

## **Per la cassazione l'abitabilità (oggi agibilità) è essenziale.**

Avv. Roberto Mattoni

In tema di compravendita immobiliare, il promissario alienante ha l'obbligo di fornire al promissario acquirente il certificato d'abitabilità dell'immobile, anche al momento della stipula del contratto preliminare. In caso contrario, la somma eventualmente corrisposta prima di tale momento deve essere restituita. A ribadire questa regola è la Cassazione che si è pronunciata su un caso nel quale le parti avevano stabilito una corresponsione anticipata prima della stipula del preliminare di vendita, al momento della quale il venditore avrebbe dovuto produrre il certificato di abitabilità, circostanza mai avvenuta. Confermando le ragioni dell'acquirente, la Corte ha ribadito che nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, al punto che esso è in grado di incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico sociale assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità.

In merito, Cassazione civile sez. VI, 14/01/2019, n.622