

Il ruolo dell'agente immobiliare e la due diligence nel real estate: contenuto, perimetro e criticità.

Tutte le volte in cui la compravendita viene effettuata con l'intervento di un mediatore immobiliare professionista, ipotesi questa che ricorre nella stragrande maggioranza dei casi ed in particolar modo nei grandi centri urbani, il mediatore avrà l'onere di fornire agli acquirenti tutte le informazioni e le circostanze a lui note, o comunque conoscibili, in modo corretto e veritiero, relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso.

Come noto, l'obbligo di informazione disciplinato dall'articolo 1759 del c.c. costituisce una delle principali obbligazioni che fanno capo al mediatore.

In tale dimensione e nel più ampio contesto sopra esposto anche il mediatore immobiliare deve svolgere una due diligence, preliminare alla messa in vendita di un immobile, per acquisire le informazioni commerciali, tecniche e legali necessarie a fornire una corretta informazione in favore degli acquirenti, nonché per la pubblicità legale degli immobili che commercializzano.

Allo stesso modo, gli agenti immobiliari svolgono un ruolo importante nelle attività di stima dei cespiti immobiliari, non da ultimo, ricorrono poi gli adempimenti che fanno capo al mediatore in tema di antiriciclaggio.

Laddove la compravendita avvenga con e per il tramite di un mediatore immobiliare occorre verificare che tipo di accertamento debba svolgere quest'ultimo ed in che modo dovrà rapportarsi con i vari professionisti coinvolti in una qualsiasi compravendita.

In altri termini occorre verificare il ruolo di coordinamento che il mediatore è chiamato a svolgere tutte le volte in cui si accinga allo svolgimento di un'attività di mediazione sia che abbia ad oggetto un singolo immobile ovvero nell'ipotesi in cui sia chiamato a gestire un asset ben più articolato, al fine di prevedere i rischi ed evitare future responsabilità in capo allo stesso venditore per vizi o altre ipotesi di inadempimento.

Il mediatore in altri termini ha il ruolo di indirizzare l'attività di indagine per una verifica completa di tutti i profili da valutare nella trattativa commerciale finalizzata in primo luogo a formulare una proposta economica di acquisto, gestendo le successive fasi negoziali con una corretta ponderazione di tutti i profili di rischio e le criticità connesse alla compravendita in gestione.

Dopo avere acquisito l'incarico di mediazione materialmente redige la cosiddetta check list consistente in un primo set di **documenti** che dovranno, se disponibili, essere **forniti dalla parte venditrice**, ovvero acquisiti dal mediatore. Si tenga presente che l'articolo 1477, comma 3, codice civile, prevede a carico del venditore l'obbligo di consegnare alla parte acquirente: *“i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta”*. Il suddetto obbligo è stato esteso, secondo l'interpretazione fornita dai giudici di merito e legittimità, all'obbligo di produzione documentale anche delle certificazioni di conformità e dal certificato di agibilità. Il suddetto precetto normativo è stato interpretato in giurisprudenza nel senso che l'obbligo di produzione dei suddetti documenti può essere rinunciato è derogato negli atti di vendita.

Quando i documenti relativi all'immobile vengono acquisiti dal mediatore è buona norma che quest'ultimo provveda a lasciare traccia di tale passaggio, sicché è opportuno che il mediatore faccia



www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

Avv. Ciro Fiore

sottoscrivere al venditore un documento relativo ai documenti (inerenti l'Immobile) da quest'ultimo forniti, allo stesso modo è più che mai opportuno e sicuramente consigliato che il mediatore faccia sottoscrivere all'**acquirente una dichiarazione** dalla quale si evinca il numero e la tipologia di documenti consegnati a lui consegnati (precisando altresì la **data** di consegna), al fine di evitare contestazioni circa la consegna o meno dei documenti forniti.

Prima di passare all'esame del tipo di verifiche che competono al mediatore, occorre precisare, in linea generale, come il mediatore sia tenuto all'obbligo di comunicare alle parti da lui messe in contatto ed in particolar modo al promissario acquirente le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza richiesta in relazione al tipo di prestazione, non essendo egli tenuto, in difetto di uno specifico incarico, a svolgere particolari **indagini di natura tecnico giuridica**.

Tale principio costituisce un orientamento giurisprudenziale ormai pacifico che trova variegate applicazioni sotto diversi profili con specifico riferimento, ad esempio, all'aspetto delle informazioni relative all'urbanistica dell'immobile. Il concetto di specifico incarico deve intendersi come una precipua richiesta effettuata dal promissario acquirente ed in genere dalle parti messe in contatto dal mediatore, che dovrà all'evidenza emergere dall'incarico di mediazione, relativamente ad alcuni aspetti della compravendita e/o dell'immobile promesso in vendita. Sarà dunque necessario tenere a mente tale principio allorquando ci si accinge ad effettuare una verifica circa la responsabilità professionale del mediatore per non aver fornito corrette o esaustive informazioni alle parti da lui messe in contatto.

