

Corte di Cassazione | Sezione 2 | Civile | Ordinanza | 22 aprile 2025 | n. 10449

GIURISPRUDENZA

Corte di Cassazione | Sezione 2 | Civile | Ordinanza | 22 aprile 2025 | n. 10449

Data udienza 18 marzo 2025

Integrale

VENDITA - VENDITA - VENDITA DI COSE IMMOBILI

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BERTUZZI Mario - Presidente

Dott. MACCARRONE Tiziana - Consigliere

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Relatore-Consigliere

Dott. AMATO Cristina - Consigliere

Dott. MASSAFRA Annachiara - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 19442/2020) proposto da:

ST. Srl (C.F.: (Omissis)), in persona del suo legale rappresentante pro - tempore, rappresentata e difesa, giusta procura in calce al ricorso, dagli Avv.ti An.Ar. e Ca.Ma., elettivamente domiciliata in Roma, viale De.Mi., presso lo studio dell'Avv. Ma.Gr.;

- ricorrente -

contro

Me.Gi.(C.F.: (Omissis), rappresentato e difeso, giusta procura in calce al controricorso, dall'Avv. Ba.St., nel cui studio in Roma, viale An.N., ha eletto domicilio;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 7474/2019, pubblicata il 4 novembre 2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 18 marzo 2025 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

letta la memoria illustrativa depositata nell'interesse del controricorrente, ai sensi dell'art. 380-bis 1 c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 30 giugno 2011, Me.Gi. conveniva, davanti al Tribunale di Roma, la ST. Srl, chiedendo che, in ordine al contratto di vendita immobiliare concluso tra le parti con atto pubblico del 23 luglio 2003, fosse accertata l'inadempienza della convenuta venditrice all'obbligo di consegna del certificato di abitabilità e/o agibilità, con la condanna della società al risarcimento del danno per la ridotta commerciabilità del bene, danno prudentemente quantificato in Euro 50.000,00 o in quella misura maggiore o minore risultata dall'espletamento della consulenza tecnica d'ufficio.

Alla prima udienza del 3 maggio 2012, verificata la regolarità della notifica dell'atto introduttivo del giudizio, era dichiarata la contumacia della ST. Srl

Nel corso del giudizio era ammessa consulenza tecnica d'ufficio.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 16983/2016, depositata il 15 settembre 2016, dichiarava l'inadempimento della società convenuta e, per l'effetto, condannava la ST. Srl al pagamento, in favore di Me.Gi. Gianfranco, a titolo risarcitorio, della somma di Euro 28.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo.

2.- Con atto di citazione notificato il 16 marzo 2017, la ST. Srl proponeva appello avverso la pronuncia di prime cure e, all'uopo, lamentava: 1) l'erroneità della consulenza tecnica d'ufficio espletata in primo grado, per difetto di alcuna considerazione delle modificazioni in fatto apportate dall'acquirente, che avrebbero comunque richiesto il rilascio di un ulteriore certificato di agibilità, nonché dell'esistenza di una richiesta di agibilità presentata da tutti i proprietari dello stabile, ad

eccezione del Me.Gi.; 2) l'errata quantificazione del danno per la sopravvalutazione del posto auto e per l'inesistenza di alcuna svalutazione delle porzioni immobiliari acquistate, che avevano invece ottenuto una rivalutazione, tanto da consentire all'acquirente di ottenere una plusvalenza sul prezzo in sede di rivendita del bene, con la conseguente limitazione del danno ai soli costi sostenuti dal Me.Gi. per ottenere il certificato, pari ad Euro 2.000,00. Adduceva, inoltre, che era rimasta contumace nel giudizio di primo grado a causa della mancata conoscenza dell'atto introduttivo, che non era stato ritirato per presumibile smarrimento della cartolina di avviso di ricevimento, con la conseguente impossibilità della difesa.

Si costituiva in giudizio Me.Gi., il quale instava per la dichiarazione di inammissibilità dell'appello ovvero per il suo rigetto, con la conferma della sentenza impugnata.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'Appello di Roma, con la sentenza di cui in epigrafe, rigettava l'appello e, per l'effetto, confermava integralmente la pronuncia impugnata.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che la ST. era rimasta contumace nel giudizio di primo grado, senza allegare, in sede di gravame, l'imputabilità di tale mancata difesa a fattori estranei alla stessa, con l'effetto che, essendo certa la ritualità della notifica, non vi erano elementi per consentire all'appellante una rimessione in termini, sicché i fatti nuovi dedotti e i documenti nuovi prodotti erano inammissibili; b) che era pacifica tra le parti la mancata consegna del certificato di abitabilità al momento della vendita; c) che, ai sensi dell'art. 1477 c.c., l'obbligo di consegna di tale certificato, al momento della vendita immobiliare, ricadeva sul venditore, attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto; d) che l'inadempimento di tale obbligazione aveva provocato un danno emergente, avendo costretto l'acquirente a provvedere in proprio, oltre che a ritenere l'immobile per un valore di scambio inferiore a quello previsto al momento della sottoscrizione del contratto; e) che era del tutto irrilevante che il bene fosse stato rivenduto, così come ininfluente era l'eventuale prospettata esistenza di ulteriori interventi effettuati dal Me.Gi., posto che quest'ultimo si era dovuto comunque onerare di tutta l'attività necessaria ad ottenere il certificato di abitabilità in origine mancante, sicché non era venuto meno l'inadempimento del venditore, né il nesso causale tra la condotta e il danno accertato; f) che, in ordine al quantum di tale danno, individuato dal Tribunale nel minor valore dell'immobile, la sentenza impugnata conteneva l'implicito riferimento al mancato guadagno del Me.Gi., in ragione della mancata vendita prima del 2011, non potendosi limitare l'integrazione del danno alla sola spesa viva sostenuta, dovendo peraltro considerarsi l'immobile nella sua completezza, ivi comprese le pertinenze.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, la ST. Srl

Ha resistito, con controricorso, l'intimato Me.Gi..

4.- Il controricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Preliminarmente l'eccezione di improcedibilità del ricorso sollevata dalla controricorrente è destituita di fondamento.

E ciò perché, nel rispetto della previsione di cui all'art. 369, primo comma, c.p.c., a fronte della notifica del ricorso di legittimità a mezzo PEC il 3 luglio 2020, il deposito è avvenuto il 20 luglio 2020, ossia nel termine di 20 giorni dalla notifica.

1.1.- Ancora, la ricorrente ha richiesto che il giudizio di legittimità sia sospeso ex art. 295 c.p.c. in attesa che sia definito il giudizio di querela di falso in via principale proposto dalla stessa ricorrente avverso gli atti del procedimento notificatorio relativo alla citazione introduttiva del giudizio di primo grado (e, in particolare, in ordine alla falsità delle attestazioni riportate negli avvisi di ricevimento, in ordine al falso riscontro dell'assenza del destinatario, in merito alla circostanza che sia mai stato immesso realmente in cassetta l'avviso di deposito dell'atto presso l'ufficio postale e che sia stata inviata la successiva raccomandata con cui si comunicava l'avvenuto deposito).

1.2.- La richiesta è inammissibile.

E ciò perché tale istanza, senza censurare specificamente un error in procedendo o in iudicando della sentenza impugnata, si limita a richiedere la sospensione del giudizio ai sensi dell'art. 295 c.p.c., in attesa della definizione della querela di falso proposta in via principale, dopo la sentenza di appello, con riguardo al citato procedimento notificatorio; l'eventuale falsità di tali atti, ove sia definitivamente accertata nella sede competente, può essere fatta valere soltanto come motivo di revocazione, con una compiuta valutazione dell'incidenza della notifica eventualmente dichiarata falsa sul merito della controversia (Cass. Sez. L, Ordinanza n. 5058 del 17/02/2023; Sez. 5, Ordinanza n. 24846 del 06/11/2020).

A fortiori si rileva che l'istanza di sospensione del giudizio, in attesa della definizione di altra controversia, è inammissibile se proposta per la prima volta in cassazione, in quanto il provvedimento richiesto esula dalla funzione istituzionale della Corte Suprema, cui è demandato soltanto il sindacato di legittimità delle anteriori decisioni di merito (Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 35496 del 19/11/2021; Sez. U, Sentenza n. 29172 del 21/12/2020; Sez. 3, Sentenza n. 13001 del 31/05/2006; Sez. 2, Sentenza n. 8193 del 18/06/2001; Sez. 1, Sentenza n. 6265 del 22/06/1990).

2.- Tanto premesso, con il primo motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la nullità della sentenza di primo grado per nullità della notifica della citazione introduttiva del giudizio, con la conseguente nullità della sentenza di secondo grado, con error in procedendo, per violazione e falsa applicazione degli artt. 101, 153, 160, 294, 345 e 354 c.p.c. nonché degli artt. 7 e 8 della legge n. 890/1982, del principio del contraddittorio, della rilevabilità d'ufficio del vizio e della mancata rimessione in termini, per avere la Corte di merito ritenuto regolarmente eseguita la notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado, omettendo, per l'effetto, di rimettere in termini la ST. e giudicando i motivi di gravame inammissibili in quanto nuovi.

