

15 maggio 2008 0:00

CERTIFICATO DI ABITABILITA'. IL RILASCIO NELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE: GLI OBBLIGHI DEL VENDITORE

di Antonella Porfido

Che cos'e' il certificato di abitabilita' immobiliare e le norme che lo disciplinano

L'obbligo del rilascio del certificato di abitabilita' dell'immobile oggetto di compravendita, costituisce un controllo di natura pubblicistica che, con oggetto i requisiti di salubrita' degli edifici a destinazione residenziale, risale all'art. 39 della legge 5849/1888 ("*Legge per la tutela della igiene e della sanita' pubblica*"), poi trasfuso nell'art. 69 del R.D. 636/1907 ("*Testo unico delle leggi sanitarie*") che statui' che le case di nuova costruzione, od in parte rifatte, non potessero essere abitate se non dopo l'autorizzazione del Sindaco, determinando, poi, le modalita' del rilascio di suddetto provvedimento.

E' solo con l'art. 221 R.D. 1265/1934 ("*Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie*"), che venne operata una mutazione sulla terminologia dell'atto, ma non della sua sostanza, dove venne definito "autorizzazione del podesta'", prevedendo quali condizioni indefettibili per ottenerne il rilascio, la conformita' della costruzione al progetto approvato, il prosciugamento delle mura, l'assenza di altre cause di insalubrita'.

Oggi, il testo normativo di riferimento in punto di disciplina del certificato di abitabilita', rectius di agibilita' risulta essere il **Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**, il D.P.R. 380/2001, che ai suoi articoli 24 e 25, ne disciplina la natura, nonche' il procedimento da seguire per ottenerne il rilascio.

Tale testo, nell'abrogare le precedenti normative, ha ricondotto ad unita' la diversa terminologia utilizzata in materia: abitabilita'-agibilita'. Precedentemente a tale norma, infatti, si utilizzava il termine abitabilita', riferendosi agli immobili ad uso abitativo, e il termine agibilita' veniva utilizzato per gli immobili ad uso non abitativo.

Dunque, seppur in gergo tecnico e' invalsa la dizione abitabilita', in riferimento anche agli immobili ad uso abitativo, la norma parla di "**certificato di agibilita'**".

I contenuti del certificato di agibilita' e gli interventi sull'immobile per i quali deve essere richiesto

Il concetto di agibilita' fa riferimento non solo alle condizioni di igiene, di sicurezza e salubrita', ma anche alla sussistenza delle condizioni del risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate alla stregua di cio' che dispone la normativa vigente. Gli interventi effettuati sull'immobile che comportano la richiesta del certificato, sono non solo le nuove costruzioni, cosi' come appare sicuramente ovvio, ma anche le ricostruzioni o sopraelevazioni, siano esse totali o parziali; gli interventi su edifici gia' esistenti che possano pero' andare ad influire sulle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrita', sul risparmio energetico degli edifici stessi e degli impianti.

Chi deve richiedere il certificato e l'iter amministrativo per ottenerlo

L'onere della richiesta e' a carico del soggetto che ha ottenuto il permesso di costruire o di colui che ha presentato la denuncia di inizio attivita', e dei suoi successori o aventi causa, entro quindici giorni "dall'ultimazione dei lavori di finitura".

Per la procedura della richiesta e del rilascio, ecco quanto e' previsto dalla normativa vigente.

La domanda deve essere presentata allo Sportello Unico che provvedera' ad inoltrarla al catasto, corredata dalla richiesta di accatastamento, che deve essere sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato; dalla dichiarazione di conformita' dell'edificio rispetto al progetto approvato, nonche', di cio' che attiene alla prosciugatura delle mura ed alla salubrita' dei locali, oltre che dalle certificazioni che attestano la conformita' degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile, e i certificati di collaudo attinenti agli impianti stessi.

La mancata presentazione di tale richiesta, viene sanzionata in via amministrativa, con un importo da € 77,00 ad € 464,00.

Da questo momento in poi, ha inizio l'iter amministrativo. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, lo Sportello Unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 241/1990.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, previa una eventuale ispezione dell'ufficio, e' tenuto a verificare la completezza e la regolarita' della

documentazione prescritta, oltre alla sussistenza del certificato di collaudo di cui all'art. 53 del Testo Unico edilizia; del certificato dell'ufficio tecnico regionale per gli edifici costruiti in zone sismiche; delle dichiarazioni di conformità alla normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche.

Dopo di che, deve avvenire il rilascio.

