

Camera civile di Monza  
13 luglio 2012  
Le vendite immobiliari- I rimedi

Mancanza del certificato di abitabilità e *aliud pro alio*

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 27 novembre 2009

**Numero:** n. 25040

**Parti:** L.I. C. E.N.

**Fonti:** Diritto & Giustizia 2009, Riv. giur. edilizia 2010, 2, I, 430

## CLASSIFICAZIONE

---

### VENDITA - Vendita di cose immobili in genere

#### TESTO

---

Nella vendita di beni immobili viene in rilievo l'interesse dell'acquirente ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere una determinata funzione economico-sociale e quindi a soddisfare i concreti bisogni che inducono il compratore all'acquisto, tal che il requisito del **certificato di agibilità è essenziale**, anche per costante giurisprudenza di legittimità, ai fini del legittimo godimento e della commerciabilità del bene; da tali considerazioni consegue che la mancanza di tale documento **al momento della diffida ad adempiere costituisce grave inadempimento del venditore** ed alla luce di tale circostanza il rifiuto opposto dall'acquirente di stipulare l'atto pubblico di trasferimento deve ritenersi pienamente giustificato.

*Cassazione civile sez. II, 27 novembre 2009, n. 25040*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Tribunale Perugia

**Data:** 12 settembre 1998

**Numero:**

**Parti:** Campese C. Vignaroli e altro

**Fonti:** Rass. giur. umbra 1999, 406

## CLASSIFICAZIONE


---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

Nella vendita di un immobile sprovvisto della relativa licenza di abitabilità si configura un inadempimento contrattuale dell'alienante per prestazione di "aliud pro alio" da cui deriva l'obbligo al risarcimento del danno, giacché in tal caso il bene medesimo, essendo privo di una sua qualità essenziale, risulta inidoneo a realizzare la funzione economico - sociale cui è destinato.



*Tribunale Perugia, 12 settembre 1998,*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Tribunale Nuoro

**Data:** 12 giugno 1997

**Numero:**

**Parti:** Tinu C. Soc. Besan

**Fonti:** Riv. giur. Sarda 2000, 725 (nota di: PALMA)

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

Nell'ipotesi di vendita di un appartamento, fra i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta che il venditore deve consegnare al compratore è compreso il certificato di abitabilità, il quale costituisce un requisito indispensabile ai fini della realizzazione della funzione economico-sociale dell'oggetto del contratto. Di conseguenza, la mancata consegna del medesimo, sebbene non comporti necessariamente la risoluzione del contratto per inadempimento, può essere fonte di un danno risarcibile.

*Tribunale Nuoro, 12 giugno 1997,*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 20 aprile 2006

**Numero:** n. 9253

**Parti:** Delianni C. Lami e altro

**Fonti:** Giust. civ. Mass. 2006, 4, Riv. notariato 2007, 2, 393 (s.m.) (nota di: CASU)

---

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

---

## TESTO

---

**Vendita - Consegna - Di cosa diversa dalla pattuita (aliud pro alio) - Vendita di immobile destinato ad abitazione - Licenza di abitabilità - funzione- Mancato rilascio - Certificato per destinazione ad uso ufficio - Equivalenza a quello per uso abitazione - Esclusione - Fondamento - Conseguenze - Inadempimento del venditore - Configurabilità - Conseguenze.**

---

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la licenza di abitabilità è un elemento che caratterizza il bene in relazione alla sua capacità di assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto il compratore ad effettuare l'acquisto, sicché **deve escludersi che il certificato per la destinazione dell'immobile ad uso ufficio possa equivalere a quello per la destinazione ad uso abitazione**; pertanto, la mancata consegna del certificato di abitabilità implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile, configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo al riguardo irrilevante la concreta utilizzazione ad uso abitativo da parte dei precedenti proprietari.

---

## CONFORMI E DIFFORMI

---

In senso sostanzialmente conforme cfr.: Cass. 3 luglio 2000 n. 8880; Cass. 19 luglio 1999 n. 7681.

