

VENDITA
Cass. civ. Sez. II, Sent., 08-02-2016, n. 2438

VENDITA

Fatto Diritto P.Q.M.

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PICCIALLI Luigi - Presidente -

Dott. MATERA Lina - Consigliere -

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Consigliere -

Dott. ORILIA Lorenzo - Consigliere -

Dott. PICARONI Elisa - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 15220-2011 proposto da:

C.G. (OMISSIS), S.P. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZA DEL FANTE 2, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI PALMERI, rappresentati e difesi dall'avvocato D'ASARO GIACOMO;

- ricorrenti -

contro

O.S. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GIUSEPPE ZANARDELLI 23, presso lo studio dell'avvocato DI STEFANO CALOGERO, che lo

rappresenta e difende;

- controricorrente e ric. incid. -

e contro

G.C. nata a (OMISSIS);

- intimata -

avverso la sentenza n. 216/2011 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 23/02/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/11/2015 dal Consigliere Dott. ELISA PICARONI;

udito l'Avvocato Antonio D'ASARO, con delega depositata in udienza dell'Avvocato D'ASARO Giacomo, difensore dei ricorrenti che si è richiamato agli scritti depositati;

udito l'Avvocato DI STEFANO Calogero, difensore del resistente che ha chiesto l'accoglimento delle difese esposte ed in atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELESTE Alberto, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale, per il rigetto dei primi due motivi, per l'accoglimento del terzo motivo e per l'assorbimento del quarto e del quinto motivo del ricorso incidentale.

Svolgimento del processo

1. - E' impugnata la sentenza della Corte d'appello di Palermo, depositata il 23 febbraio 2011, che ha parzialmente accolto l'appello incidentale, proposto da O.S., avverso la sentenza del Tribunale di Palermo e nei confronti di C.G. e S. P..

1.1. - Il giudizio di primo grado era stato introdotto da O. S. e G.C. con domanda di risoluzione del contratto preliminare in data 5 settembre 2001, per inadempimento dei promissari acquirenti C. - S. che si erano rifiutati di stipulare il contratto definitivo, e condanna dei predetti al pagamento dell'indennizzo per l'occupazione dell'Immobile.

Il preliminare aveva ad oggetto la vendita del piano cantinato del fabbricato

sito in (OMISSIS).

1.2. - I convenuti avevano proposto domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre ex [art. 2932 c.c.](#), ed avevano chiesto la condanna di O.S. al risarcimento dei danni provocati dalla mancata consegna del certificato di abitabilità del diverso immobile - ad essi venduto da G.C. con rogito in data 5 settembre 2001 - che il medesimo O. si era impegnato a procurare, come da scrittura privata in pari data.

1.3. - Il Tribunale aveva rigettato la domanda attorea sul rilievo che O. non era proprietario dell'immobile promesso in vendita e che la proprietaria G. non aveva stipulato il preliminare, sicchè il preliminare era dichiarato inefficace e i convenuti condannati al rilascio dell'immobile.

2. - La Corte d'appello, adita in via principale dai promissari acquirenti C. - S. e in via incidentale da O. S., riformava la decisione, nella contumacia di G. C., accogliendo la domanda di risoluzione del preliminare per inadempimento dei promissari acquirenti.

2.1 - Dopo aver rigettato l'eccezione di inammissibilità del gravame principale, la Corte territoriale osservava che il preliminare era valido ed efficace in quanto configurava promessa di vendita di cosa altrui, e che il giorno fissato per la stipula G.C. si era regolarmente presentata dal notaio per trasferire la proprietà dell'immobile promesso in vendita da O.. I promissari acquirenti C. - S. avevano rifiutato di stipulare per la mancanza del certificato di agibilità, ma il rifiuto non era giustificato: le parti, infatti, avevano espressamente subordinato la stipula del contratto definitivo al rilascio della concessione edilizia, e il mancato rilascio del certificato di agibilità, di per sè, non concretava inadempimento del venditore, nè era stata dedotta l'impossibilità di conseguire il predetto certificato.

L'inadempimento dei promissari acquirenti rendeva inammissibile la domanda di esecuzione del contratto in forma specifica, tanto più che gli stessi non avevano offerto la loro prestazione con la comparsa di risposta, ed era del pari inammissibile la domanda attorea di indennizzo, formulata da O.S. che privo di legittimazione in quanto non proprietario dell'immobile.

2.2. - Era rigettata, infine, la domanda di risarcimento danni avanzata dagli appellanti C. - S. nei confronti di O.S. per il mancato rilascio del certificato di abitabilità dell'appartamento acquistato con rogito del 5 settembre 2001. La Corte d'appello evidenziava in proposito che i gli acquirenti C. - S. non avevano dedotto che il certificato fosse stato rifiutato o che non potesse essere rilasciato, sicchè difettava la prova del danno, mentre O. doveva essere condannato all'adempimento dell'obbligazione specificamente assunta con la scrittura privata in pari data del rogito o, in difetto, a rimborsare le relative spese alla controparte.