Sempre in linea generale è utile ricordare come il grado di diligenza richiesto al mediatore professionale va commisurato alle caratteristiche dell'affare, sicché laddove esso si presenti particolarmente complesso impone una più penetrante verifica degli elementi rilevanti ai fini della sicurezza dell'affare. Ad ogni modo il grado di diligenza che il mediatore è tenuto ad osservare implica una corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende, in positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in negativo, dal divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su fatti dei quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza è quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle. Il mediatore, pertanto, nell'adempimento della sua prestazione, deve osservare i generali canoni di correttezza e buona fede, fornendo le informazioni specifiche di cui è a conoscenza per la buona riuscita dell'affare, egli infatti con la legge numero 39 del 1989, ha assunto il riconoscimento di una qualificata competenza professionale, in altri termini oggi il mediatore immobiliare può considerarsi a tutto tondo come una professionista qualificato.

Per quanto esposto consegue che laddove il mediatore infranga tali regole di condotta, è legittimamente configurabile una sua responsabilità professionale per i danni sofferti dai clienti.

In argomento si è recentemente espressa la Suprema Corte sostenendo che: *“La responsabilità risarcitoria del mediatore reticente o mendace può correlarsi al minore vantaggio o al maggiore aggravio patrimoniale derivanti dalle determinazioni negoziali della parte che siano state effetto del deficit informativo subito (indipendentemente dalla eventuale responsabilità concorrente della controparte contrattuale, quale, nella specie, quella del venditore per la violazione dell'impegno traslativo, che possa consentire al compratore di sperimentare i mezzi di tutela finalizzati al mantenimento dell'equilibrio del rapporto di scambio), o anche all'importo della provvigione corrisposta nella prospettiva di un affare che avrebbe richiesto una diversa*



www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

Avv. Ciro Fiore

valutazione economica per raggiungere gli scopi prefissi dal contraente". (cfr. Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 02/05/2023, n. 11371).

Passando ad esaminare ora il tipo di indagine che compete al mediatore immobiliare, nell'ambito della due diligence a lui riferibile, esaminiamo il tipo di verifiche che egli dovrà eseguire.

Verifica degli atti di provenienza

Tale accertamento, deve coprire il ventennio antecedente, ed è prodromico all'accertamento della piena titolarità del diritto di proprietà dell'immobile compravenduto e, quindi, la sua disponibilità in capo all'alienante; esso presuppone una serie di indagini. L'esame dell'atto di provenienza deve tener conto di tutti gli atti di trasferimento dell'immobile. Normalmente tale verifica viene eseguita anche commissionando al notaio la cosiddetta relazione storica ventennale che ha il compito di identificare l'immobile, ricostruire la titolarità e la continuità delle trascrizioni per un periodo di vent'anni, anche per escludere che non sia maturato un eventuale acquisto per usucapione, nonché per rilevare ed indicare eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli. Venendo al ruolo del mediatore non c'è dubbio che quest'ultimo dovrà verificare l'atto di provenienza e la titolarità del bene in capo al conferente l'incarico di mediazione cui sarà poi indirizzata la proposta di acquisto veicolata per il tramite del mediatore stesso.

Costituisce una buona pratica quella di far firmare l'incarico di mediazione a tutti gli eventuali comproprietari dell'immobile, anche nell'ipotesi in cui esso -ad esempio- sia stato ricevuto per successione, ovvero nella diversa ipotesi in cui appartenga in regime di comunione legale a due coniugi.

Allo stesso modo la proposta di acquisto veicolata dal mediatore dovrà essere accettata da tutti -nessuno escluso- i venditori al fine di evitare contestazioni circa la validità del vincolo contrattuale che sorge per effetto dell'accettazione della proposta e sua successiva comunicazione all'originario proponente.

All'evidenza perché possa procedersi in tal modo sarà necessaria una verifica previa dell'atto di provenienza al fine di accertare con esattezza il titolo di proprietà e chi siano i proprietari degli immobili e dunque la titolarità del bene in capo alla parte venditrice che si rivolge al mediatore, ovvero l'eventuale contitolarità del diritto di proprietà in capo a più persone.

Tale preliminare verifica sarà utile anche al fine di comunicare, al potenziale acquirente, particolari tipologie di atti di provenienza che potrebbero comportare criticità ovvero rischi nella compravendita, come, per esempio, la provenienza dei beni da donazioni che potrebbero essere suscettibili di riduzione. Tale titolo di provenienza, infatti, come noto, introduce criticità che necessitano di particolari accortezze. Basti all'uopo solo por mente alle difficoltà per l'acquirente di accedere ad un finanziamento utile all'ottenimento della provvista necessaria all'acquisto dell'immobile, in presenza di una provenienza di tal genere.

Verifica di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, pesi, vincoli e gravami che possano limitare in qualche modo la libera disponibilità dell'asset.

Accanto alla verifica del titolo di provenienza, anche l'esecuzione delle visure ipotecarie e catastali costituisce una best practice di competenza del mediatore. In argomento deve registrarsi come una certa parte della giurisprudenza, più datata, ha ritenuto che tra gli obblighi del mediatore non sussistesse quello relativo all'esecuzione degli accertamenti ipotecari e catastali, in assenza di specifico incarico. Tale criticabile orientamento è stato di recente rivisitato dalla Corte di Cassazione la quale ha ritenuto al



www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

Avv. Ciro Fiore

contrario che costituisca precipua obbligazione dei mediatori quella di eseguire le visure ipotecarie e catastali.

“Come noto l'art. 1759, comma 1, c.c. impone, infatti, un particolare obbligo informativo la cui ampiezza deve conformarsi alla natura professionale dell'attività del mediatore e che ricomprende tutte le notizie che questi è in grado di acquisire mediante le ordinarie visure presso i pubblici registri (cfr. Cass. n. 27482/2019) o le usuali verifiche volte ad assicurare la valutazione e la "sicurezza" dell'affare, non potendo neppure escludersi, in linea di principio, l'esigibilità di una più penetrante verifica degli elementi rilevanti sulla valutazione e sicurezza dell'affare, ove esso presenti - in concreto - particolari caratteristiche che impongano un più inteso sforzo di approfondimento (Cass. n. 4126/2001)”.

Con la riferita pronuncia, ordinanza del 30 settembre 2022, n. 2844, la Suprema Corte ha affermato che **il mediatore è un operatore specializzato e, come tale, è tenuto, nello svolgimento della sua attività, ad osservare la diligenza qualificata, coerente con la qualifica posseduta, secondo quanto prescrive l'art. 1176 c.c., essendo obbligato a comunicare alle parti le circostanze a lui note e quelle conoscibili, capaci di incidere sul buon esito della mediazione.**

In tale pronuncia il giudice di legittimità ha sostenuto che **non può darsi seguito** all'orientamento della Corte di Cassazione secondo cui, in mancanza di specifico incarico, il mediatore non sarebbe tenuto a verificare la sussistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o di consultare i registri immobiliari (cfr. in tal senso Cass. n. 8849/2017; Cass. n. 15274/2006; Cass. n. 822/2006).

E' dunque certamente consigliato, è consigliabile, che il mediatore si occupi sin dal momento del conferimento dell'incarico di reperire l'atto di provenienza e di eseguire le visure ipotecarie e catastali al fine di fornire al potenziale acquirente, da lui individuato, un'esatta rappresentazione delle caratteristiche in cui versa l'immobile utile e necessaria vieppiù a verificare la sicurezza dell'affare e di riflesso per l'esatta individuazione del prezzo di vendita che evidentemente non può non tener conto della condizione di diritto in cui versa l'immobile.

Dall'esecuzione delle ispezioni ipotecarie potranno risultare le seguenti formalità:

- ✚ la trascrizione dell'atto di provenienza e lo storico dell'immobile;
- ✚ iscrizioni di ipoteca o formalità relativi alla costituzione di garanzie reali;
- ✚ trascrizione di un fondo patrimoniale (che comunque sarà annotato anche a margine dell'atto di matrimonio);
- ✚ trascrizione di una domanda giudiziale, come ad esempio quella ex articolo 2932 c.c. di esecuzione in forma specifica del preliminare, ovvero quella relativa ad un giudizio di revocatoria ordinaria o fallimentare;
- ✚ trascrizione di un decreto di trasferimento;
- ✚ trascrizione di una locazione ultranovennale;
- ✚ formalità pregiudizievoli in genere;
- ✚ trascrizioni di eventuali vincoli in genere.

E' pertanto consigliato dare atto della presenza di tali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli nella proposta di acquisto, in particolar modo nelle ipotesi in cui la stessa, a conclusione della vicenda contrattuale ovvero in seguito alla sua accettazione da parte del venditore e comunicazione all'originario proponente, assuma il valore di preliminare di compravendita. In ogni caso di eventuali iscrizioni e/o



www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

Avv. Ciro Fiore

trascrizioni pregiudizievoli, dovrà darsene nel contratto preliminare di compravendita. Allo stesso modo sembra opportuno evidenziare che le suddette formalità dovranno essere portate a conoscenza dell'acquirente e quindi riportate nel preliminare, anche se sussistano solo formalmente, essendo stata estinta l'obbligazione sottostante. Si pensi ad esempio al caso dell'iscrizione di ipoteca relativa ad un mutuo, essa dovrà essere riportata in proposta specificando che l'obbligazione sottostante è estinta (laddove lo sia), precisando altresì chi dovrà curarne la cancellazione, anche se normalmente tale adempimento compete alla parte venditrice.

