

Con sentenza n. 23605 del 2 agosto 2023, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha ricordato che il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità.

La violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento, e non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula, avesse già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile (Cass. civ., sez. II, 21 novembre 2022, n. 34211; Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2017, n. 2294; Cass. civ., sez. III, 23 gennaio 2009, n. 1701; Cass. civ., sez. II, 20 aprile 2006, n. 9253; Cass. civ., sez. II, 18 settembre 2003, n. 13767; Cass. civ., sez. II, 3 luglio 2000, n. 8880; Cass. civ., sez. II, 4 novembre 1995, n. 11521). In presenza di tali evenienze può essere altresì esercitato il recesso ex art. 1385 c.c. Nondimeno, i predetti rilievi valgono alla condizione che non siano integrati i requisiti atti ad ottenere il certificato di abitabilità (ossia in quanto ricorra una carenza sostanziale e non formale), tanto da impedire il rilascio del relativo documento. Laddove, per converso, tali requisiti sussistano e difetti il solo aspetto della consegna del certificato di abitabilità, l'inadempimento dedotto si rivela, in concreto, di scarsa importanza ex art. 1455 c.c., avuto riguardo alla valutazione comparativa degli interessi delle parti e alle condizioni oggettive e soggettive di siffatto inadempimento, con l'effetto che la domanda di risoluzione, e a fortiori l'esercizio del diritto potestativo di recesso, non sono legittimati. E ciò con precipuo riferimento alla mancata consegna del certificato di abitabilità, quale inadempimento di natura formale-documentale, verso cui può essere rivendicato il solo adempimento – ed eventualmente il risarcimento dei danni –, ma non la risoluzione. Ed invero, la disciplina del recesso di cui all'art. 1385 c.c. in ipotesi di versamento della caparra confirmatoria, alla stregua della disciplina generale in tema di risoluzione per inadempimento, presuppone l'inadempimento colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente; ne consegue che il giudice è tenuto ad una valutazione comparativa del comportamento di entrambi i contraenti, al fine di stabilire quale di essi abbia fatto venire meno l'interesse dell'altro al mantenimento del negozio (Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2022, n. 21085; Cass. civ., sez. II, 29 settembre 2020, n. 20532; Cass. civ., sez. II, 28 settembre 2020, n. 20449; Cass. civ., sez. II, 17 settembre 2020, n. 19337; Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 2020, n. 3273; Cass. civ., sez. II, 8 agosto 2019, n. 21209; Cass. civ., sez. II, 8 agosto 2019, n. 21206; Cass. civ., sez. I, 10 maggio 2019, n. 12549; Cass. civ., sez. VI-2, 13 gennaio 2012, n. 409; Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 1989, n. 398; Cass. civ., sez. II, 21 agosto 1985, n. 4451). A tale effetto non assume rilievo dirimente il profilo attinente alla qualificazione giuridica dell'azione attraverso cui si sarebbe potuto far valere il vizio relativo alla carenza documentale del certificato, atteso che comunque esso non avrebbe potuto dar luogo alla risoluzione o al recesso. Per converso, solo la carenza irreparabile delle prescrizioni igienico-sanitarie integra una fattispecie di vendita di aliud pro alio datum. Ebbene, in tema di licenza di abitabilità di immobili oggetto di compravendita, in caso di contestazione, in sede giurisdizionale, circa la sussistenza di fatto dei requisiti urbanistici e igienico sanitari, ove la contestazione non sia meramente esplorativa o dilatoria, ma sia puntuale e specifica, in modo da consentirne una verifica mirata, l'autorità giurisdizionale procedente può rivolgersi all'ente locale competente perché manifesti espressamente se ravvisa la sussistenza delle condizioni per l'abitabilità dell'immobile e, in mancanza di risposta alla richiesta di informazioni del giudice, deve farsi luogo a istruttoria ed eventuale accertamento tecnico al fine di una pronuncia sul punto controverso, che avrà effetto limitatamente alle parti contraenti in contesa (Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 2018, n. 26506; Cass. civ., sez. II, 4 maggio 2016, n. 8918; Cass. civ., sez. II, 7 ottobre 2008, n. 24729). Ove, per effetto di tale riscontro, si constati che l'immobile rispetta le prescrizioni di igiene, salubrità e sicurezza, la risoluzione per aliud pro alio – e allo stesso modo il recesso ex art. 1385 c.c. – non potranno trovare seguito, benché il certificato di abitabilità non sia stato materialmente acquisito e consegnato dal venditore all'acquirente.

Riferimenti Normativi:

- art. 1385 c.c.
- art. 1455 c.c.