

0002294-17



AVV. ANTONIO CHIERICHETTI
www.studiolegalechierichetti.eu

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli ill.mi signori magistrati

OGGETTO:

- dott. Vincenzo Mazzacone - Presidente *vendita immobiliare, abitabilità*
- dott. Emilio Migliucci - Consigliere R.G.N.: 11585/2013
- dott. Bruno Bianchini - Consigliere Cron.: 2294
- dott. Luigi Abete - Consigliere rel. Rep.: R.T.
- dott. Antonio Scarpa - Consigliere Ud.: 19/10/2016

ha pronunciato la seguente

PU

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 11585 – 2013 R.G. proposto da:

(omissis) – c.f. (omissis) – rappresentato e difeso in virtù
di procura speciale in calce al ricorso dall'avvocato (omissis) ed elettivamente
domiciliato in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis).

RICORRENTE

contro

(omissis) e (omissis) rappresentati e difesi in virtù di
procura speciale in calce al controricorso dall'avvocato (omissis) ed elettivamente
domiciliati in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis).

CONTRORICORRENTI

Avverso la sentenza n. 227 dei 30.1/15.2.2013 della corte d'appello di Palermo,

2107/16



Udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 19 ottobre 2016 dal consigliere dott. Luigi Abete,

Udito l'avvocato (omissis) per il ricorrente,

Udito l'avvocato (omissis), per delega dell'avvocato (omissis), per i controricorrenti,

Udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Lucio Capasso, che ha concluso per il rigetto del ricorso,

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 8.2.2005 (omissis) e (omissis) citavano a comparire innanzi al tribunale di Palermo (omissis).

Esponavano che con atto per notar Siciliano del 23.5.2002 avevano acquistato dal (omissis) un immobile facente parte di una palazzina bifamiliare suddivisa in due porzioni verticali, in (omissis), alla località (omissis); che nel mese di maggio del 2003 avevano constatato la presenza al piano terra di forte umidità da risalita capillare e ne avevano vanamente fatto denuncia al venditore; che successivamente avevano dato incarico ad un tecnico di loro fiducia, il quale aveva concluso nel senso che la causa dell'umidità era da individuare nella inadeguata ovvero nell'omessa esecuzione di taluni lavori; che avevano formulato istanza di accertamento tecnico preventivo nell'ambito del quale si era fatto luogo a consulenza tecnica.

Chiedevano che il convenuto fosse condannato a pagar loro la somma di euro 35.272,14, quale importo corrispondente al costo per l'esecuzione dei lavori necessari al fine di conseguire la licenza di abitabilità dell'immobile.

Si costituiva il convenuto.

Eccepeva pregiudizialmente la prescrizione dell'azione *ex adverso* esperita; in ogni caso instava per il suo rigetto.



Con sentenza n. 5623/2008 il tribunale adito, qualificata l'istanza attorea in guisa di domanda di adempimento *ex art.* 1453 c.c., reietta l'eccezione di prescrizione, condannava il convenuto al pagamento dell'importo richiesto e delle spese di lite.

Interponeva appello (omissis) .

Resistevano (omissis) e (omissis) .

Con sentenza n. 227 dei 30.1/15.2.2013 la corte d'appello di Palermo rigettava il gravame e condannava l'appellante alle spese del grado.

Premetteva la corte di merito che, in virtù della prospettazione quale risultante dal testo e dalle conclusioni della rinnovata citazione, gli attori avevano invocato il ristoro dei danni correlati, tra l'altro, all'inadempimento del generale obbligo gravante sul convenuto di dotare l'immobile compravenduto del certificato di abitabilità.

Premetteva altresì che il difetto del certificato di abitabilità, siccome atto a risolversi nella mancanza di un requisito giuridico essenziale, configurava ipotesi di vendita di *aliud pro alio*. legittimante l'acquirente all'esercizio dell'azione risarcitoria, la cui prescrizione, nel caso di specie, era ben lungi dall'esser giunta a compimento.