*Cassazione civile sez. II, 20 aprile 2006, n. 9253*

---

Utente: Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Tribunale Torino sez. I

**Data:** 21 aprile 2008

**Numero:** n. 2975

**Parti:**

**Fonti:** Guida al diritto 2008, 27, 82 (s.m.)

---

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

---

## TESTO

---

Nella compravendita di immobili su pianta, l'uso di una diversa tipologia di pavimentazione nei balconi, l'occupazione (parziale) di un vano che, invece, doveva rimanere vuoto, la diversa dislocazione degli attacchi antifurto, la difforme realizzazione di un piano all'interno del bagno cieco, sono tutti difetti che ineriscono al processo di produzione della "res" che, pertanto, ove provati, integrano un'ipotesi di mancanza di qualità della cosa oggetto del contratto e non la diversa eventualità della consegna "aliud pro alio".

*Tribunale Torino sez. I, 21 aprile 2008, n. 2975*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

Le conseguenze della mancata consegna del certificato di abitabilità



---

## ESTREMI

**Autorità:** Cassazione civile sez. III

**Data:** 23 gennaio 2009

**Numero:** n. 1701

**Parti:** D'Appollonio C. Sciarretta e altro

**Fonti:** Giust. civ. Mass. 2009, 1, 107, Riv. notariato 2009, 5, 1280 (s.m.) (nota di: CASU)

---

## CLASSIFICAZIONE

**VENDITA - Consegna di cosa diversa da quella pattuita (aliud pro alio) Vedi tutto**  
**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

---

## TESTO

**Vendita - Consegna - Di cosa diversa dalla pattuita (aliud pro alio) - Vendita di immobile privo di licenza di abitabilità - Conseguenze - Inadempimento del venditore - Configurabilità - Effetti - Esperibilità dell'azione di risoluzione, della domanda risarcitoria o formulabilità dell'eccezione di inadempimento - Sussistenza - Allegazione della presentazione di istanza di condono - Rilevanza - Esclusione**

---

Il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile. La violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento, e non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula, avesse già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile.

---

## CONFORMI E DIFFORMI

(1) Sull'obbligo di consegna del certificato di abitabilità cfr. Cass. 16 giugno 2008 n. 16216, in *Riv. notar.* 2008, 1428, con nota di Casu, *Postille in tema di certificato di agibilità*.

*Cassazione civile sez. III, 23 gennaio 2009, n. 1701*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Tribunale Roma sez. X

**Data:** 08 gennaio 2010

**Numero:** n. 167

**Parti:** -

**Fonti:** Guida al diritto 2010, 8, 81 (s.m.)

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

Il venditore di un bene immobile destinato ad abitazione, in assenza di patti contrari, ha l'obbligo di dotare tale bene della licenza di abitabilità, senza la quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale, e tale requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della commerciabilità del bene non può essere sostituito dalla definizione della pratica di condono o da altro, in quanto chi acquista un immobile ha diritto alla consegna di un appartamento in tutto conforme alle leggi, ai regolamenti e alla concessione edilizia e per il quale sia stata, quindi, rilasciata la licenza di abitabilità. Conseguentemente la mancata consegna di tale licenza implica un inadempimento che può essere fonte di un danno risarcibile per il solo fatto che si è consegnato un bene che presenta problemi di commerciabilità.

*Tribunale Roma sez. X, 08 gennaio 2010, n. 167*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 19 luglio 1999

**Numero:** n. 7681

**Parti:** Betti C. Bruni

**Fonti:** Giust. civ. Mass. 1999, 1669

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

Il venditore di un bene immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di dotare tale bene della licenza di abitabilità, senza la quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale, e tale requisito giuridico, essenziale ai fini del legittimo godimento e della commerciabilità del bene, non può essere sostituito dalla definizione della pratica di condono, in quanto chi acquista un immobile - salvo sia reso espressamente edotto della esistenza di qualche problema amministrativo o urbanistico - ha diritto alla consegna di un immobile in tutto conforme alle leggi, ai regolamenti ed alla concessione edilizia e per il quale sia stata quindi rilasciata la licenza di abitabilità; conseguentemente, la mancata consegna della medesima implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità.

