

## **Cass., civ. sez. III, del 17 ottobre 2019, n. 26335**

Il motivo è infondato. L'orientamento di questa Corte è nel senso che nella vendita di immobili destinati ad abitazione, pur costituendo il certificato di abitabilità un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, la mancata consegna di detto certificato costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni delle parti comportando l'inidoneità del contratto a realizzare la funzione economico- sociale che gli è propria ed escludendo rilievo alla causa effettiva dell'omissione, giacché la mancata consegna può anche dipendere da circostanze che non escludano in modo significativo la oggettiva attitudine del bene a soddisfare le aspettative dell'acquirente.

Infatti, soltanto nel caso in cui non ricorrano le condizioni per l'ottenimento del certificato in ragione di insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche può ipotizzarsi nella mancata consegna del documento un inadempimento ex se idoneo alla risoluzione della compravendita, mentre nelle altre ipotesi l'omissione del venditore non si sottrae a tale fine ad una verifica dell'importanza e gravità dell'inadempimento in relazione alle concrete esigenze del compratore di utilizzazione dell'immobile (Cass. n. 30950 del 2017, n. 13231 del 2010, n. 6548 del 2010, n. 3851 del 2008, n. 17140 del 2006, n. 24786 del 2006). Pertanto il mancato rilascio del certificato di abitabilità può non dare necessariamente luogo alla risoluzione del contratto, come quando il giudice ritenga di scarsa importanza l'inadempimento, essendo provato che l'immobile presenta tutte le caratteristiche necessarie per l'uso che gli è proprio e che la licenza possa essere agevolmente ottenuta (Cass. n. 24786 del 2006 e n. 3687 del 1995).

Il giudizio di fatto del giudice di merito è stato nel senso che il certificato di abitabilità era facilmente conseguibile mediante lavori di apertura di fori a parete. In tal modo la corte territoriale ha riconosciuto, in base al proprio apprezzamento di merito, che l'immobile, sulla base della mera apertura dei fori a parete, consentisse il conseguimento del certificato in discorso. Sulla base di tale giudizio di fatto l'esclusione dei presupposti della risoluzione del contratto appare conforme alla giurisprudenza sopra richiamata.