

12771/22



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

II SEZIONE CIVILE

Oggetto: contratto di  
compravendita - risoluzione -  
risarcimento danno - omessa  
consegna certificazioni edilizie

Composta da

Felice MANNA - Presidente -

Lorenzo Orilia - Consigliere -

Aldo Carrato - Consigliere -

Milena Falaschi - Consigliere -

Annachiara Massafra - Consigliere  
Rel.

R.G.N. 9793/2017

Cron. 12771

AD - 14/12/2021

**SEGNALAZIONE PER RECUPERO**  
C.U. ex art. 13 co. 1 ~~quater~~ DPR 115/02

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 9793/2017 R.G. proposto da (omissis)  
(omissis) rappresentato e difeso,  
congiuntamente e disgiuntamente, dal Prof. Avv. (omissis) e  
dall'avvocato (omissis) giusta procura conferita in data 6 aprile  
2017, con atto del Notaio (omissis), repertorio n. (omissis), e  
domiciliato in Roma, presso lo studio del secondo in (omissis)  
(omissis)

**- ricorrente -**

**contro**

(omissis) rappresentati e  
difesi, congiuntamente e disgiuntamente, dagli avvocati (omissis)  
(omissis), elettivamente domiciliati presso il loro

2716121

studio sito in (omissis) , come da mandato  
in calce al controricorso

**- controricorrenti -**

**avverso** la sentenza n. 1759/2016, emessa dalla Corte d'appello di Torino, Sezione II Civile, pubblicata il 11.10.2016 con la quale veniva rigettato il gravame di (omissis) avverso la sentenza n. 6474/2013 emessa dal Tribunale di Torino in data 5.11.2013;

**udita** la relazione svolta nell'adunanza camerale del 14 dicembre 2021 dal Consigliere dott.ssa Annachiara Massafra;

### **FATTI DI CAUSA**

1. In data 27.4.2004 (omissis) acquistò dagli odierni controricorrenti la piena proprietà di due locali ad uso autorimessa privata tra loro contigui, siti nel Comune di (omissis) (omissis) censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune ai subalterni nn. (omissis) del Foglio (omissis) part. (omissis). I predetti locali facevano parte di un complesso di box e magazzini ubicati al piano interrato di 3 distinti edifici rispettivamente alle (omissis) , costruite negli anni '60 dal padre dei controricorrenti.

2. Le predette autorimesse vennero utilizzate, senza problema alcuno, fino al 2009 quando a seguito di un sopralluogo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di (omissis) Divisione Prevenzione Incendi, in forza del quale emersero delle irregolarità in relazione ad una delle uscite di sicurezza, venne emessa dal Sindaco del Comune di (omissis) l'ordinanza n.21 del 26 gennaio 2010 con la quale si inibiva l'uso di tutti i locali adibiti ad autorimessa, a servizio del condominio di (omissis) (omissis)

3. (omissis) adì il Tribunale di Torino chiedendo l'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto in precedenza intercorso tra le parti e, quindi, la consegna delle certificazioni amministrative ed edilizie di legge e, in subordine, dichiararsi risolto il

contratto di compravendita con condanna dei controricorrenti alla restituzione del prezzo, debitamente rivalutata.

4. In ulteriore subordine il ricorrente chiese dichiararsi l'inefficacia e l'invalidità del contratto di compravendita per essere i due box non commerciabili perché privi dei requisiti di legge.

5. Il Tribunale di Torino con sentenza n. 6474/2013 rigettò la domanda attorea e condannò pertanto (omissis) al pagamento delle spese processuali.

6. Il giudice di primo grado affermò che l'inutilizzabilità dell'autorimessa fosse dovuta non ad un vizio strutturale dell'immobile, dotato delle certificazioni allora necessarie, ma dall'ostruzione delle uscite di sicurezza, intervenute successivamente all'acquisto.

7. Nel corso del giudizio di primo grado, attraverso la ricostruzione effettuata dal ctu emerse che talune certificazioni fossero mancanti in quanto inesistenti nel Comune, con conseguente impossibilità di produzione delle stesse sia prima che dopo il giudizio. Venne quindi esclusa la responsabilità dei controricorrenti.

8. La decisione venne impugnata ed integralmente confermata dalla Corte d'appello di Torino con sentenza n. 1759/2016.

9. Come premesso, avverso la sentenza di secondo grado ricorre (omissis) con 3 motivi mentre (omissis) resistono con controricorso.

Entrambe le parti in prossimità dell'udienza hanno depositato memorie.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Il ricorso è in parte infondato ed in parte inammissibile e, pertanto, non merita accoglimento.

2. Con il primo motivo, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, si deduce la violazione dell'art. 112 c.p.c. per l'omessa pronuncia della Corte d'appello su una domanda della parte attrice avendo quest'ultima denunciato l'illegittimità della sentenza di primo grado nella parte in

cui ritiene dimostrato il proprio adempimento da parte di (omissis)  
(omissis) alle proprie obbligazioni.

2.1. In particolare la Corte d'appello dinanzi alle doglianze in merito all'assenza di certificazioni edilizie, così come evidenziate dal CTU nella consulenza disposta nel corso del giudizio di primo grado, non avrebbe affrontato in alcun modo la questione.

2.2. Il motivo è infondato atteso che dal contenuto della sentenza si evince che la Corte d'appello nel confermare la sentenza di primo grado ne ha ripercorso, e fatto propria, la motivazione ed ha trattato le singole doglianze del ricorrente (pag 1 e 2 con riferimento al motivo in esame).

3. Con il secondo motivo il ricorrente lamenta la violazione di legge per utilizzo della prova per presunzioni al di fuori dei casi consentiti dall'art. 2724, comma 3, c.c. e 2728 c.c.