Verifica della data di prima costruzione dell'immobile.

La data di realizzazione dell'immobile è rilevante per una serie di ragioni, ed infatti, la normativa di riferimento è costituita dalla legge numero 765 del 6 agosto 1907, la successiva legge numero 47 del 28 Febbraio 1985 e il più recente dpr numero 380/2001, cosiddetto testo unico dell'edilizia. Come noto, la legge 765/1967, cosiddetta legge ponte, prevedeva l'obbligo di munirsi del titolo abilitativo rilasciato dal Comune di competenza per poter costruire un edificio, obbligo quest'ultimo già vigente nei grandi centri urbani per effetto della legge numero 1150/1942 e dei conseguenti regolamenti edilizi.

Con la legge numero 47/1985, è stato introdotto l'obbligo di indicare nel definitivo di compravendita immobiliare gli estremi della licenza di costruzione a pena di nullità dell'atto.

In tale dimensione, dunque, possono verificarsi **quattro ipotesi differenti** da considerare:

- A. costruzioni di immobile post 1967 e rogito post 1985: nell'atto di compravendita dovranno essere indicati gli estremi della licenza di costruzione;
- B. costruzione di immobile ante 1967 e rogito ante 1985: l'atto di compravendita è valido anche se non indica la licenza;
- C. costruzioni di immobile post 1967 e rogito ante 1985: l'atto di compravendita è valido anche se non contiene i dati dei titoli abilitativi;
- D. costruzioni di immobile ante 1967 e rogito post 1985: l'atto di compravendita è valido se contiene una dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

La clausola in uso nella prassi per la redazione dei contratti definitivi di compravendita, ovvero quella di costruzione ante 1967 è stata introdotta per semplificare le procedure di compravendita consentendo di inserire tale frase piuttosto che effettuare ricerche relative ad edifici costruiti prima del settembre 1967, allorquando non vi era l'obbligo per i costruttori di richiedere ed ottenere la licenza di costruire. Tuttavia tale dicitura assume rilievo solamente sotto il profilo civilistico ed ai fini della circolazione degli immobili, ma non anche dal punto di vista amministrativo, sicché non si è al riparo da successivi eventuali controlli e contestazioni amministrative relative agli abusi edilizi.

Verifica di eventuali contratti di locazione, ovvero affitto di ramo d'azienda, ovvero comodato.

Il mediatore sarà tenuto altresì a verificare se l'immobile da lui mediato sia libero, ovvero occupato dal proprietario o da terzi soggetti, in tal senso dovrà comunicare al promissario acquirente tali ultime circostanze precisando altresì a che titolo l'immobile sia occupato. E quindi ad esempio dovrà precisarsi se l'occupazione avviene in forza di un contratto di locazione ed in tal caso specificare la tipologia del



www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

Avv. Ciro Fiore

contratto (ad esempio 4+4, piuttosto che un 3+2, ovvero un contratto transitorio), indicando altresì chi sia il conduttore e quando il contratto verrà a naturale scadenza.

Nelle ipotesi in cui, invece, l'immobile è occupato da terze persone (diverse dal o dai proprietari) che lo occupano in assenza di un valido titolo, bisognerà prestare maggiore attenzione e dare atto di tale circostanza in proposta, indicando il nominativo degli occupanti precisando -se del caso- i rapporti che intercorrono con la parte venditrice e la data di rilascio dell'immobile. Si pensi al caso dell'immobile occupato da un parente o un amico dell'effettivo proprietario per ragioni di cortesia. In tal caso si assiste spesso nella pratica come poi gli occupanti dell'immobile non lo liberino in occasione della vendita dello stesso, esponendo il venditore ad azioni da parte dei promissari acquirenti che potrebbero negarsi alla stipula del definitivo di compravendita, a cagione della mancata liberazione dell'immobile. Ciò per l'evidente ragione che anche laddove si preveda una data di rilascio in proposta, essa impegna solo ed esclusivamente la parte venditrice e non anche gli occupanti dell'immobile.

Allo stesso modo sarà opportuno verificare se l'immobile sia stato concesso in uso in forza ad esempio di un contratto di comodato e verificare i motivi che giustificarono tale contratto (atteso che la giurisprudenza sul punto ha affermato che un contratto di comodato non può cessare fintanto che persistano i motivi che ne giustificarono la conclusione), ovvero di una cessione di ramo d'azienda.

Le suddette informazioni presuppongono le opportune verifiche da parte del mediatore che dovranno poi essere riportate nella proposta di acquisto.

Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli e/o prelazioni.

Il mediatore dovrà verificare anche la presenza di vincoli, come ad esempio quelli legati ai c.d. beni di interesse culturale soggetti alla prelazione legale spettante al ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 60 decreto legislativo numero 42 del 2004, laddove come noto ai fini dell'esercizio della prenotazione non è sufficiente il contratto preliminare, ma occorre un contratto di compravendita soggetto a condizioni sospensiva relativa al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui sopra nei termini previsti dalla normativa di riferimento (all'atto di compravendita condizionato farà seguito poi l'atto ricognitivo di accertamento di verificata condizione).

Allo stesso modo andrà verificata la presenza di vincoli di prezzo, come accade ad esempio per il cosiddetto prezzo massimo di cessione nell'edilizia residenziale, ovvero vincoli che derivano o potrebbero derivare da convenzioni urbanistiche o procedimenti obbligatori in corso.

Verifica circa l'agibilità dell'immobile.

La consegna della certificazione di agibilità costituisce un obbligo incombente sul venditore, in quanto onere riconducibile all'obbligo previsto dal terzo comma dell'art. 1477 c.c. che pone, a carico del venditore, il dovere di consegnare l'oggetto della compravendita, fornito dei titoli e dei documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta. Sotto altro profilo la consegna del certificato di agibilità non costituisce condizione di validità del contratto di compravendita ancorché attenga ad un requisito essenziale inerente alla qualità della cosa venduta, incidendo sulla possibilità che la cosa possa essere legittimamente adibita all'uso per il quale essa è destinata e contrattualmente previsto.

La verifica circa l'esistenza o meno di tale certificato rientra dunque tra gli accertamenti che dovrà eseguire il mediatore al fine di fornire sul punto corrette informazioni alla parte acquirente.



www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

Avv. Ciro Fiore

Infatti, la certificazione di abitabilità (come al tempo si chiamava ancora, non essendo intervenuta l'omologazione dell'abitabilità con l'agibilità, riservata, quest'ultima, agli immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa), sebbene in linea teorica svolge la funzione di documentare l'idoneità di qualunque edificio, indipendentemente dalla propria destinazione, all'uso per il quale è stato realizzato, attraverso una valutazione dei profili di "conformità edilizia" e di "salubrità dei locali" che siano in grado di assicurarne l'utilizzo, da parte dell'utente, senza rischi per se stesso e per la collettività, è stata tradizionalmente relegata ad un ruolo del tutto marginale. Lo stesso legislatore del primo condono edilizio laddove ha posto l'accento sull'importanza della conformità edilizia e della regolarità urbanistica dell'immobile, nulla ha detto circa la necessità di menzionare nell'atto di compravendita il documento in questione.

D'altro canto, per quanto talune conclusioni giurisprudenziali di merito, si siano spinte fino al punto di considerare il contratto di compravendita, laddove mancasse la certificazione di abitabilità, addirittura risolvibile per "aliud pro alio", è poco verosimile, allo stato attuale, che l'utilizzo di una casa adibita a residenza abitativa possa essere compromesso, legalmente e giudizialmente, a causa della mancanza della documentazione che ne attesti l'abitabilità.

Il Titolo III del D.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia) rubricato "agibilità degli edifici", all'art. 24, I, di detto T.U., definisce la funzione ed il contenuto dell'agibilità quale atto volto ad attestare "la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente (...)".

Sottolinea la giurisprudenza come detto certificato non assuma esclusivamente la ristretta funzione di garantire la conformità delle opere al progetto approvato (presentato), ma sia volto ad accertare, ed attestare, che a seguito delle opere eseguite l'edificio (fabbricato) nel suo complesso abbia i requisiti sopra descritti e, quindi, sia, secondo la sua destinazione, effettivamente agibile, cioè utilizzabile secondo l'uso determinato (Tar Liguria, Genova, sez. I, 28 gennaio 2019, n. 63).

Ed ancora si è sostenuto che "il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, ma tale accertamento ha proprio l'integrale conformità delle opere realizzate al progetto approvato come presupposto giuridico di ammissibilità dell'istanza stessa alla successiva istruttoria di merito" (Cons. Stato, sez. IV, 24 ottobre 2012, n. 5450; v. anche Cons. Stato, sez. VI, 11 aprile 2023, n. 3650; Cons. Stato sez. III, 28 giugno 2019, n. 4457).

