

Compravendita immobiliare e conformità catastale: la Cassazione chiarisce quando l'atto è nullo

La Cassazione (sentenza n. 27531/2025) conferma che la nullità dell'atto è solo formale: basta la dichiarazione o l'attestazione di conformità, non serve la verifica della planimetria

di [Redazione tecnica](#) – 21.10.2025

Si può vendere un immobile con difformità catastali o edilizie? Quali sono le conseguenze, per il venditore e per il compratore, se la planimetria non corrisponde allo stato reale dei luoghi? E soprattutto: la difformità rende nullo l'atto o incide soltanto sul rapporto contrattuale tra le parti?

Compravendita immobiliare e conformità catastale: la sentenza della Cassazione

Domande certamente interessanti, soprattutto in un contesto come quello italiano, dove gli immobili perfettamente conformi si contano sulle dita di una mano. Occorre, però, fare una distinzione tra le difformità catastali e quelle urbanistico-edilizie. Sulle prime, molto interessante è la sentenza n. 27531 del 15 ottobre 2025 mediante la quale la Corte di Cassazione ha fornito una lettura chiara della distinzione tra nullità formale dell'atto di compravendita e l'irregolarità sostanziale dell'immobile.

Il caso affrontato in Cassazione riguarda una compravendita immobiliare non conclusa: l'acquirente, dopo aver sottoscritto un preliminare ha chiesto in giudizio l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. per ottenere il trasferimento del bene.

La controparte, invece, ha eccepito la nullità del contratto per difformità catastale, sostenendo che la planimetria depositata non rispecchiava la reale configurazione dell'appartamento. In giudizio, il Tribunale ha accolto la domanda dell'acquirente, disponendo il trasferimento. La Corte d'appello, però, ha riformato la sentenza, ritenendo che l'assenza di piena conformità catastale impedisca la pronuncia costitutiva del trasferimento, poiché il bene non sarebbe "liberamente commerciabile".

Si arriva, quindi, in Cassazione chiamata a decidere se, in simili casi, il giudice debba verificare la corrispondenza effettiva tra stato di fatto e planimetria o se sia sufficiente la dichiarazione di conformità catastale prevista dalla legge.

Per comprendere la decisione degli ermellini, come sempre è utile partire dal quadro normativo di riferimento.

Quadro normativo di riferimento

La questione ruota attorno all'art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985, che impone – a pena di nullità – che ogni atto pubblico o scrittura privata autenticata avente ad oggetto il trasferimento di diritti reali su fabbricati già esistenti contenga:

- l'identificazione catastale del bene;
- il riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
- la dichiarazione dell'intestatario della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, oppure una attestazione sostitutiva rilasciata da un tecnico abilitato.

La disposizione, introdotta nel 2010 (il citato comma 1-bis è stato introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in Legge n. 122/2010), aveva una finalità essenzialmente fiscale e anagrafica, volta a garantire l'allineamento tra catasto e registri immobiliari e a contrastare il fenomeno dei cosiddetti "fabbricati fantasma".

Si tratta di una nullità testuale, introdotta per finalità fiscali e non urbanistiche, volta a garantire la tracciabilità dei dati catastali e non la legittimità edilizia del bene.

Non nasceva dunque per sanzionare le difformità edilizie, ma per favorire la tracciabilità catastale e tributaria degli immobili.

È importante distinguere, come fa la Cassazione, tra:

- conformità catastale oggettiva: corrispondenza tra stato di fatto e planimetria catastale;
- conformità catastale soggettiva: coincidenza tra intestatario catastale e proprietario effettivo.

Solo la prima è condizione formale dell'atto, mentre la seconda rientra nella verifica di competenza notarile.

Analisi tecnica della sentenza

La Corte di Cassazione compie un passaggio decisivo, qualificando la nullità prevista dall'art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985 come nullità formale e testuale, riconducibile all'art. 1418, comma 3, c.c.

“La nullità comminata dall’art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, va ricondotta nell’ambito dell’art. 1418, terzo comma, c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità “formale” e “testuale”, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un’unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti della dichiarazione di parte disponente o dell’attestazione sostitutiva del tecnico circa la conformità catastale oggettiva del cespite. Pertanto, in presenza nell’atto della dichiarazione dell’alienante o dell’attestazione del tecnico, il contratto è valido a prescindere dalla veridicità della conformità dichiarata o attestata, purché la difformità non emerga in modo palese allo stato degli atti”.

