

Vendita immobiliare e certificato di abitabilità

Cassazione Civile, Sez. VI - 2, 14 gennaio 2019, n. 622, ord. - Pres. D'Ascola - Rel. Criscuolo - C.A. c. M.M.C.

Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, come ricorda Cass. n. 1514/2006, al punto tale che esso è in grado di incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. A fronte di un'assunzione della garanzia circa la regolarità urbanistica del bene, se il certificato de quo era già esistente, l'omessa risposta alle richieste di consegna dello stesso da parte del promissario acquirente in epoca prossima alla scadenza del termine previsto per la stipula del definitivo, allorquando quindi si palesava la necessità di entrarne in possesso, costituisce comportamento evidentemente contrario ai principi di buona fede, laddove allo stesso abbia fatto poi seguito la dichiarazione di recesso della promittente venditrice sul presupposto del mancato rispetto del termine *de quo*.

ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Conforme	Cass. 26 gennaio 2006, n. 1514; Cass. 19 febbraio 2019, n. 4826.
Difforme	Cass. 18 aprile 1975, n. 1479; Cass. 5 novembre 1992, n. 11980.

La Corte (*omissis*).

Motivi in fatto ed in diritto della decisione

Con l'unico motivo di ricorso si lamenta la falsa applicazione ed estensione al contratto preliminare delle norme disciplinanti il contratto di compravendita, in particolare degli artt. 1470 e 1477 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Afferma la ricorrente che la Corte territoriale ha errato nell'applicare al caso di specie le predette norme che, in quanto dettate per il contratto di compravendita, possono operare solo a seguito della stipulazione del definitivo, e non anche per effetto della conclusione del contratto preliminare.

Le obbligazioni gravanti sul venditore, tra le quali rientra anche quella della consegna della cosa oggetto della compravendita, dei titoli e dei documenti relativi alla proprietà della cosa venduta, vanno eseguite al momento della stipula del definitivo, non potendosene esigere l'adempimento nella fase precedente.

Il ricorso deve essere rigettato.

In tal senso rileva che, con accertamento in fatto i giudici di appello hanno ritenuto che la ricorrente avesse garantito la totale regolarità urbanistica dell'immobile, e che quindi "avrebbe dovuto fornire al promissario acquirente la documentazione attestante tale regolarità", documentazione in cui rientra inequivocabilmente anche il certificato di abitabilità, ritenendo che tale obbligo fosse consequenziale all'assunzione della garanzia quanto alla regolarità urbanistica del bene.

Peraltro è consolidato orientamento di questa Corte quello per cui il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - è

giustificato, ancorché anteriore all'entrata in vigore della L. 28 febbraio 1985, n. 47, perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico - sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali (Cass. nn. 10820/2009 e 15969/2000). Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, come ricorda Cass. n. 1514/2006, al punto tale che esso è in grado di incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. D'altronde, ed anche prima della formale stipula del definitivo, si è affermato che (cfr. Cass. n. 13969/2006) nel caso in cui il preliminare preveda la consegna anticipata del bene, rientra tra le obbligazioni gravanti sul promittente venditore anche quella di allegare il certificato di abitabilità dell'immobile contestualmente alla consegna dell'appartamento, nel caso in cui sia anche anticipato il pagamento del prezzo (conf. Cass. n. 4513/2001).

In tale ottica, reputa il Collegio che non possa essere censurata la valutazione compiuta dai giudici di appello circa l'attualità dell'obbligo della ricorrente di dover consegnare il certificato in questione, attese le reiterate richieste di parte intimata, così come comprovate dall'istruttoria svolta, ed avvenute in prossimità proprio della scadenza del termine per la stipula del definitivo, e con il chiaro intento quindi di mettere a disposizione del notaio rogante tutta la documentazione idonea ad assicurare la verifica circa la regolarità urbanistica del bene. Trattasi di soluzione che costituisce a ben vedere una piana applicazione del principio della buona fede.

Al riguardo può richiamarsi quanto ritenuto in passato da questa Corte (cfr. Cass. n. 20399/2004, Cass. n. 13345/2006), secondo cui in tema di contratti, il principio della

buona fede oggettiva, cioè della reciproca lealtà di condotta, deve presiedere all'esecuzione del contratto, così come alla sua formazione ed alla sua interpretazione e, in definitiva, accompagnarlo in ogni sua fase, sicché la clausola generale di buona fede e correttezza è operante tanto sul piano dei comportamenti del debitore e del creditore nell'ambito del singolo rapporto obbligatorio (art. 1175 c.c.), quanto sul piano del complessivo assetto di interessi sottostanti all'esecuzione di un contratto (art. 1375 c.c.), concretizzandosi nel dovere di ciascun contraente di cooperare alla realizzazione dell'interesse della controparte e ponendosi come limite di ogni situazione, attiva o passiva, negozialmente attribuita, determinando così integrativamente il contenuto e gli effetti del contratto. La buona fede, pertanto, si atteggia come un impegno od obbligo di solidarietà, che impone a ciascuna parte di tenere quei comportamenti che, a prescindere da specifici obblighi contrattuali e dal dovere del "neminem laedere", senza rappresentare un apprezzabile sacrificio a suo carico, siano idonei a preservare gli interessi dell'altra parte (nel precedente del 2004 è stata confermata la sentenza della Corte d'Appello che, in relazione all'esecuzione di un contratto preliminare di vendita

immobiliare antecedente l'entrata in vigore della L. n. 47 del 1985, aveva ritenuto inadempienti i promittenti venditori in quanto essi non avevano proceduto a sanare l'immobile, abusivamente costruito, e ad acquisire il relativo certificato di abitabilità, e ciò aveva fatto sebbene tale condotta omissiva non fosse stata esplicitamente sanzionata nell'accordo negoziale).

Ad avviso del Collegio, a fronte di un'assunzione della garanzia circa la regolarità urbanistica del bene, se, come dedotto in ricorso, il certificato *de quo* era già esistente, l'omessa risposta alle richieste di consegna dello stesso da parte del promissario acquirente in epoca prossima alla scadenza del termine previsto per la stipula del definitivo, allorquando quindi si palesava la necessità di entrarne in possesso, costituisce comportamento evidentemente contrario ai principi di buona fede, laddove allo stesso abbia fatto poi seguito la dichiarazione di recesso della promittente venditrice sul presupposto del mancato rispetto del termine *de quo*, e giustifica quindi l'accoglimento della domanda di risoluzione per inadempimento della ricorrente.

Il ricorso deve pertanto essere rigettato. (*omissis*).

Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede di Rocco Paolo Puce (*)

Nel caso in esame la S. C. si pronuncia chiarendo che l'omessa consegna da parte del promittente venditore del certificato di abitabilità, in prossimità della scadenza del termine previsto per la stipula del contratto definitivo e a fronte dell'assunzione della garanzia circa la regolarità urbanistica del bene, è da considerarsi un comportamento contrario ai principi di buona fede e comporta l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento proposta dal promissario acquirente, in capo al quale ultimo sussiste un interesse ad acquistare la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto.

