



23134/2018

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

LINA	MATERA	- Presidente -
SERGIO	GORJAN	- Consigliere -
ELISA	PICARONI	- Consigliere -
GIUSEPPE	DONGIACOMO	- Consigliere -
DARIO	CAVALLARI	- Relatore -

VENDITA

Ud. 18/04/2018 - CC

R.G.N. 6015/2014

Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 6015-2014 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato
 (omissis) , rappresentata e difesa dall'avvocato
 (omissis) ;

- ricorrente -

contro

(omissis) SPA, elettivamente domiciliata in
 (omissis) presso lo studio
 (omissis) ^{che la} rappresentata e difesa ^{da}
 (omissis) ;

1708/18
52

dell'avvocato
unicamente
dall'avvocato

- controricorrente -

nonché

CONDOMINIO (omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) ,

dal quale è rappresentato e difeso assieme all'avvocato
(omissis) ;

- controricorrente -

avverso la sentenza della CORTE DI APPELLO di TRENTO n.
256 del 3 settembre 2013, non notificata;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 18 aprile 2018 dal Dott. DARIO CAVALLARI;

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione datato 31 gennaio e notificato fra il 2 ed il
12 febbraio 2009 (omissis) ha convenuto davanti al
Tribunale di Trento la (omissis) spa ed il Condominio
(omissis) al fine di sentire accertare e dichiarare:

la (omissis) spa inadempiente agli obblighi derivanti
dal contratto di compravendita avente ad oggetto un
appartamento, individuato con la p.m. 38 della p.ed. 1869 CC
Trento, con conseguente sua condanna a rimborsare un importo
non inferiore ad € 11.000,00 quale minore valore del bene
venduto;

entrambi i convenuti a risarcire i danni conseguiti per il mancato
utilizzo dell'appartamento acquistato.

A fondamento della sua domanda l'attrice ha esposto che:
aveva acquistato dalla (omissis) spa l'appartamento
in questione, il quale era servito da un impianto di riscaldamento
centralizzato;

all'interno del suo appartamento la temperatura oscillava, nonostante il suddetto impianto fosse in funzione, tra i 10 ed i 15 gradi, circostanza che l'aveva costretta ad abbandonare l'alloggio.

Il Tribunale di Trento, nel contraddittorio delle parti, istruita la causa con testimoni ed a mezzo di Ctu, con sentenza n. 808/2012, ha accolto in parte la domanda attrice e condannato:

la (omissis) spa a pagare all'attrice, a titolo di riduzione del prezzo, la somma di € 10.000,00;

entrambi i convenuti in solido a pagare all'attrice, a titolo di risarcimento del danno, € 5.736,59.

La (omissis) spa ha proposto appello contro la summenzionata sentenza con atto notificato il 28 settembre 2012.

Si è costituita (omissis), la quale ha chiesto il rigetto dell'appello.

Si è costituito il Condominio (omissis), che ha pure proposto appello incidentale.

La Corte di Appello di Trento, nel contraddittorio delle parti, con sentenza n. 256/2013, ha accolto *in toto* l'appello principale e in parte quello incidentale e, di conseguenza, ha condannato il Condominio (omissis) a risarcire il danno patito da (omissis) nella misura di € 362,99, rigettando ogni ulteriore domanda di quest'ultima.

(omissis) ha proposto ricorso per cassazione sulla base di quattro motivi.

La (omissis) spa e il Condominio (omissis) hanno resistito con controricorso.

La sola ricorrente ha depositato memorie ex articolo 380 *bis* c.p.c.

1. Con il primo ed il secondo motivo che, stante la stretta connessione, possono essere trattati congiuntamente, la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli articoli 112 c.p.c. e 1490 e 1494 c.c.

