

## **La risoluzione delle vendite per mancanza dell'attestazione di agibilità dei fabbricati**

**CORTE DI CASSAZIONE, sezione II, sent. 10 dicembre 2021, n. 39369; Pres. D'Ascola – Est. Orilia**

**[Compravendita immobiliare - agibilità del fabbricato - risoluzione ex art. 1453 c.c. - gravità dell'inadempimento]**

**Massima** – *Nella vendita di immobili abitativi, la mancata consegna del certificato di agibilità costituisce un inadempimento del venditore, che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni delle parti, dando luogo in re ipsa all'inadempimento ex art. 1453 c.c., svincolata dai termini ex art. 1495 c.c., per presunta traditio di aliud pro alio, sussistente viceversa soltanto nel caso in cui non ricorrano le condizioni per l'ottenimento del certificato, in ragione di insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche. Nelle altre ipotesi l'omissione del venditore è soggetta alla concreta verifica ope iudicis dell'importanza e gravità dell'inadempimento.* (massima non ufficiale)

**Fatto** – La questione affrontata dalla sentenza trae origine dall'azione esperita dai signori Z.A. e T.B. i quali, convenendo in giudizio l'impresa individuale di costruzioni di B.S., chiedevano che venisse pronunciata la risoluzione della vendita, per inadempimento contrattuale della seconda per consegna di *aliud pro alio*.

I signori Z.A. e T.B. miravano, infatti, a far valere l'inidoneità oggettiva dell'appartamento compravenduto alla destinazione economica sua propria, a seguito della revoca (emessa dal competente Comune per la singola unità abitativa, dopo il rogito notarile, per mancanza dei requisiti minimi richiesti) del certificato di abitabilità, originariamente concesso per l'intero edificio.

I giudici di merito, in primo e in secondo grado, accoglievano la domanda attorea, pronunciando la risoluzione e condannando l'impresa edile alla restituzione del prezzo di vendita e al risarcimento del relativo danno.

Veniva, infatti, confermata l'avvenuta consegna di una *res* affatto diversa da quella oggetto di vendita per carenza delle qualità essenziali alla funzione sua propria, a nulla rilevando, a detta delle Corti, la successiva attività svolta dall'impresa per rendere l'appartamento abitabile, sia perché successiva alla domanda di risoluzione sia perché la sua iniziativa non aveva fatto concretamente conseguire il requisito di abitabilità.

Ancora, qualificando la fattispecie in esame alla stregua di vendita di *aliud pro alio*, veniva respinta l'eccezione sollevata dalla convenuta, circa le intervenute decadenza e, in ogni caso, prescrizione della domanda di garanzia per vizi della cosa, ai sensi dell'art. 1495, commi 1 e 3 c.c.

Le due citate pronunce sono espressione di una casistica giurisprudenziale non sempre univoca in punto di interpretazione dei presupposti della risoluzione contrattuale per *aliud pro alio*, da comminarsi in caso di trasferimento di immobile, privo della documentazione comprovante la relativa (oggi) agibilità.

In conseguenza del ricorso, proposto dalla soccombente avverso la pronuncia della Corte d'Appello, si è rivelato necessario per la II Sezione Civile della Corte di Cassazione tracciare ancora una volta le linee guida, ai fini dell'accertamento di una vendita di *aliud pro alio* in una simile ipotesi e della conseguente pronuncia di risoluzione, in disapplicazione dei termini previsti dall'art. 1495 c.c., per i diversi casi di (mera) presenza di vizi della cosa.

**Questioni** – Rinviando la causa alla competente Corte d'Appello, affinché proceda a un nuovo esame secondo i criteri stabiliti nella sentenza in oggetto, la Suprema Corte torna a pronunciarsi sulle conseguenze non tanto di una mancata consegna originaria di certificato di agibilità ma, piuttosto, su quelle di revoca dello stesso, successivamente alla stipula del contratto di compravendita, in occasione del quale lo stesso era stato consegnato.

Ad ogni modo, i principi sanciti, che verranno appresso riportati, si riferiscono ad entrambe le ipotesi, alludendo alla più generale circostanza in cui la mancata produzione documentale (definitiva) sull'agibilità non sia causata dalla relativa carenza delle caratteristiche idonee dell'immobile, quanto meno in potenza, al successivo riconoscimento di tale qualità.

