

---

## Il preliminare deve richiedere l'agibilità dell'immobile

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 17 AGOSTO 2023 | Angelo Busani

---

Quando un contratto preliminare ha per oggetto un edificio che necessita del rilascio di un titolo edilizio in sanatoria, la parte promissaria acquirente, che ne sia consapevole, non può rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo invocando la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promittente venditore all'obbligo di procurare l'agibilità del manufatto. Tale doglianza sarebbe legittima solo se nel contratto preliminare vi fosse una espressa garanzia del promittente venditore sul rilascio della sanatoria e, quindi, circa il conseguimento dell'agibilità del fabbricato. È quanto deciso dalla Cassazione con la sentenza 23370/2023. Il caso riguardava un contratto preliminare nel cui ambito le parti contraenti avevano previsto la necessità di presentare una domanda per ottenere la concessione in sanatoria dell'edificio, ponendo a carico della parte promittente venditrice obbligo e onere del pagamento di tutte le somme occorrenti per saldare l'oblazione e i contributi urbanistici dovuti ai fini del rilascio della concessione in sanatoria e del certificato di agibilità. La Cassazione rileva che nel contratto preliminare non vi era un espresso impegno della promittente venditrice a conseguire l'agibilità del fabbricato ma solo l'obbligo di effettuare la procedura di sanatoria e di sostenerne le spese. In altre parole, pur essendo previsto che il promittente venditore avrebbe promosso un procedimento di sanatoria, nel contratto preliminare non vi era alcuna clausola che subordinasse la stipula del contratto definitivo al conseguimento della sanatoria e, quindi, dell'agibilità. La Suprema corte precisa che la sentenza non mette in discussione il principio, più volte ribadito dalla stessa Cassazione, secondo cui il venditore ha, in generale, l'obbligo di reperire e consegnare il certificato di agibilità, quale requisito indispensabile per la usufruibilità e la futura commercializzazione del bene: si tratta, tuttavia, di un obbligo disponibile, al cui adempimento, quindi, l'acquirente può rinunciare; inoltre, l'acquirente non può contestare la mancanza dell'agibilità ogni qualvolta manifesti l'intenzione di non considerare decisivo per l'acquisto dell'immobile il conseguimento dell'agibilità. La decisione suscita qualche perplessità: infatti, se le parti di un contratto preliminare concordano che il venditore debba effettuare la procedura di sanatoria per abusi edilizi, senza dire altro, una tal clausola parrebbe doversi interpretare nel senso che il conseguimento della sanatoria sia un presupposto per la stipula del contratto definitivo e che la sua mancanza legittimi il promissario acquirente a risolvere il contratto preliminare per inadempimento della controparte. Per la Cassazione, invece, il fatto di non condizionare espressamente la stipula del rogito all'ottenimento della sanatoria può essere interpretato come volontà delle parti a stipulare il contratto definitivo anche in assenza di sanatoria. © RIPRODUZIONE RISERVATA