



FORMAZIONE “IN PILLOLE”

brevi contenuti per una formazione continua

Conformità catastale nulla ma la vendita resta efficace Cass. Civ., sentenza 15 ottobre 2025

Il commento è riferito alla sentenza n. 27531 della Corte di Cassazione Civile italiana, datata 15 ottobre 2025, relativa all'esecuzione specifica di un contratto preliminare di vendita immobiliare.

La questione principale riguarda l'interpretazione della **conformità catastale oggettiva** richiesta dall'articolo 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come condizione per il trasferimento di proprietà.

La Corte stabilisce che la nullità di un atto di trasferimento per mancanza di conformità catastale è di natura **formale e testuale**, sanzionando l'assenza della dichiarazione o attestazione richiesta, piuttosto che la veridicità sostanziale della stessa.

Pertanto, ai fini dell'azione di esecuzione specifica, il giudice deve verificare la **presenza della dichiarazione o attestazione** al momento della decisione, senza un onere di indagine sull'effettiva corrispondenza catastale, a meno che la falsità non sia palesemente evidente.

La Corte accoglie il ricorso di Furia C., annullando la precedente sentenza della Corte d'appello di Venezia che aveva erroneamente precluso il trasferimento per incoerenza catastale.

Interpretazione definitiva della nullità per mancata conformità catastale degli immobili

L'interpretazione definitiva della nullità per mancata conformità catastale degli immobili, in riferimento all'art. 29, comma 1-*bis*, della legge n. 52/1985 (introdotto dal d.l. n. 78/2010 e convertito nella legge n. 122/2010), è stata stabilita dalla Cassazione Civile nella sentenza n. 27531 del 15 ottobre 2025, che qualifica tale vizio come una **nullità di natura formale e testuale**.

Questa interpretazione si basa sui seguenti principi cardine:

1. Natura della nullità

La nullità in materia di conformità catastale è ricondotta nell'ambito dell'art. 1418, terzo comma, c.c., e costituisce una nullità "formale" e "testuale".

La nullità **sanziona la mancata inclusione** nell'atto traslativo (atto pubblico o scrittura privata autenticata tra vivi) di specifici elementi e dichiarazioni:

- L'identificazione catastale.
- Il riferimento alle planimetrie depositate in catasto.
- La dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.
- In alternativa alla dichiarazione di parte, l'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

La nullità è dunque collegata a un *an* (l'assenza della dichiarazione o dell'attestazione) e non al *quomodo* (la verifica dell'effettiva conformità).

Il contenuto del presente documento ha finalità esclusivamente informative e divulgative. La sua lettura non comporta l'attribuzione di crediti formativi professionali. È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo senza autorizzazione espressa.



FORMAZIONE “IN PILLOLE”

brevi contenuti per una formazione continua

2. Validità dell'atto e dichiarazione mendace

Il principio fondamentale stabilito dalla Cassazione è che **il contratto è valido a prescindere dalla veridicità della conformità dichiarata o attestata**.

- La nullità è comminata per la *manca*za della dichiarazione/attestazione di conformità nell'atto.
- Se le menzioni e dichiarazioni prescritte sono state rese nell'atto (anche se, in ipotesi, non veridiche), **non vi è alcuna nullità da sanare** e l'atto stipulato è e rimane valido.
- La norma persegue principalmente **finalità fiscali** (l'emersione dei cosiddetti fabbricati "fantasma") e non urbanistiche o di conformità sostanziale, benché i dati della dichiarazione siano rilevanti a fini tributari.

L'unica eccezione che può rendere la dichiarazione o attestazione presente nell'atto inefficace, e quindi comportare la nullità (o l'impedimento dell'effetto traslativo giudiziale), si verifica se si tratta di una **falsità conclamata**, cioè tale da essere rilevabile *ictu oculi* (a colpo d'occhio) anche da un soggetto tecnicamente inesperto. In tal caso, la dichiarazione viene ritenuta inesistente.

La dichiarazione mendace (non corrispondente al vero), pur non determinando la nullità dell'atto, espone comunque chi l'ha resa a responsabilità civile per i danni causati alla controparte e a responsabilità penale (ad esempio, per falso ideologico in atto pubblico, ex art. 483 c.p.).

3. Ambito della conformità oggettiva

La verifica della conformità deve essere valutata "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale". Ciò significa che si deve tener conto delle difformità che rendono obbligatorio l'aggiornamento catastale.

Le difformità rilevanti, che incidono sulla conformità, sono quelle che:

- Incidono sullo **stato** o sulla **consistenza** (numero dei vani, superficie, cubatura).
- Incidono sull'attribuzione della **categoria** (destinazione d'uso) e della **classe** (capacità di reddito).
- Hanno un impatto sulla **rendita catastale**.

Non assumono rilievo catastale e non compromettono la conformità le variazioni più lievi, come lo spostamento di una porta o di un tramezzo che non variano il numero di vani e la loro funzionalità, o le modifiche che non incidono sulla consistenza iscritta negli atti catastali.