All'uopo, la Suprema Corte affronta la questione dell'esperibilità o meno dell'azione di risoluzione per inadempimento *ex art. 1453 c.c.*, con potenziale deducibilità di una consegna di *aliud pro alio*, ossia di una *res* intrinsecamente inidonea alla destinazione economica sua propria.

Una presa di posizione sul punto, peraltro, trae seco un corollario procedurale di non poco momento, atteso che l'azione di risoluzione in ipotesi di *aliud pro alio* sarebbe svincolata dal termine decadenziale, prima e, in seconda battuta, di prescrizione annuale, rigidamente imposto dall'art. 1495 c.c. e applicabile, viceversa, per semplici vizio o carenza di qualità della cosa venduta.

In materia occorre brevemente premettere che la certificazione relativa all'abitabilità, oggi agibilità, di un fabbricato consta della documentazione attestante il raggiungimento di determinati standard di salubrità, igiene e sicurezza e, da ultimo, risparmio energetico.

Ebbene, sul profilo normativo, la distinzione tra certificato di abitabilità e quello di agibilità, inizialmente determinata in base alla destinazione economica dell'unità interessata, è venuta meno con l'entrata in vigore del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), i cui articoli 24, 25 (oggi abrogato) e 26, nella versione originaria, riportavano l'espressione unica 'certificato di agibilità'.

Successivamente, con il d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, è stato abbandonato il regime “concessorio” relativo a tale documentazione, introducendo la possibilità della presentazione della cd. Segnalazione Certificata (dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato) di Agibilità, rispetto alla quale per il Comune (oltre alla facoltà di richiesta di integrazione documentale nei trenta giorni successivi) è fatto salvo (art. 26) il potere di dichiarare anche in un secondo momento l’inagibilità, ai sensi dell’art. 222, r.d. 27 luglio 1934, n. 1265.

Ancora, nonostante la documentazione comprovante l’agibilità inerisca anche alla conformità della costruzione rispetto al progetto originario, sulla base del quale dovrebbe essersi perfezionato il procedimento edilizio abilitativo, è ormai pacifico che la relativa carenza non infici la validità dell’atto di compravendita, dal momento che la nullità è prescritta (soltanto) nei casi di violazione formale delle prescrizioni urbanistiche di cui all’art. 46 del medesimo Testo Unico dell’Edilizia (già art. 17, l. 28 febbraio 1985, n. 47).

Tornando al *thema decidendum*, in ragione di quanto appena premesso, la Suprema Corte fonderebbe anzitutto la pronuncia in esame sul presupposto per cui la commerciabilità di un immobile sprovvisto della certificazione di agibilità andrebbe vagliata esclusivamente sul profilo economico e non anche giuridico.

Operando entro il primo ambito, occorrerebbe allora porre in essere un accertamento empirico delle cause della lacuna.

Solo qualora la mancata produzione del provvedimento comunale, ovvero (oggi) della (protocollata) segnalazione di agibilità al momento del rogito, derivasse dall’oggettiva inidoneità strutturale dell’unità a soddisfare i requisiti (fra gli altri) urbanistici minimi per l’ottenimento della relativa qualifica, potrebbe effettivamente ricorrersi al rimedio risolutorio per consegna di *aliud pro alio*, al di fuori dei termini di cui all’art. 1495 c.c., con conseguente rimborso del prezzo di vendita, nonché alla richiesta di risarcimento del danno, commisurato alla somma occorrente per i lavori atti a rendere l’immobile agibile. Viceversa, nel caso in cui un simile difetto formale non sia tale anche sul piano sostanziale, è in seno al rapporto negoziale tra le parti che andrebbe accertata la corretta ripartizione degli obblighi sul punto e, in caso di loro violazione, della responsabilità per inadempimento contrattuale, la cui gravità non può che esser verificata nella fattispecie concreta, ai fini di una pronuncia risolutoria.

Da ciò si coglie quanto in siffatte circostanze risulti importante non solo la lettura dello schema contrattuale sottoscritto dalle parti ma anche il contegno dalle stesse manifestato durante tutta la fase del rapporto negoziale, se del caso anche dopo il rogito, in relazione ad eventuali circostanze sopravvenute.

