

# Contratto di compravendita e certificato di agibilità: interviene la Cassazione

---

15 Luglio 2020

Nei contratti di compravendita, la mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di agibilità o l'insussistenza delle condizioni perché tale certificato venga rilasciato incidono sulla validità del contratto?

## **Contratto di compravendita e certificato di agibilità: L'Ordinanza della Corte di Cassazione**

Ha risposto a questa domanda la Suprema Corte di Cassazione con l'**ordinanza n. 10665/2020** intervenuta in merito ad un ricorso presentato per l'annullamento di una decisione del giudice di appello che aveva rigettato la domanda di nullità del contratto preliminari avanzata sul presupposto della non agibilità degli immobili promessi in vendita.

Sul punto, la Suprema Corte ha ricordato che il **mancato rilascio del certificato di agibilità** integra un inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, adducibile da parte del compratore in via di eccezione o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza.

Da tale principio gli ermellini hanno dedotto che per i contratti di compravendita - e quindi, con maggior forza, per i contratti preliminari di compravendita - la mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di agibilità o l'insussistenza delle condizioni perché tale certificato venga rilasciato incidono sul piano dell'adempimento, e non su quello della validità, del contratto.

[ordinanza-cassazione-05.06.2020-10665](#)