



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Certificato di agibilità manca?

Autore: Redazione | 12/09/2017



Ci si può sciogliere dal compromesso se all'appartamento manca l'abitabilità.

Hai firmato il compromesso della casa che intendi acquistare: in realtà hai fatto le cose in fretta per non perdere l'affare. Un attico in pieno centro è sempre stato il sogno della tua vita e ora hai trovato l'occasione che fa per te. Ma, dopo aver fatto visionare l'appartamento a un tecnico, ti accorgi che **manca l'abitabilità** e difficilmente il Comune te la darà se non farai dei lavori al tetto particolarmente costosi. Il che non rientra nelle tue possibilità economiche. Cosa fare in questi casi? La data per il rogito è imminente e di firmare proprio non hai alcuna voglia, anche perché ti senti preso in giro. **Come comportarsi se manca il certificato di**

agibilità? Lo spiega una recente sentenza della Corte di Appello di Milano **[1]**.

Secondo i giudici milanesi, se il venditore non consegna, all'atto della firma del compromesso il **certificato di abitabilità dell'immobile**, il futuro acquirente può sciogliersi dal contratto preliminare e chiedere indietro tutti i soldi già versati a titolo di caparra. In altre parole non sarà tenuto a recarsi dal notaio per il rogito e il definitivo passaggio di proprietà. Inoltre, è possibile anche chiedere il risarcimento del danno se si riesce a dimostrare, ad esempio, di aver sostenuto delle spese o di aver perso qualche offerta concorrente parimenti conveniente.

Non è la prima volta che la giurisprudenza enuncia il principio secondo cui, **se manca l'agibilità** ci si può rifiutare di rogitare. In passato già il tribunale di Trento e la Cassazione avevano sposato lo stesso principio (leggi [Manca il certificato di agibilità: che fare?](#)). Funzione infatti della vendita è di garantire l'uso di un immobile, che è la funzione tipica del contratto, senza la quale l'acquirente non avrebbe ragione di impegnarsi. Insomma, per dirla in parole giuridiche, l'assenza dell'abilità costituisce un «inadempimento essenziale» che giustifica la «risoluzione del contratto».

Se nel preliminare il venditore si impegna a garantire «l'alienabilità dell'immobile, in merito al quale rilascerà le dichiarazioni dovute per legge in sede di stipula del contratto definitivo», ben può riservarsi di presentare l'agibilità in un momento successivo ossia davanti al notaio. Ma se anche in tale sede il certificato dovesse mancare, l'acquirente non è tenuto a firmare il contratto definitivo e ben può sciogliersi da ogni vincolo. Infatti, si legge nella sentenza in commento, l'agibilità è un elemento essenziale per vivere, utilizzare e quindi anche vendere l'immobile. Né rileva il fatto che l'immobile, di fatto, sia ormai agibile perché tutti i lavori sono stati compiuti ma si è solo in attesa del rilascio del certificato da parte del Comune, poiché è il documento ciò che più conta. Per cui - proseguono i giudici - l'inadempimento da parte del venditore non è escluso dalla «eventuale effettiva ricorrenza dei requisiti per il riconoscimento della agibilità, se manca il relativo certificato».

I precedenti della Cassazione

In passato la Cassazione ha detto che **[2]**: «Il rifiuto dell'acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un bene immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - è giustificato perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali».

Sempre la stessa Corte **[3]** ha anche detto che «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 alla 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, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi».

Le sentenze

Ecco una rassegna delle sentenze più significative sul tema.

Tribunale Trento, sez. II, 13/02/2017, n. 158

La mancata predisposizione dei certificati di agibilità, di abitabilità e di conformità alla concessione edilizia, rappresentano condotte omissive tali da configurare un inadempimento di non scarsa importanza, ex art. 1455 c.c., atteso il fondamentale interesse dell'avente causa a ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la sua tipica funzione economicosociale e a soddisfare i bisogni che lo hanno indotto all'acquisto, ovvero la fruibilità e la commercialità del bene. L'omissione determina, dunque, la risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare per inadempimento del promissario alienante.

Cassazione civile, sez. II, 06/07/2011, n. 14899

La mancata consegna dei certificati di abitabilità o agibilità e conformità alla concessione edilizia giustifica la risoluzione del contratto preliminare di compravendita per inadempimento di non scarsa importanza imputabile al promittente venditore, avendo l'acquirente interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali [4].