Obietta l'istante che alla citazione introduttiva del giudizio davanti al Tribunale sarebbero stati allegati due avvisi postali di ricevimento, quello n. (Omissis), relativo alla spedizione, recante cronologico n. 188 e data di compiuta giacenza al 17 ottobre 2011, e quello relativo alla comunicazione di avvenuto deposito cronologico n. 188, in ordine all'atto giudiziario spedito con raccomandata n. (Omissis) del 30 settembre 2011, con cui l'agente postale comunicava l'immissione in cassetta del relativo avviso, recante timbro postale in data 5 ottobre 2011.

Aggiunge la ricorrente che l'avviso di ricevimento n. (Omissis) - con il quale l'agente postale avrebbe attestato la "temporanea assenza del destinatario" - sarebbe risultato privo, negli appositi spazi in dotazione alla modulistica postale, dell'indicazione del motivo che aveva determinato la "temporanea assenza" del destinatario, tale da legittimare l'asserito successivo deposito dell'atto presso l'ufficio postale, l'invio della relativa raccomandata contenente la comunicazione di deposito e il conseguente decorso del termine ai fini della compiuta giacenza.

2.1.- Il motivo è infondato.

E ciò perché, in tema di notifica di un atto processuale tramite servizio postale, qualora l'atto notificando non venga consegnato al destinatario per rifiuto a riceverlo ovvero per sua temporanea assenza ovvero per assenza o inidoneità di altre persone a riceverlo, la prova del perfezionamento del procedimento notificatorio può essere data dal notificante - in base ad un'interpretazione costituzionalmente orientata (artt. 24 e 111, secondo comma, Cost.) dell'art. 8 della legge n. 890/1982 - attraverso la produzione in giudizio dell'avviso di ricevimento della raccomandata contenente la comunicazione di avvenuto deposito (c.d. C.A.D.), elemento di cui ha dato atto la stessa ricorrente (Cass. Sez. U, Sentenza n. 10012 del 15/04/2021; Sez. 3, Sentenza n. 26287 del 17/10/2019; nello stesso senso Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 26593 del 11/10/2024; Sez. 5, Ordinanza n. 36562 del 25/11/2021; Sez. 3, Ordinanza interlocutoria n. 34346 del 15/11/2021).

Nessun onere di indicare le ragioni della temporanea assenza ricadeva sull'agente postale incaricato della notifica, essendo sufficiente la certificazione sull'avviso di ricevimento della temporanea assenza delle persone abilitate a ricevere il piego (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 1210 del 17/01/2022; Sez. 3, Sentenza n. 10998 del 19/05/2011; Sez. 3, Sentenza n. 25031 del 10/10/2008; Sez. 2, Sentenza n. 7815 del 04/04/2006).

Per l'effetto, eseguita a mezzo posta la notifica della citazione introduttiva del giudizio di primo grado, senza l'intermediazione dell'ufficiale giudiziario, in caso di mancato recapito per temporanea assenza del destinatario, la notificazione doveva intendersi eseguita decorsi dieci giorni dalla data del rilascio dell'avviso di giacenza e di deposito presso l'Ufficio postale (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 10131 del 28/05/2020).

3.- Con il secondo motivo la ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1223 e 1477 c.c. nonché dell'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001, con il limite della compensatio lucri cum damno, per avere la Corte territoriale ritenuto sussistente, nei confronti di Me.Gi., il danno patrimoniale, con riferimento all'asserita svalutazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di controversia, per effetto dell'omessa consegna del certificato di

agibilità in sede di acquisto del suddetto immobile, danno quantificato nell'importo di Euro 28.000,00 sulla scorta del mero inadempimento nella consegna del certificato, omettendo ogni riferimento ad alcun altro fatto concorrente nella determinazione del nocumento.

Osserva l'istante che, nella prospettazione della pronuncia impugnata, l'omessa consegna del certificato di agibilità avrebbe determinato tout court la svalutazione del valore dell'immobile oggetto di compravendita, non essendo stata effettuata alcuna delibazione in merito alla perdita economica effettiva derivante dalla mancata accettazione della proposta di acquisto dedotta nell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado, non tenendo conto dell'effettuata rivendita del bene per il prezzo di Euro 143.000,00.

Sicché sarebbe stata omessa l'individuazione di alcun danno emergente solo apparente o al massimo meramente potenziale, visto che, nel corso del giudizio di primo grado, il Me.Gi. aveva ottenuto il certificato di agibilità e aveva provveduto alla successiva vendita per un prezzo di gran lunga superiore a quello

concordato con la ST. (da Euro 80.000,00 il 23 luglio 2003 ad Euro 143.000,00 il 5 marzo 2012), previo rilascio del certificato.