Il caso di specie

La vicenda in esame riguarda la contestazione, da parte del promissario acquirente, della condotta inadempiente del promittente alienante il quale, omettendo di fornire al primo il certificato di abitabilità ed il progetto approvato del frazionamento dell'immobile, ha impedito la stipula del contratto definitivo. Pertanto, il promissario acquirente chiede la risoluzione del contratto per inadempimento e la condanna del promittente venditore alla restituzione del doppio della caparra versata, oltre al risarcimento dei danni conseguenti alla mancata sottoscrizione del definitivo.

Il giudice del Tribunale di Velletri, con sentenza n. 2836/2007, rigetta la domanda, non ritenendo sussistere un'ipotesi di inadempimento da parte del promissario alienante, in quanto a carico di quest'ultimo non era stato stabilito alcun obbligo di consegna dei documenti richiesti nel termine previsto per la stipula del contratto definitivo.

Il promissario acquirente, successivamente, propone appello avanti la Corte d'Appello di Roma, fondandolo sull'erronea valutazione delle prove testimoniali espletate nel giudizio di primo grado, nonché sul vizio derivante dall'erronea interpretazione delle norme di legge. In particolare, con questo secondo motivo si fa riferimento alla valutazione posta in essere dal

(*) Il contributo è stato sottoposto, in forma anonima, alla valutazione di un *referee*.

giudice di primo grado, il quale ha ritenuto che la mancata assunzione, nel contratto preliminare, di uno specifico obbligo di consegna del certificato di abitabilità, abbia come conseguenza la non configurabilità di un inadempimento del promissario alienante.

I giudici di secondo grado chiariscono che, avendo l'alienante garantito la totale regolarità urbanistica dell'immobile in sede di conclusione del contratto preliminare, al fine di consentire la stipula del contratto definitivo, costui avrebbe dovuto fornire al promissario acquirente la documentazione attestante tale regolarità ed, in particolare, il certificato di abitabilità più volte richiesto dal promissario acquirente con l'avvertimento che, in difetto, non si sarebbe potuti addivenire alla stipula del contratto definitivo. Pertanto, in assenza del medesimo certificato, la Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 1828/2016, riforma la decisione di primo grado dichiarando la risoluzione del contratto preliminare di vendita e condannando il promittente venditore alla restituzione della caparra versata. Quest'ultimo, avverso la pronuncia d'appello, propone ricorso per Cassazione, lamentando la falsa applicazione ed estensione delle norme che disciplinano il contratto di compravendita a quelle del preliminare. I giudici di legittimità, con ord. 14 gennaio 2019, n. 622 rigettano il ricorso.

In tale ordinanza, la Corte di cassazione richiama il proprio consolidato orientamento (1), in base al quale il rifiuto del promissario acquirente di stipulare il contratto definitivo di compravendita di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, anche se il mancato rilascio dipenda dall'inerzia del Comune, è giustificato perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la sua funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, ossia la fruibilità e la commerciabilità del bene. Ancora, richiamando una propria precedente pronuncia (2), i giudici della Suprema Corte ricordano che, nella vendita di un immobile destinato ad abitazione, per i medesimi motivi già citati, il certificato di abitabilità è un requisito giuridico essenziale del bene compravenduto. Alla luce di ciò, la Corte di cassazione ritiene

non potersi censurare la decisione dei giudici di secondo grado, precisando che, in virtù delle ripetute richieste effettuate dal promissario acquirente in prossimità della scadenza del termine per la stipula del contratto definitivo, finalizzate a mettere a disposizione del notaio rogante tutta la documentazione idonea ad assicurare la verifica circa la regolarità urbanistica del bene, fosse obbligo del ricorrente fornire il certificato, potendosi rinvenire, nell'omessa consegna dello stesso, una violazione del principio di buona fede.

Già in passato (3), come la stessa Corte ricorda nell'ordinanza che si commenta, i giudici di legittimità avevano chiarito, in tema di contratti, il principio della buona fede oggettiva, ossia della reciproca lealtà di condotta, la quale deve sussistere in ogni fase della contrattazione: dalla sua formazione, all'esecuzione, così come nella sua interpretazione. Tale principio si concretizza nel dovere di ciascun contraente di cooperare alla realizzazione dell'interesse della controparte, ponendosi come limite di ogni situazione, attiva o passiva, attribuita dal negozio giuridico, determinando così integrativamente il contenuto e gli effetti del contratto. Affermando ciò, la Corte di cassazione chiarisce che la buona fede comporta un obbligo di solidarietà gravante su ciascuna parte imponendo di tenere quei comportamenti che, a prescindere da specifici obblighi contrattuali e dal dovere del "*neminem laedere*", senza rappresentare un apprezzabile sacrificio a suo carico, siano idonei a preservare gli interessi dell'altra parte.

Evoluzione storica della disciplina della certificazione di agibilità/abitabilità; unificazione dei concetti; passaggio alla SCA

Il concetto di abitabilità è stato introdotto, per la prima volta, con la L. 22 dicembre 1888, n. 5849 il cui articolo 39 prevedeva l'obbligo di certificazione finalizzata all'accertamento dei requisiti minimi di salubrità degli immobili destinati ad uso abitativo.

Nel 1907 è stato elaborato il testo unico delle leggi sanitarie, poi in parte modificato dal successivo testo unico, R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934 che, allo scopo di garantire la sussistenza di requisiti igienici minimi nelle nuove costruzioni, ha introdotto un meccanismo

(1) In particolare in Cass. nn. 10820/2009, conformemente alla pronuncia Cass. nn. 15969/2000.

(2) In tal senso la Corte ha espresso il proprio orientamento in Cass. n. 1514/2006 facendo riferimento al concetto di funzione economico-sociale del bene compravenduto: "nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto

poiché vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità".

(3) Il principio della buona fede oggettiva deve guidare le parti contrattuali in tutta la vicenda contrattuale, dalla genesi alla fase esecutiva come esplicito in Cass. n. 20399/2004 ed in senso conforme Cass. n. 13345/2006.

di controllo preventivo sul progetto. Fino al 1994, tale controllo, finalizzato al rilascio del certificato di abitabilità, prevedeva una visita da parte dell'ufficiale sanitario. Ai sensi dell'art. 221 del R.D. n. 1265, infatti, gli edifici non potevano essere abitati senza autorizzazione del sindaco, il quale la concedeva quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risultasse che la costruzione fosse stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri fossero convenientemente prosciugati e che non sussistessero altre cause di insalubrità. Successivamente, il d.p.r. n. 425/1994, ha introdotto un nuovo procedimento basato sul meccanismo del silenzio-assenso, introdotto da una domanda, integrata dalla dichiarazione del direttore dei lavori, che doveva certificare la conformità al progetto approvato e la salubrità dell'edificio (4).

Sul piano sanzionatorio, l'art. 221 del T.U. del 1934 prevedeva un reato, punito con ammenda, a carico di chi abitasse un immobile non agibile. Nel 1999 è intervenuto il D.Lgs. n. 507 che ha depenalizzato tale fattispecie, sostituendola con una sanzione amministrativa (5).