Premesso allora che, nel silenzio, incomberebbe sulla parte venditrice l’obbligo di assicurarsi che l’immobile di sua titolarità, in procinto della vendita, sia dotato dell’attestazione di agibilità, ove ciò non accadesse, in sede di stipula, le parti potrebbero espressamente convenire il trasferimento a prescindere dall’esistenza di tale qualità, con

assunzione ad opera della parte acquirente delle relative cure e spese ai fini dell'ottenimento.

In ipotesi contraria, e pur in presenza di questo tipo di accordo, non potrebbe negarsi la responsabilità *ex contractu* del venditore qualora quest'ultimo avesse comunque garantito la sussistenza dei requisiti astrattamente necessari per il conseguimento dell'agibilità dell'immobile e questi risultassero invece mancanti.

Lo stesso sarebbe a ripetersi nel caso di specie, ossia di revoca del certificato di agibilità in un momento successivo alla stipula del contratto, in occasione del quale invece fosse stata prodotta la documentazione (*ratione temporis* valida ed efficace) attestante l'agibilità dell'intero edificio, di cui facesse parte la relativa unità abitativa.

Nella fattispecie che qui occupa, peraltro, la revoca risultava soltanto in astratto tale da contravvenire all'affidamento riposto dai compratori circa le qualità dell'appartamento, atteso che in un secondo momento, conseguente alla stessa sentenza di primo grado, era stata prodotta in giudizio dalla parte ricorrente l'ordinanza comunale con la quale si disponeva l'esecuzione dei necessari interventi di adeguamento dell'edificio; a tale ordinanza era poi seguito un ulteriore provvedimento di riattivazione dell'abitabilità per tutte quelle porzioni di fabbricato i cui proprietari si fossero resi adempienti, ad eccezione, dunque, dell'immobile dei controricorrenti, i quali non avevano fatto eseguire i lavori prescritti, nonostante il reiterato invito dell'impresa edile.

Alla luce di tali circostanze, pertanto, la Suprema Corte ha rinviato la causa alla Corte d'Appello competente, negando la tesi dei controricorrenti circa la sussistenza dei presupposti di un'avvenuta consegna di *aliud pro alio* e, dunque, cassando la sentenza di merito nella parte in cui pronunciava una risoluzione *in re ipsa* della vendita, non tenendo peraltro conto dei termini di cui all'art. 1495 c.c.

Piuttosto, operando il suddetto rinvio, si è ribadita la necessità di un vaglio giudiziale dei concreti fatti di causa, onde accertare la non scarsa importanza dell'eventuale inadempimento dell'impresa costruttrice, in ordine al mancato ottemperamento delle prescrizioni comunali sui lavori necessari a far recuperare nuovamente l'agibilità dell'unità abitativa.

**Precedenti** – In senso conforme: nel riconoscere la necessità di un vaglio giudiziale circa la gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione contrattuale di cui all'art. 1453 c.c., qualora, pur essendo mancata consegna del certificato di abitabilità o agibilità, non sussistano le condizioni per il diniego del relativo rilascio da parte del Comune: Cass., 15 febbraio 2008, n. 3851, in *Mass. Giust. civ.*, 2008, 2, 235 e *Riv. not.*, 2008, 6, 1419; Cass., 27 luglio 2006, n. 17140, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 7-8, 43; Cass., 22 novembre 2006, n. 24786 in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 11 e Cass., 27 dicembre 2017, n. 30950 in *Mass. Giust. civ.*, 2018.

Sul rilievo della presentazione anche nel corso del giudizio della certificazione di agibilità quale circostanza che evidenzia l'inesistenza originaria di impedimenti assoluti al relativo rilascio, con esclusione quindi di una risoluzione per *aliud pro alio*: Cass., 15 febbraio 2008, n. 3851, cit.; Cass., 18 marzo 2010, n. 6458, in *Guida al dir.*, 2010, 16, 85; Cass., n. 13 agosto 2020, n. 17123, in *Riv. giur. edil.*, 2020, 5, I, 1267.