Premetteva inoltre che la pattuizione di cui all'art. 6 del contratto di compravendita in ogni caso consacrava "l'impegno assunto dal venditore di sostenere ogni pagamento necessario per il rilascio del relativo certificato di abitabilità, a nulla rilevando che nel contratto sia stata inserita la locuzione <pagamento eventualmente richiesto dal comune di Palermo>" (*così sentenza d'appello, pag. 6*).

Indi esplicitava che, alla stregua delle coincidenti risultanze della consulenza di parte allegata dagli originari attori e non contestata dall'appellante e della consulenza tecnica disposta in sede di a.t.p., si era riscontrato che l'immobile compravenduto era interessato da un fenomeno di umidità di vaste proporzioni, non circoscritto al piano seminterrato ma esteso pur ai locali a piano terra destinati a civile abitazione, sicché non era conforme alle



disposizioni del locale regolamento di igiene e non poteva "ottenere il rilascio del certificato di abitabilità" (*così sentenza d'appello, pag. 7*).

Esplicitava ancora che non avevano alcun rilievo la circostanza per cui la procedura finalizzata al rilascio del certificato di abitabilità aveva avuto inizio e "non era pervenuta al suo sbocco naturale, per inefficienze della pubblica amministrazione" (*così sentenza d'appello, pag. 8*) ovvero la circostanza per cui gli appellati acquirenti non avevano "ottenuto alcun diniego da parte della pubblica amministrazione" (*così sentenza d'appello, pag. 7*); che invero il rilascio dell'abitabilità non poteva essere procrastinato *sine die* e, d'altra parte, il certificato allo stato non era stato rilasciato, il che legittimava la richiesta risarcitoria per la vendita di *aliud pro alio*.

Esplicitava infine che era del tutto inammissibile la perizia prodotta in sede di gravame dall'appellante mercé la quale si ambiva a dimostrare che il mancato rilascio della licenza di abitabilità era da ascrivere ad un abuso edilizio commesso dagli appellati.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso (omissis) ; ne ha chiesto sulla scorta di tre motivi la cassazione con ogni susseguente statuizione anche in ordine alle spese di lite.

(omissis) e (omissis) hanno depositato controricorso; hanno chiesto dichiararsi inammissibile o rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il **primo motivo** il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 345 c.p.c.; ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti.

Deduce che la corte distrettuale ha del tutto omesso l'esame della richiesta di prova testimoniale all'uopo formulata e si è limitata a reputare inammissibile la produzione della perizia giurata a firma del tecnico che aveva incaricato onde perfezionare la pratica per il rilascio della licenza di abitabilità dell'immobile.



Deduce segnatamente che l'esame della perizia e l'ammissione della prova per testimoni "avrebbero consentito di accertare che il mancato rilascio della concessione in sanatoria e della dichiarazione di abitabilità dell'immobile non erano dipesi dai difetti riscontrati a cui la stessa Corte aveva ricollegato l'inadempimento del venditore ed il correlato risarcimento ma dall'inerzia del Comune prima e dalla difformità riscontrata poi tra il progetto in sanatoria e l'immobile a causa del nuovo volume realizzato dall'acquirente" (così ricorso, pag. 8).

Deduce dunque che la corte di Palermo non ha enunciato le ragioni per le quali non era da applicare l'art. 345 c.p.c. nella parte in cui consente l'ammissione di nuovi mezzi di prova, qualora il collegio li reputi indispensabili ai fini della decisione.

Con il **secondo motivo** il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 1495 c.c., la falsa applicazione dell'art. 1453 c.c., la violazione dell'art. 2697 c.c..

Deduce che gli attori non hanno dato prova alcuna della circostanza per cui il mancato rilascio della licenza di abitabilità dipendeva dalle infiltrazioni di umidità nel piano cantinato.

Deduce ancora che si è al cospetto di un'ipotesi di garanzia per vizi della cosa venduta in relazione alla quale vi è stata prescrizione della relativa azione in dipendenza del decorso del termine di un anno dalla consegna.

