

Civile Sent. Sez. 2 Num. 39369 Anno 2021
Presidente: D'ASCOLA PASQUALE
Relatore: TEDESCO GIUSEPPE
Data pubblicazione: 10/12/2021

FATTI DI CAUSA

Il Tribunale di Perugia, nella causa iniziata da ZA e T B nei confronti dell'Impresa individuale di costruzioni di BS, ha dichiarato la risoluzione del contratto di vendita di porzioni immobiliari ubicate in un edificio condominiale in Foligno per grave inadempimento dell'impresa, essendo le stesse porzioni prive del certificato di abitabilità; ha condannato il venditore alla restituzione del prezzo e al risarcimento del danno.

Contro la sentenza hanno proposto appello principale Z e T e appello incidentale l'impresa. La Corte d'appello di Perugia ha rigettato l'appello principale proposto dall'impresa. In particolare, essa ha accertato che l'appartamento di proprietà Z era privo del certificato di abitabilità in virtù dell'ordinanza del Comune di Foligno n. x del xx, che aveva revocato l'abitabilità originariamente concessa per l'intero edificio, per mancanza dei requisiti minimi richiesti. Secondo la Corte d'appello, tale mancanza giustificava la risoluzione del contratto per grave inadempimento del venditore, ricorrendo la fattispecie della vendita *aliud pro alio*. La corte di merito ha escluso la rilevanza della successiva attività attuata dal venditore per rendere l'immobile abitabile, sia perché successiva alla domanda di risoluzione del contratto, sia perché l'iniziativa del venditore non aveva sortito l'effetto di rendere l'immobile suscettibile di essere abitato. In conseguenza di quanto sopra, la Corte d'appello ha ritenuto assorbite le eccezioni dell'impresa, di decadenza e prescrizione della domanda di garanzia per vizi della cosa, rilevando comunque che la stessa domanda era stata già implicitamente rigettata dal giudice di primo grado.

La Corte d'appello ha accolto in parte l'appello incidentale, riconoscendo, in favore del compratore, il diritto di ottenere la

restituzione di somme ulteriori in aggiunta a quella già riconosciute dal Tribunale.

Per la cassazione della sentenza l'Impresa individuale di costruzioni BS ha proposto ricorso affidato a due motivi.

ZA e TB hanno resistito con controricorso, con il quale hanno chiesto l'applicazione dell'art. 4, comma 8, del d.m. n. 55 del 2014 e dell'art. 96, comma 3, c.p.c.

Le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Ai due motivi di ricorso il ricorrente premette le seguenti considerazioni:

- a) quando fu stipulata la prima vendita, con rogito del 21 settembre 2006, l'immobile era idoneo a essere abitato, tant'è vero che il 16 settembre 2008, è stato rilasciato il certificato di abitabilità;
- b) fu poi stipulata fra le parti una seconda vendita per l'acquisto di un garage (atto del 6 agosto 2007) riguardo al quale non furono adottati

vizi e difetti;

c) la causa è stata iniziata nel 2008, dopo circa due anni dalla vendita e dopo che l'immobile, acquistato nel 2006, aveva ottenuto il certificato di abitabilità;

d) nella causa non fu chiesta la risoluzione del contratto, ma la condanna dell'impresa al risarcimento del danno corrispondente alle spese occorrenti per l'eliminazione dei vizi;

e) conseguentemente, il comportamento tenuto dall'impresa dopo l'inizio della lite era rilevante;

f) l'immobile, al momento dell'acquisto era abitabile, fu abitato e il certificato fu revocato dopo due anni a seguito delle denunce inoltrate dagli acquirenti;

La sentenza è oggetto di censura nella parte in cui la Corte d'appello ha riconosciuto che ricorreva nella specie un'ipotesi di vendita *aliud pro alio*.

