



26357-20

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -
- Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -
- Dott. STEFANO OLIVA - Rel. Consigliere -

Oggetto

RESPONSABILITA'  
CIVILE GENERALE

Ud. 17/09/2020 -  
PU

R.G.N. 8938/2016

Rep. e/  
Cass. 26357

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 8938-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio  
dell'avvocato (omissis) , che la rappresenta e difende  
unitamente agli avvocati (omissis) e (omissis)  
(omissis)

- **ricorrente** -

**contro**

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis) , che la rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato (omissis) ;

1884  
2020

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 128/2016 del TRIBUNALE di GROSSETO, depositata il 08/02/2016;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/09/2020 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA udito il P.G., nella persona del sostituto Dott. CORRADO MISTRI, il quale ha concluso per l'accoglimento del primo motivo con assorbimento degli altri;  
udito l'avvocato (omissis), in sostituzione dell'avvocato (omissis), per parte ricorrente, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso;  
udito l'avvocato (omissis) per parte controricorrente, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso

#### **FATTI DI CAUSA**

Con atto di citazione del 10.7.2008 (omissis) evocava in giudizio (omissis) innanzi il Giudice di Pace di Grosseto per sentirla condannare al risarcimento del danno derivante dalla mancanza del certificato di abitabilità di un immobile sito in (omissis), oggetto di compravendita tra le parti giusta contratto del 2.9.2005.

Si costituiva la convenuta resistendo alla domanda.

Con sentenza n.1463/2010 il Giudice di Pace di Grosseto accoglieva la domanda, condannando la convenuta al pagamento della somma di € 2.373,60.

Interponeva appello la (omissis) e si costituiva in seconde cure, per resistere al gravame, l'originaria attrice.

Con la sentenza impugnata, n.128/2016, il Tribunale di Grosseto accoglieva l'appello rigettando la domanda proposta da (omissis), che condannava alle spese.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione (omissis) (omissis) affidandosi a quattro motivi.

Resiste con controricorso (omissis).

La parte ricorrente ha depositato memoria in prossimità della pubblica udienza.

Il P.G., nella persona del sostituto dott. CARMELO MISTRI, ha concluso per l'accoglimento del primo motivo di ricorso, con assorbimento degli altri.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione degli artt.1477 c.c., 220 e 221 R.D. n.1265 del 1934 e 4 del D.P.R. n.425 del 1994, in relazione all'art.360 n.3 c.p.c., perché il Tribunale non avrebbe considerato che la mancata consegna dei certificati di conformità degli impianti idrico ed elettrico, da parte della venditrice dell'immobile, costituirebbe causa impeditiva al rilascio del certificato di abitabilità del bene.

Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione degli artt. 4 del D.P.R. n.425 del 1994, 86 della L.R. Toscana n.1 del 2005 e della Legge n. 46 del 1990, nonché l'erronea valutazione di un fatto decisivo, con riferimento all'art.360 nn.3 e 5 c.p.c., perché il giudice di Grosseto avrebbe dovuto tener conto del fatto che l'immobile compravenduto tra le parti sarebbe privo dei requisiti previsti per il rilascio del certificato di abitabilità, proprio a causa della mancata consegna dei presupposti certificati di conformità degli impianti idrico ed elettrico.

Con il terzo motivo la ricorrente lamenta la violazione ed errata applicazione degli artt.115, 116, 61 e 191 c.p.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c., perché il Tribunale maremmano da un lato avrebbe erroneamente ritenuto inattendibile il teste Benvenuti, il quale invece -ad avviso di parte ricorrente- aveva solo riferito i fatti senza formulare alcun giudizio,

dimostrando con la sua deposizione la non idoneità degli impianti idrico ed elettrici dell'appartamento compravenduto tra le parti ai fini del rilascio del certificato di abitabilità; e dall'altro lato non avrebbe considerato che la <sup>(omissis)</sup>, venditrice nella compravendita di cui è causa, non aveva fornito alcuna prova circa l'esistenza, al momento della stipulazione del predetto negozio, dei necessari certificati di conformità degli impianti predetti.

