

[Consulenza legale] No alla nullità degli atti giuridici se promissario acquirente conosceva le irregolarità edilizie degli immobili – no alla responsabilità professionale del mediatore

La Corte di Cassazione, Sezione II Civile, con ordinanza del 4 settembre 2017, n. 20702 ha sancito il seguente punto di diritto : la nullità degli atti giuridici non può essere fatta valere in giudizio ove il promissario acquirente risulti essere stato a conoscenza della circostanza della mancata concessione edilizia e tale conoscenza emerga inequivocabilmente dal contenuto dall'atto.

La Suprema Corte, per quanto è di nostro interesse, precisa :

- che i giudici di merito hanno già accertato che i promissari acquirenti erano consapevoli della sussistenza di irregolarità edilizie, così come risulta documentalmente dai contratti prodotti e che, pertanto, è precluso in sede di legittimità l'esame di una censura di merito;
- che la sentenza impugnata ha deciso in modo conforme alla giurisprudenza della Corte, applicando correttamente alla fattispecie l'art. 15 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, in forza della quale << *la nullità degli atti giuridici, aventi ad oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione, non può essere fatta valere in giudizio ove il promissario acquirente risulti essere stato a conoscenza della circostanza della mancata concessione e tale conoscenza emerga inequivocabilmente dal contenuto dell'atto* (Cass., Sez. 2^a, n. 2204 del 30/01/2013; Cass., Sez. 2^a, n. 10831 del 06/08/2001; Cass., Sez. 2^a n. 11391 del 24/05/2011) >>.

La conseguenza che, a mio parere, può derivare dalla pronuncia in esame è che, qualora il mediatore immobiliare comunichi alle parti ogni circostanza a lui nota relativa all'immobile intermediato, ivi espressamente compresa quella relativa a specifiche irregolarità edilizie (quali ad esempio la mancanza della concessione), adoperandosi ad indicare in modo chiaro negli atti negoziali sottoscritti dalle parti (incarico di vendita, proposta d'acquisto, contratto preliminare) tali irregolarità, non possa sussistere alcun profilo di responsabilità professionale e, quindi, non possa scaturire alcun obbligo risarcitorio.

Roma lì 08/09/2017

(Avv. Armando Placidi)