

Cassazione. Promissario acquirente risarcito con il doppio della caparra

Niente firma sul rogito se manca l'agibilità

Il ritardo del Comune nel rilascio del certificato di agibilità può costare caro al proprietario di un immobile. In assenza del documento, infatti, non solo può "saltare" la vendita del bene, ma si può essere condannati a risarcire il promettente acquirente. Né rileva che l'immobile sia in regola con le norme urbanistiche, che il sospirato certificato sia stato poi rilasciato e che il ritardo sia dovuto all'inerzia dell'ente locale nell'evadere la pratica. Grava sempre sul venditore l'onere di attivarsi per ottenere tempestivamente e, comunque, in tempo per la stipula il certificato dall'ente locale. Lo ha chiarito la Cassazione con la sentenza 25040/09 che ha respinto il ricorso del proprietario di un box auto condannato a restituire con gli interessi la caparra ricevuta dall'aspirante compratore e a pagare le spese dei vari gradi di giudizio. L'importante decisione è stata originata dal ricorso presentato dal promettente acquirente di un box che ha convenuto in giudizio il venditore esponendo che le parti, dopo la conclusione del preliminare, si erano presentate al notaio per concludere l'affare. In quella sede, però, veniva constatata l'assenza del certificato di agibilità del bene e il contratto definitivo non veniva concluso. Entrambe le parti, a questo punto, intimavano all'altra una diffida ad adempiere, dopo le quali il compratore citava in giudizio il venditore dichiarando che, a seguito dell'inadempimento della controparte, intendeva recedere dal contratto con restituzione del doppio della caparra versata al momento del preliminare. Il tribunale ha dichiarato la risoluzione del contratto e condannato il venditore alla restituzione della caparra maggiorata degli interessi e delle spese di giudizio. La decisione è stata confermata anche in appello e, così, la questione è arrivata di fronte ai giudici di legittimità. In Cassazione il ricorrente ha sostenuto che per un immobile di nuova costruzione per il quale si attendeva il normale decorso dei tempi tecnici per il certificato di agibilità, la semplice omessa produzione del certificato al momento dell'atto non poteva essere inquadrata come quelle di mancato o tardivo rilascio del certificato stesso. L'indisponibilità dell'attestazione, peraltro, si doveva considerare di scarsa importanza dal momento che non diminuiva la commerciabilità del box auto né gli impediva di assolvere alla funzione tecnico-economica cui era destinato. Peraltro l'acquirente era perfettamente a conoscenza della regolarità della costruzione per aver comprato dal costruttore un appartamento nello stesso fabbricato. Non solo. Il notaio incaricato della stipula aveva anche testimoniato che non esistevano impedimenti al rilascio del certificato e che la mancanza dello stesso era riconducibile a inerzie di carattere burocratico del Comune. Le affermazioni non hanno convinto i giudici di legittimità i che, al contrario, hanno affermato che nelle vendite immobiliari «il certificato di agibilità è essenziale» dal momento che viene in rilievo l'interesse dell'acquirente a ottenere la proprietà di un immobile idoneo «ad assolvere una determinata funzione economico-sociale e quindi a soddisfare i concreti bisogni che inducono il compratore all'acquisto». Ne consegue, spiega ancora la Corte, che la mancanza di quel documento al momento della diffida ad adempiere costituisce grave inadempimento del venditore che giustifica il rifiuto del compratore di procedere all'acquisto. Né può essere dato peso alle circostanze che il certificato sia stato poi rilasciato e che il ritardo sia imputabile all'inerzia del Comune, dal momento che, dopo la sottoscrizione del preliminare, il promettente venditore ha sempre «l'onere di attivarsi onde ottenere tempestivamente il certificato di agibilità indispensabile per accertare l'esistenza dei requisiti inerenti all'immobile oggetto del contratto». © RIPRODUZIONE RISERVATA www.guidaaldiritto.it. ilsole24ore.com Il testo della sentenza Il principio- Cassazione, sezione I civile, sentenza 25040/09 È irrilevante la circostanza che il mancato rilascio della documentazione fosse riconducibile a inerzia di carattere burocratico del Comune, atteso che, a seguito del rapporto negoziale instaurato con il promissario acquirente e dei conseguenti obblighi assunti nei confronti di quest'ultimo, il promittente venditore aveva l'onere di attivarsi onde ottenere tempestivamente il certificato di agibilità indispensabile per accertare l'esistenza dei requisiti inerenti all'immobile oggetto del contratto. Essendo noto che nella vendita di beni immobili viene in rilievo l'interesse dell'acquirente a ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere una determinata funzione economico-sociale e quindi a soddisfare i concreti bisogni che inducono il compratore all'acquisto (...) da tali considerazioni conseguiva che la mancanza di quel documento al momento della diffida ad adempiere costituiva grave inadempimento del venditore e alla luce di tale circostanza il rifiuto del promissario acquirente di stipulare l'atto pubblico di trasferimento doveva ritenersi pienamente giustificato.

Lunedì 07 Dicembre 2009