

Archivio selezionato: Massime

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 30/01/2017

n. 2294

Parti: -

Fonti: Rivista del Notariato 2017, 3, II, 554

Classificazioni: VENDITA - Vendita di cose immobili - - in genere

OBBLIGAZIONI E CONTRATTI Vendita di immobile destinato ad abitazione Assenza del certificato di abitabilità Consegna di aliud pro alio Obbligo di consegna in capo al venditore Incommerciabilità dell'immobile Risoluzione contratto Risarcimento danno Eccezione di inadempimento Insufficienza della domanda di condono a sanare la violazione.

In materia di vendita d'immobile destinato ad abitazione integra l'ipotesi di consegna di aliud pro alio il difetto assoluto della licenza di abitabilità ovvero l'insussistenza delle condizioni necessarie per ottenerla in dipendenza della presenza di insanabili violazioni della legge urbanistica.

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; tale violazione non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula, abbia già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile .

Archivio selezionato: Sentenze Cassazione civile

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 18/03/2010

n. 6548

Classificazioni: VENDITA - Vendita di cose immobili - - in genere

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ELEFANTE	Antonino	-	Presidente	-
Dott. MENSITIERI	Alfredo	-	Consigliere	-
Dott. MAZZACANE	Vincenzo	-	Consigliere	-
Dott. PETITTI	Stefano	-	rel. Consigliere	-
Dott. GIUSTI	Alberto	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

C.F., elettivamente domiciliato in Roma, via Sebino
n. 11, presso lo studio dell'Avvocato Francesco A. Caputo,
rappresentato e difeso dall'Avvocato Barba Gregorio per procura
speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

D.B.C. e

D.B.S.;

- intime -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catanzaro n. 605/2006
depositata in data 17 ottobre 2006.

Udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 22
gennaio 2010 dal Consigliere relatore Dott. Stefano Petitti;
sentito, per il ricorrente, l'Avvocato Gregorio Barba, che ha chiesto
l'accoglimento del ricorso;
sentito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.
LECCISI Giampaolo, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 410 del 2001, il Tribunale di Lamezia Terme accoglieva la domanda proposta da C. e D.B.S. nei confronti di C.F., volta ad ottenere la condanna di quest'ultimo al risarcimento dei danni conseguenti alla vendita, nel marzo 1991, di due unità immobiliari prive del certificato di abitabilità, e condannava il C. al pagamento, in favore delle attrici, della somma di L. 30.000.000, oltre interessi e spese di lite. Il Tribunale rigettava altresì la domanda riconvenzionale proposta dal C., volta ad ottenere la condanna delle attrici al pagamento della somma di L. 1.300.00, che egli assumeva di avere anticipato per l'allaccio delle condutture energetiche.

Proponeva appello il C. e la Corte d'appello di Catanzaro, in parziale accoglimento del gravame, condannava il C. al pagamento degli interessi sulla somma di L. 190.000.000 per il periodo 1° gennaio 1993 - 6 ottobre 2004, calcolati al tasso legale vigente in detto periodo, confermando per il resto la sentenza di primo grado.

La Corte rigettava innanzitutto il motivo di gravame con il quale l'appellante aveva censurato la statuizione di primo grado relativa al suo inadempimento per il mancato rilascio del certificato di abitabilità. In proposito, la Corte d'appello richiamava la sentenza della Corte di Cassazione n. 2729 del 2002, secondo cui "Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poichè vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. Pertanto, il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 cod. civ., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza".

La Corte territoriale riteneva quindi infondato il rilievo dell'appellante secondo cui egli non era tenuto contrattualmente a fornire il predetto certificato alle acquirenti, mentre non era stata offerta alcuna prova che queste ultime si fossero determinate ad acquistare gli immobili anche se privi del requisito in esame. La prova testimoniale articolata dall'appellante in fase di gravame doveva invero ritenersi inammissibile per la mancata indicazione delle generalità dei testi da escutere.