Con il quarto ed ultimo motivo la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt.4 del D.P.R. n.425 del 1994, 86 della L.R. Toscana n.1 del 2005, 1490 c.c. e della Legge n.46 del 1990, in relazione all'art.360 n.3 c.p.c., perché il giudice di seconde cure avrebbe omesso di valorizzare la circostanza che la mancanza dei certificati di conformità degli impianti idrico ed elettrico dell'immobile era direttamente connessa al mancato rilascio del relativo certificato di abitabilità, posto che i primi costituiscono presupposto necessario per l'emissione del secondo.

Le censure, che meritano una trattazione unitaria in vista della loro intima connessione, sono inammissibili.

Con la sentenza impugnata il Tribunale di Grosseto ha ritenuto che la parte attrice, odierna ricorrente, non aveva fornito la prova della non idoneità dell'impianto elettrico, non potendo detta dimostrazione ricavarsi dalla deposizione del teste <sup>(omissis)</sup>, *"... che, verosimilmente, aveva un non trascurabile interesse a procedere al rifacimento dell'impianto, ovviamente giudicandolo non conforme"*. Ha quindi ritenuto erroneo il riferimento all'istituto dell'*aliud pro alio*, che era stato invece configurato dal Giudice di Pace, valorizzando tra l'altro il *"... fatto che in data 4.9.1997 era stato effettivamente chiesto il rilascio dell'abitabilità, che com'è noto, non viene di*

*regola certificata, scaturendo dal cd. silenzio assenso". Di conseguenza, il giudice di merito ha inquadrato l'azione nei termini di cui all'art.1490 c.c. ed ha ritenuto maturata la prescrizione, posto che la compravendita è stata stipulata il 2.9.2005 e la citazione introduttiva del giudizio è stata notificata a novembre 2007.*

*Va premesso che la valutazione circa l'attendibilità del teste Benvenuti non è sindacabile in questa sede, posto che il principio, che merita di essere ribadito, secondo cui "L'esame dei documenti esibiti e delle deposizioni dei testimoni, nonché la valutazione dei documenti e delle risultanze della prova testimoniale, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata" (Cass. Sez. 3, Sentenza n.12362 del 24/05/2006, Rv.589595: conf. Cass. Sez. 1, Sentenza n.11511 del 23/05/2014, Rv.631448; Cass. Sez. L, Sentenza n.13485 del 13/06/2014, Rv.631330). Ne deriva la non censurabilità anche dell'ulteriore passaggio della motivazione, logicamente connesso a quello sull'attendibilità del testimone, con cui il Tribunale di Grosseto ha ritenuto non raggiunta la prova della non idoneità, al momento della compravendita di cui è causa,*

dell'impianto elettrico, posto che anche tale giudizio si risolve in un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito.

Inoltre, nessuno dei motivi di ricorso attinge il passaggio della motivazione della sentenza impugnata con cui il Tribunale, dopo aver inquadrato la fattispecie nell'ambito dei vizi e mancanze di qualità della cosa venduta (artt.1490 e ss. c.c.), ha ritenuto maturata la prescrizione della relativa azione per intervenuto decorso del termine di un anno dalla vendita, previsto dall'art.1495, terzo comma, c.c. L'accoglimento dell'eccezione di prescrizione, che era stata tempestivamente proposta dalla <sup>(omissis)</sup>, venditrice nella compravendita, come emerge da pag.3 del controricorso (*"Da ultimo, la signora <sup>(omissis)</sup> eccepiva da subito la prescrizione del diritto dell'attrice al risarcimento dei danni essendo ormai ampiamente decorso il termine di un anno per l'azione di garanzia prevista dall'art.1490 c.c."*) costituisce *ratio* di per sé sufficiente a sostenere logicamente la decisione del giudice di merito.

Da quanto precede consegue che il ricorso va dichiarato, nel suo complesso, inammissibile.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto -ai sensi dell'art.13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n.115 del 2002- della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

#### **PQM**

la Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento in favore della controricorrente delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in € 1.700

di cui € 200 per esborsi, oltre spese generali in ragione del 15%, iva, cassa avvocati ed accessori come per legge.

Ai sensi dell'art.13 comma 1-*quater* del D.P.R. n.115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, in data 17 settembre 2020.

Il Presidente  
(R.M. Di Virgilio)

Il consigliere estensore  
(S. Oliva)



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 19 NOV. 2020

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI