

vendita - obbligazioni del venditore

consegna della cosa - cosa diversa dalla pattuita ("aliud pro alio") - in genere - risarcimento del danno - valutazione e liquidazione - danno emergente e lucro cessante - Vendita di un immobile destinato ad abitazione - Certificato di agibilità - Mancata consegna da parte del venditore - Conseguenze - Risarcibilità "ex se" del danno emergente - Fondamento.

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, il venditore-costruttore ha l'obbligo non solo di trasferire all'acquirente un fabbricato conforme all'atto amministrativo di assenso della costruzione e, dunque, idoneo ad ottenere l'agibilità prevista, ma anche di consegnargli il relativo certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio. L'inadempimento di questa obbligazione è "ex se" foriero di danno emergente, perché costringe l'acquirente a provvedere in proprio, ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 23157 del 11/10/2013