Novità di rilievo sono state introdotte successivamente con il Testo Unico dell'edilizia, d.P.R. 380/2001 (6): tra queste, anzitutto, si evidenzia il superamento della distinzione dei concetti di abitabilità ed agibilità (7). Infatti, antecedentemente a tale modifica, il primo concetto si riferiva alle sole costruzioni destinate ad essere abitate, il secondo agli immobili ad uso diverso da quello abitativo. Poiché questa distinzione era causa di ambiguità, il

legislatore ha deciso di intervenire (8) attuando il superamento della dualità e mantenendo il solo requisito di agibilità, valevole per tutti gli immobili, senza alcuna distinzione. In tal senso, l'art. 24, comma 2, dell'attuale T.U. prevede oggi che la segnalazione certificata, di cui si tratterà a breve, sia effettuata per gli interventi di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali e per interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 della stessa disposizione (9), senza alcuna distinzione tra edifici. I termini di agibilità e abitabilità sono ora utilizzati come sinonimi e le due espressioni possono essere ritenute omogenee (10) poiché l'esigenza di assicurare la sussistenza dei requisiti igienico sanitari agli immobili adibiti ad uso abitativo è la medesima di quelli adibiti ad uso diverso.

Le modifiche introdotte dal T.U. del 2001 hanno comportato un duplice ampliamento, sia dal punto di vista degli immobili soggetti all'agibilità, come innanzi specificato, sia da quello della portata dei requisiti da verificare. In particolare, il cambiamento ha riguardato l'oggetto della verifica, il cui scopo non è più solo il controllo della sussistenza dei requisiti di igiene in conformità al progetto approvato, bensì, il rispetto di tutti i requisiti previsti dalla legge con riguardo alla sicurezza dell'immobile (11).

Il certificato di agibilità, acclarando la sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità, risparmio energetico dell'edificio, certifica l'idoneità della struttura a soddisfare le esigenze di utilizzo, abitative

(4) Ai sensi dell'art. 4, d.P.R. n. 425/1994, successivamente abrogato dal d.P.R. n. 380/2001, per ottenere il certificato di abitabilità il proprietario doveva farne richiesta al sindaco, allegando, oltre al certificato di collaudo ed alla dichiarazione presentata per l'iscrizione dell'immobile al catasto, una dichiarazione del direttore dei lavori il quale certificava, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, oltre all'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. Entro 30 giorni il sindaco rilasciava il certificato di abitabilità; trascorsi 45 giorni dalla domanda, l'abitabilità si intendeva attestata. Fermo, in ogni caso, il potere degli uffici comunali di disporre un'ispezione nei successivi 180 giorni per l'accertamento dell'esistenza delle condizioni dichiarate nella domanda.

(5) Questa impostazione è stata confermata dall'attuale T.U.E., d.P.R. n. 380/2001, il quale non prevede alcuna sanzione legata alla mera utilizzazione dell'edificio non agibile, prevedendo una sanzione amministrativa solo per la mancata presentazione dell'istanza; si veda a tal fine art. 24, comma 3, T.U.E., d.P.R. n. 380/2001: "La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464".

(6) Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, entrato in vigore il 30 giugno 2003.

(7) Tra le norme che facevano riferimento ad entrambe le espressioni si vedano l'art. 26, comma 1, L. n. 1150/1942, così come modificata dalla L. n. 765/1967, che riporta l'espressione

"dichiarazione di abitabilità o agibilità" nonché l'art. 35, comma 19, L. n. 47/1985 che riporta l'espressione "certificato di abitabilità o agibilità".

(8) M. Leo, *Il certificato di agibilità*, in *Consiglio Nazionale del Notariato*, Studio n. 4512.

(9) Art. 24, comma 1, T.U.E., d.P.R. n. 380/2001: "La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata".

(10) M. Leo, *op. cit.* l'autore precisa poi i confini ed i limiti di dotare l'immobile della certificazione spiegando che "se i caratteri dell'agibilità sono uguali per tutti gli edifici, dovrebbe essere verificata l'incidenza della frequentazione umana degli stessi. Ebbene questa non può affatto rilevare sul piano "qualitativo" ma - eventualmente - su quello "quantitativo", nel senso che solo ove venga accertata l'assenza di permanenza umana in determinati edifici, per questi non sorgerà la necessità di verificarne l'agibilità".

(11) L'art. 25, oltre alle verifiche e agli adempimenti di carattere sanitario, urbanistico ed edilizio, statico e catastale già previsti dal d.P.R. n. 425/1994, contemplava anche i collaudi relativi alla sicurezza degli impianti di cui alla L. n. 46 del 1990 e quelli relativi al contenimento del consumo energetico previsti dalla L. n. 10 del 1991.

e non. A tal fine si utilizza efficacemente il concetto di abitabilità cd. legale per fare riferimento alla situazione formale dell'alloggio (12) che viene certificato dalla pubblica amministrazione. L'immobile è così qualificato in termini di qualità/funzione avuto riguardo alle caratteristiche che il bene immobile deve vantare per poter soddisfare l'interesse del singolo che intende destinarlo alla presenza stabile di persone.

In un'ottica di accelerazione dell'*iter* burocratico, con il T.U. dell'edilizia, è stata introdotta la possibilità, in capo al titolare del permesso a costruire, al soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, nonché ai rispettivi successori e aventi causa, di integrare essi stessi, in luogo del direttore dei lavori, la domanda con le dichiarazioni necessarie per l'ottenimento del certificato di agibilità (13). Ulteriore modifica di rilievo è stata apportata attraverso la modifica al testo del comma 4 dell'art. 25, il quale, prevedendo che "trascorso il suddetto termine (n.d.r. trenta giorni dalla ricezione della domanda) l'agibilità si intende attestata", ha espressamente qualificato l'inerzia della Pubblica Amministrazione come silenzio-assenso. In conseguenza della novella, non esiste più una vera e propria certificazione di abitabilità/agibilità, essendo essa, piuttosto, una condizione giuridica risultante da un procedimento destinato a concludersi con il meccanismo del silenzio-assenso in presenza dei requisiti stabiliti dalla legge.

La procedura di attestazione dell'agibilità dell'immobile è stata infine nuovamente riformata con il D.Lgs. n. 222 del 2016 che è intervenuto sul T.U. dell'edilizia, modificandone parzialmente l'art. 24 e

abrogando l'art. 25. Oggi il certificato di agibilità è stato sostituito con la segnalazione certificata di agibilità e la riforma ha definitivamente privato il Comune del compito di certificare lo stato degli immobili, verificando la sussistenza dei requisiti abitativi mediante un proprio tecnico (14). Con la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) (15) si è pertanto spostato in capo al privato il potere di segnalare la sussistenza dei requisiti attestanti l'idoneità dell'immobile ad ospitare stabilmente persone affinché vi dimorino o prestino attività lavorativa, lasciando alla pubblica amministrazione il potere di controllo sulla documentazione e sull'immobile, il quale è eventuale, poiché effettuato a campione, e successivo.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento edilizio, il soggetto responsabile presenta allo sportello unico per l'edilizia la SCA, corredata da idonea documentazione (16), per attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio. Il Comune può effettuare un'attività di controllo successiva, secondo le modalità disciplinate nei regolamenti dell'ente locale, e l'immobile è utilizzabile dal giorno stesso di presentazione della segnalazione certificata di agibilità (17).

