposto da B. S. nei confronti di C. S. e B. G. e della C. S.p.A., nonché sull'appello incidentale proposto da C. S. e B. G. nei confronti di B. S. e S. P. contro la sentenza n. 24002 depositata il 14/12/2018 resa tra le parti dal Tribunale di Roma, ogni altra conclusione disattesa, così provvede:

1. – rigetta sia l'appello principale che l'appello incidentale e conferma la sentenza impugnata;
2. – condanna B. S. al pagamento delle spese di lite in favore della C. S.p.A., e per essa in favore del procuratore dichiaratosi antistatario, liquidate in complessivi € 7.795,00, di cui € 1.215,00 per la fase di studio, € 775,00 per la fase introduttiva, € 3.780,00 per la fase di trattazione, € 2.025,00 per la fase decisoria, oltre rimborso forfettario al 15%, iva e cap come per legge;
3. condanna C. S. e B. G. al pagamento delle spese di lite in favore di S. P., liquidate in complessivi € 7.795,00, di cui € 1.215,00 per la fase di studio, € 775,00 per la fase introduttiva, € 3.780,00 per la fase di trattazione, € 2.025,00 per la fase decisoria, oltre rimborso forfettario al 15%, iva e cap come per legge;
4. – compensa integralmente le spese di lite tra S. B., da un lato, e C. S. e B. G., dall'altro;
5. – dichiara che sussistono i requisiti di cui all'art. 13 comma 1 *quater* TU approvato con DPR n. 115/02 come modificato dall'art. 1 comma 17 L. n. 228/12, per il pagamento a carico sia dell'appellante principale che dell'appellante in via incidentale di un ulteriore importo pari a quello già versato a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma il giorno 9/4/2021.

L'estensore

Marco Emilio Luigi Cirillo

Il presidente

Maria Enrica Puoti