*Cassazione civile sez. II, 19 luglio 1999, n. 7681*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Tribunale Perugia

**Data:** 12 settembre 1998

**Numero:**

**Parti:** Campese C. Vignaroli e altro

**Fonti:** Rass. giur. umbra 1999, 406

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

Nella vendita di un immobile sprovvisto della relativa licenza di abitabilità si configura un inadempimento contrattuale dell'alienante per prestazione di "aliud pro alio" da cui deriva l'obbligo al risarcimento del danno, giacché in tal caso il bene medesimo, essendo privo di una sua qualità essenziale, risulta inidoneo a realizzare la funzione economico - sociale cui è destinato.

*Tribunale Perugia, 12 settembre 1998,*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Tribunale Nuoro

**Data:** 12 giugno 1997

**Numero:**

**Parti:** Tinu C. Soc. Besan

**Fonti:** Riv. giur. Sarda 2000, 725 (nota di: PALMA)

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

Nell'ipotesi di vendita di un appartamento, fra i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta che il venditore deve consegnare al compratore è compreso il certificato di abitabilità, il quale costituisce un requisito indispensabile ai fini della realizzazione della funzione economico-sociale dell'oggetto del contratto. Di conseguenza, la mancata consegna del medesimo, sebbene non comporti necessariamente la risoluzione del contratto per inadempimento, può essere fonte di un danno risarcibile.

*Tribunale Nuoro, 12 giugno 1997,*

---

**Utente:** Milano Universit◆

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

**Autorità:** Corte appello L'Aquila

**Data:** 30 giugno 1992

**Numero:**

**Parti:** Soc. Minichilli immob. C. Sanelli e altro

**Fonti:** Giust. civ. 1993, I,1081

## CLASSIFICAZIONE

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

Sussiste grave inadempimento del promittente venditore (inadempimento caratterizzato da consegna di "aliud pro alio" con conseguente risoluzione del contratto) soltanto nell'ipotesi di impossibilità di ottenere il certificato di abitabilità a causa di particolari caratteristiche dell'immobile, e non nel caso di mero ritardo del rilascio stesso, che costituisce inadempimento di scarsa rilevanza, il quale comporta esclusivamente il diritto ad un equo indennizzo a favore dell'acquirente.

*Corte appello L'Aquila, 30 giugno 1992,*

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 18 marzo 2010

**Numero:** n. 6548

**Parti:** Colosimo C. De Bellis e altro

**Fonti:** Foro it. 2011, 2, I, 558

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

Nel caso di compravendita di unità immobiliare con destinazione residenziale per la quale, al momento della conclusione del contratto, non sia stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità, il successivo rilascio di tale documento esclude la possibilità d'ipotesi di vendita di "aliud pro alio" e di ritenere l'originaria mancanza di per sé sola fonte di danni risarcibili.

*Cassazione civile sez. II, 18 marzo 2010, n. 6548*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

La promessa del fatto del terzo



---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Tribunale Padova

**Data:** 30 settembre 2004

**Numero:** n. 2604

**Parti:** C.G. e N.N. C. I.A. S.n.c.

**Fonti:** Massimario della Giurisprudenza Civile Patavina 2009

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

**Compravendita immobiliare - rilascio del certificato di abitabilità - obbligo di attivarsi - inadempimento desumibile anche ex art. 116 c.p.c. - responsabilità del venditore per vendita di aliud pro alio - sussiste**

---

Sussiste la responsabilità del venditore, e legittima risulta la richiesta di risarcimento del danno, qualora egli non abbia adempiuto l'obbligo - espressamente assunto all'atto di stipula della compravendita - di fare tutto il possibile per ottenere il rilascio da parte della competente autorità amministrativa del certificato di abitabilità dell'immobile compravenduto, certificato la cui assenza configura l'ipotesi di vendita di aliud pro alio. L'inadempimento del venditore si può desumere anche ai sensi dell'art. 116, secondo comma, c.p.c.