Evoluzione della posizione di giurisprudenza e dottrina sulla mancanza della certificazione di abitabilità nella vendita di immobile destinato ad abitazione

In merito alla qualificazione del vizio afferente il contratto di vendita immobiliare in mancanza del

(12) A. Angiuli, *Mancata consegna del certificato di abitabilità e inadempimento del promittente alienante*, in *Contratti*, 2009, 1, 23, (commento a Cass. 16 giugno 2008, n. 16216) l'autrice ricollega il concetto di abitabilità legale alla situazione formale relativa all'immobile al termine del procedimento per ottenere il rilascio della certificazione.

(13) La domanda, perciò, doveva essere presentata da uno dei citati soggetti al Comune territorialmente competente, insieme alla richiesta di accatastamento sottoscritta dal richiedente, nonché alla dichiarazione di conformità dell'edificio al progetto approvato e le certificazioni attestanti la conformità degli impianti, oltre ai certificati di collaudo relativi agli stessi. Mentre, in passato, non era posto alcun termine alla presentazione della domanda che poteva, perciò, essere presentata in qualsiasi momento, l'art. 25, comma 1, T.U. prevedeva che l'istanza doveva essere presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

(14) L'evoluzione normativa ha, nel tempo, modificato tanto la natura del documento attestante l'agibilità dell'immobile, passando da un provvedimento espresso ad un provvedimento tacito e infine ad una autocertificazione, quanto i soggetti responsabili della sua materiale formazione i quali, all'inizio erano tecnici funzionari della pubblica amministrazione, oggi sono i tecnici privati incaricati della realizzazione delle opere sull'immobile quali il soggetto titolare del permesso di costruire, il soggetto che ha

presentato la segnalazione certificata di inizio attività, i loro successori o aventi causa.

(15) Si deve evidenziare che, dall'analisi della modulistica a disposizione del cittadino presso alcuni Comuni italiani, la nuova procedura è altresì indicata con l'acronimo di S.C.A.G.I., es. Comune di Trento.

(16) Art. 24, comma 5, T.U.E.: "La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi".

(17) Art. 24, comma 6, T.U. edilizia come riformato dal D.Lgs. n. 222/2016.

certificato di agibilità, e all'individuazione delle conseguenze giuridiche connesse, si è sviluppato un ampio dibattito che ha visto susseguirsi diverse tesi di seguito riassunte.

La più risalente ricostruzione operata da parte della dottrina (18) e della giurisprudenza (19) ha ricondotto la fattispecie in oggetto nell'alveo dei vizi genetici del contratto, suscettibili di incidere direttamente sulla validità del negozio posto in essere. Ciò è stato affermato sulla scorta di talune datate pronunce che hanno qualificato nullo il contratto per illiceità dell'oggetto *ex art.* 1346 c.c. o per impossibilità a causa della mancanza della certificazione di abitabilità (20).

L'interpretazione può dirsi ampiamente superata sulla scorta delle seguenti considerazioni. Anzitutto non è possibile rintracciare nel panorama legislativo una norma imperativa che preveda un obbligo di preventivo rilascio del certificato di agibilità a pena di nullità dei relativi atti di trasferimento, come invece previsto in tema di contrasto all'abusivismo edilizio, al cui riguardo il legislatore ha previsto espressamente talune sanzioni civili volte a colpire il commercio degli immobili edificati in assenza di titolo abilitativo o difformemente dallo stesso, incidenti direttamente sulla validità del contratto (21), oppure in tema di vendita di immobili da costruire, ove la sanzione della nullità è riconnessa al mancato rilascio e consegna da parte del costruttore della fideiussione per gli importi riscossi (22). In secondo luogo, ferme le valutazioni in merito alle ristrette possibilità di successiva commercializzazione di un bene immobile privo del certificato di agibilità, è stato evidenziato che le parti potrebbero comunque

volersi obbligare alla compravendita di un immobile privo della relativa certificazione, in quanto la consegna del bene potrebbe in ogni caso soddisfare un interesse dell'acquirente (23). Ai predetti rilievi si aggiunga che è stato osservato che il notaio rogante un atto, che abbia ad oggetto la compravendita di un immobile privo della certificazione di agibilità, non incorre in alcuna responsabilità disciplinare e, anzi, non possa ricusare il suo ministero innanzi alla richiesta delle parti che volontariamente decidano di commercializzare l'immobile in assenza del certificato (24), posto che il notaio ha la facoltà di rifiutare di prestare la sua attività solo innanzi ad atti vietati dalla legge o nei casi in cui sia espressamente prevista la nullità degli stessi.

Abbandonata quindi la ricostruzione in termini di difetto genetico del contratto, anche se non mancano contributi recenti che considerano nullo il contratto di vendita dell'immobile che sia privo della agibilità (25), l'attività volta alla ricostruzione della disciplina applicabile al contratto di compravendita immobiliare stipulato in assenza dell'attestazione di agibilità si è spostata nel campo dei cd. difetti funzionali del contratto.

Al fine di comprendere pregi e difetti delle diverse soluzioni interpretative che saranno da qui a poco illustrate, è opportuno riportare la distinzione emersa nel corso dell'evoluzione interpretativa tra il concetto di inagibilità formale ed inagibilità sostanziale. Fuori dalla specifica ipotesi in cui le parti hanno espressamente pattuito di contrattare un immobile privo della certificazione di abitabilità, fattispecie invero assai rara ancorché possibile, è stata evidenziata la minor gravità dell'ipotesi in cui l'immobile

(18) E. Priveato, *Vendita di bene immobile privo del certificato di agibilità*, in *Resp. civ.*, 2010, 12, 850 ss., richiama i contributi dottrinali risalenti agli anni '70 e '80 di Milione, *Vendita di casa di nuova costruzione priva del certificato di abitabilità*, in *Riv. giur. edil.* 1970, II, 149 e Calabrese, *Sulla vendita di immobile ad uso abitazione costruito senza licenza edilizia*, in *Giur. it.*, 1980, I, 2, 659 ss.

(19) Cass. pen. 22 marzo 1976, in *Rep. Foro it.*, 1977, *Confisca*, 7; Trib. Venezia 9 febbraio 1978 in *Giur. it.*, 1977, I, 2, 234.

(20) M.R. Sforza, *Il rilascio in corso di causa del certificato di abitabilità*, in *Obbl. e contr.*, 2011, 8-9, 585 ss., evidenzia che siffatte interpretazioni si fonderebbero sull'art. 221, R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, il quale prevedeva una sanzione penale a carico del proprietario che utilizzasse l'edificio a fini abitativi in difetto di licenza da parte dell'autorità competente, nonché sulla ritenuta omogeneità concettuale tra la vendita di immobile costruito illegittimamente e la vendita di immobile privo del certificato di abitabilità.