Quanto alla eccezione di decadenza e prescrizione ex art. 1495 cod. civ., formulata dall'appellante, la stessa, ad avviso della Corte, pur se ammissibile, trovando applicazione l'art. 345 cod. proc. civ., nella vecchia formulazione, era infondata atteso che, integrando la mancata consegna del certificato di abitabilità una ipotesi di aliud pro alio, l'azione di risoluzione o quella di risarcimento danni dovevano ritenersi svincolate dai termini di cui alla citata disposizione.

Con riferimento, infine, alla quantificazione del danno, la Corte riteneva che lo stesso dovesse essere contenuto nei limiti degli interessi legali sulla somma che le attrici avrebbero potuto ricavare dalla vendita degli immobili (L. 190.000.000) dal 1° gennaio 1993 al 6 ottobre 1994, data di rilascio del certificato di abitabilità.

La Corte d'appello compensava infine per metà le spese di lite e condannava le appellate alla rifusione della restante metà.

Per la cassazione di questa sentenza ha proposto ricorso per Cassazione C.F. sulla base di cinque motivi; le intimato non hanno resistito con controricorso.

Avviato il procedimento per la trattazione del ricorso in Camera di consiglio, la Corte, all'udienza del 24 marzo 2009, accertata la tempestività della notificazione del ricorso e ritenuta la complessità delle questioni poste, ha disposto la trattazione del ricorso in pubblica udienza, in

vista della quale il ricorrente ha depositato memoria.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, il ricorrente deduce violazione degli artt. 1218, 1453, 2056 cod. civ.; artt. 115 e 116 cod. proc. civ.; D.L. n. 398 del 1993, art. 4 e D.P.R. n. 425 del 1994, art. 4, nonché vizio di motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria.

Richiamata la giurisprudenza di legittimità in tema di certificato di abitabilità e di rilevanza della mancanza dello stesso ai fini della configurazione della ipotesi di aliud pro alio, il ricorrente sostiene che la Corte d'appello avrebbe immotivatamente omesso di ponderare e di motivare sulla decisiva circostanza che per gli immobili oggetto del giudizio il certificato di abitabilità era stato richiesto il 17 novembre 1992 e rilasciato il 6 ottobre 1994, con conseguente non configurabilità della ritenuta ipotesi di vendita di aliud pro alio. Gli atti di vendita erano infatti stati stipulati nel 1991, prima della entrata in vigore dell'obbligo, per il venditore, di preventivo ottenimento e rilascio del certificato di abitabilità e gli immobili erano abitabili e di fatto erano stati abitati dalle acquirenti nelle more del rilascio del certificato di abitabilità, dovendosi peraltro escludere che il ritardo nel rilascio di tale certificato fosse dipeso da inadempimento di esso ricorrente.

Il ricorrente formula quindi il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se in materia di vendita di immobili destinati ad abitazione stipulata nell'anno 1991 esisteva l'obbligo normativo del preventivo rilascio del certificato di abitabilità e se, ottenuto siffatto certificato da parte del venditore nel corso del giudizio, tale conseguimento esclude sia l'ipotesi di consegna di aliud pro alio, sia l'inadempimento grave del venditore e sia i presupposti per l'esercizio dell'azione di risarcimento danni dell'acquirente.

Inoltre, dica altresì la Suprema Corte se nella vendita di immobili destinati ad abitazione ad integrare l'ipotesi di consegna di aliud pro alio è sufficiente il ritardo nella richiesta e/o nel rilascio del certificato di abitabilità o, piuttosto, se è necessario che l'immobile manchi in maniera assoluta della licenza di abitabilità o che non sussistano le condizioni ed i requisiti di natura urbanistica ed igienico-sanitari per ottenerla; se l'inadempimento del venditore diviene definitivo in caso di ritardo nella richiesta e/o rilascio del certificato di abitabilità o, piuttosto, nell'ipotesi in cui il relativo rilascio risulti definitivamente negato e se la mancata consegna della licenza di abitabilità impone un'indagine tendente ad accertare la causa effettiva di tale situazione".

Con il secondo motivo, il ricorrente denuncia violazione, sotto altro profilo degli artt. 1218, 1453, 2056 cod. civ.; artt. 115 e 116 cod. proc. civ., nonché vizio di motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria.