*Tribunale Padova, 30 settembre 2004, n. 2604*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 17 dicembre 1993

**Numero:** n. 12507

**Parti:** Soc. coop. Copen **C.** Soc. Ostilia

**Fonti:** Giust. civ. Mass. 1993, fasc. 12, Giust. civ. 1994, I,1565, Vita not. 1994, 814

---

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

---

### TESTO

---

In tema di vendita di immobili destinati ad abitazione, l'obbligo del venditore di fare ottenere al compratore il certificato di abitabilità, avendo ad oggetto il fatto del terzo (autorità comunale) ed inquadrandosi quindi nella previsione dell'art. 1381 c.c. è un obbligo incoercibile, sicché il venditore, in caso di inadempimento, può bensì essere tenuto ad indennizzare il compratore, ma non può essere condannato all'adempimento dell'impegno assunto.

*Cassazione civile sez. II, 17 dicembre 1993, n. 12507*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

La conoscenza della mancanza del certificato di abitabilità  
L'assunzione dell'obbligo di procurare il certificato

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

**Autorità:** Tribunale Terni

**Data:** 30 dicembre 1999

**Numero:**

**Parti:** Bracci e altro C. Ranucci

**Fonti:** Foro it. 2001, I,2105

---

## CLASSIFICAZIONE

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

---

## TESTO

L'acquirente di un immobile privo del certificato di abitabilità può chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento anche se, al momento della conclusione del contratto, era a conoscenza che il bene fosse privo di tale certificato. Deve considerarsi irrilevante la produzione in giudizio del certificato di abitabilità, rilasciato successivamente alla richiesta di risoluzione del contratto.

*Tribunale Terni, 30 dicembre 1999,*

---

**Utente:** Milano Universit♦

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 20 gennaio 1996

**Numero:** n. 442

**Parti:** Stigliano e altro C. Dell'Anno

**Fonti:** Giust. civ. Mass. 1996, 89

## CLASSIFICAZIONE

---

### VENDITA - Vendita di cose immobili in genere

#### TESTO

---

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la licenza di abitabilità è un elemento che caratterizza l'immobile in relazione alla sua capacità di assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto. Ne consegue che la sola conoscenza da parte del compratore del mancato rilascio della licenza di abitabilità al momento della stipulazione, non accompagnato da una rinuncia da parte dello stesso al requisito dell'abitabilità, soddisfatto solo da rilascio della relativa licenza o dalla di lui volontà di esonerare comunque il venditore del relativo obbligo, non vale ad escludere l'inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio.

*Cassazione civile sez. II, 20 gennaio 1996, n. 442*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 20 agosto 1990

**Numero:** n. 8450

**Parti:** Gial C. Coia

**Fonti:** Giust. civ. Mass. 1990, fasc. 8

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

Nella compravendita di beni immobili destinati ad abitazione, ancorché il venditore in esecuzione degli obblighi di cui all'art. 1447 ultimo comma c.c. sia tenuto a consegnare all'acquirente, come documento relativo all'uso della cosa venduta, il certificato di abitabilità, tuttavia la conoscenza da parte dell'acquirente della mancanza di detto certificato comporta la comune volontà di entrambe le parti di vendere e, rispettivamente, di comprare l'immobile privo di tale documentazione, e di conseguenza - salvi gli effetti di altro ordine che possano derivare dall'uso di un immobile privo dell'anzidetto certificato - l'esecuzione del contratto nei termini voluti da entrambi i contraenti, che non può integrare un inadempimento opponibile a norma dell'art. 1460 c.c. come eccezione al venditore.

