



**SENTENZA DELLA CASSAZIONE DA MASSIMARE
PER L'ESERCITAZIONE CON GLI AVVOCATI TUTORI DEL 3.7.2023**

Sintesi dei fatti

Nel 2003 Tizio acquistava dalle signore Caia e Sempronia un immobile destinato ad abitazione. Successivamente, Tizio si accorgeva che mancava il certificato di abitabilità e che non risultavano rispettati i requisiti stabiliti dalla normativa igienico-sanitaria, in particolare con riguardo all'altezza dei soffitti, difforme rispetto a quella prevista nel progetto assentito con la licenza edilizia del 15.6.1965.

Tizio eseguiva quindi i lavori necessari per ottenere detto certificato e chiedeva il ristoro delle spese sostenute, pari ad euro 46.683,00, a Caia e Sempronia, le quali, nel respingere ogni addebito, affermavano che: a) la vendita era valida, in quanto l'immobile risultava commerciabile anche senza il certificato di abitabilità, giacché si trattava di immobile edificato prima del 1967 e non vi erano stati successivi interventi che richiedessero licenze o concessioni, come dichiarato in occasione della vendita ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000; b) la difforme altezza dei soffitti riscontrata da Tizio non incidere sulla validità della vendita; c) non avevano mai promesso a Tizio il rilascio del certificato di abitabilità, essendosi limitate a dichiarare la destinazione d'uso abitativa dell'immobile, attestata pure dalle due certificazioni rilasciate dagli uffici tecnici del Comune ai fini della legislazione in materia di immigrazione.

Nel gennaio 2012 Tizio si rivolgeva ad un avvocato perché intendeva agire in giudizio contro Caia e Sempronia.

Quid iuris?

* * *

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE [*]

SENTENZA

sul ricorso [*] proposto da:

Tizio, rappresentato e difeso dall'Avvocato [*],

per procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

Caia e Sempronia, rappresentate e difese dall'Avvocato [*] e dall'Avvocato [*] per procura

in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. [*] della CORTE D'APPELLO DI [*],

depositata il [*];

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere [*] nell'adunanza in camera di consiglio del [*]

FATTI DI CAUSA

1.1. Il tribunale di [*], in accoglimento delle domande proposte da Tizio con atto di citazione del 3/1/2012, ha condannato Caia e Sempronia a pagare all'attore la somma di Euro. 46.683,00, oltre accessori, pari al costo degli interventi edilizi necessari perché l'immobile destinato a civile abitazione, che le convenute aveva venduto a quest'ultimo nel marzo del 2003, potesse ottenere il certificato d'abitabilità.

1.2. Caia e Sempronia hanno proposto appello al quale Tizio ha resistito.

2.1. La Corte d'appello, con la sentenza in epigrafe, ha accolto l'appello.

2.2. La Corte, in particolare, dopo aver evidenziato il contenuto della dichiarazione resa dalle venditrici, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000, innanzi al notaio, in occasione dell'atto di vendita stipulato in data 26/3/2003, "circa l'inizio e l'ultimazione della costruzione in data anteriore all'1.9.1967" e "circa l'inesistenza di successivi interventi edilizi (o mutamento di destinazione d'uso) per i quali fosse necessaria licenza, autorizzazione o concessione edilizia", ha ritenuto che tale circostanza - neppure smentita ed anzi in qualche modo confermata dagli accertamenti espletati in primo grado (e segnatamente dalle verifiche del consulente tecnico d'ufficio, "il quale ha riferito dell'esistenza di una licenza di costruzione del fabbricato in esame risalente al 15.6.1965... e di una richiesta di abitabilità presentata il 22.2.1967") - rendeva all'evidenza "ininfluente, sul piano della validità del rapporto negoziale posto in essere dalle parti e della piena commerciabilità del bene (considerato in ogni suo aspetto) che ne fu oggetto", ai sensi dell'art. 40, comma 2, della L. n. 47 del 1985, il fatto che "il fabbricato non rispetti", come accertato dallo stesso consulente tecnico d'ufficio, "i parametri circa l'altezza dei soffitti richiesta, non soltanto dall(a)... legge regionale n. 44 del 1985 - peraltro razione temporis inapplicabile alla fattispecie in esame -, ma pure dalla licenza cit., in

difformità della quale sarebbe stato a suo tempo realizzato": e ciò pur se tale abuso rappresentasse e rappresenti ancora un impedimento al rilascio del certificato d'abitabilità, che, peraltro, le venditrici nell'atto di vendita non avevano "mai promesso", essendosi limitate "a dichiarare la destinazione d'uso abitativa dell'immobile, che, proprio alla luce delle due certificazioni rilasciate - seppur ai fini della legislazione in materia di immigrati - dagli uffici tecnici del Comune... in data 15.9.2010 e 10.3.2014..., di fatto esiste, essendo stata verificata l'idoneità dell'alloggio ad ospitare n. 3 persone".

