

01373/13



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. UMBERTO GOLDONI - Presidente - Ud. 15/11/2012
- Dott. LUIGI PICCIALLI - Consigliere - PU
- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere -
- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 24329-2010 proposto da:

[REDACTED], elettivamente domiciliato
 in ROMA, VIA DELLA BALDUINA 7, presso lo studio
 dell'avvocato CONCETTA TROVATO, che lo rappresenta e
 difende unitamente all'avvocato CAMERANO MARIO;

- **ricorrente** -

contro

2012

[REDACTED], elettivamente
 domiciliato in ROMA, PIAZZA G.MAZZINI 27, presso lo
 studio dell'avvocato **[REDACTED]**, che lo
 rappresenta e difende;

2201



Oggetto

CONTRATTI

R.G.N. 24329/2010

Cron. 1373

Rep. E.I.



- controricorrente -

nonchè contro

[REDACTED];

- intimata -

avverso la sentenza n. 341/2010 della CORTE D'APPELLO
di TORINO, depositata il 11/03/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 15/11/2012 dal Consigliere Dott. VINCENZO
CORRENTI;

udito l'Avvocato TROVATO Concetta difensore del
ricorrente che ha chiesto il rigetto dell'opposizione
presentata dal resistente ed insiste nell'accoglimento
del ricorso;

udito l'Avvocato [REDACTED], difensore del
resistente che si riporta alla memoria ed insiste nel
rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. AURELIO GOLIA che ha concluso per
l'inammissibilità del ricorso.

l

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 18 e 22.3.2004 [redacted] conveniva le [redacted] [redacted] davanti al tribunale di Torino esponendo di aver stipulato, per effetto dell'attività mediatoria della prima, preliminare di vendita 27.8.2003 relativo a due mansarde in Torino via Vanchiglia 12 per il corrispettivo di euro 36.000,000 di cui 12.800,000 a titolo di caparra confirmatoria, versando alla mediatrice provvigione di euro 1188.

Lamentava l'inadempienza della [redacted] per la mancata consegna del certificato di abitabilità ed il difetto dei requisiti promessi e chiedeva la risoluzione per inadempimento della promittente venditrice, il doppio della caparra, interessi rivalutazione e la restituzione della provvigione.

Le due società chiedevano il rigetto delle domande e la [redacted] l'accertamento dell'inadempimento del [redacted] ed il diritto a trattenere la caparra.

Con sentenza 2955/07 il Tribunale rigettava le domande del [redacted] decisione riformata dalla Corte di appello di Torino, con sentenza n. 341/2010, che risolveva il preliminare per inadempimento della [redacted] e condannava quest'ultima ex art. 1385 II c cc al pagamento di euro 25.600.000 oltre interessi, la Intermedia alla restituzione di euro 1188, oltre interessi e spese.

La Corte territoriale rilevava che il [redacted] aveva dedotto non solo la mancanza di abitabilità ma anche dei relativi requisiti e secondo il più rigoroso orientamento della Suprema Corte il rifiuto del promissario acquirente alla stipula della compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità od agibilità è giustificato mentre incombeva, in ogni caso, sulla [redacted] la prova di aver consegnato detto certificato ovvero (anche seguendosi l'orientamento giurisprudenziale meno rigoroso) che gli immobili presentavano tutte le caratteristiche per essere considerati abitabili.

Ricorre [REDACTED] con tre motivi, illustrati da memoria, resiste [REDACTED].

All'udienza dell'8.3.2012 è stata disposta integrazione del contraddittorio nei confronti della [REDACTED].

Successivamente le parti hanno presentato memorie

MOTIVI DELLA DECISIONE

Sono preliminari la delibazione della regolarità dell'atto di integrazione del contraddittorio notificato alla [REDACTED], che risulta contumace nella sentenza di appello, presso il difensore di primo grado, mentre è risultata negativa la notifica presso la sede della società, e dell'eccezione di tardività del controricorso, sollevata in memoria, perché consegnato per la notifica il 22.11.2010 mentre il termine era quello del 20.11.2010.

Su quest'ultimo punto va rilevato che il 20.11.2010 era sabato per cui tempestiva è la consegna del 22.11.2010.

Anche il sabato, ai sensi dell' art. 155 cpc, novellato nel 2005, applicabile ai processi pendenti al 1.3.2006, è festivo per cui il termine si proroga al lunedì, principio definitivamente e più ampiamente sancito in virtù della legge 18.7.2009 n. 69 e confermato da S.U. 1418/2012.

Sulla prima questione va rilevato che l'incombente è stato curato nei termini presso il procuratore costituito in primo grado, cui a norma dell'art. 170 cpc vanno fatte le notificazioni, salvo che la legge disponga altrimenti.

Questa Corte, sia pure in relazione al giudizio di appello, ha ritenuto che l'atto di integrazione del contraddittorio dopo l'anno dalla pubblicazione della sentenza debba essere effettuato alla parte e non nel domicilio eletto e che tale nullità è sanata dalla costituzione o dalla rinnovazione degli atti disposta dal giudice a norma dell'art. 291 cpc (S.U. 15.11.1997 n. 1018) e che sia valida la notifica al procuratore di primo grado ancorché decorso l'anno (Cass. 26.7.2002 n. 11076).

Va, anche, rilevato che con la propria memoria [redacted] segnala un accordo transattivo con la [redacted], che rileva solo tra i sottoscrittori, mentre non si ravvisa la necessità di rinotifica dell'atto di integrazione del contraddittorio stante la scindibilità delle posizioni.

Né [redacted] ha interesse a contestare la dichiarata contumacia in appello di [redacted], sollevata con la seconda memoria.

