

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 15742 Anno 2017**

**Presidente: MATERA LINA**

**Relatore: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI**

**Data pubblicazione: 23/06/2017**

**ORDINANZA**

sul ricorso 17441-2013 proposto da:

RANIERI ALESSANDRO RNRLSN67A05F839T, ACONE CONCETTA,  
elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE DEI SANTI  
PIETRO E PAOLO 25, presso lo studio dell'avvocato LUIGI  
VALENSISE, rappresentati e difesi dall'avvocato ROBERTO  
DE MAIO;

**- ricorrenti -**

**contro**

2017 NARDELLA COSMO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
1112 VALCHISONE 2, presso lo studio dell'avvocato MARIA  
DR FRANCESCA D'AGOSTINO, rappresentato e difeso  
dall'avvocato MICHELANGELO PALLADINO;

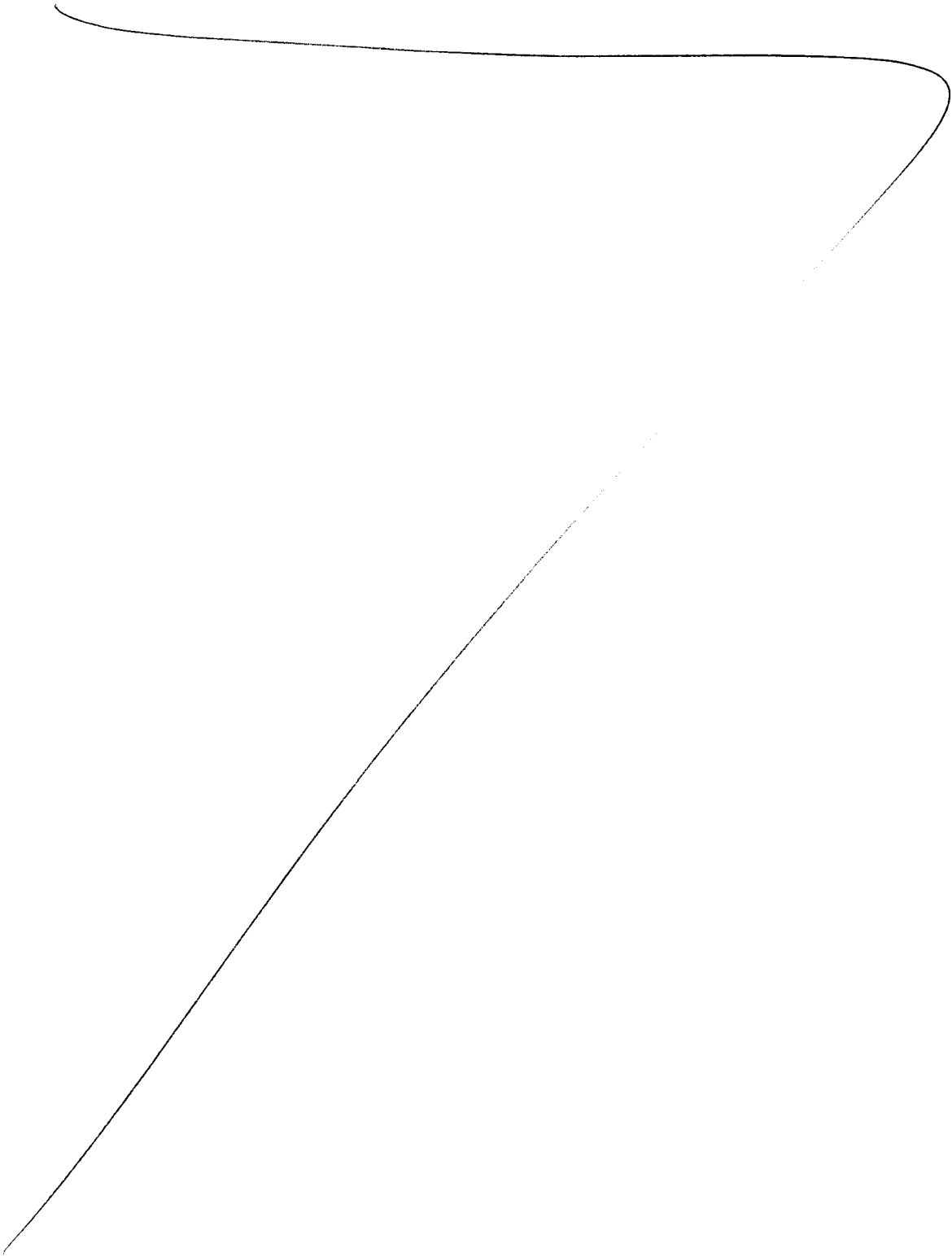
**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1769/2012 della CORTE D'APPELLO



di MILANO, depositata il 21/05/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 20/04/2017 dal Consigliere Dott. LUIGI  
GIOVANNI LOMBARDO.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale



*Rilevato che:*

– la vicenda oggetto del giudizio trae origine dal contratto preliminare stipulato il 19.6.2004, col quale Nardella Cosmo promise di vendere ai coniugi Ranieri Alessandro e Acone Concetta un appartamento all'ultimo piano dell'edificio sito in Milano via Tantardini 15 e dalla successiva scoperta – da parte dei promissari acquirenti – del fatto che la copertura dell'edificio era realizzata in eternit (materiale in fibrocemento contenente amianto);

