

Certificato di agibilità:

la Cassazione conferma il diritto al recesso dal preliminare

(Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza n. 2132 del 2 febbraio 2026)

§ § §

La Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione ha ribadito un principio fondamentale in materia di compravendita immobiliare: **la mancata consegna del certificato di agibilità (o l'insussistenza dei requisiti per ottenerlo) legittima il recesso del promissario acquirente dal contratto preliminare** ex art. 1385, comma 2, c.c.

I fatti di causa

Nel 2012 veniva stipulato un preliminare di compravendita con clausola che obbligava i promittenti venditori a consegnare, entro la data del rogito notarile, il certificato di agibilità dell'immobile. Alla data fissata per il definitivo (30 aprile 2013), il certificato non era stato consegnato e l'immobile risultava privo dei requisiti necessari per ottenerlo (difformità edilizie, altezze non conformi, infiltrazioni).

Il promissario acquirente esercitava quindi il recesso, ottenendo il riconoscimento della sua legittimità sia in primo che in secondo grado.

I principi affermati dalla Cassazione

La Suprema Corte ha respinto il ricorso dei promittenti venditori, confermando i seguenti principi:

1. Inadempimento per "aliud pro alio"

Il mancato rilascio del certificato di agibilità integra un inadempimento per consegna di cosa diversa da quella pattuita. Non si tratta di un vizio di validità del contratto, ma di una violazione dell'obbligo di adempimento.

2. Il momento rilevante

Ciò che conta è la situazione dell'immobile **alla data fissata per il rogito definitivo**, non quella esistente al momento della stipula del preliminare. Eventuali conformità pregresse o modifiche successive sono irrilevanti.

3. Gravità dell'inadempimento

L'assenza del certificato di agibilità è sempre un inadempimento grave, perché incide sulla:

- **Fruibilità** del bene
- **Commerciabilità** dell'immobile
- Possibilità di soddisfare i bisogni che hanno indotto all'acquisto

Rilevanza pratica

La sentenza conferma la tutela rafforzata dell'acquirente nei contratti preliminari:

- ☒ **Obbligo del venditore:** consegnare un immobile con tutti i requisiti di legge
- ☒ **Diritto dell'acquirente:** recedere legittimamente se il certificato di agibilità manca o non è rilasciabile
- ☒ **Restituzione doppia caparra:** in caso di recesso legittimo, il promissario ha diritto alla restituzione del doppio della caparra

Riferimenti normativi: artt. 1385, 1453, 1460 c.c.; artt. 24-26 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)

Avv. Maria De Cono