Espone, dunque, la ricorrente che sarebbe stato indebitamente riconosciuto il risarcimento del danno da svalutazione immobiliare per Euro 28.000,00, in luogo della minor somma derivante dagli esborsi dallo stesso anticipati per l'ottenimento del certificato di agibilità, pari ad Euro 2.000,00, con la violazione del principio di compensatio lucri cum damno, essendo stato accordato un vantaggio economico ingiusto, in quanto dallo stesso mai patito, atteso che il presupposto fattuale del risarcimento è stato individuato dallo stesso Me.Gi. proprio nell'omessa consegna di tale certificato.

E ciò senza che fosse stato effettuato il doveroso distinguo tra la fattispecie di danno derivante dall'impossibilità ontologica di ottenere la certificazione di agibilità, per carenza dei presupposti strutturali o edilizi del fabbricato, rispetto all'ipotesi, relativa al caso di specie, di ottenimento del certificato di agibilità postumo al suo acquisto, a fronte di un immobile che presentava tutte le caratteristiche strutturali, tecniche e di regolarità edilizia richieste per il suo rilascio.

3.1.- Il motivo è fondato.

E ciò perché, qualora il difetto del rilascio del certificato di agibilità sia riconducibile ad una carenza meramente formale, ossia alla mancata attivazione della pratica amministrativa diretta ad ottenerne il rilascio, e non già a carenze di natura sostanziale, strutturali e funzionali (sanabili o insanabili) - ossia alla mancanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza o inerenti al risparmio energetico -, l'inadempimento imputabile al venditore, ai sensi dell'art. 1477, terzo comma, c.c. - consistente nell'omissione dell'obbligo di rilasciare il relativo documento -, non incide sulla commerciabilità della res (in senso proprio), bensì sulla sola necessità di doverne curare la pratica, con l'esborso dei relativi oneri.

Sicché il cespite ha un'oggettiva attitudine a soddisfare le aspettative dell'acquirente, ma difetta l'espletamento della pratica amministrativa atta al conseguimento del documento relativo all'agibilità, allo scopo di consentire al medesimo acquirente di rendere "commerciabile" il cespite acquistato (recte maggiormente appetibile sul mercato).

Siffatta deficienza attiene ad un aspetto meramente formale e non influisce, per definizione, sulla funzione economico-sociale della res alienata, la cui identità, sul piano statico e dinamico, corrisponde esattamente all'oggetto della pattuizione.

Tanto chiarito, ai sensi dell'art. 1477, ultimo comma, c.c., il venditore deve consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta, obbligo ex lege tra cui rientra anche quello relativo alla consegna del certificato di agibilità (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 9226 del 20/05/2020; Sez. 6-2, Ordinanza n. 12226 del 18/05/2018; Sez. 2, Sentenza n. 2438 del 08/02/2016; Sez. 2, Sentenza n. 5778 del 12/03/2014; Sez. 2, Sentenza n. 23157 del 11/10/2013; Sez. 2, Sentenza n. 12260 del 17/07/2012; Sez. 2, Sentenza n. 14899 del 06/07/2011; Sez. 3, Sentenza n. 1701 del 23/01/2009; Sez. 2, Sentenza n. 13225 del 22/05/2008; Sez. 2, Sentenza n. 4513 del 28/03/2001; Sez. 2, Sentenza n. 1363 del 18/02/1999).

Tuttavia, in tema di vendita di immobili destinati ad abitazione, la mancanza del certificato di abitabilità configura alternativamente l'ipotesi di vendita di aliud pro alio, qualora le difformità riscontrate non siano in alcun modo sanabili, l'ipotesi del vizio contrattuale, sub specie di mancanza di qualità essenziali, qualora le difformità riscontrate siano sanabili, ovvero l'ipotesi dell'inadempimento non grave, fonte di esclusiva responsabilità risarcitoria del venditore ma non di risoluzione del contratto per inadempimento, qualora la mancanza della certificazione sia ascrivibile a semplice ritardo nella conclusione della relativa pratica amministrativa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23605 del 02/08/2023; Sez. 2, Sentenza n. 23604 del 02/08/2023).

Verifica che, rispetto ad un difetto meramente formale, è evidentemente propedeutica ad un esito negativo (ossia all'esclusione del grave inadempimento), salvo che il venditore o il promittente alienante abbia espressamente garantito il rilascio della certificazione di agibilità, assicurando la piena regolarità della struttura e la consegna della relativa documentazione.