2.3. - Le spese di lite erano poste per due terzi a carico degli appellanti

principali, compensate per il rimanente terzo.

3. - Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso C.G. e S.P., sulla base di tre motivi.

Resiste con controricorso O.S., il quale propone ricorso incidentale sulla base di cinque motivi.

E' rimasta intimata G.C..

I ricorrenti hanno depositato memoria in prossimità dell'udienza.

Motivi della decisione

1. - Preliminarmente deve essere dichiarata l'inammissibilità della produzione documentale dei ricorrenti, stante il divieto di cui [all'art. 372 c.p.c.](#), di produrre nuovi documenti nel giudizio di cassazione, fatta eccezione per quelli che riguardano la nullità della sentenza impugnata e l'ammissibilità del ricorso e del controricorso (ex plurimis, sez. 1, sentenza n. 2125 del 2014).

1.1. - Il ricorso principale è fondato.

1.2. - Con il primo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione degli [artt. 1453 e 1460 c.c.](#), [art. 1477 c.c.](#), comma 3, [art. 1490 c.c.](#), commi 1 e 2, [art. 2932 c.c.](#), nonché vizio di motivazione.

I ricorrenti si dolgono che la Corte d'appello abbia ritenuto ingiustificato il loro rifiuto di stipulare il contratto definitivo a fronte della mancata consegna del certificato di agibilità dell'immobile oggetto del trasferimento. La consegna del certificato costituiva prestazione essenziale del promittente venditore, con la conseguenza che erano privi di significato i rilievi della Corte d'appello in ordine alla mancata assunzione di uno specifico impegno in tal senso da parte del promittente venditore, e alla mancata deduzione, da parte dei promissari acquirenti, dell'impossibilità di ottenere il certificato.

1.3 - La doglianza è fondata.

1.3.1. - L'obbligo di consegnare il certificato di agibilità grava ex lege sul venditore, in base [all'art. 1477 c.c.](#), comma 3, e a ciò consegue che il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti peraltro è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - è

giustificato, poichè l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene (ex plurimis, Cass., sez. 2, sentenza n. 15969 del 2000; sentenza n. 16216 del 2008).

1.3.2. - Nel caso di specie, incontestata la circostanza che al momento della stipula del contratto definitivo il promittente venditore non era in grado di consegnare il certificato di agibilità, risultava legittimo il rifiuto di stipulare dei promissari acquirenti, nè gravava su questi ultimi l'onere di allegare la circostanza negativa che il certificato non potesse essere rilasciato, come erroneamente ritenuto dalla Corte d'appello, essendo nell'interesse esclusivo del promittente venditore, ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento, l'allegazione del fatto positivo e contrario, e cioè che il certificato potesse essere rilasciato.

2. - Con il secondo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione [dell'art. 1453 c.c.](#) e ss., [art. 1213 c.c.](#) e ss., nonchè vizio di motivazione.

I ricorrenti lamentano il mancato accoglimento della domanda di risarcimento del danno provocato dall'omessa consegna del certificato di abitabilità relativo all'appartamento acquistato con rogito del 5 settembre 2001, che O. si era impegnato a consegnare con scrittura privata in pari data.

La Corte territoriale, infatti, aveva condannato O.S. a consegnare il certificato o, in alternativa, a rimborsare le spese a tal fine necessarie, ed aveva motivato il rigetto della pretesa risarcitoria sul rilievo che gli appellanti C. - S. non avevano allegato che il certificato fosse stato rifiutato o non potesse essere rilasciato. Oltre all'erronea applicazione dei principi in tema di onere di allegazione, la Corte territoriale non aveva tenuto conto che O. non aveva contestato la circostanza che, a distanza ormai di molti anni, non era stata ottenuta l'abitabilità dell'immobile.

A tale ultimo proposito, i ricorrenti precisano che il certificato non è stato rilasciato per difetti di costruzione dell'appartamento, e che pertanto essi sono tenuti a far eseguire a loro spese i lavori necessari.

2.1. - La doglianza è fondata.

La Corte territoriale ha erroneamente escluso che l'accertata mancata consegna del certificato di abitabilità dell'appartamento integrasse inadempimento contrattuale, ponendo a carico degli acquirenti l'onere di dimostrare che il certificato non potesse essere ottenuto.

2.1.1. - Come già evidenziato nell'esame del precedente motivo, la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sè condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi [dell'art. 1477 c.c.](#), attenendo ad un requisito essenziale

della cosa venduta, in quanto incide sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto. Il venditore-costruttore ha dunque l'obbligo di consegnare all'acquirente dell'immobile il certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio, e l'inadempimento di questa obbligazione è ex se foriero di danno emergente, perchè costringe l'acquirente a provvedere in proprio, ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi (ex plurimis, Cass., sez. 2, sentenza n. 23157 del 2013).