*Cassazione civile sez. II, 20 agosto 1990, n. 8450*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 15 novembre 1979

**Numero:** n. 5272

**Parti:** Soc. Imm. Urba C. Barattero e altro

**Fonti:** Giur. it. 1979, 1117,I,1

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

La vendita di appartamenti priva di licenza edilizia e di abitabilità non costituisce vendita di "aliud pro alio" nè da luogo a garanzia per oneri gravanti la cosa o per evizione, nell'ipotesi che i compratori conoscessero la "irregolarità" giuridica degli appartamenti; e non fa sorgere nel venditore l'obbligo di restituire il prezzo e rimborsare la spesa al compratore, previsto per il caso che l'evizione intervenga quando sia stata esclusa la relativa garanzia, se la demolizione dell'immobile non sia stata ordinata ed anzi appaia definitivamente scongiurata.

*Cassazione civile sez. II, 15 novembre 1979, n. 5272*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 17 dicembre 1993

**Numero:** n. 12507

**Parti:** Soc. coop. Copen C. Soc. Ostilia

**Fonti:** Giust. civ. Mass. 1993, fasc. 12, Giust. civ. 1994, I,1565, Vita not. 1994, 814

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

Qualora in un contratto di vendita di un immobile destinato ad abitazione, ma privo dell'abitabilità legale, l'onere dell'ottenimento del relativo certificato sia stato specificamente assunto dall'alienante, questi è tenuto in caso di inadempimento al risarcimento dei danni a favore dell'acquirente, non rilevando ai fini della liberazione da tale obbligo nè la circostanza della realizzazione dell'immobile in conformità delle norme igienico-sanitarie, della disciplina urbanistica e delle prescrizioni della concessione ad edificare, nè il fatto che il mancato rilascio della licenza cennata sia correlato ad inerzia colpevole della p.a.

*Cassazione civile sez. II, 17 dicembre 1993, n. 12507*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE



Indeficabilità

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Tribunale Salerno sez. I

**Data:** 16 giugno 2010

**Numero:** n. 1409

**Parti:** -

**Fonti:** Redazione Giuffrè 2010

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

In tema di vendita d'immobili, deve essere rigettata la richiesta attorea di risoluzione del contratto per inadempimento ascrivibile al convenuto (promittente venditore), quando l'attore (promittente acquirente) adduca a fondamento della propria domanda **motivi soggettivi** che possano averlo indotto a concludere il contratto preliminare e che non abbiano, poi, trovato adeguato riscontro nel programma contrattuale trasfuso nel contratto preliminare; tali motivi risultano irrilevanti ai fini della valutazione della condotta del convenuto.

*Tribunale Salerno sez. I, 16 giugno 2010, n. 1409*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

**Autorità:** Cassazione civile sez. un.

**Data:** 01 luglio 1997

**Numero:** n. 5900

**Parti:** Multari C. Vicentini e altro

**Fonti:** Vita not. 1998, 987, Riv. notariato 1998, 283 (nota di: FRANCO), Corriere giuridico 1998, 97 (nota di: MOROZZO DELLA ROCCA), Nuova giur. civ. commentata 1998, I, 641 (nota di: BONZI), Studium Juris 1997, 1219

## CLASSIFICAZIONE

**OBBLIGAZIONI E CONTRATTI - Vizi e mancanza del consenso errore**

## TESTO

Un suolo originariamente non edificabile, ma successivamente ricompreso in zona di espansione edilizia da uno strumento urbanistico (piano regolatore, programma di fabbricazione, piano paesistico, ecc.) non ancora in vigore, ma già legittimamente adottato dal consiglio comunale (con conseguente efficacia immediata, sia pure limitata, di alcune sue disposizioni, ex art. 4 della l. n. 291 del 1971), costituisce, nell'apprezzamento della generalità dei consociati, sotto il profilo funzionale e sotto quello delle qualità essenziali, un bene economicamente non omogeneo rispetto ad altri terreni, non fabbricabili, che, nel medesimo strumento urbanistico, abbiano invece conservato la loro destinazione originaria, con la conseguenza che dovrà ritenersi ricorrere la fattispecie normativa dell'errore di fatto essenziale (ricadente, nella specie, su una qualità dell'oggetto del negozio) in un contratto di compravendita (o in una promessa di vendita), avente ad oggetto un terreno edificabile, stipulato nel falso convincimento di una diversa destinazione (agraria, a spazio pubblico) del bene, non potendosi considerare rilevante, ai fini della essenzialità dell'errore, la sola contrapposizione tra le due (estreme) qualità della edificabilità e della inedificabilità del suolo, ma dovendosi ritenere, invece, influente anche la presenza di altre, meno intense differenze di connotazione dei terreni sotto il profilo della destinazione urbanistica.