E ciò appunto tenuto conto, in chiave comparativa, dell'interesse oggettivo del creditore all'adempimento della prestazione attraverso l'accertamento che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale, nonché di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuarne l'intensità.

E ciò sebbene tale mancanza importi comunque un inadempimento per inesattezza giuridica della prestazione, benché in concreto esso sia di scarsa importanza.

Pertanto, a fronte di detta carenza documentale, può essere proposta domanda di esatto adempimento, sempreché l'acquirente non ne fosse a conoscenza e, di conseguenza, non l'abbia espressamente accettata (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 1897 del 23/01/2023; Sez. 2, Sentenza n. 17123 del 13/08/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 20426 del 02/08/2018; Sez. 2, Ordinanza n. 30950 del 27/12/2017; Sez. 2, Sentenza n. 25427 del 12/11/2013; Sez. 2, Sentenza n. 259 del 08/01/2013; Sez. 2, Sentenza n. 16024 del 14/11/2002; Sez. 2, Sentenza n. 3687 del 29/03/1995; Sez. 2, Sentenza n. 10616 del 05/11/1990; Sez. 2, Sentenza n. 8450 del 20/08/1990; Sez. 2, Sentenza n. 1991 del 25/02/1987; Sez. 2, Sentenza n. 6403 del 06/12/1984; Sez. 2, Sentenza n. 201 del 17/01/1978; Sez. 1, Sentenza n. 2050 del 22/06/1972; Sez. 3, Sentenza n. 581 del 06/03/1970).

In simile evenienza sussisteranno altresì gli estremi per ottenere il risarcimento dei danni, conseguenti al mancato rilascio, purché l'an, il quomodo e il quantum di detto documento siano dimostrati.

Nella fattispecie, la sentenza impugnata non si è adeguata a tali precetti, posto che, recependo acriticamente le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata nel giudizio di primo grado, a fronte della vendita avvenuta tra le parti con atto pubblico del 23 luglio 2003, rep. n. 64.321, racc. n. 12.566, in ordine all'appartamento sito in A, via (Omissis), inserito nel N.C.E.U. al foglio n. 14, particella n. 1284, subalterno n. 520, categoria A/4, consistenza vani 2,5, rendita catastale Euro 161,39, ha quantificato l'importo dovuto del risarcimento dei danni nella misura di Euro 28.000,00, pari al 20% del valore commerciale dell'immobile ricavato dalla successiva vendita effettuata dall'acquirente in favore di terzi, per l'importo di Euro 143.020,94, come da atto pubblico del 5 marzo 2012, rep. n. 14.971, racc. n. 9.216, all'esito dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità in data 14 febbraio 2012, atto n. 2755/2012, con oneri sostenuti pari ad Euro 2.000,00, senza dare contezza delle ragioni di detta quantificazione, se non evocando genericamente un minor valore dell'immobile.

4.- Con il terzo motivo la ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame circa un punto decisivo della controversia e segnatamente con riferimento all'omesso esame della circostanza dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità in favore del Me.Gi. e della sussistenza oggettiva delle caratteristiche del fabbricato necessarie ad ottenere il rilascio di detto certificato.

Deduce l'istante che l'avvenuto rilascio del certificato avrebbe epurato ogni effetto compromissivo del danno lamentato.

4.1.- Il motivo è assorbito dall'accoglimento della seconda censura.

5.- In definitiva, il secondo motivo del ricorso deve essere accolto, il primo motivo deve essere respinto mentre il rimanente motivo è assorbito.

La sentenza impugnata va, dunque, cassata, limitatamente al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'Appello di Roma, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi al seguente principio di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

"In tema di vendita immobiliare, qualora il difetto del rilascio del certificato di agibilità sia riconducibile ad una carenza meramente formale, ossia alla mancata attivazione della pratica amministrativa diretta ad ottenerne il rilascio, e non già a carenze di natura sostanziale, strutturali e funzionali (sanabili o insanabili) - ossia alla mancanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza o inerenti al risparmio energetico -, l'inadempimento imputabile al venditore, ai sensi dell'art. 1477, terzo comma, c.c. - consistente nell'omissione dell'obbligo di rilasciare il relativo documento -, non incide sulla commerciabilità della res (in senso proprio), bensì sulla sola necessità di doverne curare la pratica, con l'esborso dei relativi oneri".

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie il secondo motivo del ricorso, rigetta il primo motivo, dichiara assorbito il restante motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'Appello di Roma, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 18 marzo 2025.

Depositato in Cancelleria il 22 aprile 2025.