Deduce ulteriormente che del tutto incongruo il riferimento al regolamento di igiene e sanità del comune di Palermo, atteso che non riguarda i piani cantinati.

Con il **terzo motivo** il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 91 c.p.c..

Deduce che le spese di lite andavano poste a carico degli appellati in ossequio al principio della soccombenza.

I motivi di ricorso sono strettamente connessi.

Se ne giustifica pertanto la contestuale disamina.



Tutti comunque **sono privi di fondamento**.

Va debitamente premesso che, in materia di vendita di immobile destinato ad abitazione, questa Corte spiega che integra 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 (*cf. Cass. 27.7.2006, n. 17140*).

E soggiunge che 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; e che 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, e 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 (*cf. Cass. 23.1.2009, n. 1701; cf. Cass. 20.4.2006, n. 9253, ove si precisa inoltre che è irrilevante la concreta utilizzazione dell'immobile ad uso abitativo da parte dei precedenti proprietari*).

In questi termini del tutto ingiustificato è l'assunto del ricorrente secondo cui "la fattispecie è stata ricondotta forzatamente nell'alveo dell'art. 1453 c.c. allo scopo di superare l'intervenuta decadenza sancita dall'art. 1495 c.c." (*così ricorso, pag. 10*).

Nel quadro dell'operata ineccepibile qualificazione della concreta fattispecie e nel solco per giunta della pattuizione di cui all'art. 6 del contratto di compravendita, atta a consacrare l'obbligo del venditore di sostenere ogni pagamento necessario allo scopo del rilascio del certificato di abitabilità, è ben evidente che le censure che il primo ed il secondo mezzo di impugnazione concorrono a veicolare, afferiscono, in fondo, al giudizio "di fatto" cui la corte territoriale ha atteso ai fini dell'accertamento delle condizioni eventualmente atte, in chiave eziologica, ad ostacolare il conseguimento del medesimo certificato (*"l'accordato*



risarcimento è stato ricollegato dal punto di vista causale ad un elemento del tutto indimostrato”: così ricorso, pag. 8; l’abitabilità non era stata ancora “accordata per l’inerzia del Comune e per la costruzione abusiva realizzata dagli acquirenti”: così ricorso, pagg. 8 - 9; “il tecnico incaricato non aveva potuto definire l’iter della pratica volta al rilascio del certificato di abitabilità a causa del nuovo volume realizzato dagli acquirenti”: così ricorso, pag. 10).

Su tale scorta si rappresenta che la statuizione impugnata è - siccome dei 30.1/15.2.2013 - soggetta alle novità introdotte con il dec. leg. n. 83/2012, convertito nella legge n. 134/2012, ed applicabili alle sentenze pubblicate dal trentesimo giorno successivo a quello di entrata in vigore della legge di conversione.

Conseguentemente il vizio motivazionale che precipuamente il primo ed il secondo mezzo di impugnazione sostanzialmente adducono, rileva nei limiti della novella formulazione del n. 5 del 1° co. dell’art. 360 c.p.c. (“*per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti*”).

In tal guisa, evidentemente, riveste valenza l’insegnamento delle sezioni unite di questa Corte di legittimità (*il riferimento è a Cass. sez. un. 7.4.2014, n. 8053*).

Ovvero l’insegnamento secondo cui, da un canto, la riformulazione dell’art. 360, 1° co., n. 5), c.p.c. (*disposta dall’art. 54 del dec. leg. 22.6.2012, n. 83, convertito nella legge 7.8.2012, n. 134*) deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall’art. 12 delle preleggi, come riduzione al “minimo costituzionale” del sindacato di legittimità sulla motivazione, sicché, è denunciabile in cassazione solo l’anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all’esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; e secondo cui, propriamente, tale anomalia si esaurisce nella “mancanza assoluta di motivi sotto l’aspetto materiale e grafico”,



nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione.