Cassazione civile, sez. II, 31/05/2010, n. 13231

In tema di compravendita immobiliare, la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene; e la risoluzione non può essere pronunciata ove in corso di causa si accerti che l'immobile promesso in vendita presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio e che le difformità edilizie rispetto al progetto originario erano state sanate a seguito della presentazione della domanda di concessione in sanatoria, del pagamento di quanto dovuto e del formarsi del silenzio-assenso sulla relativa domanda [5].

Cassazione civile, sez. II, 27/11/2009, n. 25040

La mancata consegna del certificato di agibilità dell'immobile oggetto del contratto, avente destinazione non abitativa, legittima il promissario acquirente a rifiutare la stipula dell'atto pubblico di trasferimento.

Tribunale Padova, 12/10/2005, n. 2525

Nel caso di cessione di immobile ad uso commerciale, qualora nel preliminare fosse stata indicata una data di consegna e nel definitivo stipulato in data successiva si sia fatto esplicito riferimento al fatto che l'immobile era privo dell'agibilità, concordando una data per l'ottenimento della stessa a carico del venditore, si deve ritenere che con il definitivo si sia superata ed espressa una nuova volontà comune sul punto data di consegna, atteso che senza l'agibilità l'immobile non può essere utilizzato.

Posto allora che la questione della data di consegna dell'immobile agibile è stata esplicito oggetto della nuova negoziazione contenuta nel contratto definitivo, ne

consegue che, per stessa volontà delle parti, la data di consegna indicata nel preliminare deve intendersi consensualmente superata ed assorbita dalla cit. clausola del contratto definitivo.

Note

[1] C. App. Milano, sent. n. 950/2017 del 7.03.2017. **[2]** Cass. sent. n. 10820/2009.

[3] Cass. sent. n. 23157/2013. **[4]** In giurisprudenza non si registra un orientamento unanime sul tema della rilevanza, sul piano della risoluzione del contratto, dell'inadempimento del venditore dell'obbligo di consegnare i certificati di agibilità o conformità. Secondo un primo orientamento, invero minoritario, la risoluzione (o l'eccezione di inadempimento) deve ammettersi de plano poiché nella vendita di beni immobili ad uso abitativo viene in rilievo l'interesse dell'acquirente ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere una determinata funzione economico-sociale e quindi a soddisfare in concreti bisogni che inducono il compratore all'acquisto. In tale quadro, il requisito del certificato sarebbe essenziale ai fini del legittimo godimento e della commerciabilità del bene e configurerebbe un inadempimento di non scarsa importanza, perché attingente ad obbligazioni essenziali del contratto, avuto riguardo all'interesse dell'acquirente tale da configurare la consegna di aliud pro alio (cfr. Cass. 5 novembre 1992 n. 11980, in Riv. giur. edil., 1993, I, 532; Cass. 20 gennaio 1996 n. 442; Cass. 19 luglio 1999 n. 7681; Cass. 19 dicembre 2000 n. 15969, in questa Rivista, 2001, I, 1249; Cass. 22 settembre 2000 n. 12556; Cass. 11 maggio 2009 n. 10810; Cass. 16 maggio 2011 n. 10756. In dottrina, cfr. Caputo, Responsabilità del costruttore nella vendita di appartamento privo della licenza di abitabilità, ivi, 1978, I, 737.

Secondo un orientamento tale mancanza integrerebbe un mero difetto delle qualità essenziali del bene, come sostiene Rubino, La compravendita, in Trattato di diritto civile e commerciale diretto da Cicu e Messineo, XXIII, Milano 1971, 695).

Altra opinione distingue tra la mancata consegna del certificato in accertata presenza dei requisiti per il rilascio e mancanza tout court dei requisiti necessari per conseguire il certificato. Soltanto nel secondo caso l'inadempimento assumerebbe un rilevanza tale da frustrare senz'altro l'interesse del creditore, non essendovi la possibilità di una futura regolarizzazione dell'immobile. Pur ammettendosi che senza la licenza di abitabilità l'immobile non acquisterebbe la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale si sostiene, in particolare, che la mancata consegna della medesima implichi un inadempimento non tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, potendosi al contrario fondatamente prospettare il diritto al risarcimento del danno, configurabile per il solo fatto di aver ricevuto un bene con problemi di commerciabilità, Cass. 17 gennaio 1978 n. 201, in Foro it., 1978, I, 2245, con nota di Scannicchio (Cass. 11 febbraio 1998 n. 1391, in Riv. not., 1998, II, 1008; Cass.

19 luglio 1999 n. 7681; Cass. 3 luglio 2000 n. 8880, ivi, 2001, II, 242, con nota di Casu, Il certificato di abitabilità; Cass. 15 maggio 2003 n. 7529, in Contratti, 2003, 1117, con nota di Sancito; Cass. 20 aprile 2006 n. 9253, in Riv. not., 2007, II, 393, con nota di Casu; Cass. 22 novembre 2006 n. 24786; Cass. 26 aprile 2007 n. 9976, in Guida al diritto, 2007, n. 30, p. 46). La mancata consegna al compratore del certificato di agibilità, non determinerebbe, quindi, in via automatica, la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene medesimo, nel qual caso, come detto, risulterebbe comunque integrata un'ipotesi di aliud pro alio (Cass. 15 febbraio 2008 n. 3851 e Cass. 31 maggio 2010 n. 13231). In tale prospettiva, il rilascio del certificato, anche se successivo alla vendita, può far venir meno anche il diritto dell'acquirente al risarcimento dei danni (Cass. 22 gennaio 2010 n. 6548, ivi, 2010, n. 17, p. 38, con nota di Pirruccio, Il rilascio del certificato di agibilità dopo la vendita fa cadere il diritto dell'acquirente al risarcimento. Per la condanna al pagamento dell'indennizzo non dovrebbe rilevare il tipo di inadempimento). **[5]** Conforme Cass. 15 febbraio 2008 n. 3851, che, partendo dalla considerazione che la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità, non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene, giunge alla conseguenza che « non può negarsi rilievo al rilascio della certificazione predetta nel corso del giudizio relativo all'azione di risoluzione del contratto, promosso dal compratore, nonostante l'irrelevanza dell'adempimento successivo alla domanda di risoluzione stabilita dall'art. 1453, comma 3, c.c., perché si tratta di circostanza che evidenzia l'inesistenza originaria di impedimenti assoluti al rilascio della certificazione e l'effettiva conformità dell'immobile alle norme urbanistiche ». Nella stessa prospettiva, cfr. Cass. 18 marzo 2010 n. 6548 secondo cui « nel caso di compravendita di una unità immobiliare per la quale, al momento della conclusione del contratto, non sia stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità, il successivo rilascio di tale certificato esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di aliud pro alio e di ritenere l'originaria mancanza di per sé sola fonte di danni risarcibili ». Secondo Cass. 16 giugno 2008 n. 16216 (in Riv. not. , 2008, 1428, con nota di Casu , Postille in tema di certificato di agibilità ; in Contratti , 2009, 23, con nota di Angiuli , Mancata consegna del certificato di agibilità e inadempimento del promittente alienante), 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 a un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso

contrattualmente previsto (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza dei giudici di merito che, tenuto conto che non era stato stipulato l'atto definitivo di compravendita, non essendo stato ancora ottenuto dal costruttore il certificato di abitabilità, avevano ritenuto giustificata la sospensione - da parte del promittente acquirente - del pagamento dei ratei di mutuo, quale legittimo esercizio della facoltà di autotutela di cui all'art. 1460 c.c., con conseguente rigetto della domanda di risoluzione per inadempimento, e avevano pronunziato l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, pur in mancanza del predetto certificato). Conforme Cass. 23 gennaio 2009 n. 1701 (in Riv. not. , 2009, 1285, con nota di Casu , cit.), secondo cui « 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. 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». In tema cfr. anche Cass. 11 aprile 2006 n. 8409 (in Danno resp. , 2007, 52, con nota di Guerreschi , Mancanza del certificato di abitabilità? Risoluzione del contratto e risarcimento del danno), secondo cui l'orientamento che imponeva l'obbligo di munirsi del certificato di abitabilità solamente per gli immobili adibiti ad uso abitativo è oramai definitivamente superato, anche in virtù dell'abrogazione della distinzione tra abitabilità e agibilità operata dal d.P.R. n. 425 del 1994, che ora prevede una disciplina unitaria, per tutti i beni immobili, quale che sia la loro destinazione, ed in base alla quale pare evidente che il soggetto onerato dell'obbligo di procurarsi tale certificato sia il proprietario/disponente della res . La mancanza di tale certificato non genera nullità del contratto per illiceità dell'oggetto, atteso che l'utilizzazione del bene, privo di abitabilità, è altro rispetto alla relativa negoziazione, che, in presenza di un interesse meritevole delle parti, ben può essere ammessa, anche nella temporanea assenza del certificato d'abitabilità; essa, nemmeno, pare configurare un'ipotesi di aliud pro alio , in quanto nel caso di « aliud pro alio » ricorre un'ipotesi di inesattezza giuridica della prestazione ridondante in termini di inadempimento, piuttosto che sul piano della invalidità del contratto, legittimante il ricorso ai generali rimedi in proposito previsti. Il diniego del rilascio del certificato di abitabilità, quando divenga definitivo, legittima, comunque, il ricorso ai rimedi della risoluzione del contratto e del risarcimento del danno, allorché venga a configurare una situazione d'inadempimento, in ragione della, altrettanto definitiva, inettitudine del bene a soddisfare l'interesse dell'avente causa ».