La carenza della certificazione di agibilità non può determinare alcuna incidenza sulla validità del contratto, né in considerazione di una presumibile fonte di nullità testuale, né in ordine ad una supposta fonte di nullità virtuale. Non la prima perché, come detto, nessuna norma impedisce in assoluto il trasferimento di immobili privi di tale certificazione, dovendosi perciò escludere una nullità testualmente prevista; ma nemmeno si può giungere ad affermare una nullità virtuale del contratto per impossibilità assoluta dell'oggetto (in dipendenza del combinato disposto degli artt. 1346 e 1418 c.c.). Infatti l'immobile oggetto del contratto, mancando l'agibilità, non è "impossibile" in termini assoluti, ma è semplicemente idoneo ad assolvere alle naturali funzioni per le quali esso era stato dedotto in contratto da colui che ha manifestato interesse all'acquisto. Ma tale interesse, come sopra ribadito, attiene non al piano degli elementi genetici senza i quali il contratto neppure può dirsi formato, ma al piano dei motivi che, per



www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

Avv. Ciro Fiore

quanto oggettivizzati ed oggettivizzabili, come tali, sono del tutto estranei a qualunque connessione con corollari di validità del contratto.

Tali considerazioni comportano un diverso approccio alla questione "agibilità" la cui deficienza, non attenendo al profilo della causa contrattuale ma piuttosto a quella dei "motivi" che hanno spinto il soggetto a contrarre, i quali, come si sa, sono giuridicamente irrilevanti, determinano conseguenze che non si riconnettono a profili di invalidazione del contratto, bensì ad eventuali profili attinenti l'adempimento o, casomai, laddove si riscontrassero i requisiti di essenzialità e riconoscibilità, alla disciplina dell'errore.

Il principio generale dal quale partire è, in materia di compravendita, quello affermato dalla più recente sentenza della Suprema Corte (n. 2438 del 2016) posto dal terzo comma dell'art. 1477 c.c. secondo cui costituisce obbligazione primaria del venditore quella di consegnare all'acquirente, tra l'altro, anche i documenti relativi all'uso della cosa venduta, tra i quali è ovviamente ricompresa la certificazione di agibilità, in funzione dell'utilizzo del bene in conformità a legge. In forza del principio della propria autonomia negoziale, l'acquirente può, tuttavia, liberamente scegliere di acquistare un immobile anche in assenza del documento che lo renda atto al suo utilizzo, tuttavia in assenza di una pattuizione negoziale tra le parti in senso contrario, la legittima aspettativa dell'acquirente si sostanzia nell'acquisto di un bene idoneo all'uso cui lo stesso è naturalmente destinato, con la conseguenza che l'eventuale silenzio delle parti sul punto genera, come affermato anche da tutte le conclusioni giurisprudenziali, un implicito obbligo di curare l'ottenimento del certificato di agibilità, incombente esclusivamente sul venditore.

E' possibile che, come si accennava, venditore ed acquirente abbiano taciuto circa il problema "agibilità". In tal caso, fermo restando che l'obbligo di procurare la relativa certificazione incombe -come detto- sul venditore, occorre fare una distinzione. Se, infatti, la certificazione di agibilità non può essere mai conseguita a causa di difetti di costruzione che incidano sui requisiti igienico-sanitari, di sicurezza o di risparmio energetico dell'edificio, la conseguenza è che l'acquirente ha probabilmente acquistato un qualcosa che non è semplicemente mancante di determinate qualità richieste, ma è addirittura diverso da ciò che ha pattuito. In altri termini, come asserito in proposito da talune conclusioni della Suprema Corte, il caso integra un'ipotesi di consegna di "*aliud pro alio*", con conseguente esperibilità della ordinaria azione di risoluzione del contratto per inadempimento, ex art. 1453 c.c. Tale azione, proceduralmente, ha il vantaggio di risultare svincolata dai rigidi termini di prescrizione e decadenza previsti dall'art. 1495 c.c. in materia di garanzia per i vizi (denuncia entro otto giorni dalla scoperta, prescrizione dell'azione entro un anno dalla consegna) e richiamati dall'art. 1497 c.c. in tema di mancanza delle qualità. Deve registrarsi ad ogni modo, come tale orientamento è abbastanza datato e vi sono pronunce giurisprudenziali che riducono il perimetro all'interno del quale ricondurre le ipotesi di risoluzione del contratto in assenza di certificato di agibilità, dovendo accertare in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene.

In tale dimensione sembra utile richiamare una recente pronuncia della Suprema Corte [Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 09/11/2021) 11/02/2022, n. 4467] che afferma:

“Questa Corte spiega che, in tema di compravendita immobiliare, la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene; cosicché, ove in corso di causa si accerti che



www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

Avv. Ciro Fiore

l'immobile promesso in vendita presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio e che le difformità edilizie rispetto al progetto originario erano state sanate a seguito della presentazione della domanda di concessione in sanatoria, del pagamento di quanto dovuto e del formarsi del silenzio-assenso sulla relativa domanda, la risoluzione non può essere pronunciata (cfr. Cass. (ord.) 5.12.2017, n. 29090; Cass. 31.5.2010, n. 13231; Cass. 15.2.2008, n. 3851, secondo cui non può negarsi rilievo al rilascio della certificazione predetta nel corso del giudizio relativo all'azione di risoluzione del contratto, promosso dal compratore, nonostante l'irrelevanza dell'adempimento successivo alla domanda di risoluzione stabilita dall'art. 1453 c.c., comma 3, perché si tratta di circostanza che evidenzia l'inesistenza originaria di impedimenti assoluti al rilascio della certificazione e l'effettiva conformità dell'immobile alle norme urbanistiche). E spiega inoltre che, nella vendita di immobili destinati ad abitazione, pur costituendo il certificato di abitabilità un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, la mancata consegna di detto certificato costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni, sicché il successivo rilascio del certificato di abitabilità esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di "aliud pro alio" (cfr. Cass. 13.8.2020, n. 17123; cfr. altresì Cass. 18.3.2010, n. 6548, secondo cui, nel caso di compravendita di una unità immobiliare per la quale, al momento della conclusione del contratto, non sia stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità, il successivo rilascio di tale certificato esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di "aliud pro alio" e di ritenere l'originaria mancanza di per sé sola fonte di danni risarcibili).

Se, invece, la mancanza della certificazione è solo una mancanza documentale, nel senso che la certificazione non è stata materialmente rilasciata ma il bene non si trova in nessuna delle condizioni che ne impediscono il rilascio, fermo l'inadempimento del venditore rispetto all'obbligo documentale di cui all'art. 1477 c.c., tale inadempimento non viene considerato, comunemente, talmente importante da giustificare una risoluzione del contratto, ma piuttosto dovrà essere valutato quale fonte di una giustificata pretesa risarcitoria da parte dell'acquirente, fondata sulla mancanza attuale di un requisito essenziale (la certificazione di agibilità) incidente sul legittimo godimento del bene.

Le parti, però, possono derogare alle determinazioni implicite scaturenti dal loro silenzio e quindi convenire che sia l'acquirente ad assumersi ogni responsabilità relativa all'agibilità, oppure ad assumersi ogni impegno ed obbligo relativo al rilascio documentale della relativa certificazione. Nel primo caso la situazione negoziale, evidenziata dall'accordo tra le parti, equivale sostanzialmente ad una implicita espressione di volontà dell'acquirente nel senso di voler pervenire comunque all'acquisto, indipendentemente dalla effettiva utilizzabilità legale del bene secondo la propria destinazione. Sicché l'eventuale impossibilità di conseguire il rilascio della certificazione, a causa della presenza di elementi che impediscono l'accertamento della sussistenza delle dovute condizioni di sicurezza, salubrità, igiene e risparmio energetico dei locali, non determina alcuna responsabilità a carico del disponente, unicamente generando un nocumento al valore economico del bene la cui sopportazione sarà esclusivamente a carico dell'acquirente.

Per tutte le considerazioni sopra esposte è di fondamentale importanza fornire all'acquirente esatte informazioni circa la presenza o meno del certificato di agibilità, ed in sua assenza, la volontà di procedere all'acquisto ugualmente. Ne consegue che il mediatore dovrà fornire sul punto esatte informazioni e prima ancora effettuare la due diligence circa la presenza o meno del detto certificato e la possibilità di



www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

Avv. Ciro Fiore

conseguirlo entro la data del rogito, dovendo in tale ultima ipotesi escludere il relativo obbligo del venditore di ottenere il detto certificato entro la data fissata per il definitivo.

La mancata informazione circa la presenza o meno del riferito certificato espone il mediatore ad eventuale azione risarcitoria proveniente da parte dell'acquirente, quest'ultimo potrebbe infatti ritenere responsabile il mediatore (anche in solido ed in ogni caso accanto alla parte venditrice) della circostanza di non avere ricevuto compiuta informazione circa la presenza o meno dell'abitabilità pretendendo il risarcimento dei danni patiti ed in ogni caso negandosi al pagamento del compenso provvigionale come conseguenza del deficit informativo al riguardo.

Sarà dunque opportuno che il mediatore informi il promissario circa la presenza o meno del detto certificato, precisando altresì se l'acquirente esoneri o meno il promittente dal richiedere o meno il certificato entro la data del rogito notarile. Al riguardo deve, infatti, precisarci che anche nell'ipotesi in cui l'acquirente venga informato dell'assenza di tale certificato potrebbe, salvo che vi rinunci, pretendere lo stesso in occasione del rogito.

Verifica tecnica inerente all'aspetto urbanistico edilizio.