2.3. La Corte, pertanto, dopo aver rilevato che la dichiarazione resa dalle venditrici, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000, attiene alla validità formale della vendita, nel senso che "il contenuto sostanziale di tale dichiarazione, è sottratto a qualsiasi controllo di veridicità, fatta salva ovviamente la responsabilità penale in caso di falsità ideologica", ha, in accoglimento dell'appello proposto, rigettato le domande che Tizio aveva proposto nei confronti di Caia e Sempronia.

3.1. Tizio, con ricorso notificato il 27/4/2017, ha chiesto, per cinque motivi, la cassazione della sentenza della Corte d'appello, dichiaratamente non notificata.

3.2. Caia e Sempronia hanno resistito con controricorso.

3.3. Le parti hanno depositato memorie.

3.4. Rimesso il ricorso alla pubblica udienza, il pubblico ministero, con memoria del 21/7/2022, ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

3.5. Le parti hanno depositato ulteriori memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

4.1. Con il primo motivo, il ricorrente, lamentando la falsa applicazione della L. n. 47 del 1985 art. 40, comma 2, e la violazione degli artt. 1477,1453 e 1494 c.c. nonché dell'art. 14 delle preleggi, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che fosse "ininfluente, sul piano della validità del rapporto negoziale posto in essere dalle parti e della piena commerciabilità del bene (considerato in ogni suo aspetto) che ne fu oggetto", ai sensi della L. n. 47 del 1985 art. 40, comma 2, , il fatto che "il fabbricato non rispetti", come accertato dal consulente tecnico d'ufficio, "i parametri circa l'altezza dei soffitti richiesta, non soltanto dall(a)... legge regionale n. 44 del 1985... ma pure dalla licenza cit., in difformità della quale sarebbe stato a suo tempo realizzato", e ciò pur se tale abuso rappresentasse e rappresenti ancora un impedimento al rilascio del certificato d'abitabilità, senza, tuttavia, considerare: innanzitutto, che l'attore aveva agito in giudizio non per far dichiarare l'invalidità o la risoluzione del contratto di vendita stipulato con le venditrici in data 26/3/2003 ma per ottenere da queste ultime il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento contrattuale alle obbligazioni assunte a norma dell'art. 1477 c.c. in relazione alle spese necessarie per consentire il rilascio del certificato di abitabilità dell'immobile acquistato; - in secondo luogo, che la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di

validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto; - infine, che l'immobile acquistato è privo del certificato di abitabilità perché, come accertato dal consulente tecnico d'ufficio, non rispetta né le altezze interne minime stabilite dall'art. 2 della L.R. n. 44 del 1985, né i parametri igienico-sanitari previsti dal R.D. n. 1265 del 1934 e dagli artt. 35 e 77 del regolamento comunale.

4.2. Con il secondo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione degli artt. 3, comma 4, e 12 della L.R. F.V.G. n. 44 del 1985, degli artt. 35 e 77 del Regolamento edilizio comunale, dell'art. 221 del R.D. n. 1265 del 1934 nonché dell'art. 1477 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte d'appello ha ritenuto che L.R. n. 44 del 1985, che disciplina le altezze minime dei fabbricati, sarebbe inapplicabile *ratione temporis* alla fattispecie in esame trattandosi di immobile completato prima dell'1/9/1967, senza, tuttavia, considerare che l'immobile in questione, come accertato dal consulente tecnico d'ufficio, non rispetta i parametri igienico-sanitari previsti dal R.D. n. 1265 del 1934 e dagli artt. 35 e 77 del regolamento comunale, né le altezze interne minime stabilite dall'art. 2 della L.R. n. 44 del 1985, la quale, essendo entrata in vigore prima del contratto del 26/3/2003, è senz'altro applicabile alla compravendita intercorsa tra le parti. Ne consegue, ha aggiunto il ricorrente, la violazione dell'art. 1477 c.c. poiché, nella vendita di immobili destinati ad abitazione, il venditore-costruttore ha l'obbligo non solo di trasferire all'acquirente un fabbricato conforme all'atto amministrativo di assenso della costruzione e, dunque, idoneo ad ottenere l'agibilità prevista, ma anche di consegnargli il relativo certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio. L'inadempimento di questa obbligazione è *ex se* foriero di danno emergente, perché costringe l'acquirente a provvedere in proprio, ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe.

