



04826-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

VENDITA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 25090/2014

- LINA MATERA - Presidente - Cron. 4826
- SERGIO GORJAN - Consigliere - Rep. C1
- UBALDO BELLINI - Consigliere - Ud. 27/09/2018
- GUIDO FEDERICO - Rel. Consigliere - CC
- ANNAMARIA CASADONTE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 25090-2014 proposto da:

FEDERICO, MONICA, elettivamente domiciliati  
 in F )

- ricorrenti -

contro

2018 MASSIMO n.q. di socio dell'estinta )  
 3181 COSTUZIONI DI MASSIMO & C. SNC, elettivamente )  
 SA domiciliato in )

ELIO, MARCO, n.q. di soci

dell'estinta | COSTUZIONI DI MASSIMO &  
C. SNC, elettivamente domiciliati in

);

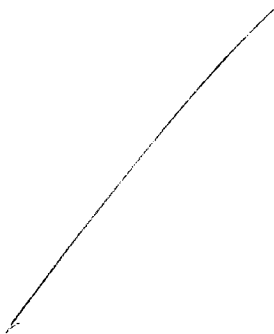
MASSIMO TITOLARE OMONIMA IMPRESA EDILE,  
elettivamente domiciliato in

;

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 1637/2013 della CORTE D'APPELLO  
di TORINO, depositata il 29/07/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 27/09/2018 dal Consigliere GUIDO  
FEDERICO.



### Esposizione del fatto

Con citazione ritualmente notificata, Monica e Federico, esponevano di aver acquistato dalla Costruzioni di Massimo & c. snc un immobile ad uso abitativo, costruito da , che era stato trasferito in assenza del certificato di abitabilità, certificato che la società venditrice si era impegnata ad acquisire entro un determinato termine.

Tanto premesso, convenivano innanzi al Tribunale di Torino la Costruzioni nonchè il in proprio, per sentir accertare l'esistenza di gravi difetti di costruzione, ed in particolare l'inosservanza dei requisiti acustici passivi imposti dalla normativa di riferimento (DPCM 5.12.1997 attuativo della L.447 del 26.10.1995) e l'inadempimento della venditrice all'obbligo di fornire il certificato di agibilità, con conseguente riduzione del prezzo e condanna dei convenuti in solido alla restituzione del maggior prezzo pagato ed al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separato giudizio.

I convenuti, costituitisi, resistevano, deducendo la nullità dell'atto di citazione ai sensi dell'art. 164 comma 4 e 163 comma 2 n.4) cpc, la decadenza dalla garanzia per vizi e comunque la prescrizione dell'azione e chiedevano, in ogni caso, la reiezione delle avverse domande, poichè nel merito infondate.

Il Tribunale di Torino, qualificata la domanda come domanda di garanzia ai sensi dell'art. 1490 c.c., rigettò le domande proposte nei confronti di Costruzioni snc e dichiarò inammissibili le domande proposte nei confronti di per carenza di legittimazione passiva.

La Corte d'Appello di Torino confermò la sentenza di primo grado.

Il Giudice di appello, in particolare, affermò che la domanda originaria proposta dall'attore era fondata sull'azione di garanzia ex art. 1490 c.c. , e sull'inadempimento al contratto di vendita di cosa futura : da ciò l'inammissibilità della *mutatio libelli*, operata nella memoria di cui all'art. 183 comma 6 cpc, con la quale era stata proposta la diversa domanda di cui all'art. 1669 c.c.

Il giudice di appello confermò inoltre la statuizione di decadenza dalla garanzia, atteso che la comunicazione di vizi era stata indirizzata al costruttore e non già al venditore, nonché l'intervenuta prescrizione dell'azione, dovendo ritenersi che la consegna del bene si fosse realizzata il 21.6.2006, contestualmente alla stipula del rogito.

Rilevò infine che l'acquirente non aveva dimostrato di aver subito alcun danno dalla mancata consegna del certificato di abitabilità e confermò la pronuncia di carenza di legittimazione passiva del . in proprio.

Avverso detta sentenza hanno proposto ricorso per cassazione, con quattro motivi, Monica e Federico.

Ha resistito con controricorso Massimo, in proprio e quale socio della estinta Costruzioni & c. snc, società cancellata dal registro delle imprese in data 31.12.2013.

In prossimità dell'odierna adunanza, il quale titolare della omonima ditta individuale ed in qualità di socio della estinta Costruzioni di Massimo & c. snc, nonché i signori e hanno depositato memorie ex art. 378 cpc.

Successivamente veniva disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri soci della società , Elio e Marco i quali hanno resistito con controricorso.

In prossimità dell'odierna adunanza, Monica e Federico hanno depositato memoria ex art. 378 cpc.

Ritenuto in diritto

Con *il primo mezzo* si denuncia la violazione del principio di corrispondenza tra la domanda e la pronuncia ex art.112 cpc e dell'art. 103 cpc, per avere la Corte territoriale escluso la legittimazione del quale titolare dell'impresa individuale, rispetto alle domande di condanna per vizi dell'immobile, omettendo di considerare che la sua posizione processuale, quale soggetto indicato in citazione come costruttore dell'edificio, implicava che il titolo della sua responsabilità dovesse individuarsi nella disposizione dell'art. 1669 c.c.

Il motivo è infondato.

L'interpretazione della domanda giudiziale costituisce operazione riservata al giudice del merito, il cui giudizio, risolvendosi in un accertamento di fatto, non è censurabile in sede di legittimità quando sia adeguatamente motivato, avuto riguardo all'intero contesto dell'atto e senza che ne risulti alterato il senso letterale, tenuto conto, in tale operazione, della formulazione testuale dell'atto di citazione, nonché del contenuto sostanziale della pretesa in relazione alle finalità che la parte intende perseguire (Cass.22893/2008).

Nel caso di specie la Corte territoriale, confermando la valutazione del primo giudice, con adeguato apprezzamento di merito, ha ritenuto che gli odierni ricorrenti avessero unicamente fatto valere l'inadempimento della venditrice, esercitando la relativa domanda di garanzia ex art. 1490; e ciò, considerato non solo il tenore letterale delle espressioni utilizzate, ma la pretesa sostanziale, avente ad oggetto la riduzione e restituzione

del prezzo di vendita, mentre non veniva proposta alcuna domanda per far valere la responsabilità, extracontrattuale, del costruttore ex art. 1669 c.c.

Tale valutazione, fondata su motivazione logica, coerente ed adeguata, non è sindacabile in questa sede, rilevandosi che, secondo quanto risulta nella sentenza impugnata, il \_\_\_\_\_ è stato specificamente chiamato in causa dai ricorrenti, oltre che come socio illimitatamente responsabile della società venditrice, quale costruttore, con riferimento alla sola domanda <sup>di</sup> rimborso della somma di 480,00 euro, da essi pagata per la perizia stragiudiziale prodotta in giudizio.

Il *secondo motivo* denuncia violazione dell'art. 2697 c.c. nonché degli artt. 115 e 278 cpc, per non avere la Corte territoriale ritenuto che la mancanza del certificato di abitabilità integrasse un danno *in re ipsa*, e fosse dunque elemento sufficiente ai fini della condanna risarcitoria generica ex art. 278 cpc.

Il motivo è infondato.

Il certificato di abitabilità integra un requisito giuridico essenziale ai fini non solo del legittimo godimento, ma anche della normale commerciabilità del bene: pertanto, mentre ove ricorrano le condizioni per il suo conseguimento ed esso non sia stato rilasciato, ciò non determina, di per sé, un inadempimento, né giustifica la risoluzione del contratto e/o il risarcimento del danno, si è, al contrario, in presenza di un inadempimento idoneo alla risoluzione del contratto, siccome conseguente alla vendita di "aliud pro alio", se detto certificato sia stato formalmente rilasciato, ma l'immobile presenti insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche (Cass. 30950/2017).

Nel caso di specie è pacifico che in data successiva al rogito, il certificato di abitabilità fu acquisito dalla venditrice il 7.2.2008 e trasmesso agli acquirenti il 12.2.2008.

Come questa Corte ha già affermato, ~~infatti~~, 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 ( Cass. 6548/2010).

Ed ancora, questa Corte ha affermato che qualora il venditore ometta di consegnare il certificato di abitabilità e, tuttavia, si accerti l'utilizzabilità del bene, il compratore non può chiedere il risarcimento del danno commisurato all'importo dei canoni di locazione perduti, atteso che il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso di un bene immobile o alla sua abitabilità non è in sé di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio (Cass.12226/2018).

In assenza dunque di prova che il ritardo nell'acquisizione del certificato abbia cagionato un concreto pregiudizio agli acquirenti, appare conforme a diritto la pronuncia di rigetto della relativa domanda, con reiezione dell'appello sul punto.