– a conclusione dei giudizi di merito, la Corte di Appello di Milano, in riforma della sentenza del locale Tribunale, rigettò la domanda con la quale i detti coniugi (promissari acquirenti) ebbero a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento del promittente venditore (in relazione al vizio occulto ed essenziale relativo al materiale utilizzato per copertura dell'edificio) e la condanna dello stesso alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria ricevuta;

– avverso la sentenza di appello hanno proposto ricorso per cassazione Ranieri Alessandro e Acone Concetta sulla base di tre motivi;

– Nardella Cosmo ha resistito con controricorso;

*Considerato che:*

– il primo motivo (*proposto ai sensi dell'art. 360 nn. 3 e 5 cod. proc. civ., in relazione alla mancata considerazione della nocività dell'amianto quale nozione di fatto che rientra nella comune esperienza*) è infondato, in quanto – contrariamente a quanto assumono i ricorrenti – la Corte territoriale ha tenuto conto della pericolosità dell'amianto in generale (in relazione all'eventualità che,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



per il cattivo stato di conservazione del materiale, siano rilasciate nell'ambiente fibre che possono essere inalate dall'uomo), ma l'ha esclusa nel caso specifico sulla base dell'accertamento eseguito dall'ARPA, che ha verificato l'assenza di attualità del pericolo (prescrivendo solo il monitoraggio della copertura in eternit), cosicché i giudici di appello legittimamente hanno ritenuto che l'appartamento promesso in vendita fosse attualmente idoneo ai fini abitativi e che la presenza della copertura in amianto non ne diminuisse il valore in misura tale da giustificare la risoluzione del contratto;

– il secondo motivo (*proposto ai sensi dell'art. 360 nn. 3 e 5 cod. proc. civ., in relazione al disposto degli artt. 1 e 12 legge n. 257 del 1992 e d.m. 6/9/1994, per la mancata valutazione della inevitabilità del deterioramento dell'eternit e dei rischi conseguenti*) è infondato, in quanto la legge 27 marzo 1992, n. 257 – posta a tutela dell'ambiente e della salute – ha vietato per il futuro la commercializzazione e l'utilizzazione di materiali costruttivi in fibrocemento, ma non ha imposto la rimozione generalizzata di tali materiali nelle costruzioni (come quella oggetto di promessa di vendita) già esistenti al momento della sua entrata in vigore, prevedendo rispetto a tali costruzioni solo l'obbligo dei proprietari degli immobili di comunicare agli organi sanitari locali la presenza di amianto fioccolato o friabile negli edifici (art. 12) e consentendo la conservazione delle strutture preesistenti che impiegano tale materiale a condizione che esse si trovino in buono stato manutentivo (cfr., Cass., Sez. 2, n. 8156 del 23/05/2012, in motiv.);

– la presenza di copertura in eternit nell'edificio di cui fa parte l'immobile promesso in vendita si pone perciò in linea con la normativa vigente, considerato che tale materiale è stato utilizzato



legittimamente *ratione temporis* e che l'accertamento eseguito in concreto dall'ARPA ha escluso pericoli attuali per la salute;

- il probabile deterioramento del materiale nel corso del tempo è stato peraltro considerato dai giudici di appello, i quali hanno ritenuto che lo stesso avrebbe potuto giustificare (in luogo della risoluzione del contratto) una «modesta riduzione del prezzo», nella specie non richiesta dai promissari acquirenti;

- il terzo motivo (*proposto ai sensi dell'art. 360 nn. 3 e 5 cod. proc. civ., relativamente alla mancata ammissione delle prove volte a dimostrare che il promittente venditore conosceva l'esistenza della copertura in eternit e al mancato esperimento di C.T.U.*) è inammissibile, in quanto si è ormai formato il giudicato interno – per mancata impugnazione con l'appello – sulla statuizione della sentenza di primo grado che ha escluso la ricorrenza dell'errore riconoscibile e del dolo del promittente venditore (v. p. 7 della sentenza impugnata), mentre la nomina di C.T.U. – che la Corte territoriale ha ritenuto implicitamente superflua in presenza degli accertamenti tecnici eseguiti dall'ARPA – rientra nel potere discrezionale del giudice del merito, il cui esercizio non è sindacabile in cassazione (Cass., Sez. 1, n. 4853 del 01/03/2007);

- il ricorso va, pertanto, rigettato, con conseguente condanna della parte ricorrente, risultata soccombente, al pagamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo;

- ricorrono i presupposti di cui all'art. 13 comma *1-quater* D.P.R. n. 115/2002 (applicabile *ratione temporis*, essendo stato il ricorso proposto dopo il 30 gennaio 2013) per il raddoppio del versamento del contributo unificato;

**P. Q. M.**



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE – SEZIONE SECONDA CIVILE  
proc. n. 17441/2013 R.G.

---

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 2.500,00 (duemilacinquecento) per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma *1-quater* del D.P.R. n. 115 del 2002, 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 il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 20 aprile 2017.