Il ricorrente riprende le considerazioni oggetto del motivo precedente, traendone le seguenti conclusioni:

a) la mancanza del certificato di abitabilità era dipesa esclusivamente dalla condotta dell'acquirente;

b) occorre applicare l'art. 1227 c.c., che esclude il risarcimento del danno quando sussiste il fatto colposo del danneggiato;

c) non era applicabile l'art. 1453 c.c. perché la causa fu promossa non per chiedere la risoluzione del contratto;

d) l'affermazione della Corte d'appello, circa la mancanza dei requisiti minimi di abitabilità, era fondata esclusivamente sulla mancanza del certificato, mentre ciò non era sufficiente, poiché gli appartamenti non erano privi dei requisiti minimi per essere abitati;

e) il consulente tecnico in primo grado aveva formulato le proprie conclusioni in conformità a una normativa non più applicabile (la normativa riguardante i requisiti acustici passivi degli edifici);

f) la risoluzione quindi non si giustificava, in assenza di grave inadempimento;

g) esclusa la risoluzione, non ci sono i presupposti per ulteriori pronunce, dovendosi reiterare le eccezioni di decadenza a prescrizione delle azioni di garanzia

4. Si impone in via prioritaria l'esame del primo motivo e dei profili di censura del secondo motivo *supra* sub b) e c), i quali sono fondati nei limiti di seguito indicati e il loro accoglimento comporta l'assorbimento delle altre censure del secondo motivo, ad eccezione di quella sub g), che è inammissibile.

In primo luogo, deve essere precisato che il primo motivo non incorre nella preclusione della c.d. doppia conforme. Infatti, come risulta dal ricorso e dalla stessa sentenza impugnata, le ragioni di fatto poste a fondamento della decisione di primo grado e quelle poste a base della sentenza di rigetto dell'appello sono tra loro diverse (Cass. n. 26774/2016; n. 5528/2014). Invero la *l'ali* della decisione impugnata, diversamente da quella del Tribunale, non è solo nell'accertamento della situazione determinatasi a seguito dell'ordinanza del 2010, che ha revocato l'abitabilità originariamente concessa per l'intero edificio. A ciò la Corte d'appello ha aggiunto la considerazione che la problematica, riguardante la mancanza di abitabilità, non era stata comunque risolta per effetto delle postume e (precluse dalla domanda

di risoluzione) iniziative del venditore. Insomma, secondo la corte d'appello, la vendita deve essere risolta perché l'inconveniente accertato dal primo giudice, non eliminabile dal venditore nel corso del giudizio in linea di principio, ancora persisteva, nei fatti, al momento della decisione in appello. Si consideri che, nella sentenza d'appello, si menzionano documenti del 2016 e del 2017, che non erano neanche formati quando fu pronunciata la sentenza di primo grado.

5. «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, giacché 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. 3851/2008; n. 17140/2006; n. 24786/ 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, perché 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» (così testualmente Cass. n. 6458/2010; conf. n. 17123/2020).

Insomma, l'inadempimento, derivante dalla mancata consegna del certificato, può determinare la risoluzione solo qualora non ricorrano le condizioni per il suo conseguimento (Cass. n. 30950/2017).

Vale pur sempre il principio «in tema di compravendita, si ha consegna di *ciludpro alio* che dà luogo all'azione contrattuale di risoluzione o di adempimento, ai sensi dell'art. 1453 c.c., svincolata dai termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art. 1495 c.c., qualora il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito in quanto, appartenendo ad un genere diverso, si riveli funzionalmente del tutto

inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale della *res* venduta e, quindi, a fornire l'utilità richiesta» (Cass. n. 10916/2011; n. 28419/2013). Si rileva in dottrina che occorre fare applicazione rigida della nozione di *aliud pro alio*, perché non si può evadere dall'onere di denuncia e dal breve termine annuale di prescrizione dell'azione, qualificando come *aliud pro alio* casi che invece sono scuramente di

mancanza di qualità o di vizi.