A questo riguardo deve evidenziarsi come le verifiche da eseguire riguarderanno la presenza di valido titolo autorizzativo (licenza o permesso di costruire) ovvero permesso di costruire in sanatoria inerente all'immobile oggetto di compravendita, la verifica dell'esecuzione di opere non autorizzate e quindi prive di un valido strumento urbanistico e la conformità dell'immobile alla planimetria di impianto. Laddove poi siano in corso procedure di regolarizzazione dell'immobile, l'interesse della compravendita potrebbe permanere anche in assenza del completamento dell'iter urbanistico relativo a pratiche in corso, nella prassi può anche essere proposto di condizionare il pagamento di parte del prezzo al completamento del citato iter, ove il prezzo condizionato è riferito al minor valore dell'immobile nell'ipotesi in cui iter urbanistico non dovesse andare a buon fine.

Verifiche sulla conformità catastale.

Dal 1 luglio 2010 per effetto del decreto legge n. 78 del 2010 è previsto che gli atti pubblici e le scritture private autenticate che hanno per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su edifici esistenti, devono contenere a pena di nullità del contratto definitivo, i dati catastali e il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la dichiarazione, della conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto del cespite, si tratta della cosiddetta conformità soggettiva e oggettiva. Tale dichiarazione resa in atti dagli intestatari, può essere sostituita da una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato. Qualora la planimetria non riproduca fedelmente la situazione reale dell'immobile è necessario allegare una denuncia di variazione con la nuova planimetria.

L'agenzia del territorio ha emanato due circolari ai fini dell'interpretazione è corretta applicazione della suddetta norma: la circolare numero 2/2010 del 9 luglio 2010 e la circolare numero 3/2010 del 10 agosto 2010. Secondo i chiarimenti resi dall'agenzia del territorio la norma è così articolata:

- a. nella prima parte la finalità è quella di perseguire la cosiddetta conformità oggettiva dell'immobile, ovvero la conformità degli immobili alle risultanze catastali;

www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

Avv. Ciro Fiore

- b. nella seconda parte, invece, si persegue la conformità soggettiva ovvero la corrispondenza tra le risultanze del catasto e quelle dei registri immobiliari.

Occorre evidenziare come la conformità cosiddetta oggettiva viene assicurata dalla dichiarazione resa in atto dagli intestatari o da un tecnico abilitato, mentre la conformità soggettiva è verificata dal notaio rogante.

Deve a tal riguardo osservarsi come la norma in commento non trova applicazione per i contratti preliminari, dovendo tali conformità sussistere al momento del definitivo; tuttavia, una irregolarità catastale potrebbe determinare l'impossibilità di dare esecuzione al contratto in caso di inadempimento. In tal senso sembra opportuno precisare preliminarmente che le parti dovranno effettuare l'adeguamento, c.d. allineamento soggettivo e/o oggettivo, in tempo utile per la stipula del definitivo. Quanto innanzi implica che il mediatore dovrà fornire a tale riguardo le opportune informazioni all'acquirente circa la conformità soggettiva e oggettiva dell'immobile rispetto alle risultanze catastali, prevedendo altresì, in difetto, chi dovrà provvedere al suddetto adeguamento sebbene risulti implicito che lo stesso sia di competenza della parte venditrice.

A volte l'operazione di due diligence è opportunistica, sicché sempre che dalla due diligence non emergano questioni rilevanti e di difficile rimedio, le problematiche della due diligence saranno tradotte in riduzioni di prezzo e/o in maggiori garanzie. Anche in tale evenienza il ruolo del mediatore si presenta centrale, atteso che solo una attenta verifica preliminare potrà consentire di affrontare tale criticità con ogni conseguente ricaduta sul prezzo di compravendita e in ogni caso sugli accordi raggiunti tra le parti, propedeutici alla stipula del definitivo di compravendita.

Ulteriori verifiche.

Ai fini della regolare conclusione di un affare il mediatore dovrà altresì verificare la presenza di eventuali problematiche di tipo condominiale, ed inoltre controllare la situazione familiare del venditore (se in comunione dei beni con il coniuge, il preliminare deve essere sottoscritto da entrambi i coniugi, se c'è separazione in corso potrebbe essere emesso un provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge assegnatario dei figli, regolarmente trascritto e opponibile all'acquirente).

La giurisprudenza, inoltre, assume che competa al mediatore anche il controllo circa la solvibilità del compratore.

Ulteriore verifica che compete al mediatore è quella inerente alla prestazione energetica degli immobili, da eseguire già in fase di pubblicità degli stessi e che la stessa sia certificata in base alle norme nazionali e regionali in materia.

Allo stesso modo dovrà verificare l'osservanza delle norme in tema di antiriciclaggio e tracciabilità dei pagamenti, verifica da svolgersi con particolare riferimento alle somme pagate a titolo di acconti o caparra confirmatoria e di cui sia vieppiù depositario.

Avv. Ciro Fiore



www.studiolegalefiore.com

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
t. 06/86206396 – 86214856 f. 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com