*Cassazione civile sez. un., 01 luglio 1997, n. 5900*

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 11 agosto 1990

**Numero:** n. 8200

**Parti:** Piccolo C. Zava

**Fonti:** Giust. civ. Mass. 1990, fasc. 8

## CLASSIFICAZIONE

---

### OBBLIGAZIONI E CONTRATTI - Presupposizione

#### TESTO

---

La presupposizione (o condizione non svolta) è configurabile quando dal contenuto del contratto risulti che le parti abbiano inteso concluderlo soltanto subordinatamente all'esistenza di una data situazione di fatto che assurge a presupposto della volontà negoziale, la mancanza del quale comporta la caducazione del contratto stesso, ancorché a tale situazione, comune ad entrambi i contraenti, non sia fatto espresso riferimento. (Nella specie, trattavasi di vendita immobiliare stipulata sul presupposto comune di entrambi i contraenti della edificabilità del terreno compravenduto e destinato invece dal programma di fabbricazione comunale in parte a zona agricola ed in parte a zona di rispetto stradale e di servizi pubblici).

*Cassazione civile sez. II, 11 agosto 1990, n. 8200*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 28 agosto 1993

**Numero:** n. 9125

**Parti:** Gandini e altro **C.** Soc. Rosi immob. e altro

**Fonti:** Foro it. 1995, I,1601 (nota di: COSENTINO)

## CLASSIFICAZIONE

---

### OBBLIGAZIONI E CONTRATTI - Presupposizione

## TESTO

---

Qualora l'edificabilità del suolo sia stata tenuta presente da entrambe le parti al momento della conclusione del contratto come circostanza obiettiva che, seppure non esplicitata, ha condizionato il consenso, il venir meno di essa a causa di un atto della pubblica autorità, intervenuto dopo la stipulazione ma prima della scadenza delle obbligazioni nascenti dal contratto, consente la risoluzione del medesimo per impossibilità sopravvenuta (nella specie, è stato ritenuto che l'inedificabilità si configuri già con l'adozione delle misure di salvaguardia che impediscono il rilascio di concessioni edilizie in contrasto con il piano regolatore adottato ma non ancora approvato).

*Cassazione civile sez. II, 28 agosto 1993, n. 9125*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Massime

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. I

**Data:** 21 novembre 1983

**Numero:** n. 6933

**Parti:** Soc. Figaia e altro **C.** Com. Carrara

**Fonti:** Giust. civ. Mass. 1983, fasc. 10.

## CLASSIFICAZIONE

---

**OBBLIGAZIONI E CONTRATTI - Buona fede nell'esecuzione del contratto**

## TESTO

---

La possibilità, da parte del privato che abbia acquistato dal comune un'area edificabile, di invocare la sopravvenuta inedificabilità della medesima, per effetto di variante apportata al piano regolatore, quale ragione incidente sull'operatività del contratto, secondo il principio della cosiddetta presupposizione, o comunque implicante una responsabilità risarcitoria od indennitaria del comune, trova di per sè ostacolo nella circostanza che il tempo intercorso fra detta vendita e detta variante sia stato di entità tale da assicurare l'utilizzazione edificatoria del terreno (nella specie, oltre sei anni).