Consegue da quanto sopra che Corte d'appello, al fine di pronunciare la risoluzione per vendita *aliud pro alio* avrebbe dovuto compiere un'indagine volta a verificare se ci fossero o no le condizioni del suo rilascio. Tale indagine è invece del tutto mancata; e l'omissione appare tanto più evidente, perché, la stessa Corte d'appello, dopo avere trattenuto la causa in decisione, ha rimesso la causa sul ruolo; a ciò è seguita la produzione di documenti da parte dell'attuale ricorrente, successivi alla sentenza di primo grado, fra i quali l'ordinanza n. 103 dell'8 febbraio 2017, menzionata nella sentenza impugnata, con la quale si disponeva l'esecuzione dei necessari interventi di adeguamento. Fu inoltre prodotta la Comunicazione del Dirigente dell'Area del Comune di Foligno del 2 marzo 2017, con la quale fu disposta la riattivazione dell'abitabilità per le altre porzioni dell'edificio, ad eccezione dell'immobile degli attuali controricorrenti, i quali non avevano fatto eseguire i lavori prescritti (cfr. pag. 11 del ricorso, dove il documento è indicato e trascritto, con indicazione in nota della sede di produzione).

In quanto all'ulteriore rilievo della Corte d'appello, e cioè che il venditore non avrebbe più potuto porre rimedio alla mancanza del certificato, giacché il tentativo di adempimento tardivo era precluso dall'art. 1453 c.c., l'affermazione incorre in un duplice errore di diritto.

In primo luogo, per la ragione appena detta: in materia di abitabilità, l'inadempimento, idoneo a giustificare la risoluzione per vendita *aliud pro alio*, implica l'originaria «esistenza di impedimenti assoluti al rilascio della certificazione» (Cass. n. 6458/2010 cit.).

In secondo luogo, perché la domanda di risoluzione fu proposta dall'acquirente Z in via subordinata rispetto alle domande dirette a ottenere la condanna dell'impresa al risarcimento del danno, nella somma occorrente all'eliminazione dei vizi, oltre alla condanna a provvedere alla regolarizzazione urbanistica e edilizia dell'immobile. Si ricorda che la preclusione stabilita dall'art. 1453 c.c. comma 3, c.c. non è assoluta, ma suppone che la domanda di risoluzione sia stata proposta senza riserve (Cass. n. 20899/2013; n. 1077/2005). Tale condizione non ricorre per definizione quando la domanda di risoluzione sia proposta in via subordinata rispetto ad altre domande volte a ovviare alle conseguenze dell'inadempimento.

6. La censura sub g) (esclusa la risoluzione, non ci sono i presupposti per ulteriori pronunce, dovendosi reiterare le eccezioni di decadenza a prescrizione delle azioni di garanzia), è inammissibile, trattandosi di eccezioni che la Corte d'appello ha ritenuto assorbite nella pronuncia di risoluzione del contratto per mancanza del certificato di abitabilità. Sono inammissibili in sede di legittimità censure che non siano dirette contro la sentenza di appello, ma riguardino questioni sulle quali questa non si è pronunciata ritenendole assorbite, atteso che le stesse, in caso di accoglimento del ricorso per cassazione, possono essere nuovamente riproposte al giudice di rinvio (Cass. n. 8817/2012).

7. In conclusione è accolto il primo motivo e le censure sub c) e d) del secondo motivo; sono assorbite le censure sub a), b), e), e del secondo motivo; è inammissibile la censura sub g) del secondo motivo.

La sentenza deve essere cassata in relazione al primo motivo e alle censure del secondo motivo accolte e la causa rinviata alla Corte

d'appello di Perugia in diversa composizione, che provvederà a nuovo esame attenendosi ai criteri di cui sopra e liquiderà le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo e, nei limiti di cui in motivazione, il secondo motivo; *cassa* la sentenza in relazione ai motivi accolti; *rinvia* la causa alla Corte d'appello di Perugia in diversa composizione anche per le spese.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 9 settembre 2021.