La Corte d'appello, sostiene il ricorrente, avrebbe omesso ogni motivazione e valutazione sulla dedotta insussistenza di qualsiasi inadempimento del venditore in ordine al ritardo nel rilascio del certificato di abitabilità, richiesto il 17 novembre 1992 e rilasciato il 6 ottobre 1994, e cioè appena tre mesi dopo l'inizio del giudizio. Gli immobili in questione, contrariamente all'assunto delle attrici, non erano stati ultimati nel 1989, ma successivamente;

non era quindi configurabile il preteso inadempimento, fonte di asseriti danni nei confronti delle acquirenti; sul punto, in ogni caso, la sentenza impugnata non conterrebbe alcuna motivazione. La Corte d'appello non avrebbe poi neanche considerato che la circostanza della mancanza del certificato non era stata occultata da esso venditore, nè avrebbe valutato il comportamento processuale delle acquirenti che mai avevano dedotto di avere ignorato la detta circostanza e la mancata presentazione delle stesse per rispondere all'interrogatorio formale deferito sulla circostanza che erano state loro a volere comunque la stipulazione dell'atto, pur essendo consapevoli della mancanza del certificato (circostanza, quest'ultima, confermata anche dalle dichiarazioni testimoniali datate 19 ottobre 1992).

Sotto altro profilo, la Corte d'appello non avrebbe considerato che la consapevolezza delle acquirenti sulla mancanza del certificato all'atto della stipula del contratto rileva nel senso che la comune volontà delle parti si è formata sull'accordo di vendere e acquistare un immobile privo del certificato di abitabilità. E non avrebbe neanche apprezzato adeguatamente la rilevanza sul comportamento delle parti della circostanza che il certificato è stato effettivamente rilasciato. Dalla documentazione prodotta nel giudizio di primo grado emergeva poi che il ritardo nel rilascio del certificato era addebitabile alla ASL che aveva impiegato oltre un anno per effettuare il richiesto sopralluogo sanitario; fatto, questo, che avrebbe dovuto indurre la Corte d'appello ad accertare le cause del ritardo e a valutarle di conseguenza.

Il ricorrente formula quindi il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se in materia di vendita di immobili destinati ad abitazione l'avvenuta presentazione della domanda per il rilascio del certificato di abitabilità e di tutta la documentazione necessaria escludono l'inadempimento grave del venditore agli effetti dell'azione di risarcimento danni da parte del venditore (recte:

dell'acquirente) in ipotesi di ritardo del rilascio del certificato di abitabilità inerente ad immobile in possesso dei requisiti di natura urbanistica ed igienico-sanitari e poi effettivamente ottenuto in corso di giudizio risarcitorio instaurato da parte dell'acquirente".

Con il terzo motivo, il ricorrente lamenta violazione degli artt. 1218, 1453, 2056 cod. civ.; artt. 115 e 116 cod. proc. civ., nonché difetto di motivazione sul nesso causale. La Corte d'appello, sostiene il ricorrente, non avrebbe motivato sulla decisiva circostanza che il preteso danno sofferto e rivendicato dalle acquirenti non era collegabile eziologicamente al ritenuto inadempimento del venditore, ma esclusivamente e direttamente alla personale determinazione assunta dalle acquirenti medesime di non effettuare il trasferimento definitivo degli immobili. Inoltre, nella individuazione del periodo cui rapportare gli interessi legali sulla somma di L. 190.000.000 (pari all'importo del valore dei due immobili che le acquirenti avrebbero potuto ricavare dalla vendita definitiva degli immobili, per la quale erano già stati sottoscritti due preliminari), sarebbe stato arbitrariamente fatto decorrere dal 1° gennaio 1993, laddove le risultanze istruttorie sul punto escludevano in un caso tale decorrenza (preliminare dell'aprile 1993) ovvero non consentivano di stabilire con esattezza detto momento iniziale (generico riferimento al 1993). Il ricorrente formula quindi il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se in materia di vendita di immobili destinati ad abitazione la mancata rivendita del bene a terzi da parte dell'acquirente per determinazione personale di quest'ultimo prima dell'ottenimento del certificato di abitabilità da parte del costruttore-venditore originario e poi ottenuto nel corso del giudizio esclude sia l'inadempimento grave del costruttore-venditore originario e sia il nesso causale per l'esercizio dell'azione di risarcimento danni dell'acquirente".