Il termine di trenta giorni, può essere interrotto dalla pubblica amministrazione per una sola volta, ed entro quindici giorni dal ricevimento della domanda e solamente al fine di richiedere documentazione integrativa, qualora risultasse mancante ai fini dell'istruttoria e non possa essere acquisita autonomamente. Dunque, da tale interruzione, il termine di trenta giorni comincia nuovamente a decorrere a partire dal deposito della documentazione integrativa richiesta.

Trascorso tale termine senza alcuna pronuncia, si forma sulla questione il silenzio assenso, purché sia intervenuto il parere dell'Azienda Sanitaria Locale dichiarante la conformità delle opere alle prescrizioni igienico-sanitarie e a condizione che la documentazione sia tutta quella necessaria, oltre che regolare.

Al contrario, qualora venga accertata l'illegittimità del permesso di costruire, si determina l'invalidità dell'agibilità dell'immobile.

La funzione giuridica del certificato e le responsabilità del venditore in caso di mancato rilascio nella compravendita immobiliare

Cosa può comportare la mancata consegna di questo certificato, in caso di compravendita immobiliare.

Il documento assolve, dunque, ad una duplice funzione: da un lato, attesta l'idoneità dell'immobile ad essere adibito ad uso abitativo, una volta che abbia avuto esito positivo la valutazione della sua conformità agli standard minimi di stabilità, sicurezza ed igiene degli edifici (Cass. Pen. 1996 n. 4311); dall'altra, garantisce l'idoneità dell'immobile ad assolvere una determinata funzione economico sociale e, quindi, soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto (Cass. Civ. 10 giugno 1991 n. 6576).

Dunque, la sua mancata consegna da parte del venditore, va sicuramente a determinare per l'acquirente un documento circa il godimento e la commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igieniche e sanitarie, oltre che urbanistiche e le concessioni di edificare (Cass. Civ. 3 luglio 2000 n. 8880).

Dunque, si può affermare con certezza che sia la giurisprudenza di legittimità, che quella di merito, abbiano attribuito al certificato un'importanza determinante nelle relazioni di scambio, costituendo un requisito indispensabile ai fini della realizzazione della funzione economico-sociale dell'oggetto della compravendita.

Ricostruendo civilisticamente tale obbligazione, si deve considerare che la stessa trova il proprio fondamento normativo nell'art. 1477 del codice civile, per il quale, oltre alla cosa venduta, *"il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta"*.

Ai fini della tutela dell'acquirente, risulta di fondamentale importanza individuare la natura della responsabilità del venditore inadempiente e, anche tenendo conto dei numerosi orientamenti giurisprudenziali che si sono susseguiti, individuare se la mancanza del documento determini un vizio genetico del negozio; se anche in caso di una comune volontà di compravendere in sua assenza l'inadempimento sia comunque opponibile; se l'inadempimento sia sanzionabile con l'eccezione ex art. 1460 c.c., con la risoluzione contrattuale ex artt. 1453 c.c. e 1497 c.c., con il risarcimento del danno e con l'esecuzione dell'obbligazione in forma specifica.

I diversi orientamenti giurisprudenziali sul mancato rilascio del certificato

Ripercorrendo i numerosi orientamenti e il lavoro degli interpreti, si può affermare che l'assenza della certificazione non comporta che il contratto sia affetto da invalidità *sub specie* di nullità, cioè di un vizio genetico. Questo perché, per ciò che attiene alla liceità e alla possibilità dell'oggetto del negozio, la giurisprudenza ha costantemente rilevato che nonostante le difficoltà del caso, possa comunque instaurarsi, di fatto, il godimento concreto della cosa venduta (Cass. Civ. 13270 del 2000).

Si potrebbe qualificare la nullità del contratto per impossibilità dell'oggetto, infatti, soltanto nell'ipotesi in cui dalla mancanza del certificato di abitabilità, derivasse un impedimento assoluto del godimento dell'immobile. Dunque, da quanto detto, ne deriva che la carenza dell'abitabilità si configuri come una forma di vizio funzionale della causa. Senza dubbio alcuno, siamo in presenza di un inadempimento contrattuale da parte del venditore, che può dare luogo **sia alla risoluzione del negozio giuridico, sia ad una ipotesi di risarcimento del danno** per aver consegnato un immobile privo di quei titoli previsti dalla legge.

Tale inadempimento potrà essere fatto valere ai sensi dell'art. 1460 c.c., che, al primo comma sancisce che **“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”**.

