

## QUESITO:

Cosa comporta, in caso di compravendita di un immobile ad uso di civile abitazione, l'assenza del certificato di abitabilità?

Mi riferisco ai casi di immobili ad uso civile abitazione esistenti da 30/50 e più anni privi del certificato di abitabilità e che hanno anche subito negli anni ristrutturazioni con adeguamenti degli impianti ma senza aver mai conseguito detta certificazione.

## RISPOSTA:

Faccio seguito alla richiesta da parte di un Vostro iscritto, per inoltrare la relativa risposta:

**A)** Il certificato di abitabilità (oggi, certificato di agibilità) è il documento rilasciato dalla pubblica amministrazione atto ad attestare una qualità del bene, vale a dire l'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. Si è chiarito che detta certificazione non assolve ad una sola una funzione urbanistica d'interesse generale (la regolarità urbanistica del bene), bensì l'esigenza della certificazione dell'abitabilità va individuata nella necessità di protezione degli interessi igienici, sanitari e urbanistici ed a tal fine prima del rilascio del certificato va accertata la sussistenza delle condizioni di salubrità, stabilità e sicurezza dell'edificio.

Da tale impostazione, per la quale sul piano urbanistico la certificazione di abitabilità non ha alcuna influenza, si esclude, per opinione ormai consolidata della giurisprudenza, che la presenza o la carenza del certificato di abitabilità abbia influenza sulla validità o sulla invalidità del negozio giuridico con il quale il bene viene commercializzato (*ex plurimis* Cass. 20 aprile 2006, n. 9253; Cass. 29 marzo 1995, n. 3687).

La giurisprudenza della Corte ha condivisibilmente sancito che va esclusa la nullità del contratto di compravendita di casa, priva di autorizzazione all'abitabilità in quanto, pur attenendo questa alle qualità essenziali del bene, ove tale carenza, non impedisca concretamente ed in assoluto il godimento del bene, dato questo neppure adombrato, la sua assenza non rende il bene stesso incommerciabile, né il contratto nullo (cons. Cass. 6.12.1984, n. 6399; Cass. 2.12.1992, n. 12860).

Occorre dunque distinguere tra assenza del certificato di abitabilità e difformità o carenza della concessione edilizia (per le quali ultime ipotesi è invece comminata la nullità dei contratti di compravendita che tali costruzioni concernono). Anche la magistratura amministrativa è ormai di questo avviso: essa, infatti, afferma che il certificato di abitabilità è esclusivamente finalizzato a scopi di carattere igienico-sanitario e chiarisce che il rilascio della dichiarazione di abitabilità non certifica la rispondenza della costruzione al progetto approvato, ma ha solo valore certificativo della rispondenza del manufatto ai requisiti richiesti dal punto di vista igienico-sanitario (*ex plurimis* Cons. Stato, 9 settembre 1982, n. 664).

**Il mancato rilascio della certificazione, rilevante sul piano della mera liceità amministrativa dell'uso abitativo degli immobili, non può integrare un motivo di incommerciabilità dei beni: l'immobile può essere comunque alienato.**

**Escluso che la mancanza del certificato possa avere una qualche influenza sulla validità negoziale, si tratta di verificare gli effetti che la mancanza di questo certificato possa avere su un contratto di compravendita concluso in assenza dello stesso.**

**B)** Poiché l'onere di consegnare il certificato di abitabilità grava sul venditore, quando manchi una clausola che esenti il venditore dal fornire il certificato di abitabilità, il mancato rilascio integra inadempimento del venditore per consegna di *un aliud pro alio*, da far valere o in via di eccezione, o comunque come fonte di pretesa risarcitoria.

Si precisa che, recentemente, la Corte di Cassazione evidenzia come il rimedio della risoluzione non operi automaticamente, dovendosi nel caso concreto valutare l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento del bene, occorrendo effettuare valutazioni

adeguate, idonee ad identificare l'effettiva causa della carenza documentale e il connesso diverso grado di responsabilità (Cass. 2008/3851).

In conclusione: la vendita in assenza di certificato di abitabilità, seppur valida, "aprirebbe la strada" a pretese risarcitorie da parte dell'alienante, o addirittura, alla risoluzione, nei casi di maggior gravità. Ciò posto mi pare che ad una soluzione diversa rispetto a quella qui ipotizzata non conduca neppure la notazione in ordine al fatto che la costruzione dell'immobile sia datata o che sullo stesso siano stati effettuati interventi di ristrutturazione. Tali indicazioni varranno al più ad escludere la richiesta di risoluzione .

Cordiali saluti  
Avv. Iacomini