

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LA MANCATA CONSEGNA O IL MANCATO RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' (o AGIBILITA')

L'obbligo di informazione del mediatore riguardo al mancato rilascio del certificato di abitabilità

(a cura del dott. Michele Pizzullo, Consulente legale nazionale FIMAA Italia)

Con ordinanza n. 24317 del 5 agosto 2022, la Corte di Cassazione, nel confermare il precedente orientamento, ha ribadito che, **in tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare**, la mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di abitabilità (o agibilità), pur non incidendo sul piano della validità del contratto, integra però un inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c.¹, o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, **salvo che quest'ultimo non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o comunque esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza** (cfr. Cass., ord. n. 19749/2020).

Va però precisato che, secondo l'orientamento della medesima Corte, il successivo rilascio del certificato di abitabilità esclude che la vendita dell'immobile, che al momento del contratto ne sia privo, possa essere configurata come una ipotesi di vendita di *aliud pro alio* (cfr. Cass. n. 6548/2010): la mancata consegna del certificato di abitabilità non può, pertanto, determinare, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promittente venditore (cfr. Cass., ord. n. 20426/2018).

IL RIFIUTO DEL PROMISSARIO ACQUIRENTE DI STIPULARE L'ATTO DI COMPRAVENDITA È GIUSTIFICATO

Il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo del certificato di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipenda da inerzia del Comune – nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore – è giustificato, ancorché si tratti di fenomeno occorso in epoca anteriore all'entrata in vigore della legge 47/1985, poiché **il predetto certificato è essenziale**, avendo l'acquirente interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale nonché a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè **a garantire la fruibilità e la commerciabilità del bene** (cfr. Cass. n. 2196/2020).

Né, secondo la Suprema Corte, a tale conclusione può derogarsi in ragione dell'asserita conoscenza, a cura del promissario acquirente, del difetto di tale attestazione. E tanto in quanto se, per un verso, **l'eccezione di inadempimento basata sulla mancanza del certificato di abitabilità dell'immobile non può essere proposta qualora risulti che il promissario acquirente era a conoscenza di tale situazione**, per altro verso, **il presupposto dell'obbligo che l'art. 1477, terzo comma, c.c.² pone a carico del venditore** (e non del promittente venditore), in ordine alla

¹ Art. 1460 c.c. [Eccezione di inadempimento].

[I]. Nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto.

[II]. Tuttavia non può rifiutarsi la esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede.

² Art. 1477 c.c. [Consegna della cosa].

[I]. La cosa deve essere consegnata nello stato in cui si trovava al momento della vendita.

[II]. Salvo diversa volontà delle parti, la cosa deve essere consegnata insieme con gli accessori, le pertinenze e i frutti dal giorno della vendita.

[III]. Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta.

consegna dei documenti relativi all'uso della cosa venduta, fa sì che tali documenti (e, quindi, anche il certificato ovvero la segnalazione certificata di agibilità, *n.d.a.*) siano necessari all'uso della medesima e si trovino in possesso del venditore, il quale, in caso negativo, dovrà comunque curarne la formazione e, **in caso di preventiva conclusione del contratto preliminare, è necessario che tali documenti siano acquisiti dal promittente venditore e consegnati al promissario acquirente all'atto della stipula del contratto definitivo di vendita** (cfr. Cass., ord. n. 20426/2018 cit.).

L'INCIDENZA SULLA «COMMERCIALIZZABILITÀ ECONOMICA» DELL'IMMOBILE

L'assenza di agibilità o la non corrispondenza della stessa ai requisiti di legge incide, quindi, sulla «commercIALIZZABILITÀ ECONOMICA» dell'immobile; in termini di inadempimento, è, infatti, qualificabile come vizio della cosa venduta o promessa in vendita, **tale da determinare il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva e, quindi, di invocare la risoluzione del contratto (cd. "azione redibitoria"), ovvero consentirgli di avvalersi dell'azione diretta ad ottenere la riduzione del prezzo pattuito (cd. "actio quanti minoris")**, anche in sede di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, ex art. 2932 c.c.³, per i vizi da cui è affetto l'immobile negoziato nel relativo contratto preliminare, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1490 c.c. (inidoneità della cosa all'uso cui è destinata o apprezzabile diminuzione del suo valore), e dell'art. 1492, comma 1, c.c. (in termini di effetti della garanzia per i vizi della vendita), o in alternativa la condanna del promittente venditore all'eliminazione dei vizi. Questo 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 (cfr. Cass. n. 2196/2020), per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali (cfr. Cass. n. 622/2019), **specie se il promissario acquirente non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o comunque non abbia esonerato il promittente venditore dall'obbligo di ottenere la relativa attestazione.**

Dal suddetto principio si ricava che per i contratti di compravendita – e quindi, con maggior forza, per i contratti preliminari di compravendita – la mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di agibilità o l'insussistenza delle condizioni perché tale certificato venga rilasciato incidono sul piano dell'adempimento, e non su quello della validità, del contratto (cfr. Cass. n. 10665/2020).