In concreto:

- l'atto è nullo solo se manca del tutto la dichiarazione dell'intestatario o l'attestazione del tecnico abilitato;
- l'atto è invece valido se tale dichiarazione o attestazione esistono, anche se contengono elementi non perfettamente veritieri, purché la difformità non emerga in modo palese o macroscopico.

Il giudice non deve effettuare alcuna verifica tecnica o catastale: la sua valutazione si limita a constatare la presenza delle menzioni richieste dalla legge.

L'effettiva coerenza tra planimetria e realtà, afferma la Corte, non incide sulla validità dell'atto ma può determinare responsabilità civile o penale per chi rilascia dichiarazioni mendaci (art. 483 c.p., falso ideologico in atto pubblico).

La pronuncia si colloca in linea con precedenti decisioni, che avevano già riconosciuto alla dichiarazione catastale una funzione formale di regolarità documentale, non di garanzia edilizia.

L'atto, dunque, non perde efficacia per una difformità “non denunciata”: al più, la parte potrà chiedere un adeguamento catastale o un risarcimento per vizio contrattuale, ma non l'annullamento del trasferimento.

La vendita di immobili con difformità edilizie: distinzione fondamentale

Sul piano pratico è essenziale non confondere le difformità catastali con le irregolarità edilizie. La non conformità catastale non coincide con l'abuso edilizio.

Un immobile può essere perfettamente conforme ai titoli edilizi ma non ancora aggiornato al catasto, e viceversa.

Diversamente, le difformità edilizie sostanziali (come ampliamenti abusivi, modifiche strutturali senza titolo o mutamenti di destinazione d'uso) incidono sulla commerciabilità giuridica del bene: la legge vieta la stipula di atti di compravendita in assenza del titolo abilitativo o della dichiarazione ex art. 40 della legge n. 47/1985.

In altre parole:

- la difformità catastale comporta un vizio formale, sanabile e non impeditivo della vendita;
- la difformità edilizia può rendere l'immobile non commerciabile e l'atto nullo per violazione di norme urbanistiche.

La nuova sentenza della Cassazione ha, dunque, chiarito un punto cruciale: la mancanza di perfetta coerenza catastale non impedisce la validità della vendita, purché l'atto contenga le dichiarazioni richieste dalla legge.

Conclusioni operative

La decisione della Cassazione ha importanti ricadute operative per tecnici, notai e professionisti del settore immobiliare, che è utile riepilogare:

1. nullità solo formale: l'atto di compravendita è nullo soltanto se mancano la dichiarazione o l'attestazione di conformità catastale. La loro presenza, anche non perfetta, è sufficiente a garantirne la validità;
2. nessun obbligo di verifica tecnica: il giudice e il notaio non devono accertare la veridicità della conformità dichiarata: la legge richiede solo la menzione formale;
3. responsabilità per dichiarazioni mendaci: chi rilascia una dichiarazione non veritiera risponde civilmente verso la controparte e penalmente ai sensi dell'art. 483 c.p., ma l'atto resta valido;
4. distinzione tra difformità catastale ed edilizia: solo la seconda incide sulla commerciabilità del bene e può determinare nullità sostanziale dell'atto;
5. possibilità di conferma dell'atto: l'art. 29, comma 1-ter, consente di sanare le omissioni formali mediante un successivo atto di conferma, purché le planimetrie esistano e siano riferibili al bene.

La Cassazione restituisce chiarezza a una materia spesso fonte di incertezze: la conformità catastale ha una funzione meramente documentale, non sostanziale.

Il mercato immobiliare può dunque contare su una maggiore stabilità giuridica: un immobile non perfettamente allineato catastalmente resta commerciabile, a condizione che l'atto riporti le dichiarazioni richieste.

In sintesi, la difformità catastale non blocca la vendita, ma impone trasparenza e responsabilità e il catasto non certifica la legittimità urbanistica dell'immobile, ma ne assicura soltanto la tracciabilità ai fini civilistici e fiscali.

Un principio che, per i tecnici e i professionisti dell'edilizia, rafforza l'esigenza di una corretta ricognizione dello stato di fatto, senza però trasformare il catasto in uno strumento di validazione edilizia o urbanistica.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*