4.3. Con il terzo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione della L. n. 47 del 1985 art. 40, comma 2, dell'art. 221 del R.D. n. 1265 del 1934 e degli artt. 1453 e 1477 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte d'appello ha ritenuto che l'immobile in questione, in quanto ultimato prima dell'1/9/1967, è pienamente commerciabile, senza, tuttavia, considerare che tale immobile non possiede i requisiti igienico-sanitari necessari per essere abitabile, tant'è che il certificato di abitabilità, pur se richiesto, non è stato concesso, e che l'assenza dei requisiti igienico-sanitari ed edilizi utili all'uso abitativo, rendendo l'immobile incommerciabile ed inadatto alla realizzazione della sua funzione economico-sociale, integra un inadempimento da parte dei venditori di gravità tale da legittimare la domanda di risarcimento dei danni proposta dall'attore a norma dell'art. 1453 c.c.. Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, infatti, la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, pur non costituendo di per sé requisito di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., trattandosi di un requisito essenziale della cosa venduta, con la conseguenza che la mancata consegna di tale certificato implica un inadempimento alle obbligazioni assunte dal venditore che, pur non determinando necessariamente la risoluzione del contratto, si presenta comunque idoneo ad essere fonte di danno risarcibile.

4.4. Con il quarto motivo, il ricorrente, lamentando la violazione dell'art. 1453 c.c., degli artt. 35 e 77 del Regolamento edilizio comunale nonché degli artt. 220 e 221 del R.D. n. 1265 del 1934, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte d'appello ha rigettato la domanda risarcitoria proposta dall'attore sul rilievo che l'immobile comperato dallo stesso era, in realtà, abitabile, sia pure limitatamente a tre persone, come dimostrato dalle certificazioni rilasciate dal Comune ai fini della legislazione in materia di immigrati, senza, tuttavia, considerare che la consegna dell'aliud pro alio ricorre non solo quando la cosa consegnata è completamente diversa da quella contrattata, appartenendo ad un genere del tutto diverso, ma anche quando è assolutamente priva delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente o abbia difetti che la rendano inservibile, a meno che la parziale utilizzazione non sia stata espressamente contemplata nel contratto. Nel caso in esame, al contrario, dal contratto di compravendita intercorso tra le parti emerge che la parziale e residua utilizzazione dell'immobile non era stata oggetto di una espressa e specifica pattuizione tra le parti. D'altra parte, ha aggiunto il ricorrente, i requisiti di idoneità alloggiativa, richiesti dal Comune ai fini della regolarizzazione degli immigrati, nulla hanno a che vedere con quelli igienico-sanitari in forza dei quali, in base alla normativa statale dettata dal R.D. n. 1265 del 1934 ed alla disciplina prevista dalla legislazione regionale e dal regolamento comunale, viene concessa l'abitabilità richiesta per il compiuto adempimento degli obblighi gravanti sul venditore.

4.5. Con il quinto motivo, il ricorrente, lamentando la violazione della L. n. 47 del 1985 art. 40, comma 2, dell'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000 e degli artt. 2700 e 2729 c.c., nonché dell'art. 116 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte d'appello ha ritenuto che la dichiarazione con le quali le venditrici, a norma dell'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000, avevano affermato che l'immobile era stato ultimato prima dell'1/9/1967 e che successivamente non era stato oggetto di interventi edilizi, è sottratta a qualsiasi controllo di veridicità, senza considerare che, al contrario, tale dichiarazione non ha l'efficacia di prova certa che ad essa la corte ha attribuito e che, come accertato dal consulente tecnico d'ufficio, nel 1988, e cioè in un momento successivo alla ultimazione del fabbricato, l'immobile, ad onta di quanto dichiarato dalle venditrici, è stato sottoposto ad interventi edilizi che hanno generato incongruenze interne.

5.1. I primi quattro motivi di ricorso, da esaminare congiuntamente, sono fondati, con assorbimento del quinto.

5.2. Questa Corte, in effetti, ha più volte osservato che il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile, e che 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. n. 1701 del 2009).