Si può, pertanto, sostenere che **l'agibilità non incide sulla "commercIALIZZABILITÀ GIURIDICA" dell'immobile in quanto non costituisce requisito essenziale per procedere alla valida conclusione del contratto preliminare e non impedisce la stipula del definitivo atto di compravendita, da ritenersi, pertanto, pienamente valido anche se privo dell'indicazione degli estremi relativi all'agibilità.**

NON SUSSISTE ALCUN AUTOMATISMO TRA PROCEDURA EDILIZIA, ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ E RICONOSCIMENTO DEI REQUISITI DI AGIBILITÀ

Secondo i giudici di legittimità, l'ammissibilità di tali rimedi di carattere generale, previsti per i contratti sinallagmatici (qual è un contratto preliminare di compravendita), discende dalla violazione dell'impegno traslativo assunto dal promittente venditore col preliminare, costituente la sola fonte dei diritti e degli obblighi contrattuali delle parti (*fino alla stipulazione del definitivo*), la quale esige che il bene oggetto del contratto sia trasferito in conformità alle previsioni e senza vizi (cfr. Cass. n. 3855/2016) ed è **irrilevante la circostanza che l'immobile sia regolare sotto il profilo edilizio, anche nell'ipotesi in cui sia stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria, non sussistendo alcun automatismo tra procedura edilizia, attestazione di conformità e riconoscimento del detto requisito.**

Infatti, il D.Lgs. 222 del 25 novembre 2016, che ha ricondotto la certificazione al regime della segnalazione certificata di inizio attività, ha confermato la rilevanza del requisito della conformità edilizia ed urbanistica, prevedendo - nel sostituire l'art. 24 del D.P.R. 380/2001 - la "conformità dell'opera al progetto presentato" tra quanto deve essere attestato dal tecnico asseverante all'atto della presentazione della dichiarazione.

³ Art. 2932 c.c. [Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto].

[I]. Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

[II]. Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile.

Alla stregua del quadro normativo di riferimento, emerge che, sebbene il permesso di costruire e il certificato di agibilità svolgano effettivamente funzioni differenti, mirando alla tutela di beni giuridici non coincidenti, in quanto il certificato di agibilità, in particolare, assolve la funzione di accertare la realizzazione dell'immobile secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, mentre il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche (cfr. Cons. di Stato, sent. n. 8180/2019), il certificato di agibilità presuppone, comunque, la conformità delle opere realizzate al titolo edilizio abilitativo (cfr. Cons. di Stato, sent. n. 6780/2022).

LE OPZIONI CHE DEVONO RISULTARE NEL CONTESTO DELLA PROPOSTA DI ACQUISTO

In sostanza, **qualora manchi l'agibilità** potranno essere valutate le seguenti opzioni che risulteranno alternativamente nel contesto della proposta di acquisto:

1) che l'obbligo di dotare l'immobile di tale requisito sia posto a carico del venditore qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 (recante il testo unico in materia edilizia) ossia in caso di realizzazione di interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, ovvero per gli interventi realizzati sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente; la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata;

2) che l'obbligo di dotare l'immobile di tale requisito costituisca un onere a carico dell'acquirente, in quanto lo stesso art. 24 del D.P.R. 380/2001, come riformulato dal D.lgs. 222/2016, prevede che la segnalazione certificata di agibilità possa essere presentata anche dai successori o aventi causa del proprietario;

3) che il proponente dichiari di rinunciare a tale requisito, di voler acquistare l'immobile anche in mancanza della certificazione di agibilità, ritenendolo idoneo all'uso cui è destinato, e di esonerare, pertanto, il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa attestazione e, quindi, dal produrla tra i documenti di cui all'art. 1477, comma 3, c.c., avendone tenuto conto nella determinazione del prezzo offerto.

