

Suprema Corte di Cassazione

sezione II civile

sentenza 30 gennaio 2017, n. 2294

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MAZZACANE Vincenzo – Presidente

Dott. MIGLIUCCI Emilio – Consigliere

Dott. BIANCHINI Bruno – Consigliere

Dott. ABETE Luigi – rel. Consigliere

Dott. SCARPA Antonio – Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

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

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

– ricorrente –

contro

(OMISSIS) e (OMISSIS) rappresentati e difesi in virtu' 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;

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

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. CAPASSO Lucio, 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 (OMISSIS) del 23.5.2002 avevano acquistato dal (OMISSIS) un immobile facente parte di una palazzina bifamiliare suddivisa in due porzioni verticali, in Palermo, alla localita' "(OMISSIS)"; che nel mese di maggio del 2003 avevano constatato la presenza al piano terra di forte umidita' 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'umidita' 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 abitabilita' dell'immobile.

Si costituiva il convenuto.

Eccepiva 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 articolo 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 virtu' 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 abitabilita'.

Premetteva altresì che il difetto del certificato di abitabilita', 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'articolo 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 mercede 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'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione dell'articolo 345 c.p.c.; ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, 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'articolo 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'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione dell'articolo 1495 c.c., la falsa applicazione dell'articolo 1453 c.c., la violazione dell'articolo 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'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione dell'articolo 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 (cfr. 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 (cfr. Cass. 23.1.2009, n. 1701; cfr. 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'articolo 1453 c.c., allo scopo di superare l'intervenuta decadenza sancita dall'articolo 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'articolo 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,

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

Su tale scorta si rappresenta che la statuizione impugnata e' - siccome dei 30.1/15.2.2013 - soggetta alle novita' introdotte con il Decreto Legislativo n. 83 del 2012, convertito nella L. n. 134 del 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 dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, ("per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che e' stato oggetto di discussione tra le parti").

In tal guisa, evidentemente, riveste valenza l'insegnamento delle sezioni unite di questa Corte di legittimita' (il riferimento e' a Cass. sez. un. 7.4.2014, n. 8053).

Ovvero l'insegnamento secondo cui, da un canto, la riformulazione dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5), (disposta dal Decreto Legislativo 22 giugno 2012, n. 83, articolo 54, convertito nella L. 7 agosto 2012, n. 134) deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'articolo 12 delle preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimita' sulla motivazione, sicche', e' denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in se', 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 articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5), 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 articoli 366 c.p.c., comma 1, n. 6), e articolo 369 c.p.c., comma 2, n. 4), 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 - decisivita'", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per se', il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorche' la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie.

Nei termini esposti si rappresenta altresì quanto segue.

Per un verso, che e' da escludere recisamente che taluna delle figure di "anomalia motivazionale" destinate ad acquisire significato alla luce dell'indicazione nomofilattica a sezioni unite teste' 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 allorquando 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 (cfr. 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 e' conforme alle norme del regolamento locale di igiene, sicche' non puo' ottenere il rilascio del certificato di abitabilita'".. cosi' 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 abitabilita' in dipendenza della presenza di un fenomeno di umidita' 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'articolo 1453 c.c. sulla base di un presupposto eventuale e del tutto indimostrato: e cioe' che il mancato rilascio dell'abitabilita' dipendesse dalle infiltrazioni di umidita' presenti nel piano cantinato: cosi' ricorso, pag. 10) e l'omesso riscontro della prova documentale, di segno a se' 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 da' luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5), (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), ne' in quello del precedente n. 4), disposizione che – per il tramite dell'articolo 132 c.p.c., n. 4), – da' 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, si', una semplice allegazione difensiva a contenuto tecnico, priva di autonomo valore probatorio, sicche' la sua produzione, in quanto sottratta al divieto di cui all'articolo 345 c.p.c., e' ammissibile anche in appello (cfr. in tal senso Cass. sez. un. 3.6.2013, n. 13902); cio' nondimeno, la motivazione della sua ininfluenza – al pari, viepiu', 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 cio', in verita', 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'articolo 366 c.p.c., comma 1, n. 6), ben avrebbe dovuto il ricorrente, onde consentire a questa Corte il compiuto riscontro, il compiuto vaglio del suo assunto, riprodurre piu' 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 – razione temporis – l'indispensabilita' ai fini della decisione ed, ancor prima, la novita'.

In tal guisa occorre tener conto che non puo' reputarsi nuova ex articolo 345 c.p.c., la prova gia' 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 novita' 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 legittimita' ove sia denunciato un error in procedendo – e' 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 cio' tanto piu' che nelle conclusioni formulate in grado di appello parte appellata ebbe a chiedere, tra l'altro, di "dichiarare inammissibili perche' 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" (cosi' sentenza d'appello, pagg. 2 – 3; cfr. Cass. 19.8.2002, n. 12241" secondo cui non puo' reputarsi nuova ex articolo 345 c.p.c., la prova gia' 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 gia' dall'esterno una difformita' 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 e' legittimata in dipendenza della sua soccombenza (cfr. Cass. 18.10.2001, n. 12758, secondo cui la condanna al pagamento delle spese processuali e' 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, nonche' alle conclusioni precisate a verbale).

Del tutto ingiustificato e' percio' l'assunto di cui al terzo motivo.

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

Si da' atto che il ricorso e' stato notificato in data 26.4.2013.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1 quater, (comma 1 quater introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17, a decorrere dall'1.1.2013), si da' atto altresì della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, (OMISSIS), dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 bis.

P.Q.M.

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 del Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1 quater, 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 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 bis.