(21) A tal riguardo si vedano gli artt. 30 e 46 T.U.E., d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

(22) Così secondo la disciplina del D.Lgs. n. 122 del 20 giugno 2005, recentemente innovata con il D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14.

(23) Leo, *op. cit.*, nella quale viene esemplificato l'interesse dell'acquirente "relativo ad impellenti e non differibili esigenze

abitative". In questo caso l'acquirente, ove ne abbia interesse, potrà provvedere successivamente a dotare l'immobile della documentazione necessaria ad attestarne la sua abitabilità, anche in vista di una futura vendita.

(24) N.A. Cimmino, *Vendita immobiliare e certificato di abitabilità*, in *Notariato*, 2009, 3, 284 (commento a Cass. n. 24729/2008) nel quale si legge che "deve ritenersi superata e non condivisibile una risalente pronuncia (Cass. 29 marzo 1978, n. 1426, in *Vita not.*, 1978, 1160) nella quale si affermava la legittimità del rifiuto del notaio di stipulare un atto di compravendita immobiliare qualora manchi il certificato di abitabilità dell'immobile". Atteso il ruolo della figura del notaio nella compravendita immobiliare, risulta di fondamentale importanza sgombrare il campo dagli equivoci creati dalla giurisprudenza richiamata dall'autore, sottolineando il dovere del notaio di assicurarsi che l'atto predisposto persegua non solo gli effetti tipici ma anche il risultato pratico esplicitato dalle parti contrattuali.

(25) Riccio, *Il requisito di agibilità degli immobili*, in *Contr. e impr.*, 2011, 3, 562. L'autore, evidenziando l'interesse dell'acquirente ad ottenere un immobile idoneo a soddisfare i bisogni che lo hanno mosso alla contrattazione e richiamando la giurisprudenza sulla causa in concreto del contratto, riconduce la mancanza del requisito dell'agibilità dell'immobile nel campo dei vizi genetici del contratto, sostenendone la nullità.

possieda tutti i requisiti per ottenere la certificazione che, per qualsiasi ragione, non è stata ottenuta, rispetto all'ipotesi in cui l'immobile sia privo dei requisiti strutturali richiesti dalla legge (26). Nel primo caso si tratterebbe della cd. inagibilità formale, sanabile in un momento successivo in quanto l'immobile compravenduto è dotato di tutte le caratteristiche igienico-sanitarie richieste dalla legge ai fini dell'attestazione di abitabilità. Nel secondo caso si tratterebbe della cd. inagibilità sostanziale, irregolarità non sanabile, se non a scapito dell'equilibrio contrattuale, dovendo l'acquirente sostenere le spese necessarie alla realizzazione delle opere indispensabili per dotare l'immobile dei requisiti mancanti, ove questo sia possibile.

A ben vedere, parte della dottrina (27) ha sottolineato in ogni caso l'autonoma rilevanza del certificato di abitabilità dell'immobile in termini di attestazione legale della sua abitabilità quale elemento che incide, in senso giuridico, sulla cosa legittimandone l'uso abitativo e la sua piena commerciabilità (28). Si comprende allora perché, abbandonato il campo dei difetti genetici del contratto in favore di quello dei difetti cd. funzionali, una prima opzione interpretativa abbia ricompreso il certificato di agibilità tra i titoli ed i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta di cui al terzo comma dell'art. 1477 c.c. (29). In particolare, l'articolo citato impone al venditore un obbligo di

consegna dei suddetti documenti, ma non aiuta l'interprete nell'individuazione delle conseguenze derivanti dalla mancanza del documento, posto che la mancanza del documento *ex se* potrebbe implicare, come innanzi esplicito, tanto una fattispecie di inagibilità formale, quanto di inagibilità sostanziale, ipotesi diversamente qualificate in punto di gravità con dirette conseguenze sul piano dei rimedi esperibili dal compratore. La dottrina sottolinea che in tal caso, il combinato disposto degli artt. 1453 c.c. e 1477 c.c. potrebbe certamente fondare una domanda risarcitoria, ma, data la scarsa rilevanza della cd. inagibilità formale (30), sussistono dubbi sulla fondatezza di una eventuale domanda volta ad ottenere la risoluzione del contratto.

Per disciplinare le diverse ipotesi di mancanza dell'attestazione di abitabilità, una seconda opzione interpretativa sviluppatasi nel campo dei difetti funzionali del sinallagma contrattuale, ha fatto ricorso ai concetti di vizi, mancanza delle qualità promesse e vendita di *aliud pro alio*. Tra detti concetti, l'orientamento prevalente attualmente risulta essere quello che riconduce l'ipotesi oggetto di analisi alla vendita di *aliud pro alio* (31), anche se non mancano pronunce che risolvono il difetto di agibilità sussumendo la fattispecie talvolta nell'alveo della disciplina attinente ai vizi della cosa venduta, talvolta alla mancanza di una qualità promessa (32).

(26) M.R. Sforza, *op. cit.* 584.

(27) O. Caleo, *Certificato di agibilità e vendita immobiliare*, in *Obbl. e contr.*, 2008, 2, 166. L'autore evidenzia che la valutazione obiettiva sulle qualità del bene ai fini del soddisfacimento degli interessi dell'acquirente non dovrebbe obliterare l'autonomia rilevanza del certificato di abitabilità, in quanto la documentazione richiamata costituirebbe una attestazione imprescindibile per l'abitabilità in senso giuridico della cosa. La considerazione è preceduta dalla locuzione "salvo che le parti abbiano inteso prescindere" e pertanto si deve richiamare il lettore alla necessità di ricostruire correttamente la volontà delle parti al fine di dare rilievo alla mancanza della documentazione in discussione.

(28) La giurisprudenza di legittimità si è recentemente pronunciata sul punto con Cass. 19 febbraio 2019, n. 4826 ribadendo che il certificato di abitabilità "integra un requisito giuridico essenziale ai fini non solo del legittimo godimento, ma anche della normale commerciabilità del bene".

(29) Cass. 6 dicembre 1984, n. 6403: "Anche in assenza di una previsione contrattuale, il venditore deve consegnare al compratore, insieme con la cosa venduta, i titoli e i documenti relativi alla proprietà ed all'uso di essa e perciò, quando la cosa sia costituita da un appartamento, il certificato di abitabilità del medesimo, a meno che le parti non abbiano espressamente stabilito il contrario; infatti, seppure la mancanza del certificato di abitabilità di una casa non esclude di per sé la conformità della stessa alle norme igienico-sanitarie, la omessa consegna del certificato da parte del venditore-costruttore integra pur sempre una inadempienza, che se non è tale da dar luogo alla risoluzione del contratto per consegna di *aliud pro alio*, è tuttavia atta a ledere il distinto interesse del compratore al relativo accertamento a tutela,

anche futura, di un suo possibile diritto al risarcimento dei danni in considerazione della ridotta attuale commerciabilità della casa." L'*incipit* del *dictum* della Corte sottolinea come non sia necessario pattuire specificamente l'obbligo di consegna del documento, poiché questo grava normalmente sulla parte venditrice, salvo le parti abbiano espressamente pattuito diversamente.