Con il quarto motivo, il C. denuncia violazione, sotto altro profilo degli artt. 1218, 1453, 2056 cod. civ.; artt. 115 e 116 cod. proc. civ., nonché vizio di motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria. La Corte d'appello avrebbe errato nel ritenere che non operavano, nel caso di specie, la prescrizione e la decadenza previste dall'art. 1495 cod. civ., in quanto non si verteva, contrariamente a quanto affermato dal giudice di appello, in ipotesi di vendita di aliud pro alio e comunque in quanto l'azione di inadempimento del contratto di compravendita non è regolata dalla disciplina generale di cui all'art. 1453 cod. civ., ma dalle norme speciali di cui agli artt. 1492 e segg. cod. civ. Il motivo si conclude con il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se l'azione di risarcimento danni per inadempimento del contratto di compravendita di immobili destinati ad abitazione è regolata dalla disciplina generale dettata dagli artt. 1453 e ss. cod. civ. o, piuttosto, dalle norme speciali di cui agli artt. 1492 e ss. cod. civ., soggetta ai termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art. 1495 cod. civ.".

Con il quinto motivo, il ricorrente lamenta violazione dell'art. 91 cod. proc. civ.. Ove la Corte d'appello avesse correttamente valutato la controversia, certamente non sarebbe esistita la soccombenza e quindi la condanna alle spese risulta illegittima. Formula in proposito il seguente quesito: "Dica la Suprema Corte se esclude la ravvisabilità della soccombenza agli effetti dell'art.

91 c.p.c., in danno di una delle parti del giudizio la distorta valutazione e applicazione nella sentenza di condanna dei principi che governano la materia e delle risultanze probatorie acquisite ove la relativa condanna giudiziale venga riformata nei successivi gradi di giudizio".

I primi tre motivi, che per ragioni di connessione possono essere esaminati congiuntamente, sono fondati.

Questa Corte ha avuto modo di affermare 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 delle parti comportando l'inidoneità del contratto a realizzare la funzione economico- sociale che gli è propria ed escludendo rilievo alla causa effettiva dell'omissione, giacchè la mancata consegna può anche dipendere da circostanze che non escludano in modo significativo la oggettiva attitudine del bene a soddisfare le aspettative dell'acquirente.

Infatti, soltanto nel caso in cui non ricorrano le condizioni per l'ottenimento del certificato in ragione di insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche può ipotizzarsi nella mancata consegna del documento un inadempimento ex se idoneo alla risoluzione della compravendita, mentre nelle altre ipotesi l'omissione del venditore non si sottrae a tale fine ad una verifica dell'importanza e gravità dell'inadempimento in relazione alle concrete esigenze del compratore di utilizzazione diretta od indiretta dell'immobile" (Cass., n. 3851 del 2008; Cass., n. 17140 del 2006; Cass., n. 24786 del 2006). Con riferimento ad un giudizio avente ad oggetto la domanda di risoluzione del contratto, si è poi precisato che non può negarsi rilievo al rilascio della certificazione predetta in tale giudizio, promosso dal compratore, nonostante l'irrilevanza dell'adempimento successivo alla domanda di risoluzione stabilita dall'art. 1453 cod. civ., comma 3, perchè 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.

Il rilascio del certificato di abitabilità, infatti, costituisce una circostanza che, essendo sintomatica dell'insussistenza di un impedimento assoluto al suo rilascio e documentando la conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie ed urbanistiche e alle prescrizioni della concessione, deve essere esaminata dal giudice, unitamente alle altre prospettate dalle parti, nella valutazione della gravità, sotto il profilo qualitativo e quantitativo, dell'inadempimento costituito dalla mancata consegna del detto certificato al compratore.