2.1.2. - Sulla base dei principi richiamati e di quelli in tema di inadempimento contrattuale, non è dubitabile che l'onere di allegazione e di prova della perdurante possibilità di procurare il certificato gravi sulla parte che è tenuta alla consegna.

Nel caso di specie, la parte promittente venditrice non ha dimostrato di poter onorare l'impegno, e quindi sussiste l'inadempimento e, con esso, il relativo danno.

2.2. - Nell'accoglimento dei motivi che precedono, rimane assorbito il terzo motivo del ricorso principale, relativo alla regolamentazione delle spese di lite disposta dalla Corte d'appello.

4. - Il ricorso incidentale è infondato.

4.1. - Con il primo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione [dell'art. 342 c.p.c.](#).

Si contesta il rigetto dell'eccezione di inammissibilità dell'appello principale per genericità.

5. - Con il secondo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione [dell'art. 342 cod. proc. civ.](#) in relazione agli [artt. 163, 164 e 359 c.p.c.](#).

Si contesta l'omessa motivazione sulla eccezione di nullità dell'atto di appello, che non conteneva le conclusioni degli appellanti principali, ma soltanto la generica richiesta di una pronuncia rescindente.

5.1. - Le doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente per l'evidente connessione, sono infondate.

Non sussiste la lamentata genericità dei motivi di appello, come correttamente statuito dalla Corte territoriale, che ha implicitamente, ma chiaramente confutato in tal modo anche l'eccezione fondata sul rilievo che l'atto di appello sarebbe stato carente di specifiche conclusioni.

Il requisito della specificità dei motivi di appello - richiesta [dall'art. 342 c.p.c.](#), nel testo applicabile *ratione temporis*, anteriore alle modificazioni introdotte dal

D.L. n. 83 del 2012, convertito, con modificazioni, dalla *L. 7 agosto 2012, n. 134* - assorbe i contenuti di cui *all'art. 163 c.p.c.*, comma 3, nn. 3) e 4), (Cass., sez. 3, sentenza n. 25751 del 2013).

Nella specie, come risulta anche dalla sentenza impugnata, gli appellanti principali avevano concluso, in riforma della decisione di primo grado, l'accoglimento delle domande da essi proposte.

6. - Con il terzo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione *dell'art. 112 c.p.c.*, e *art. 1381 c.c.*.

Si contesta l'ultrapetizione della pronuncia di condanna del ricorrente O. alla consegna del certificato di abitabilità dell'appartamento di proprietà C. - S., sul rilievo che i predetti avevano formulato domanda di risarcimento danni per la mancata consegna del certificato.

La pronuncia era peraltro erronea in quanto, anche ammettendo che il ricorrente avesse assunto l'obbligo di consegnare il certificato, si trattava di obbligo incoercibile.

7. - Con il quarto motivo è dedotta violazione e falsa applicazione *dell'art. 112 c.p.c.*, e *art. 1381 c.c.*.

Si assume l'erroneità ed illogicità della già contestata pronuncia di condanna del ricorrente O. al rimborso delle spese affrontate dalla controparte per il rilascio del certificato di abitabilità, non essendo emerso che fossero state sostenute spese a tal fine, e, comunque, in assenza di domanda sul punto.

8. - Con il quinto motivo è dedotta violazione e falsa applicazione degli *artt. 1346, 1348 e 1349 c.c.*.

Il ricorrente censura ulteriormente la pronuncia di condanna al pagamento delle spese che la controparte sosterrà per il conseguimento del certificato di abitabilità dell'appartamento, difettando i requisiti dell'attualità della prestazione e della determinazione o determinabilità dell'oggetto della prestazione, che sarebbe rimesso all'arbitrio dei sigg. C. - S.. Costoro, infatti, potrebbero eseguire lavori non necessari al rilascio del certificato di abitabilità.

8.1. - Le doglianze contenute nel quarto e nel quinto motivo del ricorso incidentale, che hanno ad oggetto la statuizione di condanna di O.S., rimangono assorbite nell'accoglimento del secondo motivo del ricorso principale.

9. - Il ricorso principale è quindi accolto - in riferimento ai primi due motivi, e la sentenza impugnata è cassata con rinvio al giudice indicato in dispositivo, il quale provvedere a riesaminare le domande delle parti facendo applicazione dei principi consolidati, richiamati ai paragrafi 1.3.1. e 2.1.1., e a liquidare le spese di lite del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo ed il secondo motivo del ricorso principale, assorbito il terzo; rigetta i primi due motivi del ricorso incidentale, assorbiti i rimanenti, cassa e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte d'appello di Palermo.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 26 novembre 2015.

Depositato in Cancelleria il 8 febbraio 2016