Innanzitutto, ad avviso di (omissis), la corte territoriale avrebbe errato nel riformare la decisione di primo grado sul presupposto che il Tribunale di Trento avesse male interpretato la domanda proposta da essa ricorrente. In particolare, la Corte di Appello di Trento aveva censurato la statuizione impugnata perché aveva accolto le richieste attoree in ragione dell'inefficienza della colonna portante dell'acqua calda che serviva l'ala dell'immobile in questione, senza considerare che, invece, la *causa petendi* della richiesta di riduzione del prezzo della compravendita avrebbe dovuto essere individuata nella necessità di realizzazione e messa in opera di un nuovo sistema radiante all'interno dell'alloggio.

Infatti, per la corte territoriale, poiché tale *causa petendi* era fondata sul riconoscimento della presenza di un vizio dell'impianto di riscaldamento, non poteva assumere rilievo la ragione del suo malfunzionamento.

Inoltre, la Corte di Appello di Trento non avrebbe potuto affermare che l'operatività degli articoli 1490 e 1494 c.c. era esclusa dalla circostanza che la problematica concernente il riscaldamento era da imputare non alla parte venditrice, ma al Condominio (omissis).

I motivi sono inammissibili, non avendo la ricorrente colto la *ratio* complessiva della decisione.

Infatti, la corte territoriale, nel rigettare la domanda di riduzione del prezzo di (omissis) , ha affermato che, comunque, *"anche per mera ipotesi ammettendo che nella causa petendi relativa alla domanda de qua dovesse ritenersi compreso anche il vizio rappresentato dall'inconveniente a suo tempo riscontrato sull'impianto centrale, tuttavia il vizio medesimo era già stato a suo tempo - prima dell'instaurazione della controversia - eliminato, senza spese a carico dell'attrice, sì che il bene oggetto di compravendita non presentava in realtà vizio alcuno che ne diminuisse effettivamente il valore"*.

La ricorrente, però, non ha contestato tale passaggio della motivazione della decisione impugnata che rappresenta una ragione di merito a fondamento del rigetto della domanda di riduzione ulteriore rispetto a quelle censurate nella presente sede.

Ne consegue che, quindi, detto rigetto non può più essere contestato.

In ogni caso, si osserva che l'avvenuta eliminazione del vizio a spese esclusive del venditore prima dell'instaurazione del giudizio aveva reso non accoglibile la domanda di riduzione del prezzo della ricorrente.

Infatti, gli articoli 1490 e 1492 c.c. in tema di azione redibitoria vanno interpretati con riferimento al principio generale sancito dall'articolo 1455 c.c., con la conseguenza che l'esercizio dell'azione è legittimato soltanto da vizi concretanti un inadempimento di non scarsa importanza, i quali non sono distinti in base a ragioni strutturali, ma solo in funzione della loro capacità di rendere la cosa inidonea all'uso cui era destinata o di diminuirne in modo apprezzabile il valore, secondo un apprezzamento di fatto

riservato al giudice del merito (Cass., Sez. 2, n. 21949 del 25 settembre 2013).

Se ne ricava che, in assenza di contrarie deduzioni sul punto di (omissis) , era ormai venuto meno ogni interesse della ricorrente alla riduzione del prezzo per essere stato rimosso il difetto della *res*, permanendo, in astratto, solo un diritto al risarcimento del danno patito.

Occorre, peraltro, correggere ex articolo 384, comma 4, c.p.c. alcuni passaggi della sentenza della Corte di Appello di Trento, essendo essa motivata erroneamente in diritto, benché il suo dispositivo sia conforme a legge.

In primo luogo, deve evidenziarsi che non può condividersi l'affermazione della corte territoriale secondo cui la *causa petendi* dell'azione di riduzione del prezzo esercitata dalla ricorrente dovrebbe essere individuata facendo riferimento alla ragione del malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento, con la conseguenza che, avendo (omissis) agito nei confronti della (omissis) spa solo per un difetto del sistema radiante all'interno dell'alloggio, il Tribunale di Trento non avrebbe potuto condannare la medesima (omissis) spa per l'inefficienza della colonna portante dell'acqua calda che serviva l'ala dell'immobile interessato.