Sentenza

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO LA CORTE D'APPELLO DI MILANO SEZIONE QUARTA CIVILE composta dai magistrati dr.ssa Marina Marchetti Presidente dr Giuseppe Blumetti Consigliere dr Mariano Del Prete Consigliere ha pronunciato la seguente SENTENZA nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra indicato, promossa con atto di citazione in data 23.10,2013 e decisa con sentenza in data 18.1.2017 Tra Fondo Pensione per il Personale della (...) (C.F. (...)) rappresentato e difeso dall'avvocato Fr.Pa. e dall'avvocato Ma.Ba. per procura in margine all'atto di citazione nel giudizio in grado d'appello e presso di loro domiciliato in Milano, Via (...) - appellante - e (...) rappresentata e difesa dall'avvocato Da.Pe. per procura in calce all'atto di citazione nel giudizio di primo grado e presso di lei domiciliata in Milano, Piazza (...) - appellata - avente ad oggetto l'appello proposto contro la sentenza del Tribunale di Milano n. 9325/2013 in data 29,5.2013 sulle conclusioni delle parti come formulate in atti. MOTIVI DELLA DECISIONE Il Fondo Pensione per il Personale della (...) ha proposto appello contro la sentenza del Tribunale di Milano in data 29.5.2013 (sentenza n. 9325/2013) con la quale, riconosciuto l'inadempimento da parte di esso Fondo Pensione per il Personale della (...) delle obbligazioni a suo carico sorte da un contratto preliminare di compravendita di un bene immobile concluso con la signora (...) in accoglimento delle domande di quest'ultima è stata disposta la risoluzione di tale contratto ed il Fondo Pensione per il Personale della (...) è stato condannato al pagamento della somma di Euro 68.753,44 a favore della signora (...) per il risarcimento dei danni da lei subiti. Con la sentenza così impugnata ha ritenuto il Tribunale di Milano essersi il Fondo Pensione per il Personale della (...) reso inadempiente delle obbligazioni a suo carico sorte dal contratto preliminare di compravendita concluso con la signora (...) avendo mancato di far avere a quest'ultima il certificato di agibilità del bene immobile oggetto del contratto stesso, certificato alla cui consegna risultava essere rimasto obbligato in forza della clausola del contratto secondo la quale viene previsto che "Il Fondo garantisce l'alienabilità dell'immobile e delle porzioni in oggetto, in merito ai quali rilascerà le dichiarazioni dovute per legge in sede di stipula del contratto definitivo". Tale mancata consegna, indipendentemente dal fatto che possa aver trovato origine in un ritardo del Comune nel cui territorio è ubicato il bene immobile oggetto del contratto preliminare di compravendita, ha, secondo quanto ritenuto dal Tribunale, giustificato il rifiuto opposto dalla promissaria acquirente signora (...) alla conclusione del contratto definitivo e comporta la richiesta risoluzione del contratto preliminare concluso, non potendo avere avuto alcun rilievo la successiva offerta da parte del Fondo Pensione per il Personale della (...) del certificato infine acquisito. La determinazione della somma al cui pagamento ha il Tribunale di Milano in conseguenza della risoluzione condannato il Fondo Pensione per il Personale della (...) a favore della signora (...) è stata effettuata computando la