4. Applicazione nel giudizio di esecuzione specifica (art. 2932 c.c.)

Nel giudizio volto a ottenere una sentenza che disponga il trasferimento coattivo di un immobile (come richiesto nel caso di specie):

- La "conformità catastale oggettiva" (ossia la presenza della dichiarazione o attestazione) costituisce una **condizione dell'azione**.
- Il giudice può accogliere la domanda e disporre l'effetto traslativo se la dichiarazione o attestazione è presente al momento della decisione.
- Il giudice **non ha l'onere di esplorare un'indagine tecnica** per verificare l'effettiva veridicità o coerenza sostanziale della dichiarazione o attestazione.

Il contenuto del presente documento ha finalità esclusivamente informative e divulgative. La sua lettura non comporta l'attribuzione di crediti formativi professionali. È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo senza autorizzazione espressa.



FORMAZIONE "IN PILLOLE"

brevi contenuti per una formazione continua

- L'effetto traslativo è precluso solo se l'incoerenza (falsità) "risulti dagli atti" in modo palese o conclamato, rendendo la dichiarazione inesistente.

Pertanto, la Corte di Cassazione ha stabilito che, ai fini della validità dell'atto e della produzione dell'effetto traslativo, è sufficiente l'adempimento formale (la presenza della dichiarazione o attestazione) della conformità catastale oggettiva, a meno che la difformità sostanziale non sia manifesta.

Misura con la quale la dichiarazione di conformità catastale influisce sull'esecuzione specifica dei contratti

La dichiarazione di conformità catastale influisce in misura determinante sull'esecuzione specifica dei contratti (ai sensi dell'art. 2932 c.c.) in quanto la sua presenza è considerata una **condizione dell'azione** per la disposizione dell'effetto traslativo per via giudiziale.

Ecco come tale requisito incide sul giudizio di esecuzione specifica, secondo i principi stabiliti dalla giurisprudenza di legittimità:

1. La Dichiarazione come condizione dell'azione

La c.d. "conformità catastale oggettiva" richiesta dall'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985 (introdotto dal d.l. n. 78/2010), costituisce una condizione per l'azione di adempimento del contratto in forma specifica.

L'effetto è che il giudice non può accogliere la domanda di trasferimento coattivo se la presenza delle menzioni catastali (ossia la dichiarazione o l'attestazione di conformità) non sussiste al momento della decisione. L'obiettivo è omologare i requisiti prescritti per la produzione dell'effetto traslativo in via negoziale a quelli esigibili per via giudiziale.

2. Natura della nullità e ambito della verifica giudiziale

La nullità prevista dall'art. 29, comma 1-bis, ha una natura **"formale" e "testuale"**, riconducibile

all'art. 1418, terzo comma, c.c..

Tale nullità colpisce gli atti traslativi (anche la sentenza ex art. 2932 c.c. che ha funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto) quando manca (il c.d. *an*) la dichiarazione di parte o l'attestazione del tecnico circa la conformità catastale oggettiva, e non quando la conformità effettiva (il c.d. *quomodo*) sia difforme dalla realtà.

Pertanto, nel giudizio di esecuzione specifica, **non è richiesto che il giudice espliciti un'indagine tecnica** volta a verificare se la dichiarazione o l'attestazione siano veritiere. Al contrario, è sufficiente che nel giudizio sia allegata la dichiarazione di conformità rilasciata dall'intestatario promittente venditore o l'attestazione sostitutiva di un tecnico abilitato.

3. Effetto della mendacità della dichiarazione

Il contenuto del presente documento ha finalità esclusivamente informative e divulgative. La sua lettura non comporta l'attribuzione di crediti formativi professionali. È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo senza autorizzazione espressa.



FORMAZIONE “IN PILLOLE”

brevi contenuti per una formazione continua

Se la dichiarazione o l'attestazione sono presenti nell'atto (o nel giudizio), **il contratto è considerato valido a prescindere dalla veridicità** della conformità dichiarata o attestata. Una non conformità sul piano sostanziale, riscontrata successivamente alla stipulazione, non rende l'atto nullo, ma espone il dichiarante a eventuali riflessi sanzionatori di tipo penale e tributario.

Vi è una sola importante eccezione a questo principio formale:

- L'effetto traslativo è precluso solo se si tratta di una **falsità conclamata**, tale da essere rilevabile *ictu oculi* anche da un soggetto tecnicamente inesperto. In tal caso, la dichiarazione o attestazione può essere ritenuta inesistente, e quindi mancante, determinando l'invalidità e precludendo l'accoglimento della domanda.

In sintesi, la dichiarazione di conformità influisce sull'esecuzione specifica in quanto **la sua mera presenza** (o l'attestazione sostitutiva del tecnico) è la condizione necessaria per consentire il trasferimento coattivo dell'immobile, anche se non vi è onere per il giudice di verificarne la corrispondenza effettiva allo stato di fatto, a meno che l'incoerenza non emerga in modo palese dagli atti.