*Cassazione civile sez. I, 21 novembre 1983, n. 6933*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

Vendita a corpo e risoluzione

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 03 dicembre 2007

**Numero:** n. 25250

**Parti:** Soc. Hotel Thermae C. Cossi e altro

**Fonti:** Giust. civ. Mass. 2007, 12

---

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

---

### TESTO

---

**Vendita - Vendita di cose immobili - Vendita a corpo - Previsione dell'azione ex art. 1538 del c.c. - Compatibilità con le azioni generali di risoluzione contrattuale e di risarcimento del danno da inadempimento - Fattispecie.**

---

In tema di compravendita di immobili, la pattuizione di una vendita a corpo, con la conseguente fruibilità dei rimedi speciali di cui all'art. 1538 c.c., non esclude l'esperibilità della generale azione di risoluzione contrattuale, né di quella di risarcimento per colpa o dolo del contraente inadempiente, di cui all'art. 1218 c.c. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, in relazione alla vendita di un appartamento con prezzo determinato a corpo, aveva pronunciato la risoluzione contrattuale per colpa del venditore, in quanto la superficie dell'immobile indicata nel contratto era considerevolmente superiore a quella reale).

---

### CONFORMI E DIFFORMI

---

In senso conforme cfr. Cass. 7 gennaio 1975 n. 25.

*Cassazione civile sez. II, 03 dicembre 2007, n. 25250*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE



---

## ESTREMI

**Autorità:** Tribunale Caltanissetta

**Data:** 17 aprile 1991

**Numero:**

**Parti:** Larecchiuta C. Scarantino e altro

**Fonti:** Rass. dir. civ. 1994, 449 (nota di: CAMPIONE)

---

## CLASSIFICAZIONE

**VENDITA - Vendita di cose immobili a corpo**

---

## TESTO

In caso di vendita a corpo è possibile agire con azione generale di risarcimento per inadempimento. Il relativo onere della prova del danno grava su colui che ne chiede il risarcimento.

*Tribunale Caltanissetta, 17 aprile 1991,*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

L'inadempimento del compratore

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Tribunale Padova

**Data:** 10 giugno 2005

**Numero:** n. 1595

**Parti:** F. Srl C. S.M.

**Fonti:** Massimario della Giurisprudenza Civile Patavina 2009

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

**Contratto compravendita immobiliare - mancata previsione clausola risolutiva espressa per prezzo - pagamento parziale - inadempimento non grave - sussistenza - risoluzione non fondata**

---

Qualora il contratto di compravendita immobiliare non contenga alcuna clausola risolutiva espressa che si riferisca al mancato pagamento del prezzo, deve allora trovare applicazione l'art. 1455 c.c., secondo cui il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra. Il pagamento di oltre 2/3 del prezzo complessivo da parte della acquirente rende di scarsa importanza il suo presunto residuo inadempimento così che la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento deve pertanto essere respinta.

*Tribunale Padova, 10 giugno 2005, n. 1595*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE

# DeJure

Archivio selezionato: Mas

---

## ESTREMI

---

**Autorità:** Tribunale Salerno

**Data:** 19 novembre 2007

**Numero:** n. 2701

**Parti:** - C. -

**Fonti:** Il merito 2008, N. spec. 3, 11 (s.m.)

## CLASSIFICAZIONE

---

**VENDITA - Garanzia per vizi della cosa venduta in genere** [Vedi tutto](#)

**VENDITA - Vendita di cose immobili in genere**

## TESTO

---

In tema di vendita di immobili, il mancato pagamento da parte del promissario acquirente del saldo prezzo può essere validamente posto a fondamento di una domanda di risoluzione contrattuale ad opera del promissario venditore. Tuttavia, laddove quest'ultimo, costituitosi in riconvenzionale, eccepisca l'inadempimento della controparte sulla base di una serie di vizi della cosa venduta tempestivamente denunciati, egli può validamente proporre domanda di adempimento in forma specifica e di riduzione del prezzo, ottenendo sentenza costitutiva del trasferimento compromesso fra le parti.

*Tribunale Salerno, 19 novembre 2007, n. 2701*

---

**Utente:** Milano Universit

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 GIUFFRÈ EDITORE