Col primo motivo si deduce violazione degli artt. 1453 - 1495 cc, aliud pro alio, in ordine alla mancata consegna del certificato di abitabilità e la mancanza dei relativi requisiti, inadempimento ritenuto di gravità tale da giustificare il recesso.

Col secondo motivo si lamentano violazione dell'art. 1385 cc e vizi di motivazione per essere stato giudicato grave l'inadempimento ed, anche ad ammettere, che l'intero immobile fosse privo di abitabilità, comunque il venditore avrebbe dovuto provare il possesso dei requisiti di abitabilità delle unità oggetto di contratto.

Col terzo motivo si denuncia omessa, insufficiente motivazione sull'applicazione dell'art. 2697 cc, in relazione a quanto dedotto.

Le censure meritano accoglimento per quanto in motivazione.

Vi è aliud pro alio se il bene è incommerciabile od assolutamente privo delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente o abbia difetti che lo rendano inservibile (Cass. 23.1.2009 n. 1701, Cass. 11.11.2008 n. 26953, Cass. 10.7.2008 n. 18859) o non è idoneo ad assolvere alla funzione naturale od a quella assunta come essenziale dalle parti (Cass. 1 luglio 2008 n. 17995, Cass. 6 maggio 1998 n. 4657, Cass. 25 marzo 1995 n. 3550, etc).

Il giudizio sulla gravità dell'inadempimento è prerogativa insindacabile del giudice di merito se adeguatamente motivato e corretto.

L'opera dell'interprete, mirando a determinare una realtà storica ed obiettiva, qual è la volontà delle parti espressa nel contratto, è tipico accertamento in fatto

4

istituzionalmente riservato al giudice del merito, censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei canoni legali d'ermeneutica contrattuale posti dagli artt. 1362 ss. CC, oltre che per vizi di motivazione nell'applicazione di essi; pertanto, onde far valere una violazione sotto entrambi i due cennati profili, il ricorrente per cassazione deve, non solo fare esplicito riferimento alle regole legali d'interpretazione mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assuntivamente violati o questi abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti.

Di conseguenza, ai fini dell'ammissibilità del motivo di ricorso sotto tale profilo prospettato, non può essere considerata idonea - anche ammesso ma non concesso lo si possa fare implicitamente - la mera critica del convincimento, cui quel giudice sia pervenuto, operata mediante la mera ed apodittica contrapposizione d'una difforme interpretazione a quella desumibile dalla motivazione della sentenza impugnata, trattandosi d'argomentazioni che riportano semplicemente al merito della controversia, il cui riesame non è consentito in sede di legittimità (*e pluribus*, da ultimo, Cass. 9.8.04 n. 15381, 23.7.04 n. 13839, 21.7.04 n. 13579, 16.3.04 n. 5359, 19.1.04 n. 753).

Tuttavia le considerazioni svolte dalla sentenza, pur corrette in astratto a fronte di situazioni concretamente prospettabili, richiedevano un più puntuale approfondimento in relazione alla natura del bene, trattandosi di immobile ricadente in antica costruzione, al prezzo pattuito, alla buona fede ed allo stato di fatto come visto e gradito dalla parte acquirente.

La motivazione adottata non dà pieno conto delle caratteristiche dell'immobile, della esiguità (relativa) del prezzo, dell'avvenuta presa visione dei

luoghi e della dislocazione topografica, configurando apoditticamente una ipotesi di aliud pro alio, in contrasto con i principi sopra richiamati e giudicando irrilevante la previsione che l'acquisto veniva effettuato "nello stato di fatto e di diritto....come visto e gradito dalla parte acquirente".

Tale ultimo profilo viene assiomaticamente definito clausola di stile mentre la conoscenza da parte dell'acquirente della mancanza di abitabilità, non accompagnata da espressa rinuncia, giudicata inidonea ad escludere l'inadempimento del venditore, nonostante l'accatastamento.

Tali conclusioni non possono considerarsi sufficienti per riformare una sentenza di primo grado che aveva valorizzato le seguenti circostanze: essere emerso dall'istruttoria che il ██████ aveva avuto modo di visionare più volte le unità immobiliari, acquisendo dalla promittente venditrice tutte le informazioni, per cui questa ultima non poteva essere considerata inadempiente; nessun rilievo assumeva il mancato reperimento della dichiarazione di abitabilità, trattandosi, secondo quanto era stato chiarito dal notaio incaricato dal ██████ di redigere il contratto definitivo, di uno stabile d'epoca ed essendo in tali casi usuale la mancanza del suddetto documento (pagine cinque e sei della sentenza di appello che richiama la prima decisione).

In particolare, poiché oggetto del preliminare erano pacificamente due mansarde in palazzo d'epoca nello stato di fatto e di diritto come visto e gradito dalla parte acquirente, anche la relativa esiguità del prezzo andava valutata in relazione al prospettato aliud pro alio ed alla affermata inadempienza della parte venditrice, tenendo conto delle dichiarazioni del notaio di fiducia del ██████.

Donde l'accoglimento del ricorso per quanto in motivazione.

PER QUESTI MOTIVI

COPIA: L. 2
RITI Cur: 0
LLIN.: 0
AL SIG: 0
L: 23/01

N. CO
DIRIT
BO
D.

La Corte accoglie il ricorso per quanto in motivazione, cassa la sentenza e rinvia, anche per spese, alla corte di appello di Torino, altra sezione.

Roma 15 novembre 2012.

Il consigliere estensore

il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

21 GEN. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

Copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta
del Sig. Paolo Navato in forma legale.

Roma, li 23 GEN 2013



Il Funzionario Giudiziario
Mario Romano DI PINTI