Infatti, la *causa petendi* altro non è che la ragione giustificativa ed il fondamento della pretesa che si fa valere in giudizio, corrispondendo al diritto sostanziale affermato a giustificazione dell'oggetto della domanda.

Con particolare riferimento alla richiesta di riduzione del prezzo della compravendita, si rileva che il titolo di questa consiste, come per la domanda di risoluzione, nel non esatto adempimento del venditore, il quale trasferisce al compratore un bene con dei vizi (Cass., Sez. 2, n. 9239 del 12 luglio 2000).

Se ne ricava che le ragioni che hanno generato l'inadempimento (nella specie, indicato nel cattivo funzionamento dell'impianto di riscaldamento) perdono rilievo quanto all'individuazione della *causa petendi*, ma possono, al massimo, incidere sulla prova dell'esatto adempimento e sulla dimostrazione del danno patito.

Peraltro, deve tenersi conto che la problematica della colonna portante era stata tempestivamente dedotta e che solo in seguito alla CtU svolta in corso di causa, come si ricava dalla sentenza impugnata, era emerso che il fatto generatore del vizio concerneva una parte comune del fabbricato condominiale. Perciò, la questione della colonna portante *de qua*, oltre che connessa, come quella del sistema radiante, alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio, non aveva compromesso in alcun modo le potenzialità difensive della controparte.

Deve affermarsi, quindi, che la *causa petendi* della domanda di riduzione del prezzo di compravendita ex articolo 1492 c.c. coincide con l'inesatto adempimento da parte del venditore al proprio obbligo di fornire un bene privo di vizi e che le problematiche relative alle ragioni degli stessi non investono detta *causa petendi*.

Ulteriore passaggio della motivazione che deve essere corretto è quello relativo all'esclusione dell'operatività degli articoli 1490 e 1494 c.c. perché la problematica concernente il riscaldamento sarebbe stata da imputare non alla parte venditrice, ma al Condominio (*omissis*).

Infatti, per costante giurisprudenza, in tema di compravendita, l'azione di risoluzione per i vizi della cosa venduta non presuppone l'esistenza della colpa dell'alienante, contrariamente alla diversa ipotesi dell'azione di risarcimento dei danni, nella quale l'articolo 1494 c.c. richiede, invece, la colpa del venditore, ponendo a suo

carico una presunzione di conoscenza dei vizi (Cass., Sez. 2, n. 14665 del 3 giugno 2008).

Inoltre, deve affermarsi che anche la preesistenza del vizio rispetto alla conclusione del contratto di compravendita rende responsabile il venditore per avere alienato un bene oggettivamente affetto da un determinato difetto, senza che rilevi, in contrario, l'astratta possibilità della coesistenza di tale profilo di responsabilità con quello concorrente, ma a diverso titolo, di un terzo (principio desumibile da Cass., Sez. 2, n. 8338 del 22 agosto 1998).

Ne consegue che il venditore non è esentato dalla garanzia per vizi ex articolo 1490 c.c. semplicemente perché detto vizio sarebbe dipeso dalla condotta di un soggetto estraneo al contratto.

2. Con il terzo ed il quarto motivo che, stante la stretta connessione, possono essere trattati congiuntamente, la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli articoli 1175 e 1227 c.c. e 2043 c.c., poiché la corte territoriale avrebbe errato nell'escludere la ricorrenza, nella specie, di un danno non patrimoniale risarcibile e nel porre a suo carico l'onere di realizzare una condotta attiva finalizzata a limitare le conseguenze dannose dell'inadempimento di controparte.

Inoltre, (omissis) afferma che la Corte di Appello di Trento avrebbe dovuto riconoscere fra le voci di danno patrimoniale liquidato anche le spese condominiali diverse da quelle di riscaldamento.

La doglianza concernente l'articolo 2043 c.c. è infondata.