(30) M. Capecci, *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 6, 826, l'autore sottolinea la tendenziale maggior rilevanza attribuita alla cd. agibilità sostanziale richiamando all'attenzione dell'interprete l'evoluzione legislativa che ha condotto, in primo luogo, alla depenalizzazione del caso di mancato rilascio della documentazione attestante l'abitabilità dell'immobile e, in secondo luogo, alla semplificazione della procedura per ottenere detta documentazione.

(31) Cass. 30 gennaio 2017, n. 2294 la Corte, richiamando una precedente pronuncia (Cass. 27 luglio 2006, n. 17140), ribadisce che in materia di vendita di immobile destinato ad abitazione, il difetto assoluto della licenza di abitabilità, ovvero l'insussistenza delle condizioni necessarie per ottenerla, integra la fattispecie della consegna di *aliud pro alio*.

(32) P. Zanelli - F. Bonora *Agibilità: "Incommerciabilità economica" non è "incommerciabilità giuridica"*, in *Notariato* 2017, 3, 285 gli autori citano Cass. nn. 25040/2009, 7526/2003, 14899/2011 e, ripercorrendo la casistica giurisprudenziale in tema di mancanza del certificato di abitabilità, sottolineano come il concetto di *aliud pro alio* abbia assunto negli anni confini man mano più labili diventando un concetto flessibile capace di tutelare gli interessi essenziali delle parti.

Dal punto di vista sostanziale i vizi sono comunemente qualificati come le imperfezioni materiali della cosa che incidono sulla sua utilizzabilità, rendendola inidonea all'uso cui è destinata o diminuendone il valore in modo apprezzabile (33). La mancanza delle qualità invece farebbe riferimento agli elementi sostanziali, i quali, all'interno del medesimo genere, influiscono sulla classificazione della cosa in una specie piuttosto che in un'altra (34). Infine, si realizza l'ipotesi della consegna di *aliud pro alio* quando la cosa venduta appartenga ad un genere del tutto diverso da quello della cosa che è stata consegnata, ovvero presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti (35).

Delineate in termini generali le tre figure innanzi richiamate, in tema di compravendita immobiliare si è espresso un netto *favor* per la ricostruzione in termini di *aliud pro alio* della fattispecie relativa alla mancanza del certificato di abitabilità in sede di compravendita. Posta infatti la sussistenza di una certa difficoltà nell'operare una netta distinzione tra vizi e mancanza delle qualità promesse, a prescindere dagli sforzi ermeneutici che possono essere svolti, si è dato rilievo preminente all'esigenza di sottrarre la tutela dell'acquirente agli stretti termini di decadenza e prescrizione stabiliti dall'art. 1495 c.c. cui soggiacciono le ipotesi di vizio e mancanza della qualità, rispetto a quelli ordinari previsti dalla fattispecie delineata dall'ipotesi dell'*aliud pro alio*. Questi ultimi, infatti, consentono all'acquirente di esperire l'azione di risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c. che si prescrive nell'ordinario termine di dieci anni e non è soggetta a termini di decadenza.

I notevoli risvolti pratici a tutela dell'acquirente derivanti dall'impostazione del problema in termini di consegna di *aliud pro alio* hanno spinto la giurisprudenza a perfezionare la ricostruzione giuridica del rimedio con l'introduzione del cd. criterio della funzione o destinazione economico sociale. Secondo il predetto criterio, la consegna di *aliud pro alio* è integrata quando la cosa consegnata appartiene ad un genere completamente diverso rispetto alla destinazione economico sociale prevista, implicitamente o esplicitamente, dai contraenti. Di conseguenza, si passa dal campo del mero difetto di qualità a quello dell'*aliud pro alio* quando la mancanza di determinate qualità faccia degradare la cosa in un genere diverso, inidoneo a soddisfare l'interesse delle parti (36). In buona sostanza, pur avendo il venditore consegnato l'immobile oggetto di pattuizione, materialmente corrispondente a quello dedotto in obbligazione, mancando l'agibilità, l'immobile non sarebbe in grado di assolvere la funzione economico-sociale prevista dalle parti, che miravano a soddisfare esigenze abitative, e pertanto apparterrebbe ad un *genus* totalmente diverso da quello oggetto di obbligazione (37).

Facendo applicazione del suddetto principio nel campo immobiliare e della distinzione tra inagibilità cd. formale e cd. sostanziale innanzi esplicitata, alla luce dell'interesse del compratore ad abitare l'immobile, è esclusa la possibilità di ottenere la risoluzione del contratto di compravendita quando il venditore provi che l'immobile presentava tutte le caratteristiche strutturali previste dalla normativa in commento e che il provvedimento amministrativo poteva essere agevolmente ottenuto (38), trattandosi, in tal caso, di bene idoneo ad assolvere la funzione sociale cui è destinato. La tendenza sembra essere confermata

(33) In tal senso si vedano le pronunce Cass. nn. 191999/2004, 5153/2002, 6988/1986.

(34) Così, tra le altre pronunce, Cass. nn. 244/1997, 3046/1995.

(35) Cass. nn. 5202/2007 chiarisce che "si ha vizio redibitorio oppure mancanza di qualità essenziali della cosa consegnata al compratore qualora questa presenti imperfezioni concernenti il processo di produzione o di fabbricazione che la rendano inidonea all'uso cui dovrebbe essere destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ovvero appartenga a un tipo diverso o a una specie diversa da quella pattuita. Si ha invece consegna di *aliud pro alio*, che dà luogo all'azione contrattuale di risoluzione o di adempimento ex art. 1453 c.c., svincolata dai termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art. 1495 c.c., qualora il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito, in quanto appartenendo a un genere diverso, si riveli funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere la destinazione economico sociale della res venduta e, quindi, a fornire l'utilità richiesta".

(36) In tal senso Cass. 20 aprile 1973, n. 1141.

(37) Si veda Cass. 11 ottobre 2013, n. 23157. I giudici di legittimità, dopo aver ribadito in generale che la licenza di

abitabilità caratterizza il bene rispetto alla sua capacità di assolvere la funzione economico-sociale pattuita tra le parti, in tema di immobile acquistato da soggetto venditore-costruttore, evidenziano l'obbligo posto in capo a quest'ultimo di curare la richiesta e sostenere le spese necessarie ad ottenere la certificazione. A fronte del predetto obbligo, il comportamento del venditore, che ometta di provvedere in tal senso, integra inadempimento del contratto poiché costringe l'acquirente a rimediare in proprio, ovvero a ritenere l'immobile con un valore di scambio più basso di quello che esso avrebbe in presenza della certificazione.