entità della somma dalla medesima signora (...) versata come caparra confirmatoria, delle somme costituite dagli oneri fiscali dovuti per il contratto preliminare e dai compensi per l'attestazione notarile richiesta circa le condizioni del bene immobile, della somma resasi necessaria per l'esecuzione di opere di ristrutturazione del bene immobile e della somma pari alla differenza tra il prezzo previsto per la vendita ed il prezzo necessario per acquistare sul mercato un bene immobile analogo a quello oggetto del contratto preliminare risolto per l'inadempimento del Fondo Pensione per il Personale della (...). Lamenta il Fondo Pensione per il Personale della (...) non essere stato considerato dal Tribunale di Milano che la mancata tempestiva consegna del certificato di agibilità del bene immobile oggetto del contratto preliminare di compravendita non può fondatamente ritenersi avere integrato un inadempimento idoneo a determinare la risoluzione del contratto stesso: sottolinea infatti a questo proposito che la mancanza della disponibilità di tale certificato non ha precluso la conclusione del contratto di compravendita definitivo, affermando non essere la mancanza del certificato di agibilità "elemento ostativo alla valida stipulazione di un contratto di trasferimento della proprietà di un immobile", e che il bene immobile promesso in vendita risulta avere presentato tutti i requisiti richiesti per il riconoscimento della abitabilità di esso e quindi per l'ottenimento del suddetto certificato così come confermato dalla successiva avvenuta acquisizione del certificato stesso. Sostiene ancora il Fondo Pensione per il Personale della (...) essere mancata la espressa previsione nel contratto preliminare di compravendita da esso concluso con la signora (...) della obbligazione concernente la consegna del certificato di agibilità, essendo stata garantita dal promittente venditore l'alienabilità del bene immobile, ed afferma inoltre non risultare dimostrato essere derivato dalla mancanza del certificato di agibilità del bene immobile il mancato ottenimento da parte della signora (...) del mutuo da lei richiesto ad una banca. Contesta comunque il Fondo Pensione per il Personale della (...) la fondatezza della determinazione della entità dei danni riconosciuti subito dalla signora (...) con la sentenza. Chiede quindi il Fondo Pensione per il Personale della (...) che la impugnata sentenza sia riformata con la reiezione delle domande proposte dalla signora (...) e, in accoglimento delle domande da esso Fondo Pensione per il Personale della (...) proposte, sia disposta la risoluzione del contratto

preliminare di compravendita per l'inadempimento da parte della signora (...) delle obbligazione a suo carico derivatene, sia riconosciuto il diritto del Fondo Pensione per il Personale della (...) di trattenere la somma di Euro 10.000,00 dalla signora (...) versata come caparra e sia la medesima signora (...) condannata al pagamento di una somma di denaro come indennizzo per il mancato rilascio del bene immobile oggetto del contratto nonché alla restituzione a favore del Fondo Pensione per il Personale della (...) della somma da esso corrisposta alla signora (...) in esecuzione della sentenza del Tribunale di Milano. La signora (...) si è