Dunque, sul punto, non vi devono essere state pattuizioni tra le parti, e l'inadempimento sarà il presupposto per un'azione di risarcimento, il cui quantum sarà commisurato a tutti quei costi necessari per ottenere l'abitabilità. Quando, invece, l'inadempimento del venditore lasci supporre una situazione di fatto per la quale non sia possibile ottenere il rilascio dell'atto amministrativo, si potrà agire in giudizio con un'azione di risoluzione per mancanza di qualità, combinando il disposto degli artt. 1453 c.c. e 1497 c.c., lasciando impregiudicato il diritto al risarcimento del danno. Nella maggior parte dei casi si tratterà di un danno emergente; talvolta di un danno da lucro cessante che però, in fase giudiziale, dovrà essere necessariamente oggetto di prova.

Per un orientamento giurisprudenziale, anche se minoritario, il caso di specie si configura come un *aliud pro alio*, intendendosi tale fattispecie come il caso in cui il bene oggetto di consegna, per le carenze essenziali di quegli elementi che, invece, dovrebbero caratterizzarlo, deve considerarsi appartenente a tutt'altro genere rispetto a quello che le parti hanno contemplato nel momento in cui hanno sottoscritto il contratto di compravendita; dunque, non sarebbe idoneo ad assolvere quella funzione economico-sociale che gli è propria (Cass. Civ. 442/96; Cass. Civ. 1391/98; Cass. Civ. 8199/90).

Nel caso di genere difforme, la tutela giudiziale applicabile sarebbe, dunque, la risoluzione del contratto, soggetta alle regole ordinarie, svincolata da termini di decadenza e di prescrizione.

Per la corrente giurisprudenziale maggioritaria, invece, deve parlarsi non di diverso *genus*, bensì di mancanza di qualità la cui rilevanza è disciplinata dall'art. 1497 c.c., per il quale, al primo comma **“quando la cosa venduta non ha le qualità promesse, ovvero quelle essenziali per l'uso a cui è destinata, il compratore ha diritto ad ottenere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per inadempimento, purché il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi”**.

In tal caso restano, però da rispettare quei termini di cui all'art. 1495 c.c.: otto giorni per la denuncia del vizio al venditore a pena di decadenza e un anno dalla consegna della cosa ai fini della prescrizione dell'azione in giudizio.

L'obbligo del rilascio in un momento successivo alla sottoscrizione del contratto e il fatto del terzo

La situazione è un po' diversa qualora, invece, in sede di stipula del contratto il venditore, d'accordo con l'acquirente, **rimanga obbligato a procurare la certificazione, al momento non ancora rilasciata**.

In questa circostanza, non sarà possibile agire per ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligazione assunta, posto che l'obbligazione ha ad oggetto il fatto di un terzo (Pubblica Amministrazione), da ricondursi alle previsioni normative di cui all'art. 1381 c.c. per il quale **“colui che ha promesso l'obbligazione o il fatto di un terzo è tenuto a indennizzare l'altro contraente, se il terzo si rifiuta di obbligarsi o non compie il fatto promesso”**.

Dunque, in tale circostanza, il debitore, o promettente, si impegna verso il creditore a che il terzo tenga, oppure non tenga, un certo comportamento.

Nel momento in cui il terzo si rifiuta di obbligarsi, oppure, essendosi obbligato non ponga in essere il comportamento promesso, il debitore è tenuto a indennizzare l'altro contraente. Ciò si verifica poiché il terzo rimane estraneo alla promessa e la norma concentra la sua attenzione sul fatto che il promittente deve adempiere all'impegno di procurare il fatto promesso e quando questo fatto, sia positivo che negativo non si compie, **il promissario ha il diritto di agire per ottenere un indennizzo, ma non per ottenere l'adempimento in forma specifica (perché l'obbligato è appunto un terzo), né per ottenere il risarcimento del danno**.

La liquidazione dell'indennizzo non potrà che avvenire in forma equitativa.

Laddove, invece, il fatto compiuto non si compia per una causa che sia imputabile al promittente, varranno le normali norme poste a sanzione dell'inadempimento, oltre che per il risarcimento del danno.