Dati rilevanti ai fini della conformità

La dichiarazione deve riguardare gli aspetti che influiscono sulla consistenza o sull'attribuzione della classe e della categoria dell'immobile. Le difformità che rendono obbligatorio l'aggiornamento catastale (e che quindi devono essere coperte dalla dichiarazione/attestazione per evitare la nullità formale) sono quelle che incidono su:

- Lo stato, la consistenza (numero dei vani, superficie, cubatura), l'attribuzione della categoria e della classe.
- Interventi edilizi come ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, o cambio di destinazione d'uso.
- Rilevante redistribuzione degli spazi interni.

Non assumono rilievo le variazioni lievi o che non influiscono sulla corretta determinazione della rendita catastale, come lo spostamento di una porta o di un tramezzo che non variano il numero di vani.

Oneri probatori del giudice riguardo la veridicità della conformità catastale dichiarata

Gli oneri probatori e di verifica del giudice riguardo la veridicità (effettività) della conformità catastale dichiarata sono stati oggetto di una questione nomofilattica affrontata dalla Cassazione, la quale ha stabilito un principio di diritto specifico in merito al sindacato giurisdizionale nell'ambito dell'azione di esecuzione in forma specifica del preliminare di vendita (ex art. 2932 c.c.).

In sintesi, il giudice ha un onere di verifica **limitato alla sola presenza formale** della dichiarazione o attestazione, ma non esteso alla sua veridicità sostanziale, salvo il caso di falsità palese.

Ecco i dettagli relativi agli oneri probatori del giudice:

1. Assenza di onere di verifica dell'effettività sostanziale

Il contenuto del presente documento ha finalità esclusivamente informative e divulgative. La sua lettura non comporta l'attribuzione di crediti formativi professionali. È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo senza autorizzazione espressa.



FORMAZIONE “IN PILLOLE”

brevi contenuti per una formazione continua

Il principio consolidato stabilisce che, nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare, la conformità catastale oggettiva (di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985) costituisce una condizione dell'azione.

Tuttavia, il giudice **non ha alcun onere di verifica dell'effettività della coerenza catastale**.

In particolare, **non è richiesto** che il giudice dell'azione di esecuzione specifica:

- Esponga un'indagine tecnica (come una consulenza tecnica d'ufficio) allo scopo di verificare che la dichiarazione o l'attestazione di conformità siano veritiere.
- Precluda l'effetto traslativo per l'accertamento che le menzioni (pur presenti) fossero difformi dalla realtà.

È sufficiente, al fine di garantire la possibilità della produzione dell'effetto traslativo, che nel giudizio sia allegata la dichiarazione di conformità dell'intestatario promittente venditore o l'attestazione sostitutiva di un tecnico.

2. Natura della nullità e finalità della norma

Questa limitazione del sindacato del giudice è coerente con la natura della nullità prevista dall'Art. 29, comma 1-bis:

- **Nullità formale e testuale:** La nullità è di carattere "formale" e "testuale" (ex art. 1418, terzo comma, c.c.). Essa è volta a sanzionare la **mancata inclusione** nell'atto della dichiarazione di parte o dell'attestazione sostitutiva del tecnico.
- **Focus sull'assenza (an):** La sanzione è collegata all'assenza (**an**) della dichiarazione o dell'attestazione e **non già connessa alla verifica dell'effettiva conformità (quomodo)**.
- **Finalità fiscale:** La normativa ha principalmente finalità fiscali, essendo stata prevista per l'emersione dei cosiddetti fabbricati “fantasma” e per contrastare l'evasione fiscale, non per garantire la sostanziale regolarità edilizia o catastale in ogni dettaglio.

Ne consegue che, se le prescritte menzioni e dichiarazioni sono state rese in atto, l'atto è e rimane valido, anche nel caso in cui le planimetrie non fossero conformi allo stato di fatto. La mendacità della dichiarazione o dell'attestazione non incide sulla validità dell'atto, ma espone chi l'ha resa a responsabilità civile e penale.

3. L'Eccezione: falsità conclamata (ictu oculi)

Sebbene il giudice non abbia l'onere di una verifica approfondita, il suo sindacato è precluso solo se

la difformità non emerga in modo palese.

Il giudice **non può accogliere la domanda** (e l'effetto traslativo è precluso) se si tratta di una **falsità conclamata**, cioè tale da essere **rilevabile ictu oculi** (a prima vista) anche da un soggetto tecnicamente inesperto. In tale specifico caso, la dichiarazione o attestazione deve essere ritenuta inesistente.

Il contenuto del presente documento ha finalità esclusivamente informative e divulgative. La sua lettura non comporta l'attribuzione di crediti formativi professionali. È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo senza autorizzazione espressa.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VICENZA

FORMAZIONE “IN PILLOLE”

brevi contenuti per una formazione continua

Riassumendo il principio di diritto stabilito dalla Corte: il giudice può accogliere la domanda di esecuzione specifica in presenza della dichiarazione o attestazione di conformità, **senza alcun onere di verifica dell'effettività della coerenza catastale**, a meno che la falsità sia così evidente da essere rilevabile *ictu oculi*.

Vicenza 22 ottobre 2025

Romolo Balasso

Architetto – Presidente dell'Ordine APPC di Vicenza

Il contenuto del presente documento ha finalità esclusivamente informative e divulgative. La sua lettura non comporta l'attribuzione di crediti formativi professionali. È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo senza autorizzazione espressa.