Lo stesso vale per il periodo in cui l'agibilità era attestata per silenzio-assenso, prima della soppressione dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 operata dal D.lgs. 222/2016.

L'OBBLIGO DI INFORMAZIONE DEL MEDIATORE RIGUARDO AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Nel delineare la responsabilità del mediatore professionale, la Cassazione ha ritenuto di escludere che la stessa possa estendersi ad indagini di carattere tecnico, quale quella, nella specie, consistente nella verifica delle condizioni per il rilascio del **certificato di abitabilità**, che esulano obiettivamente dal novero delle cognizioni specialistiche esigibili in relazione alla categoria professionale di appartenenza.

In definitiva, la responsabilità del mediatore sussiste, in ordine alla mancata informazione circa la conseguibilità del certificato di abitabilità, nei soli casi in cui egli abbia taciuto informazioni e circostanze delle quali era a conoscenza, ovvero abbia riferito circostanze in contrasto con quanto a sua conoscenza, ovvero ancora laddove, sebbene espressamente incaricato di procedere ad una verifica in tal senso da uno dei committenti, abbia omesso di procedere ovvero abbia erroneamente adempiuto allo specifico incarico. Ne consegue che una volta stipulato il contratto di compravendita, qualora non si provi sussistere una responsabilità in ordine alla violazione del diritto di informazione (art. 1759 c.c.), il mediatore ha diritto alla provvigione nonostante la successiva risoluzione consensuale delle parti avvenuta perché è emerso che l'immobile non è provvisto di certificato di abitabilità (cfr. Cass. n. 4415/2017).

Più di recente, la Cassazione, con sentenza n. 24534 del 9 agosto 2022, ha sostenuto che **in relazione alle operazioni di acquisto immobiliare, sono certamente comprese, fra le informazioni oggetto dell'obbligo di informazione a carico del mediatore, quelle riguardanti il rilascio del certificato di abitabilità.**

In termini generali è stato precisato che l'obbligo, imposto al mediatore dall'art. 1759 c.c., risulta violato tanto nel caso di omessa comunicazione di circostanze che avrebbero indotto la parte a non

concludere l'affare, quanto nel caso in cui la conoscenza di determinate circostanze avrebbe indotto la parte a concludere l'affare a condizioni diverse (cfr. Cass. n. 2277/1984; Cass. n. 5777/2006).

La Cassazione ha chiarito che:

a) la responsabilità del mediatore nella sua attività informativa, ai sensi dell'art. 1759 c.c., sussiste sia che l'affare abbia avuto buon fine sia nel caso contrario, poiché la conclusione dell'affare non è prevista come elemento costitutivo della responsabilità del mediatore (cfr. Cass. n. 1160/1973);

b) la parte tenuta al pagamento della provvigione può far valere, secondo i principi di cui all'art. 1218 c.c., l'inadempimento del mediatore rispetto agli obblighi nascenti dalla mediazione ed indicati nell'art. 1759, comma 1, cit., per sottrarsi al pagamento della stessa provvigione (cfr. Cass. n. 5938/1993).

Qualora il mediatore infranga tali regole di condotta, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente (cfr. Cass. n. 16623/2010; Cass. n. 18140/2015).

Consegue per la Suprema Corte, dai principi sopra indicati, che sostenere la tesi secondo cui, in presenza della dichiarazione del venditore sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, il mediatore non abbia alcun obbligo di verifica non è conforme alla giurisprudenza della medesima Corte.

In base ai principi sopra richiamati, il mediatore ha quanto meno l'obbligo di informare il proponente acquirente della propria inconsapevolezza circa la verità di quanto dichiarato dal venditore, chiarendo che si tratta di notizia non controllata. In particolare, dovrebbe precisare di non avere fatto verifiche circa l'esistenza o meno del certificato di agibilità.

In conclusione, il fatto che la mancanza dell'agibilità non rende il bene incommerciabile, non esclude l'obbligo del mediatore di rendere consapevole la parte promissaria acquirente della sua esistenza, reperibilità, o irreperibilità. È pertanto opportuno se non necessario, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1759 c.c. e così da non incorrere in responsabilità professionale, che il mediatore informi da subito il proponente dell'assenza di certificazione attestante l'agibilità dell'immobile, affinché quest'ultimo possa esprimere, già al momento della sottoscrizione della proposta di acquisto, un consenso consapevole e informato.