Il preliminare di compravendita

Per ciò che attiene il contratto preliminare di compravendita, si ritiene che questo possa essere validamente, oltre che efficacemente, sottoscritto in mancanza del certificato, dal momento che il promittente venditore sarà ritenuto adempiente se procuri l'abitabilità entro il termine di stipula dell'atto di trasferimento definitivo, in mancanza del quale, la giurisprudenza ha ritenuto giustificato il rifiuto di stipulare (Cass. Civ. 15969/2000), tenuto conto dell'interesse dell'acquirente ad ottenere la proprietà di un immobile che sia idoneo ad assolvere la funzione economico sociale, nonché a soddisfare quei bisogni che hanno indotto all'acquisto.

Il preliminare ad effetti anticipati

La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha, invece, fatto un diverso ragionamento per il cosiddetto **preliminare ad effetti anticipati**, caso nel quale, *“in tema di promessa di vendita, qualora il contratto preliminare preveda espressamente che il saldo del prezzo debba essere corrisposto dal promissorio acquirente (non alla stipula del definitivo ma) alla consegna dell'appartamento e tale consegna sia prevista in data anteriore rispetto a quella fissata per la redazione dell'atto pubblico, rientra tra le obbligazioni gravanti sul promettente venditore anche quella di allegare il certificato di abitabilità dell'immobile contestualmente alla consegna dell'appartamento (e non anche in sede di stipula dell'atto definitivo), stante il nesso sinallagmatico che lega le prestazioni del promissorio acquirente (versamento del prezzo) e dello stesso promettente venditore (consegna della cosa con contestuale messa a disposizione dei documenti relativi alla proprietà ed all'uso della cosa negoziata tra cui, appunto, il certificato di abitabilità, indispensabile alla piena realizzazione della funzione socio economica del contratto)”* (Cass. Civ. 4513/2001).

Le responsabilità del notaio e del mediatore immobiliare

La giurisprudenza ha poi soffermato la sua attenzione su quali possano essere le responsabilità a carico dei professionisti, notaio e mediatore immobiliare, in caso di mancanza di tale certificato.

Per quanto riguarda il notaio, l'orientamento prevalente sostiene che questi non possa rifiutarsi di ricevere l'atto di vendita in mancanza del certificato di abitabilità, visto che non si è, in tal caso, in presenza di un atto nullo, e la legge stabilisce che il professionista possa rifiutarsi di svolgere legittimamente il proprio ministero solo in presenza di atti che siano espressamente proibiti dalla legge e, cioè, quando la nullità assoluta sia comminata o sia desumibile in modo inequivoco dalla legge.

D'altro canto non è plausibile ritenere che sussista per il notaio l'obbligo di accertare se sia stato consegnato o meno il certificato di abitabilità, ma di certo, visto che tale professionista svolge anche una consulenza qualificata a favore dei contraenti, ha un dovere di informazione relativo a tutto ciò che possa impedire la piena e corretta produttività di effetti dell'atto.

Qualora, invece, la vendita sia avvenuta con la presenza di un mediatore, a suo carico si può configurare una responsabilità ex art. 1759 c.c., per mancata informazione dell'acquirente sulla mancanza del certificato di abitabilità e, come ha affermato la Cassazione civile nella sentenza n. 6219/1993, in merito ad un contenzioso giudiziale con ad oggetto il rilascio di tale certificato, *“l'obbligo del mediatore di comunicare alle parti le circostanze a lui note relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare si riferisce non solo alle circostanze accertate, ma anche a quelle di cui il mediatore abbia avuto semplicemente notizia”*.

I patti fra il venditore e l'acquirente

La giurisprudenza, infine, non esclude, però, che possa sussistere tra le parti un patto per il quale l'obbligo di richiedere il certificato gravi sull'acquirente, e in tal caso l'immobile viene venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto (Cass. Civ. n. 201/1978).

Allo stesso modo, è da considerarsi pienamente valida ed ammissibile la comune volontà delle parti di compravendere in assenza del documento, e non può di certo considerarsi un inadempimento opponibile ex art. 1460 c.c., purché, però, vi sia consapevolezza e volontà di acquistare comunque da parte dell'acquirente. Come si è espressa chiaramente la Suprema Corte, la sola conoscenza da parte del compratore del mancato rilascio della licenza di abitabilità al momento della stipulazione di un contratto di compravendita di un immobile destinato ad abitazione, non accompagnato da una rinuncia da parte dello stesso al requisito, soddisfatto solo dal rilascio della relativa licenza e dalla di lui volontà di esonerare comunque il venditore dal relativo obbligo, non vale ad escludere l'inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, suscettibile di essere opposto in via d'eccezione dal compratore ai sensi del 1660 c.c. (Cassazione civile n. 6576/1991; Cassazione civile n. 442/1996).