E' possibile locare un appartamento se in manca il certificato di agibilità?

Data: 8 agosto 2016 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



REGGIO CALABRIA, 08 AGOSTO -La mancanza del certificato di abitabilità non comporta l'impossibilità di locare l'immobile compravenduto né l'automatico deprezzamento del medesimo, sicché il risarcimento, in assenza di specifici riscontri probatori per le citate voci di danno, va limitato all'esborso necessario alla regolarizzazione urbanistico-edilizia. Ciò è quanto stabilito il Tribunale di Bologna con sentenza n. 1620 del 20 giugno 2016. [MORE]

Il caso.Gli acquirenti di un edificio, risalente agli anni cinquanta, lamentavano il fatto che la mancanza del certificato di abitabilità aveva causato loro un danno derivante sia dal mancato perfezionamento del contratto con una società interessata alla locazione biennale dell'immobile sia dal deprezzamento del medesimo. Si costituivano in giudizio i venditori eccependo nel merito: **1.**il certificato di abitabilità non era previsto al tempo della costruzione dell'edificio e, dunque, la mancanza dello stesso era da ritenersi legittima; **2.**con riferimento al quantum della pretesa, non risultava dimostrato né il lucro cessante di cui al prospettato accordo locatizio né il deprezzamento del bene ma, a parere dei convenuti, erano state provate soltanto le spese sostenute per l'ottenimento della certificazione amministrativa, di cui offrivano il rimborso.

Il Tribunale competente rigettava le pretese degli attori poiché infondate e/o non adeguatamente provate.

Secondo il Giudice di prime cure, per quanto concerneva l'*an*della domanda attorea, non era

condivisibile la tesi difensiva dei convenuti, rilevando che già il Testo Unico delle Leggi Sanitarie di cui al R.D. 1265/1934, entrato in vigore in epoca antecedente la costruzione dell'immobile, aveva introdotto una licenza di abitabilità finalizzata a comprovare le condizioni di salubrità dell'ambiente e la regolarità degli impianti, sicché “può ritenersi che la dichiarazione contenuta a pag. 7 del rogito notarile, con cui i venditori garantiscono la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, ricomprenda anche tale certificato.

Per quanto concerneva il *quantum*, il Giudice di prime cure ha ritenuto non dimostrata l'esistenza di un accordo per la locazione dell'immobile. Da un lato, il Giudice ha ritenuto inattendibile la dichiarazione sottoscritta dall'agente, che avrebbe svolto l'attività di intermediario nell'affare, poiché tale dichiarazione non indicava il nominativo della società interessata alla conduzione, e nemmeno ha ammesso la prova testimoniale a conferma del documento: “al proposito si osserva come, comunque, la evidenziata inidoneità probatoria di tale dichiarazione rende la suddetta prova ininfluente; per di più a tal riguardo si ribadisce quanto già affermato con l'ordinanza del 13.10.2013 e cioè che la testimonianza in questione, in quanto a conferma di prova scritta unilateralmente predisposta, non risulta capitolata su fatti specifici, con la conseguente inammissibilità”. Dall'altro lato, viene correttamente osservato che la mancanza del certificato di abitabilità non è di ostacolo alla locazione dell'immobile, dal momento che, per costante giurisprudenza, “il mancato rilascio di concessioni o licenze amministrative alla destinazione d'uso dei beni immobili – ovvero alla abitabilità dei medesimi – non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio” (Cassazione Civile n. 12708/2010).
Al contrario, secondo l'opinione del Tribunale, il mancato perfezionamento del rapporto locatizio è verosimilmente dipeso dalla ristrutturazione dei locali i cui lavori sono stati avviati subito dopo il rogito di acquisto e proseguiti per una durata di ben tre anni.

Per quanto concerne l'asserito deprezzamento del bene, il Giudice ha ritenuto non dimostrata anche tale pretesa, facendo leva sul principio di diritto secondo cui “la mancanza del certificato di abitabilità dell'appartamento venduto, poiché non rispondente alle prescrizioni edilizie, è causa di un deprezzamento del bene, commisurabile, qualora il compratore agisca per il risarcimento del danno, alle spese presuntivamente necessarie per il compimento degli adempimenti sufficienti ad ottenere la licenza di abitabilità” (Cassazione Civile n. 7529/2003). E ciò a maggior ragione in considerazione del fatto che gli attori avevano ottenuto la certificazione amministrativa in pendenza del giudizio, dal che ne consegue “l'inesistenza originaria di impedimenti assoluti al rilascio della certificazione e l'effettiva conformità dell'immobile alle norme urbanistiche”.

Alla luce di quanto sopra detto, il Tribunale rigettava le pretese degli attori poiché infondate e/o non adeguatamente provate riconoscendo loro soltanto il risarcimento pari alla somma già offerta dai convenuti a titolo di rimborso per le spese amministrative di ottenimento del certificato.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/e-possibile-locare-un-appartamento-se-in-manca-il-certificato-di-agibilita/90581