5.3. Il venditore di un bene immobile destinato ad abitazione, in assenza di patti contrari, ha, invero, l'obbligo di dotare tale bene della licenza di abitabilità senza della quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale, e tale requisito giuridico, essenziale ai fini del

legittimo godimento e della commerciabilità del bene, non può essere sostituito dalla definizione della pratica di condono e da altro, in quanto chi acquista un immobile, salvo che sia reso espressamente edotto della esistenza di qualche problema amministrativo o urbanistico, ha diritto alla consegna di un appartamento in tutto conforme alle leggi, ai regolamenti ed alla concessione edilizia e per il quale sia stata, quindi, rilasciata la licenza di abitabilità; conseguentemente la mancata consegna di tale licenza implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile ovvero costituire il fondamento dell'exceptio prevista dall'art. 1460 c.c., per il solo fatto che si è consegnato un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo irrilevante la circostanza che l'immobile sia stato costruito in conformità delle norme igienico-sanitarie, della disciplina urbanistica e delle prescrizioni della concessione ad edificare, ovvero che sia stato concretamente abitato (Cass. n. 8880 del 2000; conf. Cass. n. 13767 del 2003).

5.4. In definitiva, "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. Il mancato rilascio della licenza di abitabilità, pertanto, integra 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., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza" (in tal senso, più di recente, Cass. n. 23265 del 2019; Cass. n. 10665 del 2020; Cass. n. 17123 del 2020, la quale ha ricordato come "nella vendita di immobili destinati ad abitazione, pur costituendo il certificato di abitabilità un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, la mancata consegna di detto certificato costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni"; in precedenza, Cass. n. 6548 del 2010).

5.5. La mancata consegna all'acquirente del certificato di abitabilità si traduce, pertanto, in un inadempimento e nella conseguente possibilità di domandare il risarcimento del danno consequenziale che, ove accertato nell'an, va liquidato dal giudice in via equitativa, tenendo conto del minore valore di scambio del bene o nei costi sostenuti per procurare l'abitabilità dell'immobile (Cass. n. 25418 del 2019, per cui "nella vendita di immobili destinati ad abitazione, l'inadempimento dell'obbligo, gravante sul venditore-costruttore, di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità è ex se foriero di danno emergente, per il minor valore di scambio del bene che da ciò consegue; tale danno, ove accertato nell'an, è suscettibile di essere liquidato dal giudice in via equitativa, essendo obiettivamente impossibile, o particolarmente difficile, provarne il preciso ammontare").

5.6. Se, dunque, il venditore ha l'obbligo legale, imposto dall'art. 1477 c.c. (che al comma 3 prevede l'obbligo a carico del venditore di consegnare i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta), di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità (la cui mancanza non comporta la nullità del contratto: Cass. n. 24957 del 2007), in conformità alle norme che lo prevedono (artt. 24 e 25

del D.P.R. n. 380 del 2001, che parla di certificato di agibilità), risultano, allora, del tutto irrilevanti: - sia il fatto, evidenziato dalla corte d'appello, secondo cui il rilascio del certificato di abitabilità non era stato promesso dalle venditrici all'atto della vendita, tanto più che la mancanza dell'abitabilità, riscontrata in fatto dal consulente tecnico d'ufficio, ha finito per incidere pesantemente sullo scopo pratico che, nel caso in esame, il contratto mirava a soddisfare (la stessa Corte di appello dà atto, infatti, che le venditrici avevano dichiarato la destinazione d'uso abitativa che l'immobile in questione possedeva); - sia il fatto, sul quale pure la corte d'appello sembra insistere, che l'immobile era effettivamente abitabile, quanto meno in base alla legislazione in tema di immigrazione, non risultando, per contro, accertata né la conoscenza da parte dell'acquirente dell'assenza del certificato di abitabilità (conoscenza dalla quale questa Corte fa dipendere l'impossibilità per l'acquirente di far valere l'inadempimento del venditore: cfr. ad es. Cass. n. 8450 del 1990 e n. 25427 del 2013) o l'esonero della controparte dal relativo obbligo, né, come detto, il successivo rilascio del certificato mancante (che pure "esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di aliud pro alio": ancora Cass. n. 6548 del 2010; Cass. n. 16918 del 2019, relativamente al contratto di locazione; Cass. n. 17123 del 2020).

6. Il ricorso dev'essere, quindi, accolto e la sentenza impugnata, per l'effetto, cassata con rinvio, per un nuovo esame, alla Corte d'appello di [*], che, in differente composizione, provvederà anche sulle spese del presente procedimento.

P.Q.M.

La Corte così provvede: accoglie il primo, il secondo, il terzo ed il quarto motivo di ricorso, assorbito il quinto; cassa, in relazione ai motivi accolti, la sentenza impugnata con rinvio, per un nuovo esame, alla Corte d'appello di [*], che, in differente composizione, provvederà anche sulle spese del presente procedimento.

Così deciso in Roma, il [*].

Depositato in Cancelleria il [*]