(38) G. Vannicelli, *La non abitabilità "legale" dell'immobile come causa di risoluzione della vendita immobiliare* in questa *Rivista*, 1996, 2, 168 ss. l'autore precisa che se il requisito della gravità dell'inadempimento normalmente si deve ritenere sussistente, attesa la rilevanza dell'interesse del compratore ad abitare l'immobile, nel caso in cui l'immobile possa essere agevolmente dotato della certificazione è escluso il rimedio risolutorio, anche alla luce della rapidità della procedura esperibile dal nuovo proprietario dell'immobile per munirsi della documentazione non fornita dal venditore.

dalla posizione espressa dalla giurisprudenza in merito al rilascio della predetta certificazione nel corso di un giudizio instaurato dal compratore per ottenere la risoluzione del contratto proprio a cagione della mancanza della certificazione. Il rilascio della certificazione, infatti, anche se in corso di causa, escluderebbe che l'immobile sia inagibile dal punto di vista sostanziale e inciderebbe direttamente sulla gravità dell'inadempimento del venditore, escludendo la ricorrenza di un'ipotesi di *aliud pro alio* (39).

La dottrina più attenta evidenzia che l'attribuzione di una prevalente rilevanza alla cd. agibilità sostanziale conferisca una stabilità al mercato immobiliare con conseguenze favorevoli nella circolazione della ricchezza, atteso che l'investimento negli immobili costituisce la scelta di elezione per le famiglie italiane e che nella maggioranza dei patrimoni familiari la casa di abitazione rappresenta il bene di valore più alto (40).

La suddetta posizione non esclude che si debba dare rilievo all'equilibrio contrattuale tra le parti. Infatti, in ogni caso e a prescindere dall'esperibilità del rimedio risolutorio, la mancata consegna della documentazione attestante l'abitabilità costituisce un inadempimento da parte del venditore e pertanto può legittimare il compratore ad agire in giudizio per il risarcimento del danno che può derivare dalla consegna di un bene che presenta problemi di commerciabilità a causa della mancata dotazione della certificazione o delle spese sostenute per dotare l'immobile della documentazione attestante l'abitabilità (41).

Ai predetti rimedi, azione di risoluzione per consegna di *aliud pro alio* laddove l'abitazione non sia in possesso dei requisiti di sicurezza, stabilità e salubrità, e azione di risarcimento del danno per mancata consegna della documentazione attestante l'abitabilità dell'immobile che, tuttavia, possa esserne dotato in un

secondo momento, avendo in concreto i requisiti dalla normativa, si accompagna altresì la possibilità di far valere *l'exceptio non adimpleti contractus* ex art. 1460 c.c., a meno che il venditore sia stato esplicitamente esonerato dall'obbligo di ottenere la relativa documentazione (42).

Il rimedio dell'eccezione di inadempimento risulta esperibile anche in presenza di contratto preliminare da parte del promissario acquirente qualora, al momento della stipula del contratto definitivo, il promittente venditore ometta di consegnare la documentazione attestante l'abitabilità dell'immobile. A riguardo, il riconoscimento dell'esperibilità del rimedio solo al momento della stipula del definitivo, e non prima, è giustificato dalla dottrina richiamando l'orientamento prevalente della giurisprudenza, che esclude che la semplice stipula del contratto preliminare di vendita comporti di per sé, quale effetto immediato e diretto, l'obbligo di consegna dei titoli e dei documenti relativi alla cosa promessa, tra i quali va annoverato anche il certificato di agibilità, salvo il caso di contratto preliminare ad effetti anticipati (43). Restando in tema di contratto preliminare, si segnala che la giurisprudenza ha ritenuto, nonostante le parti avessero pattuito che il contratto definitivo sarebbe stato sottoscritto solo dopo il rilascio da parte delle autorità del certificato di abitabilità, a fronte dell'inerzia del venditore nel fornire il certificato e nel trasferire il bene, di accordare al promissario acquirente il rimedio ex art. 2932 c.c., riconoscendogli la possibilità di esigere la stipula del contratto definitivo, rinunciando alla clausola che subordina la sottoscrizione del definitivo al rilascio del certificato di abitabilità. La dottrina a tal proposito evidenzia come il rilascio dell'abitabilità sia un requisito a favore del compratore, il quale può pretendere ugualmente la stipula del definitivo, che avrebbe il diritto di rifiutare (44).

(39) Cass. 18 marzo 2010, n. 6548.

(40) M. Capecci, *op. cit.* l'autore nell'evidenziare la tendenziale rilevanza della cd. agibilità sostanziale evidenzia i rischi conseguenti alla semplificazione normativa apportata alla procedura necessaria per ottenere la certificazione di agibilità che potrebbe portare al proliferare dei casi in cui l'immobile appare essere in regola sotto il profilo formale, grazie alla condiscendenza dei tecnici incaricati dai privati, e non sotto il profilo sostanziale, considerazione quanto mai attuale, vista l'ulteriore novella apportata relativa alla segnalazione certificata di abitabilità.

(41) In tal senso Cass. 20 aprile 2006, n. 9253.

(42) L.C. Natali, *La Cassazione interviene sulle conseguenze del mancato rilascio del certificato di agibilità*, in *Imm. e propr.*, 2014, 620.

(43) O. Caleo, *op. cit.* richiama Cass. 28 marzo 2001, n. 4513 secondo cui quando "il contratto preliminare prevede che il saldo

del prezzo debba essere corrisposto dal promissario acquirente alla consegna dell'appartamento e stabilisca una data successiva solo per la stipula del definitivo, il promittente venditore è tenuto ad adempiere all'obbligazione di allegare il certificato di abitabilità all'atto di consegna dell'appartamento". Nella pronuncia richiamata dall'autore, la Cassazione, sulla scorta della reciprocità delle prestazioni di saldo del prezzo e di allegazione del certificato di agibilità, ed essendo le stesse contemporaneamente dovute al momento della consegna dell'immobile, ha legittimato il promissario acquirente all'opposizione dell'eccezione di inadempimento al promittente venditore, nel caso manchi il certificato relativo all'abitabilità dell'immobile.

(44) F.A. Magni, *Certificato di abitabilità e contratto di compravendita* in *Corr. mer.*, 2006, 37 ss. (commento a Trib. Bari 21 settembre 2005).

La mancata consegna della certificazione di agibilità alla luce del principio della buona fede oggettiva

Come si è detto, l'ordinanza in esame, in relazione a particolari circostanze del caso di specie (45), qualifica come contrario a buona fede il comportamento del promittente venditore che ometta di rispondere alle richieste di consegna del certificato di abitabilità avanzate dal promissario acquirente in epoca prossima alla scadenza del termine della stipula del definitivo. In particolare, le circostanze caratterizzanti il caso di specie sono integrate dal fatto che il venditore aveva assunto l'obbligazione di garantire la conformità urbanistica del bene, che il certificato era già esistente e, inoltre, che al predetto comportamento abbia fatto seguito la dichiarazione di recesso da parte della stessa promittente venditrice sul presupposto del mancato rispetto del termine pattuito per la stipula del definitivo. Alla luce di quanto evidenziato, la richiesta di risoluzione del contratto preliminare avanzata dal promissario acquirente è stata pertanto accolta.

