

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BELLINI Ubaldo - Presidente

Dott. COSENTINO Antonello - rel. Consigliere

Dott. TEDESCO Giuseppe - Consigliere

Dott. ROLFI Federico V. A. - Consigliere

Dott. PENTA Andrea - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 18510/2017 R.G. proposto da:

(OMISSIS) s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), ((OMISSIS)) rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS), ((OMISSIS));

- ricorrente -

contro

(OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS), domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in (OMISSIS).

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3523/2017 della CORTE DI APPELLO DI ROMA, depositata il 17/05/2017;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17/03/2022 dal Consigliere Dott. ANTONELLO COSENTINO.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La (OMISSIS) s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, ha proposto ricorso, sulla scorta di tre motivi, per l'annullamento della sentenza della Corte di appello di Roma che, confermando la sentenza di primo grado del Tribunale di Velletri, ha trasferito ex articolo 2932 c.c. al socio della cooperativa (OMISSIS) un lotto terreno sito in (OMISSIS), nei limiti della sua quota di partecipazione (lotto n. (OMISSIS)) salvo l'obbligo in capo all'acquirente di adeguarsi al piano di lottizzazione promosso (OMISSIS) s.r.l.

Il sig. (OMISSIS) ha depositato controricorso.

La causa e' stata discussa nella camera di consiglio del 17 marzo 2022.

Con il primo motivo di ricorso, riferito alla violazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 30 gia' L. n. 47 del 1985, articolo 18, comma 4, la ricorrente censura l'impugnata sentenza per aver trasferito il lotto oggetto di causa in violazione del divieto di lottizzazione abusiva cartolare.

Il motivo e' inammissibile, perche' la verifica della denunciata violazione di legge, ossia la verifica che il trasferimento del terreno in questione abbia realizzato una lottizzazione abusiva cartolare, postula l'accertamento di circostanze di fatto (cfr. la seconda parte dell'articolo 30: "nonche' quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio") che non e' contenuto nella sentenza impugnata e non puo' essere effettuato nel giudizio di legittimita'. Si veda, al riguardo, Cass. 29586/21, dove, appunto, si indicano tutti gli accertamenti di fatto necessari per poter ritenere violato il disposto dell'articolo 30: "Ai fini del divieto di

cui all'articolo 30 del Testo unico in materia edilizia, la lottizzazione "negoziale" o "indiziaria" si connota per la necessita' di ricercare la volonta' di eludere le prescrizioni degli strumenti urbanistici e si configura solo quando il negozio sia accompagnato da un'ulteriore attivita' diretta all'inveramento dello scopo elusivo; pertanto, in caso di vendita di piu' lotti, con caratteristiche e misure che ne consentano l'edificabilita' in un lasso di tempo ragionevolmente compatibile con il progetto di lottizzazione negoziale, in presenza di previsioni contrattuali dirette a sopperire all'assenza di opere di urbanizzazione (quale, ad esempio, la costituzione di servitu'), il giudice e' tenuto a verificare se sussista l'ipotesi della lottizzazione negoziale sulla base del complessivo compendio indiziario (disvelato dagli elementi sintomatici individuati dettagliatamente dal cit. articolo 30 e consistenti nella dimensione dello stacco alienato, in speciale relazione con la natura del terreno e con la sua destinazione urbanistica, nonche' la previsione di opere di urbanizzazione), letto nella sua coesione interattiva, al fine di eventualmente coglierne il carattere univoco".

Con il secondo motivo di ricorso, anch'esso riferito alla violazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 30 gia' L. n. 47 del 1985, articolo 18, comma 4, la ricorrente censura l'impugnata sentenza per aver trasferito il lotto in assenza di esibizione del certificato di destinazione urbanistica.

Il motivo e' fondato. La Corte capitolina ha affermato l'inammissibilita', ex articolo 345 c.p.c., del motivo di appello con cui la Cooperativa si era lamentata del trasferimento disposto dal primo giudice pur in carenza della certificazione urbanistica del terreno trasferito; tale declaratoria di inammissibilita' si pone in contrasto con la giurisprudenza di questa Corte, alla cui stregua, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, il certificato di destinazione urbanistica costituisce una condizione dell'azione e non un presupposto della domanda, potendo, pertanto, intervenire anche in corso di causa nonche' nel corso del giudizio d'appello, purché prima della relativa decisione. Ne consegue che l'allegazione e la documentazione della sua esistenza e' sottratta alle preclusioni che regolano la normale attivita' di deduzione e produzione delle parti e la carenza del relativo documento e' rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio. (Cass. 16068/19, sottolineatura nostra; conf. Cass. 21721/19).

Le questioni sollevate dal controricorrente in ordine alla asserita non necessita' del certificato urbanistico del terreno, in ragione della circostanza che tale terreno sarebbe stato di modeste dimensioni e pertinenziale ad un fabbricato, sono questioni che non rilevano in questa sede, potendo eventualmente essere dedotte in sede di rinvio. La ratio decidendi della Corte d'appello e' che l'eccezione di mancanza del certificato urbanistico non poteva essere sollevata nel giudizio di secondo grado e tale ratio e' errata. Donde l'accoglimento del motivo.

Con il terzo motivo di ricorso, la (OMISSIS) s.r.l. contesta un'erronea applicazione dell'articolo 2932 c.c., in riferimento all'articolo 1375 c.c., sostenendo che il giudice di merito avrebbe errato nel trasferire il bene senza verificare la sussistenza dei presupposti dell'obbligo della stessa Cooperativa di effettuare tale trasferimento prima dell'approvazione del piano di lottizzazione che essa stessa aveva presentato.

Il motivo e' assorbito dall'accoglimento del precedente.

In definitiva il ricorso va accolto con riferimento al secondo motivo - rigettato il primo e assorbito il terzo - e la sentenza gravata va cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in altra composizione, che si atterra' al principio di diritto espresso in Cass. 16068/19 e regolerà anche per le spese del presente giudizio.

P.Q.M.