Infatti, la corte territoriale ha escluso che, nella specie, ricorresse un danno non patrimoniale.

Tale danno costituisce una categoria ampia, comprensiva non solo del c.d. danno morale soggettivo e, cioè, della sofferenza

contingente e del turbamento d'animo transeunte, determinati da fatto illecito integrante reato, ma anche di ogni ipotesi in cui si verifichi un'ingiusta lesione di un valore inerente alla persona, costituzionalmente garantito, dalla quale consegua un pregiudizio non suscettibile di valutazione economica.

Peraltro, la sua esistenza va valutata tenendo conto, altresì, della gravità del pregiudizio patito, un mero disagio non integrando gli estremi di un danno risarcibile (Cass., Sez. 3, n. 14551 del 22 giugno 2009).

In particolare, in tema di risarcimento del danno non patrimoniale conseguente alla lesione di interessi costituzionalmente protetti, il giudice di merito, dopo aver identificato la situazione soggettiva protetta a livello costituzionale, deve rigorosamente valutare, sul piano della prova, tanto l'aspetto interiore del danno (cd. danno morale), quanto il suo impatto modificativo *in pejus* con la vita quotidiana (il danno cd. esistenziale, o danno alla vita di relazione, da intendersi quale danno dinamico-relazionale). Ciò perché oggetto dell'accertamento e della quantificazione del danno risarcibile, alla luce della sentenza n. 235 del 2014 della Corte costituzionale e della vigente normativa, soprattutto degli articoli 138 e 139 C.d.A., come modificati dalla legge annuale per il Mercato e la Concorrenza n. 124 del 4 agosto 2017, è la sofferenza umana conseguente alla lesione di tali diritti costituzionalmente protetti che, nella sua realtà naturalistica, si può connotare in concreto di entrambi detti aspetti essenziali, costituenti danni diversi e, perciò, autonomamente risarcibili, purché provati caso per caso con tutti i mezzi di prova normativamente previsti (Cass., Sez. 3, n. 901 del 17 gennaio 2018).

Nella specie, non può ritenersi danno non patrimoniale risarcibile, nei termini di cui sopra, la semplice circostanza della temporanea

non disponibilità dell'appartamento in proprietà, ove il presunto danneggiato abbia potuto soddisfare le proprie esigenze abitative per il tempo necessario a superare la problematica riscontrata in altro luogo comunque idoneo.

Neppure è fondato il ricorso con riferimento al mancato riconoscimento, fra le voci di danno, delle spese condominiali sostenute dalla ricorrente quale proprietaria in aggiunta a quelle affrontate per godere del riscaldamento.

Infatti, tali spese, come affermato dalla corte territoriale, avrebbero, comunque, dovuto essere pagate.

La doglianza concernente la violazione degli articoli 1175 e 1227 c.c. non deve essere esaminata, essendo stata rigettata quella di risarcimento del danno non patrimoniale.

3. Il ricorso va, pertanto, respinto.

4. Le spese di lite seguono la soccombenza ex articolo 91 c.p.c. e sono liquidate come in dispositivo.

Sussistono le condizioni per dare atto, ai sensi dell'articolo 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-*quater* all'articolo 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata, trattandosi di ricorso per cassazione la cui notifica si è perfezionata successivamente alla data del 30 gennaio 2013 (Cass., Sez. 6 - 3, sentenza n. 14515 del 10 luglio 2015).

P.Q.M.

La Corte,

- rigetta il ricorso;

- condanna la ricorrente a rifondere le spese di lite in favore dei controricorrenti, che liquida, per ciascuno di essi, in complessivi € 2.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre accessori *ex lege* e spese generali nella misura del 15%;
- ai sensi dell'articolo 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'articolo 1, comma 17, legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della 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 Sezione II Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 18 aprile 2018.

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Fabrizia BARONE



Il Presidente

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Il.....26 SET 2018.....

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Fabrizia Barone