Sull'esperibilità dell'azione di risoluzione per consegna di *aliud pro alio*, svincolata dai termini ex art. 1495 c.c., soltanto qualora il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito in quanto si riveli funzionalmente del tutto inidoneo a fornire l'utilità richiesta: Cass., 18 maggio 2011, n. 10916, in *Mass. Giust. civ.*, 2011, 5, 763; Cass., 19 dicembre 2013, n. 28419, in *Guida al dir.*, 2014, 10, 55, in *Foro it.*, 2014, 2, I, 488; Cass., 5 febbraio 2016, n. 2313, in *Diritto & Giustizia*, 2016, 8 febbraio, con nota di TARANTINO; Cass., 31 marzo 2006, n. 7630, in *Obbl. contr.*, 2006, 745, con nota di GENNARI e Cass., 4 maggio 2005, n. 9227 in *Mass. Giur. it.*, 2005, segnatamente in tema di presupposti per una *traditio* di *aliud pro alio* e distinzione dall'ipotesi di mancanza delle qualità promesse. In senso difforme: nell'affermare che la carenza originaria della certificazione di agibilità, indipendentemente dalle relative cause, integri in ogni caso il difetto di un requisito essenziale per la commerciabilità dell'immobile: Cass., 6 luglio 2011, n. 14899, in *Foro it.* 2011, 12, I, 3348; Cass., 27 novembre 2009, n. 25040 in *Giust. civ.*, 2010, 4, I, 877; Trib. Reggio Emilia, 8 ottobre 2015, n. 1295, in *De Jure*; Trib. Salerno, 18 marzo 2013, nn. 752 e 754, in *De Jure*

Nel sanzionare il contratto addirittura con la nullità per illiceità dell'oggetto: Trib. Venezia 9 febbraio 1978, in *Giur. it.*, 1979, I, 2, 234.

**Nota bibliografica** – In materia di agibilità: TRAPANI, *La nuova agibilità e la modulazione delle clausole contrattuali*, in Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 83-2018; RIZZI, *La disciplina dell'attività edilizia*, in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia), 2017; ZANELLI e BONORA, *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è "incommerciabilità giuridica"*, in *Notariato*, 2017, 275 ss.; CASU, *Appunti sul certificato di agibilità*, in *Riv. not.*, 2007, 395; ID., *Postille sul certificato di agibilità*, in *Riv. not.*, 2010, 425; LONGO, *La mancanza dell'abitabilità e inadempimento del contratto*, in *Notariato*, 2002, 262 ss.; LEO, *Il certificato di agibilità*, Consiglio Nazionale del Notariato, Studio 4512/2003; SANVITO, *Alienazione di immobile privo del certificato di abitabilità*, in *Contratti*, 2003, 111 ss.

Sulla risoluzione del contratto per *traditio* di *aliud pro alio*: per tutti, LUMINOSO, *La compravendita*, Giappichelli, 2005, 258; SALVADORI, *La consegna di aliud pro alio*, in *La vendita*, a cura di Bin, IV, *Garanzie e inadempimento*, Cedam, 1996, 837 ss.

Sulla responsabilità per inadempimento di non scarsa importanza: per tutti, MIRABELLI, *Dei contratti in generale*, in *Comm. cod. civ.*, Utet, 1980, 606 ss.; MOSCO, *La risoluzione del contratto per inadempimento*, Jovene, 1950, 48 ss.; C.M. BIANCA., *Diritto civile*, V, *La*

*responsabilità*, Giuffrè, 1994, 272; C. SCOGNAMIGLIO, NIVARRA e RICCIUTO, *Diritto Privato*, Giappichelli, 2019, 383 ss.

Sulla commerciabilità giuridica degli immobili e una panoramica in materia urbanistica: RIZZI, *Novità urbanistiche e ricadute sull'attività notarile nel Decreto Semplificazioni 2020: Permesso di costruire, Abilità e Stato Legittimo dell'immobile*, in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it), 2 settembre 2020; C. NATOLI, *Sulla natura giuridica della cd. nullità urbanistica*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 1734; ID., *La natura «testuale» della nullità urbanistica*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, 717; CASU, *L'urbanistica nell'attività notarile*, Stamperia Nazionale, 2008; ID., *Testo Unico sull'edilizia. Prime riflessioni*, in Consiglio Nazionale del Notariato, Studio 3629/2001; RIZZI, *Il nuovo testo unico sull'edilizia - Riflessi sull'attività notarile*, Relazione all'incontro di studio Associazione sindacale dei notai delle Tre Venezie, Padova, 14 giugno 2003, in [www.notaitriveneto.it](http://www.notaitriveneto.it), 2003.

CELESTE NATOLI

*Notaio in Palermo e dottore di ricerca in diritto civile presso l'Università di Roma Tor Vergata*  
[celestenatoli@gmail.com](mailto:celestenatoli@gmail.com)