Quest'ultimo approdo, se da un lato costituisce ulteriore conferma della valenza del criterio della funzione o destinazione economico sociale del bene compravenduto, dall'altro permette di evidenziare che la tutela del compratore è stata trasposta sul piano del comportamento richiesto dal canone della buona fede alle parti del contratto di compravendita immobiliare. La Corte, infatti, sulla scorta di un consolidato orientamento precedente (46), ritiene giustificato il rifiuto del promissario acquirente di stipulare il contratto definitivo di compravendita di un immobile privo della documentazione attestante l'abitabilità, poiché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono l'acquisto. Nel caso di specie la Corte si è spinta oltre la funzione economica del bene compravenduto considerata *ex se*, valorizzando il comportamento tenuto dalle parti nel realizzare l'assetto contrattuale pattuito, alla luce del summenzionato canone generale di buona fede che investe il comportamento delle parti in tutte le fasi della vicenda contrattuale, partendo dalle trattative financo alla fase esecutiva.

La qualificazione dei comportamenti tenuti dalle parti in termini di buona fede trova fondamento nella valorizzazione della regola di correttezza e buona fede oggettiva derivante dagli inderogabili doveri di solidarietà imposti dall'art. 2 Cost. Della buona fede si è sostenuto che può darsi una nozione molto ampia e che corrisponde alle regole che presiedono all'interpretazione e la ricostruzione del contratto che consentono di rinvenire e identificare nel suo contenuto un atto di autonomia contrattuale, trattandosi quindi delle regole al fondo della fattispecie di "rilevanza di un contratto" che, una volta individuato nel suo senso complessivo, corrisponderà ad un insieme di regole di condotta (47).

Nel caso di specie, il conflitto tra le parti non è stato risolto sulla base della valutazione della gravità dell'inadempimento integrato dal promittente venditore che si era impegnato a garantire la conformità del bene immobile omettendo poi di consegnare la documentazione comprovante la predetta conformità, come peraltro operato dai giudici di appello, ma si è dato rilievo al comportamento concretamente tenuto dalle parti nell'ambito delle specificità del contratto stipulato alla luce del canone di buona fede, sanzionando la parte che ha omesso di cooperare in vista della realizzazione dell'interesse della controparte. Alle reiterate richieste dell'acquirente, volte ad ottenere la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile al fine di metterlo a disposizione del notaio rogante, il venditore non ha dato riscontro, nonostante avesse garantito la totale regolarità urbanistica dell'immobile. La consegna del certificato rientrava a ben vedere in quei comportamenti imposti alla parte dal dovere di buona fede che consente la piena realizzazione dell'interesse dell'altro contraente senza dover sopportare alcun sacrificio.

L'impiego del concetto di buona fede è strettamente correlato all'attività di indagine sulla volontà delle parti, che deve essere ricostruita valutando non solo il comportamento da queste tenuto ma anche le circostanze che hanno condotto alla conclusione dell'affare, oltre che la natura e lo scopo del negozio, valorizzando l'autonomia dei contraenti concretizzata nello specifico programma contrattuale (48).

(45) La parte promittente venditrice aveva garantito nel contratto preliminare la totale regolarità urbanistica dell'immobile con la conseguenza che, per consentire la stipula del contratto definitivo, avrebbe dovuto consegnare tutta la documentazione attestante la promessa regolarità, compreso il certificato di abitabilità.

(46) Cass. nn. 10820/2009 e 15969/2000.

(47) A.M. Garofalo, *Il problema della clausola generale di buona fede nell'equilibrio tra formanti*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 4, 579 il quale richiama A. Cataudella, *Sul contenuto del contratto*, Milano, 1966, 234.

(48) I. L. Nocera, *Prospettive sulla buona fede: la suggestione di un rimedio unificante per il contratto ingiusto*, in

Conclusioni

L'ordinanza in commento conferma la valutazione operata dai giudici di secondo grado, che hanno valorizzato il comportamento delle parti contrattuali, applicando gli orientamenti consolidati in materia. L'applicazione dei principi cristallizzati in tema di compravendita immobiliare e certificazione di abitabilità alla luce dell'analisi compiuta sul comportamento delle parti è una soluzione che è stata qualificata dalla Suprema Corte come piana applicazione del principio della buona fede.

L'espressione della Corte di cassazione, a parere dello scrivente, consente di sostenere che le regole ed i principi che si sono affermati in tema di mancata consegna della documentazione attestante l'abitabilità in sede di compravendita immobiliare e derivati dall'attività ermeneutica compiuta negli anni, riproposta in sintesi in questo contributo, siano ormai da considerarsi quali regole immanenti la fattispecie che, come tali, concorrono ad integrare le disposizioni di legge al fine di realizzare e tutelare gli interessi delle parti contrattuali.

A fronte di siffatta considerazione, i comportamenti tenuti dalle parti che si scontrino con la realizzazione dei suddetti interessi sono ormai qualificabili come contrari al canone generale della buona fede. Il dovere di comportarsi secondo buona fede si pone come contrappeso alla libertà dei contraenti di determinare discrezionalmente il contenuto del contratto (49), imponendo una lettura del testo contrattuale che garantisca la valorizzazione degli interessi effettivamente approvati e perseguiti dalle parti (50), così da indicare alle parti i rispettivi doveri giuridici che devono essere adempiuti per preservare gli altrui interessi, a garanzia del giusto equilibrio contrattuale. L'estensione degli obblighi gravanti su ciascun contraente dipenderà certamente dall'assetto negoziale che gli stessi hanno pattuito, cui dovranno prestare particolare attenzione al fine di evitare di incorrere nelle rispettive responsabilità. Se infatti, sulla base delle pronunce della giurisprudenza, nel silenzio delle parti vige in capo al venditore l'obbligo di consegnare la documentazione attestante l'abitabilità dell'immobile (51), le parti possono pattuire assetti negoziali differenti, al fine di regolamentare la singola compravendita.

Riv. trim. dir. proc. civ., 2014, 4, 1458. La valutazione del giudice, secondo l'autore, "è dunque finalizzata non già a verificare la conformità dell'autonomia privata con l'ordinamento statale, bensì a valorizzare l'autonomia sostanziale dei contraenti concretizzata in quello specifico programma negoziale, tentando di conservare il negozio in ossequio alle esigenze del mercato, ma perseguendo comunque l'interesse del contraente debole."

(49) E. Smaniotto, in *Pluris quotidiano giuridico* 19 dicembre 2016, commento a Trib. Palermo 3 novembre 2016, n. 5573.

(50) A.M. Garofalo *op. cit.*

(51) A. Putignano, *Preliminare di compravendita immobiliare e mancanza del certificato di abitabilità* in *Contratti*, 2014, 6, 556 (commento a Cass. 14 gennaio 2014, n. 629) in cui l'autrice chiarisce inoltre che la mera conoscenza da parte dell'acquirente del mancato rilascio della certificazione, non accompagnata da una espressa rinuncia al requisito dell'agibilità, non vale ad escludere l'inadempimento del venditore.