costituita nel giudizio chiedendo la conferma della sentenza impugnata dal Fondo Pensione per il Personale della (...) e proponendo appello incidentale al fine di ottenere sia quest'ultimo condannato al pagamento di un'ulteriore somma, da determinarsi equitativamente nella sua entità, per risarcire il danno ad essa signora (...) subito in conseguenza del comportamento posto in essere con malafede dal Fondo Pensione per il Personale della (...). L'appello proposto dal Fondo Pensione per il Personale della contro la sentenza n. 9325/2013 pronunciata in data 29.5.2013 dal Tribunale di Milano è in parte fondato e deve quindi essere accolto nei limiti di seguito indicati. Va a questo proposito innanzi tutto osservato che la predetta sentenza è da confermare nella parte in cui è stata con essa disposta la risoluzione del contratto preliminare di compravendita concluso tra il Fondo Pensione per il Personale della (...) e la signora (...) relativamente ad un bene immobile costituito da un appartamento al terzo piano nell'edificio al n. 4 di Via (...) in Milano per l'inadempimento da parte del Fondo Pensione per il Personale della (...) delle obbligazioni a suo carico sorte da tale contratto. Basta infatti considerare che nel contratto risulta formulata la manifestazione della volontà del Fondo Pensione per il Personale della (...) di garantire "l'alienabilità dell'Immobile e delle porzioni in oggetto, in merito ai quali rilascerà le dichiarazioni dovute per legge in sede di stipula del contratto definitivo" mentre, secondo quanto anche riconosciuto dallo stesso Fondo Pensione per il Personale della (...) al momento in cui avrebbe dovuto avere luogo la conclusione del contratto definitivo di compravendita non era stato rilasciato il certificato di agibilità del bene immobile fatto oggetto del contratto preliminare e destinato a costituire quindi l'oggetto di tale contratto definitivo. Ciò ha comportato la mancanza, al momento in cui avrebbe dovuto avere luogo la conclusione del contratto di acquisto del bene immobile da parte della signora (...) di un elemento idoneo a rendere alienabile il bene immobile stesso e pertanto la mancanza del requisito promesso dal Fondo Pensione per il Personale della (...). Non vale peraltro ad escludere l'inadempimento contrattuale del Fondo Pensione per il Personale della (...) così configuratosi e l'idoneità dell'Inadempimento stesso ad integrare il presupposto per la risoluzione del contratto preliminare l'eventuale effettiva ricorrenza dei requisiti per il riconoscimento della agibilità del bene immobile, essendo comunque mancato il relativo certificato ed avendo tale mancanza precluso l'alienazione del bene immobile o comunque resa più difficile l'alienazione. Infatti, come chiarito dalla Corte di Cassazione (se ne veda la sentenza n. 108020 in data 11.5.2009), "Il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un bene immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - è giustificato, ancorché anteriore all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile

idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali". Come altresì chiarito dalla Corte di Cassazione (se ne veda la sentenza n. 23157 in data 11.10.2013), "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 alla 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, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi". Nel caso in esame, se anche il Fondo Pensione per il Personale della (...) con il contratto di compravendita definitivo si fosse obbligato ad espletare a proprie spese tutte le formalità necessarie per l'ottenimento del rilascio del certificato di agibilità del bene immobile oggetto del contratto stesso, sarebbe comunque rimasta incerta la sussistenza di tale requisito fino a quando l'attestazione ad esso relativa non fosse stata ottenuta e sino ad allora la alienazione del bene immobile sarebbe stata alla signora (...) preclusa o comunque consentita a condizioni deteriori rispetto a quelle praticate per beni immobili analoghi sul mercato. La risoluzione del contratto preliminare di compravendita, cui deve confermarsi essere stato idoneo a dare luogo - secondo quanto richiesto dalla signora (...) - la mancanza della attestazione della agibilità del bene immobile oggetto del contratto stesso, comporta, come altresì stabilito dal Tribunale di Milano con la sentenza ora impugnata, l'obbligazione del Fondo Pensione per il Personale della (...) concernente la restituzione della caparra confirmatoria di Euro 10.000,00 versata dalla signora (...) al Fondo Pensione per il Personale della (...) e l'obbligazione relativa al risarcimento dei danni dalla signora (...) subiti per l'inadempimento causa della risoluzione. Per quanto riguarda tali danni si osserva che essi devono considerarsi consistiti nell'esborso delle somme in complesso pari ad Euro 575,44 che la signora (...) risulta avere sostenuto al fine della registrazione del contratto preliminare di compravendita ed al fine della acquisizione della documentazione necessaria per l'ottenimento - tramite la conclusione di un contratto di mutuo e tramite l'anticipazione del trattamento di fine rapporto dal datore di lavoro della medesima signora (...) delle somme da destinare al pagamento del prezzo. Mentre all'esborso di queste somme risulta non avere corrisposto alcuna utilità per la signora (...) e ciò a causa nell'inadempimento posto in essere dal Fondo Pensione per il Personale della (...) da tale inadempimento non può ritenersi direttamente derivato il danno che la signora (...) afferma avere per lei costituito l'esborso delle somme integranti il corrispettivo delle opere fatte eseguire nel bene immobile oggetto del contratto

preliminare di compravendita. Si osserva infatti che dopo la conclusione del contratto preliminare di compravendita concluso in data 28.7.2009, contratto secondo il quale era previsto avesse luogo la conclusione del contratto definitivo entro e non oltre il termine del 30.9.2009 poi rinviato al 6.10.2009, la signora (...) risulta avere ottenuto la concessione dal Fondo Pensione per il Personale della (...) della disponibilità del bene immobile oggetto del contratto per "l'inizio dei lavori di ristrutturazione" ritenuti da lei necessari: la documentazione prodotta dalla signora (...) evidenzia che è stato da lei acquisito un

preventivo in data 9.9.2009 per i lavori da compiere e che in data 2.10.2009 è stata da lei contestata con una lettera rivolta al Fondo Pensione per il Personale della (...) la mancanza della "documentazione relativa all'agibilità dell'Immobile oggetto della compravendita e necessaria a termini di legge". Alla luce della brevità del periodo trascorso tra la data del preventivo dei lavori e la data in cui la signora (...) ha avuto conoscenza della mancanza del certificato di agibilità, mancanza per la quale ella ha infine richiesto ed ottenuto la risoluzione del contratto preliminare, deve ritenersi, in assenza di contrari elementi al riguardo, che l'inizio dei lavori e comunque la continuazione di essi fino al completamento, avvenuto in data 28.1.2010 secondo la comunicazione allora datane da parte della società costruttrice, ha tratto origine da una scelta della medesima signora (...) alla quale poco dopo il ricevimento del preventivo si è resa configurabile la mancanza della attestazione indispensabile circa un requisito del bene immobile, e che a tale scelta va direttamente ricondotta l'inutilità della spesa causa del danno dalla signora (...) perciò lamentato. Deve quindi escludersi abbia integrato l'esborso della complessiva somma di Euro 9.178,00 che il giudice di primo grado ha riconosciuto essere stato eseguito da parte della signora (...) per compensare i lavori un danno causato dall'inadempimento contrattuale del Fondo Pensione per il Personale della (...) e deve di conseguenza escludersi possa la medesima signora (...) contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di primo grado, ottenerne il risarcimento. Né peraltro la signora (...) ha configurato l'avvenuta realizzazione, in conseguenza dei lavori da lei fatti eseguire, di alcun arricchimento per il Fondo Pensione per il Personale della (...) in relazione al quale possa risultare dovuto ad essa signora (...) un indennizzo. Anche per quanto riguarda il danno subito dalla signora (...) per il mancato acquisto del bene immobile oggetto del contratto preliminare di compravendita in conseguenza della risoluzione del contratto per l'inadempimento posto in essere dal Fondo Pensione per il Personale della (...) deve ritenersi, alla luce delle contestazioni con l'appello da quest'ultimo sollevate, che la somma idonea a ristorare tale danno non possa essere individuata in quella di Euro 49.000,00, pari alla differenza tra il prezzo di mercato dei beni immobili analoghi a quello oggetto del contratto preliminare secondo le conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio in proposito disposta ed il prezzo con tale contratto pattuito, dal giudice di primo grado stabilita. Si osserva infatti essere pur vero che

secondo le conclusioni raggiunte dal Consulente Tecnico d'Ufficio il prezzo medio dei beni immobili dalle caratteristiche analoghe a quelle del bene immobile oggetto del contratto concluso tra la signora (...) ed il Fondo Pensione per il Personale della (...) è individuabile in Euro 250.000,00 mentre il prezzo da tali parti concordato risulta pari ad Euro 201.000,00 ma non può ancora una volta non considerarsi che per il bene oggetto del contratto preliminare di compravendita risulta essere mancata la attestazione circa l'agibilità di esso così da non poter essere l'entità del prezzo per esso stabilito senz'altro raffrontata al prezzo della generalità degli altri beni la cui alienabilità sia incondizionata. La somma idonea a risarcire il danno subito dalla signora (...) deve invece individuarsi, sempre tenuto conto del prezzo per gli altri beni destinato a dover essere pagato sul mercato ma tenuto altresì conto del minor prezzo senz'altro destinato a dover essere pagato nel caso in cui il bene immobile da acquistare presentasse le medesime carenze - anche se solo temporanee - del bene immobile oggetto del contratto preliminare concluso tra la signora (...) ed il Fondo Pensione per il Personale della (...) nella somma di Euro 15.000,00.