Il ricorrente lamenta in sostanza il fatto che gli esiti cui è pervenuto il CTU, fatti propri dal Giudice, di primo grado e poi di secondo grado, relativi all'esistenza o meno di documenti pubblici sarebbero fondati su presunzioni e quindi acquisiti e valutati in violazione delle disposizioni innanzi citate.

Il motivo è in parte infondato ed in parte inammissibile.

Nel caso di specie non trovano applicazione le norme indicate dal ricorrente in quanto non si verte in tema di prova testimoniale ma di consulenza tecnica rispetto alla quale il richiamo alle preclusioni della prova testimoniale è assolutamente inconferente.

Peraltro con il motivo *de quo* il ricorrente contesta la valutazione che del compendio probatorio è stata fatta dal giudice di merito, la quale muove dal pacifico dato in forza del quale fino al 2009 il box acquistato fosse stato utilizzato secondo il suo uso specifico e che fino a quella data sussistessero le certificazioni all'uopo necessarie.

Inoltre le conclusioni cui perviene il CTU, fatte proprie dal giudice, si fondano su documenti tecnici ed amministrativi presenti in atti.

4. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia la violazione di legge per mancata pronuncia sulla domanda. Con il quarto motivo il ricorrente lamenta la violazione di legge, ex art. 360 n. 3 c.p.c., in relazione alla normativa anti-incendi.

I due motivi, strettamente connessi, sono inammissibili in quanto non colgono la *ratio* della decisione.

Il ricorrente lamenta di aver rappresentato, sin dall'atto di citazione, che il bene, alla luce del provvedimento adottato dai vigili del fuoco del Comune di <sup>(omissis)</sup> fosse privo *ab origine* di un diritto di servitù di passaggio e pertanto il bene acquistato fosse sprovvisto delle qualità pattuite e promesse con l'atto di vendita da parte degli alienanti venditori.

4.1. Il Collegio ritiene opportuno, in relazione ai profili di doglianza innanzi esaminati chiarire preliminarmente la cornice nella quale si muovono le ragioni poste a fondamento della reiezione degli stessi.

Il ricorrente incorre nell'errore di considerare il contratto come se fosse non perfezionato e dunque di considerare gli eventi, successivi alla stipula ed esecuzione della compravendita, come incidenti sul sinallagma contrattuale.

Nella specie, invece, si è dinanzi ad un contratto stipulato il 2.3.2004, eseguito dalle parti e rispetto al quale, come risulta dalla sentenza impugnata, dal 1997 al 2003 era stato emesso un primo CPI, con scadenza 2003, ed un secondo CPI dal 15 gennaio al luglio 2009. In buona sostanza, al momento della stipula del contratto, ed anche successivamente, era presente il CPI e pertanto sussistevano le condizioni per l'utilizzo del garage.

4.2. Ciò significa che dell'evento, verificatosi nel 2009, e quindi ben oltre 4 anni dalla stipula del contratto, in nessun modo potesse attribuirsi, come correttamente concluso dalla Corte d'appello, la responsabilità ai venditori, tanto meno potessero sussistere le condizioni per l'operatività dell'azione di cui all'art. 1497 c.c. o per agire

per l'esatto adempimento della prestazione atteso che, lo si ribadisce, il contratto in esame era già eseguito. Come è noto nei contratti a prestazioni corrispettive ad effetti reali, per effetto dello scambio dei consensi legittimamente manifestati, tra cui la compravendita, al trasferimento del diritto consegue l'assunzione del rischio da parte dell'acquirente degli eventi negativi che colpiscono il bene oggetto della stessa.

4.3. In quest'ottica il mancato rinnovo della CPI, avvenuto con lettera del 12.11.2009, a seguito del sopralluogo del 29.9.2009, è appunto evento successivo alla conclusione del contratto, i cui effetti gravano sul proprietario.

4.4. Tornando a questo punto ai motivi di doglianza, si evidenzia che in merito la Corte d'appello di Torino ha motivato a pag. 9, facendo propria la ricostruzione del giudice di prime cure evidenziando tra le altre cose come quest'ultimo avesse "rilevato che il provvedimento di inutilizzabilità delle rimesse non era stato determinato da vizi degli immobili, ma dall'ostruzione delle uscite di sicurezza. E già nella comparsa di costituzione dei convenuti di prime cure era stato chiarito che l'uscita 3 era strumentale al Condominio di (omissis) e che dagli anni '60 era stata utilizzata e la sua presenza aveva sempre determinato il rilascio del CPI dai VVFF".

4.5. Il terzo motivo è quindi infondato atteso che dalla ampia motivazione della Corte d'appello di Torino emerge che l'esame e la valutazione della doglianza sia stato effettuato.

E' altresì infondato il profilo di doglianza di cui al quarto motivo, peraltro formulato in forma dubitativa, in quanto non coglie la *ratio decidendi* atteso che la Corte ha espressamente valutato, ritenendolo sussistente, l'agibilità del bene immobile.

5. In conclusione il ricorso deve essere rigettato ed il ricorrente condannato alle spese processuali che si liquidano come da dispositivo.

6. Sussistono i presupposti per il versamento da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, ove dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna (omissis) al pagamento delle spese processuali in favore dei convenuti che liquida in euro 3000,00 oltre 200,00 per esborsi, oltre accessori e rimborso forfetario nella misura del 15%.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115/2002, 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 previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, ove dovuto.

Così deciso in Roma, il 14.12. 2021

Il Presidente  
Felice MANNA

Il Funzionario Giudiziario

Paolo TALAFIÙ

*Le C...*

Roma, ...

12 1 APR. 2022

Il Funzionario

Paolo TALAFIÙ

*Le C...*