Ovvero l'insegnamento secondo cui, dall'altro, il riformulato art. 360, 1° co., n. 5), c.p.c. introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (*vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia*); con la conseguenza che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, 1° co., n. 6), e 369, 2° co., n. 4), c.p.c., il ricorrente deve indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie.

Nei termini esposti si rappresenta altresì quanto segue.

Per un verso, che è da escludere recisamente che taluna delle figure di "anomalia motivazionale" destinate ad acquisire significato alla luce dell'indicazione nomofilattica a sezioni unite testé menzionata, possa scorgersi in relazione alle motivazioni - dapprima riferite - cui la corte d'appello ha ancorato il suo *dictum*.

In particolare, con riferimento al paradigma della motivazione "apparente" - che ricorre allorché il giudice di merito, pur individuando nel contenuto della sentenza gli elementi da cui ha desunto il proprio convincimento, non procede ad una loro approfondita disamina logico - giuridica, tale da lasciar trasparire il percorso argomentativo seguito (*cf. Cass.*



21.7.2006, n. 16672) – la corte distrettuale ha compiutamente ed intellegibilmente esplicitato il percorso argomentativo seguito (*“dalla perizia giurata versata in atti, (...) le cui conclusioni coincidono (...) con quelle del consulente nominato in sede di a.t.p., emerge che l'immobile non è conforme alle norme del regolamento locale di igiene, sicché non può ottenere il rilascio del certificato di abitabilità”*: così sentenza d'appello, pag. 7).

Per altro verso, che la corte siciliana ha sicuramente disaminato il fatto storico caratterizzante la *res litigiosa* (*insussistenza delle condizioni necessarie per ottenere il rilascio del certificato di abitabilità in dipendenza della presenza di un fenomeno di umidità di ampie proporzioni*).

Del resto, nella fattispecie il ricorrente censura l'*(asserita)* erronea valutazione delle risultanze istruttorie (*“la Corte ha ritenuto provata la ricorrenza della fattispecie di cui all'art. 1453 c.c. sulla base di un presupposto eventuale e del tutto indimostrato: e cioè che il mancato rilascio dell'abitabilità dipendesse dalle infiltrazioni di umidità presenti nel piano cantinato”*: così ricorso, pag. 10) e l'omesso riscontro della prova documentale, di segno a sé favorevole, e della prova testimoniale, l'una e l'altra ritualmente offerte, siccome indispensabili, con l'atto di gravame.

E tuttavia a tali riguardi si rappresenta ulteriormente quanto segue.

Innanzitutto, che il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito non dà luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360, 1° co., n. 5), c.p.c. (*che attribuisce rilievo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e presenti carattere decisivo per il giudizio*), né in quello del precedente n. 4), disposizione che - per il tramite dell'art. 132, n. 4), c.p.c. - dà rilievo



unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante (cfr. Cass. 10.6.2016, n. 11892).

Altresi, che la consulenza tecnica di parte costituisce, sì, una semplice allegazione difensiva a contenuto tecnico, priva di autonomo valore probatorio, sicché la sua produzione, in quanto sottratta al divieto di cui all'art. 345 c.p.c., è ammissibile anche in appello (cfr. in tal senso Cass. sez. un. 3.6.2013, n. 13902); ciò nondimeno, la motivazione della sua ininfluyente valenza – al pari, viepiù, della motivazione di rigetto di una qualsivoglia istanza istruttoria (cfr. Cass. 16.6.1990, n. 6078) - non deve essere necessariamente data in maniera esplicita, potendo la stessa *ratio decidendi*, che ha risolto il merito della lite, valere da implicito disconoscimento della sua rilevanza.

E ciò, in verità, a prescindere dal rilievo per cui, in ossequio al canone di cosiddetta "autosufficienza" del ricorso per cassazione (cfr. Cass. sez. lav. 4.3.2014, n. 4980), quale positivamente sancito all'art. 366, 1° co., n. 6), c.p.c., ben avrebbe dovuto il ricorrente, onde consentire a questa Corte il compiuto riscontro, il compiuto vaglio del suo assunto, riprodurre più o meno integralmente nel corpo del ricorso il testo della perizia giurata.