Non risulta d'altro canto dimostrata l'avvenuta realizzazione di alcuna circostanza la quale possa avere dato luogo al diritto del Fondo Pensione per il Personale della (...) di ottenere il risarcimento degli affermati danni ad esso derivati in seguito alla occupazione attuata dalla signora (...) del bene immobile oggetto del contratto preliminare, essendo stata tale occupazione concessa dal Fondo Pensione per il Personale della (...) e non essendo stato anche solo indicato alcun aspetto della occupazione che possa avere provocato danni né essendo stato offerto alcun elemento circa l'entità di tali danni eventualmente subiti dal Fondo Pensione per il Personale della (...). La sentenza del Tribunale di Milano oggetto dell'appello proposto dal Fondo Pensione per il Personale della (...) va quindi riformata nella parte relativa alla condanna di quest'ultimo al risarcimento dei danni subiti dalla signora (...) con la determinazione della somma al cui pagamento viene per questo titolo condannato il Fondo Pensione per il Personale della in complessivi Euro 25.575,44, in essi compresa la somma di Euro 10.000,00 costituita dalla entità della caparra da restituire. Non risulta dimostrato, contrariamente a quanto sostenuto dalla signora (...) con l'appello incidentale da lei proposto, alcun ulteriore danno a lei causato dall'inadempimento del Fondo Pensione per il Personale della (...) al cui risarcimento debba essere quest'ultimo condannato e pertanto deve l'appello incidentale essere respinto. La parziale riforma della sentenza comporta l'obbligo per la signora (...) della restituzione della somma di Euro 85.559,76, somma che in esecuzione della sentenza il Fondo Pensione per il Personale della (...) risulta avere a favore della medesima signora (...) versato, nella parte pari ad Euro 58.334,18 corrispondente alla differenza tra quella somma e la somma di Euro 27.225,58 costituita dall'oggetto della pronuncia di condanna confermata aumentato degli interessi da calcolarsi - secondo le statuizioni della sentenza non

impugnate - dal 30.4.2010 sino alla data del 17.9.2013 in cui è avvenuto il pagamento di essa. Quindi, in accoglimento della domanda in tal senso formulata dal Fondo Pensione per il Personale della (...) con le conclusioni nell'atto di appello esposte, deve condannarsi la signora (...) alla restituzione a favore Fondo Pensione per il Personale della (...) della somma di Euro 58.334,18 con gli interessi secondo il tasso previsto dalle disposizioni dell'art. 1284 c.c. dal giorno 17.9.2013 in cui la corresponsione della somma stessa risulta avere avuto luogo. Per quanto riguarda le spese di questo grado del giudizio, ricorrono giusti motivi, in considerazione dell'accoglimento solo per una parte dell'appello del Fondo Pensione per il Personale della (...) e della reiezione dell'appello incidentale della signora (...) per compensarle nella misura della metà e per porre l'altra metà a carico del Fondo Pensione per il Personale della (...) metà liquidata in Euro 2.587,50 di cui Euro 337,50 per spese generali. P.Q.M. la Corte d'Appello, ogni contraria istanza disattesa, in parziale accoglimento dell'appello proposto dal Fondo Pensione per il Personale della (...) contro la sentenza del Tribunale di Milano in data 29.5.2013 (sentenza n. 9325/2013) riforma tale sentenza al punto secondo del dispositivo determinando la somma al cui pagamento viene condannato il Fondo Pensione per il Personale della (...) a favore di (...) in complessivi Euro 25.575,44; respinge per il resto l'appello proposto dal Fondo Pensione per il Personale della (...) e respinge l'appello incidentale proposto da (...);

conferma quindi nel resto l'impugnata sentenza;

condanna (...) a restituire al Fondo Pensione per il Personale della (...) la complessiva somma di Euro 58.334,18 da esso versatale in esecuzione della sentenza del Tribunale di Milano ora riformata con gli interessi secondo il tasso previsto dall'art. 1284 c.c. dal giorno 17.9.2013; compensa nella misura della metà le spese di questo grado del giudizio tra il Fondo Pensione per il Personale della (...) e (...) condannando il Fondo Pensione per il Personale della (...) alla rifusione dell'altra metà a favore di (...), metà liquidata in Euro 2.587,50; dà atto della ricorrenza dei presupposti della obbligazione di (...) avente ad oggetto il versamento dell'ulteriore importo quale contributo unificato secondo le disposizioni dell'art. 13, comma 1 quater del D.P.R, 30.5.2002 n. 115 come modificato dall'art. 1, comma 17 della L. 24.12.2012 n. 228. Così deciso in Milano il 18 gennaio 2017.

Depositata in Cancelleria il 7 marzo 2017.