In sostanza, il successivo rilascio del certificato di abitabilità esclude che la vendita dell'immobile che al momento del contratto ne sia privo possa essere configurata come una ipotesi di vendita di aliud pro alio.

La Corte d'appello di Catanzaro ha viceversa del tutto omissa di valutare la rilevanza, nel caso di specie, dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità, la quale, nella sentenza impugnata, rileva ai soli fini della individuazione del risarcimento del danno, nel senso che, avendo la Corte d'appello ritenuto che detta liquidazione dovesse avvenire nella misura degli interessi legali sulla somma della quale le appellate non avrebbero avuto la disponibilità per effetto della indisponibilità della detta certificazione, la data di rilascio del certificato rappresenta unicamente il termine finale dell'indicato obbligo. Nulla la Corte d'appello ha invece rilevato in ordine alle circostanze, che il ricorrente ha puntualmente dedotto di avere indicato nel giudizio di appello in ordine sia al procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità, sia e soprattutto al comportamento delle acquirenti, le quali non hanno risposto all'interrogatorio formale loro deferito dal ricorrente sulla circostanza che ad esse venne rappresentata la temporanea assenza del certificato di abitabilità ed ebbero esse stesse a sollecitare la conclusione del contratto pur in assenza di detta certificazione.

Ma l'errore nel quale è incorsa la Corte d'appello risulta evidente laddove essa, pur in presenza della prova dell'avvenuto rilascio del certificato d'abitabilità sin dal giudizio di primo grado, ha ritenuto ravvisabile una ipotesi di vendita di aliud pro alio, e laddove ha ritenuto infondate le censure proposte dall'appellante con riferimento alla decadenza e alla prescrizione della domanda di danni proposta dalle acquirenti proprio perchè, trattandosi, nel caso di specie, di una ipotesi di aliud pro alio, l'azione di danni ex artt. 1453 e 1218 cod. civ., sarebbe stata svincolata dai termini di prescrizione e di decadenza di cui all'art. 1495 cod. civ..

I primi tre motivi di ricorso devono quindi essere accolti per i profili opra indicati, non avendo la Corte d'appello tenuto conto che il successivo rilascio del certificato di abitabilità esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di aliud pro allo, ed avendo quindi deciso la controversia facendo applicazione di un principio di diritto errato, sia con riferimento alla valutazione dell'inadempimento, sia con riferimento alla reiezione del motivo di gravame con cui era stata eccepita la decadenza e la prescrizione ex art. 1495 cod. civ., sia, infine, con riferimento alla mancata valutazione, ai fini della corretta ricostruzione del comportamento delle parti, della mancata risposta delle appellate all'interrogatorio loro deferito su una circostanza dotata del carattere della decisività, e cioè l'aver esse sollecitato la stipulazione del contratto di vendita pur essendo consapevoli della temporanea indisponibilità del certificato di abitabilità.

L'accoglimento dei primi tre motivi di gravame assorbe il quarto, concernente la valutazione del nesso causale tra l'inadempimento addebitato al venditore e il danno subito dalle acquirenti, e il quinto motivo, relativo alla statuizione sulle spese.

La sentenza impugnata deve quindi essere cassata, con rinvio a una diversa sezione della Corte d'appello di Catanzaro, la quale provvedere a nuovo esame del gravame, emendando le rilevate lacune motivazionali, alla luce del seguente principio di diritto: "in tema di compravendita immobiliare avente ad oggetto 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 sè sola fonte di danni risarcibili".

Al giudice del rinvio è demandata altresì la decisione sulle spese del giudizio di legittimità.

PQM
P.Q.M.

La Corte accoglie i primi tre motivi di ricorso nei sensi di cui in motivazione, assorbiti il quarto e il quinto; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, a diversa sezione della Corte d'appello di Catanzaro.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 gennaio 2010.

Depositato in Cancelleria il 18 marzo 2010

Utente: studi0905 STUDIO LEGALE ASS. ANGELETTI E PUGLIESE
www.iusexplorer.it - 09.03.2018

© Copyright Giuffrè 2018. Tutti i diritti riservati. P.IVA 00829840156