Ai fini della condanna generica al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 278 cod. proc. civ., infatti, non è sufficiente accertare l'illegittimità della condotta (nel caso di specie l'inadempimento alla consegna del certificato nel termine pattuito) , ma occorre anche accertarne, sia pure con modalità sommaria e valutazione probabilistica, la portata dannosa,

senza la quale il diritto al risarcimento, di cui si chiede anticipatamente la tutela, non può essere configurato; nel caso di condanna generica, infatti, ciò che viene rinviato al separato giudizio è soltanto l'accertamento in concreto del danno nella sua determinazione quantitativa, mentre l'esistenza del fatto illecito e della sua potenzialità dannosa devono essere accertati nel giudizio relativo all'"an debeat" e di essi va data la prova sia pure sommaria e generica, in quanto costituiscono il presupposto per la pronuncia di condanna generica(Cass. 1631/2009).

Il *terzo motivo* denuncia la violazione e falsa applicazione delle disposizioni in materia di vizi nella vendita e nell'appalto ex art. 1495 e 1669 c.c., censurando la statuizione secondo cui l'effettiva conoscenza della denuncia di vizi da parte della snc fosse irrilevante ai fini dell'applicazione delle disposizioni indicate in rubrica.

Il motivo è inammissibile per carenza di decisività, in quanto non coglie la *ratio* della pronuncia impugnata.

La Corte territoriale ha infatti rilevato che la comunicazione era stata effettuata non alla società venditrice, ma al quale titolare dell'impresa individuale e dunque ad un soggetto diverso dal venditore, con conseguente inefficacia della denuncia suddetta ex art. 1495 c.c., ~~ai fini di interrompere la prescrizione,~~ in quanto effettuata nei confronti di soggetto privo di legittimazione passiva.

Tale *ratio* della pronuncia non risulta specificamente censurata.

Il *quarto motivo* denuncia la violazione degli artt. 1472, 1477, 1490 e 1495 c.c., per avere la Corte territoriale erroneamente individuato la data di consegna dell'immobile compravenduto in quella di stipula dell'atto,



invece che in quella, successiva, di completamento dei lavori e di rilascio del certificato di abitabilità.

Il motivo è inammissibile per carenza di interesse.

La reiezione dei motivi precedenti e la conseguente definitività della pronuncia di decadenza rende supfluo l'esame della questione relativa alla decorrenza del termine di prescrizione.

In ogni caso, la Corte territoriale ha accertato che la consegna del bene avvenne il 21.6.2006, contestualmente alla stipula del rogito, atto con cui era stata trasferita la proprietà ed il possesso del bene, e la sua piena disponibilità, fermo restando che la consegna materiale dell'appartamento, con la sola eccezione delle rifiniture, dettagliatamente indicate ed afferenti all'esterno, si era verificata già in data 23.4.2006, come risulta dal verbale di consegna (senza riserve) sottoscritto dalla comproprietaria ed odierna ricorrente Monica.

Il giudice di appello ha dunque ritenuto irrilevanti ai fini del perfezionamento della "consegna" di cui all'art. 1490 c.c. le ulteriori opere di mera rifinitura e completamento dell'esterno ed il successivo rilascio del certificato di abitabilità: dalla data del rogito, successiva alla consegna materiale del bene, ha dunque fatto decorrere il termine di prescrizione della garanzia, di un anno, indipendentemente dalla scoperta dei vizi (Cass. 11037/2017).

Tale statuizione è conforme a diritto.

La "consegna" del bene ai fini del decorso del termine di cui all'art. 1490 c.c. è quella effettiva e materiale, che pone il compratore a diretto contatto con la cosa, risultando irrilevante il successivo rilascio della documentazione di abitabilità e di formale comunicazione di fine lavori,

o i meri lavori di rifinitura esterni come desumibile dalla sottoscrizione, senza rilievi, del verbale di “consegna” dell’appartamento che presuppone l’ultimazione dei lavori per l’effettivo e pieno utilizzo del bene .

Il ricorso va dunque respinto e le spese, regolate secondo soccombenza, si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi dell’art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 sussistono i presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

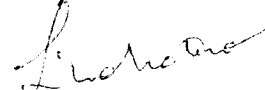
Condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio che liquida in di 3.200,00 € , di cui 200,00 € per esborsi, oltre a rimborso

forfettario per spese generali in misura del 15% ed accessori di legge, *ca. lavoro di legge...*

Ai sensi dell’art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13

Così deciso in Roma 27 settembre 2018

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 19 FEB. 2019

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI