



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE II CIVILE

Il Tribunale di Palermo in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Sara Monteleone ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 563/2019 R.G., promossa

DA

██████████ ██████████ elettivamente domiciliato in Palermo, ██████████ ██████████ presso lo studio degli avv.ti ██████████ ██████████ che lo rappresentano e difendono giusta procura in atti

Parte Attrice

CONTRO

██████████ ██████████ rappresentata a difesa dall'avv. ██████████ ██████████ presso il cui studio in Palermo, viale ██████████ è elettivamente domiciliata;

Parte Convenuta

Sulle conclusioni precisate come da verbale in atti

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 2 gennaio 2019, ██████████ ██████████ ha convenuto in giudizio ██████████ ██████████ chiedendo dichiararsi la risoluzione del contratto di compravendita intercorso tra le parti in data 19.11.2012 e, per l'effetto, condannarsi la convenuta al risarcimento dei danni, quantificati dall'attore in € 53.981,90, nonché alla restituzione degli importi da quest'ultimo pagati in favore del condominio a titolo di spese straordinarie a far data dal 19.11.2013.

A sostegno delle proprie domande l'attore ha dedotto: di avere acquistato, con atto di compravendita del 19.11.2012, da ██████████ ██████████ al prezzo di € 43.000,00, l'unità immobiliare sita in Palermo alla via ██████████ n. 24 (al Catasto foglio ██████████ p.lla ██████████ sub. ██████████ costituita da appartamento per civile abitazione; che la venditrice, sebbene ne avesse assunto l'obbligo con il contratto preliminare precedentemente stipulato tra le parti (24.8.2012), non aveva fornito, al



momento della sottoscrizione del contratto definitivo, il certificato di abitabilità dell'immobile, dichiarando la stessa nell'atto di compravendita di averne inoltrato richiesta al competente ufficio comunale della quale indicava gli estremi; che, pertanto, in seno al contratto di compravendita, le parti avevano convenuto che una residua parte del prezzo (€ 5.000,00) sarebbe stato versato dall'acquirente al momento della consegna del predetto certificato del cui rilascio la venditrice nuovamente si assumeva l'onere; di avere deciso, dopo vani solleciti alla convenuta, di incaricare un tecnico di propria fiducia per portare a termine la pratica volta al rilascio del certificato di agibilità e di avere in tale frangente scoperto che l'immobile non presentava i requisiti necessari per ottenere la certificazione di abitabilità, avendo esso una superficie coperta di mq 21,50, a fronte della consistenza minima di mq 28 richiesta dalla normativa per l'ottenimento del certificato in parola.

Alla luce delle illustrate circostanze, l'attore ha quindi dedotto che il difetto assoluto delle condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità integra la fattispecie di consegna di *aliud pro alio*, da cui discenderebbe la responsabilità contrattuale dell'odierna convenuta.

Costituitasi in giudizio, [REDACTED] ha contestato variamente la fondatezza delle domande attoree, deducendo: che, al momento dell'acquisto, al [REDACTED] era perfettamente noto che il certificato di abitabilità non fosse ancora stato rilasciato dall'ente competente; che la mancanza del certificato di abitabilità non dà luogo sempre ad inadempimento né legittima la risoluzione del contratto, dovendo in concreto verificarsi la gravità dell'omissione; che, infine, nel caso di specie, tale gravità doveva ritenersi insussistente in quanto era sprovvista di prova la circostanza lamentata dall'attore, secondo cui l'immobile difettesse dei requisiti minimi per il rilascio del predetto certificato.

Istruita la controversia mediante acquisizione documentale e consulenza tecnica affidata all'arch. [REDACTED] – assegnato il procedimento a questo Giudice soltanto nel marzo 2021 – all'udienza del 18 gennaio 2022 le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di pari data e la causa è stata trattenuta in decisione.

* * *

Le domande dell'attore sono fondate e meritano accoglimento.

Costituisce circostanza pacifica che l'immobile oggetto della compravendita intercorsa tra le parti in data 19.11.2012 era privo del certificato di agibilità e che - come del resto dichiarato nel contratto - la relativa richiesta fosse stata inoltrata già in data 22.2.2007 e successivamente reiterata dall'odierna convenuta il 22.8.2012.

Ciò premesso, deve in primo luogo rilevarsi che, indipendentemente da quanto convenuto tra le parti, cioè a prescindere dall'esplicita assunzione del relativo obbligo da parte del venditore, incombe *ex lege* su quest'ultimo l'obbligo di consegnare un immobile dotato del certificato di



abitabilità - senza il quale l'immobile è in commerciabile - e che integra quindi requisito giuridico essenziale del bene compravenduto.

Nel caso di specie, quindi, nessun rilievo assume la circostanza che nel contratto di compravendita fosse specificato che il predetto certificato non era ancora stato rilasciato, sebbene richiesto, e che, quindi la mancanza dello stesso fosse nota all'acquirente odierno attore: legittimamente quest'ultimo faceva affidamento sul prossimo rilascio della certificazione, di cui del resto la venditrice si era fatta carico.

L'accertamento deve piuttosto concentrarsi - come del resto dedotto dalla stessa convenuta - sulla gravità di tale omissione in relazione al godimento ed alla commerciabilità del bene, in quanto, secondo consolidato e condivisibile orientamento della giurisprudenza di legittimità, in tema di compravendita immobiliare, il certificato di abitabilità integra un requisito giuridico essenziale ai fini non solo del legittimo godimento, ma anche della normale commerciabilità del bene: pertanto, mentre ove ricorrano le condizioni per il suo conseguimento ed esso non sia stato rilasciato, ciò non determina, di per sé, un inadempimento, né giustifica la risoluzione del contratto e/o il risarcimento del danno, integra invece l'ipotesi di consegna di "*aliud pro alio*", il difetto assoluto della licenza di abitabilità ovvero l'insussistenza delle condizioni necessarie per ottenerla in dipendenza della presenza di insanabili violazioni della legge urbanistica, ovvero ancora se, pur essendo stato formalmente rilasciato il relativo certificato, l'immobile presenti insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche, non essendo il cespite oggettivamente in grado di soddisfare le esigenze concrete di sua utilizzazione, diretta o indiretta, ad opera del compratore (*ex multis* Cass. n. 2294/2017; Cass. n. 17140/2006).

Nel caso di specie alla luce degli accertamenti condotti attraverso la CTU, alla quale questo giudice ritiene di aderire, perché elaborata secondo criteri di logica e coerenza a seguito di una attenta analisi della documentazione prodotta dalle parti, nel pieno rispetto del contraddittorio con i consulenti delle medesime, è emerso: che l'unità immobiliare oggetto della compravendita intercorsa tra le parti (N.C.E.U. foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED]) è derivata da frazionamento con cui nel 1993 l'originaria unità immobiliare individuata al sub. 86 era stata frazionata, ad opera della proprietaria, [REDACTED] [REDACTED] (dante causa della convenuta), nelle quattro unità abitative oggi identificate ai subb. 112, 113, 114 e 115; che le richieste di rilascio del certificato di abitabilità, negli anni passati più volte inoltrate con riferimento alle predette unità immobiliari - anche dal padre della convenuta [REDACTED] [REDACTED] (vd. nota 23.2.2005 e nota del 3.7.2003 in atti) - non hanno mai trovato accoglimento in quanto il suddetto frazionamento era stato effettuato in assenza di autorizzazione e risultava pertanto abusivo; che, con particolare riferimento all'immobile per cui è causa, corrispondente al sub. 114, la superficie complessiva risulta inferiore a quella minima di mq



28 necessaria per considerare l'immobile adatto all'uso abitativo (art. 54 del regolamento edilizio della variante al P.R.G. di Palermo) e che quindi, "mancando uno dei requisiti minimi igienico-sanitari necessari per essere dichiarato agibile uno degli immobili derivanti dal suddetto frazionamento, anche un'eventuale concessione edilizia in sanatoria volta a regolarizzare le suddette opere abusive non potrebbe venir mai rilasciata".

Il consulente ha infine concluso riferendo che "l'immobile de quo, pertanto, non presenta i requisiti igienico-sanitari necessari per ottenere il certificato di agibilità".

Alla luce degli accertamenti eseguiti dal consulente e degli esiti cui lo stesso è pervenuto, nonché alla stregua dei criteri indicati dalla giurisprudenza di legittimità, deve ritenersi che, nel caso di specie, la mancanza del certificato di agibilità e l'insussistenza delle condizioni necessarie per ottenerla - risolvendosi nel difetto assoluto di un requisito giuridico essenziale - integri la fattispecie di consegna di *aliud pro alio* legittimante sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno (Cass. n. 1701/2009; Cass. n. 9253/2006).

Deve quindi essere dichiarata la risoluzione del contratto di compravendita del 19.11.2012, da cui discendono a carico delle parti gli obblighi restitutori, rispettivamente, al rilascio del bene ed alla restituzione dell'importo corrisposto a titolo di corrispettivo della vendita.

La convenuta, oltre che alla restituzione dell'importo di € 38.000,00 ricevuto a titolo di prezzo, deve altresì essere condannata al risarcimento dei danni - *sub specie* di danno emergente - subiti dall'attore e dallo stesso documentati per il complessivo importo di € 9.136,88.

Si tratta, invero, di spese che l'attore ha sostenuto in dipendenza dall'acquisto dell'immobile: spese per la ristrutturazione (risultano documentate nel limite di € 880,00 per fornitura per rifacimento impianto elettrico ed € 2.600,00 per pagamenti in favore di idraulico, [REDACTED] [REDACTED] € 2.000,00 corrisposte a titolo di provvigione all'agenzia immobiliare; € 2.900,00 corrisposte in favore del [REDACTED] [REDACTED] € 756,88 per oneri condominiali di carattere straordinario.

Non risultano invece supportate da analoga prova le altre spese labialmente dedotte dall'attore.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Palermo, definitivamente pronunciando, *contrariis reiectis* così provvede:

- in accoglimento delle domande di parte attrice, di chiara risolto il contratto di compravendita del 19 novembre 2012 in Notar [REDACTED] [REDACTED] registrato il 7.12.2012 (Repertorio n. 17339, Raccolta n. 8277) e, per l'effetto, condanna la convenuta [REDACTED] [REDACTED] al pagamento in favore dell'attore dell'importo di € 47.136,88, per i titoli indicati in parte motiva;



- condanna [REDACTED] [REDACTED] alla rifusione, in favore dell'attore, delle spese di lite che si liquidano in € 7.254,00, oltre spese generali del 15% sul compenso, Iva e Cpa se per legge dovute;
- pone definitivamente le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, a carico della convenuta [REDACTED] [REDACTED]

Così deciso in Palermo l'11 maggio 2022

Il Giudice

Sara Monteleone