Inoltre, che l'ammissione in grado d'appello della prova testimoniale (a mezzo del teste (omissis)) ne postulava – *ratione temporis* – l'indispensabilità ai fini della decisione ed, ancor prima, la novità.

In tal guisa occorre tener conto che non può reputarsi nuova ex art. 345 c.p.c. la prova già indicata in primo grado.

Di conseguenza, parimenti in ossequio al canone di cosiddetta "autosufficienza" del ricorso per cassazione, ben avrebbe dovuto il ricorrente, onde consentire a questa Corte il compiuto riscontro in primo luogo della novità dell'invocata prova testimoniale, riprodurre integralmente i capitoli della prova testimoniale sollecitata in prime cure e ritenuta superflua dal primo giudice, allorché ebbe a rinviare per la precisazione delle conclusioni (l'esercizio



del potere di diretto esame degli atti del giudizio di merito, riconosciuto al giudice di legittimità ove sia denunciato un error in procedendo - è il caso del profilo de quo agitur - presuppone che la parte, nel rispetto del principio di "autosufficienza", riporti, nel ricorso stesso, gli elementi ed i riferimenti atti ad individuare, nei suoi termini esatti e non genericamente, il vizio processuale, onde consentire alla Corte di effettuare, senza compiere generali verifiche degli atti, il controllo del corretto svolgersi dell'iter processuale: cfr. Cass. 30.9.2015, n. 19410).

E ciò tanto più che nelle conclusioni formulate in grado di appello parte appellata ebbe a chiedere, tra l'altro, di "dichiarare inammissibili perché non reiterate nelle conclusioni formulate nel giudizio di primo grado le istanze istruttorie avanzate in primo grado dal convenuto e riproposte nell'atto di appello" (*così sentenza d'appello, pagg. 2 - 3; cfr. Cass. 19.8.2002, n. 12241, secondo cui non può reputarsi nuova ex art. 345 c.p.c. la prova già indicata e rinunciata in primo grado*).

In ogni caso, che l'articolato capitolo di prova (*cfr. ricorso, pagg. 5 - 6*) risulta indiscutibilmente "generico e valutativo" in rapporto al suo passaggio essenziale ("ho verificato già dall'esterno una difformità relativa alla realizzazione di un nuovo volume") (*cfr. Cass. 12.10.2011, n. 20997, e Cass. 9.5.1996, n. 4370*).

La condanna alle spese e del primo e del secondo grado di (omissis) appieno si è legittimata in dipendenza della sua soccombenza (*cfr. Cass. 18.10.2001, n. 12758, secondo cui la condanna al pagamento delle spese processuali è una conseguenza legale della soccombenza, che a sua volta va individuata tenendo presente la statuizione espressa nella sentenza, esaminata in relazione alle domande formulate dall'attore e dal convenuto, nonché alle conclusioni precisate a verbale*).

Del tutto ingiustificato è perciò l'assunto di cui al terzo motivo.



Il rigetto del ricorso comporta la condanna del ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità. La liquidazione segue come da dispositivo.

Si dà atto che il ricorso è stato notificato in data 26.4.2013.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115 (*comma 1 quater introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24.12.2012, n. 228, a decorrere dall' 1.1.2013*), si dà atto altresì della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, (omissis) (omissis), dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, d.p.r. n. 115/2002.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente, (omissis), a rimborsare ai controricorrenti, (omissis) e (omissis), le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano nel complesso in euro 3.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali, i.v.a. e cassa come per legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, d.p.r. n. 115/2002.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 19 ottobre 2016.

Il consigliere estensore

dott. Luigi Abete

Il presidente

dott. Vincenzo Mazzacane

Il Funzionario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 30 GEN. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA