12 aprile 2024 10:29

Casa. Mancanza del certificato di agibilità e conseguenze sulla vendita

di Smeralda Cappetti

La Corte di Cassazione con sentenza n. 23604/2023 ha osservato che l'assenza del certificato di agibilità è dovuta alla mancanza dei requisiti di conformità igienico-sanitaria, di sicurezza e di risparmio energetico atti a rendere agibile l'immobile, e si tratta di una carenza insanabile che rende il bene venduto inidoneo ad assolvere la propria funzione e quindi a fornire l'utilità richiesta.
In questo caso l'acquirente potrà richiedere la risoluzione del contratto di compravendita per vendita diversa dal pattuito in quanto il bene oggetto del contratto di compravendita è totalmente difforme e tale diversità è di importanza fondamentale e determinante, oppure quando il bene appartiene ad un genere del tutto diverso dallo stabilito in contratto, o si presenta privo delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente.

Al contrario, se l'assenza del certificato di agibilità è dovuta alla mancanza dei requisiti di conformità igienico-sanitaria, di sicurezza e di risparmio energetico, ma tale carenza risulta sanabile, si tratterà di un vizio della cosa venduta, in quanto le difformità - se rimediabili - non assumono un'incidenza strutturale e funzionale sulla destinazione economico-sociale del bene. In questo caso, l'acquirente potrà pertanto domandare, alternativamente, la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo.

Da ultimo, se l'assenza del certificato di agibilità è puramente formale (mancando unicamente il documento fisico), sussistendo però in concreto i requisiti di conformità igienico-sanitaria, di sicurezza e di risparmio energetico volti a rendere agibile l'immobile, il contratto di compravendita non potrà essere risolto per tale omissione, in quanto l'inadempimento della parte venditrice non è considerato talmente grave da dare luogo a uno squilibrio funzionale del contratto. In questo caso, l'acquirente può far valere l'inadempimento del venditore unicamente al fine di ottenere il risarcimento del danno di cui deve fornire adeguata prova.
In questo caso, è onere delle parti, specialmente in presenza di obbligazioni contrattuali precise, procurare il certificato di agibilità o verificare la presenza di tale documento, non avendo il notaio, secondo la Corte, la facoltà di " rifiutare di ricevere l'atto di vendita in mancanza del certificato, atteso che l'ordinamento riconosce al pubblico ufficiale rogante la facoltà di rifiutare legittimamente il suo ministero solo a fronte di atti espressamente proibiti dalla legge, ossia nei casi in cui la nullità sia comminata espressamente o sia desumibile in modo inequivoco. Il notaio avrà quindi solo l'obbligo qualificato di informativa delle parti quanto alla rilevazione di tale carenza.

Qui il video sul canale YouTube di Aduc

CHI PAGA ADUC
l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)
La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile
DONA ORA (http://www.aduc.it/info/sostienici.php**)**