

Civile Sent. Sez. 2 Num. 32552 Anno 2023

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 23/11/2023



SENTENZA

sul ricorso 27883-2022 proposto da:

SERI S.P.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, e
CIVITILLO VITTORIO, rappresentati e difesi dagli avv.ti UMBERTO
GENTILE ed EERMELINDA DI MATTEO e domiciliati presso la cancelleria
della Corte di Cassazione

- ricorrenti -

contro

S. ANNA S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. PAOLO DE SILVA e domiciliata presso la cancelleria della Corte di Cassazione

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza n. 3928/2022 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 22/09/2022;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere Oliva;

udito il P.G., nella persona del sostituto Dott.ssa Rosa Maria Dell'Erba;

udito l'avv. Carlo Grillo, per delega dell'avv. Ermerlinda Di Matteo, per parte ricorrente

FATTI DI CAUSA

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. depositato il 14.3.2011 la società S. Anna S.r.l. evocava in giudizio SERI S.p.a. e Civitillo Vittorio innanzi il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, invocando l'emissione di sentenza ex art. 2932 c.c. e la condanna di SERI S.p.a. al pagamento del corrispettivo pattuito per la compravendita di alcuni immobili siti in Alife (CE) e Dragoni (CE), per un importo complessivo di € 4.000.000, e la condanna di Civitillo Vittorio al pagamento, in favore dell'attrice, delle penali convenzionalmente pattuite nelle scritture private del 6.11.2008 per l'eventualità in cui SERI S.p.a. si fosse resa inadempiente al suo obbligo di acquisto, per un importo complessivo di € 1.090.000.

Si costituivano i convenuti, resistendo alla domanda ed invocandone il rigetto.

Con sentenza n. 3876/15 il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere accoglieva la domanda spiegata nei confronti di SERI S.p.a., rigettando invece quella rivolta avverso il Civitillo.

Con la sentenza impugnata, n. 3982/2022, la Corte di Appello di Napoli rigettava tanto l'impugnazione principale, spiegata da SERI S.p.a., che quella incidentale, interposta da S. Anna S.r.l., confermando la decisione di prime cure e compensando le spese del grado.

Propongono ricorso per la cassazione di detta decisione SERI S.p.a. e Civitillo Vittorio, affidandosi ad otto motivi.

Resiste con controricorso S. Anna S.r.l., spiegando a sua volta ricorso incidentale affidato ad un unico motivo.

Con istanza depositata in data 17.3.2023 la parte controricorrente ha invocato la sollecita trattazione del ricorso, in esito alla quale il Presidente della sezione, con provvedimento del 28.3.2023, ha disposto la fissazione entro il mese di ottobre 2023.

Con atto depositato in via telematica in data 14.7.2023 si è costituito, per parte ricorrente, l'avv. Ermelinda Di Matteo in aggiunta all'originario procuratore avv. Umberto Gentile.

In prossimità dell'udienza ambo le parti hanno depositato memoria.

Il P.G., nella persona del sostituto dott.ssa Rosa Maria Dell'Erba, ha concluso per il rigetto del primo motivo del ricorso principale, per l'accoglimento del secondo e l'assorbimento degli altri; nonché per l'accoglimento del ricorso incidentale.

Il procuratore della parte ricorrente principale, presente in udienza per delega, ha concluso per il l'accoglimento del ricorso principale ed il rigetto di quello incidentale.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la parte ricorrente principale lamenta la violazione degli artt. 1326, 1329 e 2932 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente attribuito alle pattuizioni intercorse tra le parti il valore di contratto preliminare di compravendita, pur se le modalità di

pagamento del corrispettivo erano state demandate a successivi accordi, mai conclusi. Inoltre, non era stato consegnato da S. Anna S.r.l. il certificato di agibilità degli immobili oggetto di causa, onde la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. non avrebbe potuto essere emanata e all'accordo conseguito tra le parti avrebbe dovuto essere attribuita natura meramente preparatoria della progettata compravendita.

La censura è infondata.

La Corte di Appello ha ritenuto che nelle proposte irrevocabili inviate da SERI S.p.a. a S. Anna S.r.l. *"... venivano dettagliatamente riportati i dati catastali delle singole unità immobiliari, la quantificazione del prezzo di acquisto, la previsione di un termine minimo di due mesi tra la data di accettazione della proposta e quella di stipula del rogito, e la parte onerata dai costi di trasferimento. Con racc.te del 09.09.2010, la S. Anna srl comunicò alla SE.RI. spa la propria volontà di accettare le tre proposte irrevocabili di acquisto, alle condizioni nelle stesse contenute. Il chiaro tenore letterale delle proposte irrevocabili d'acquisto consente di affermare che le parti, con l'accettazione, intendessero concludere direttamente i corrispondenti contratti preliminari di compravendita. Difatti, come innanzi rilevato, le proposte contenevano tutti gli elementi del contratto che intendevano stipulare, facendo espresso riferimento ai tempi e modalità di stipula del rogito finale successivamente all'accettazione"* (cfr. pag. 11 della sentenza impugnata). La Corte distrettuale aggiunge che la volontà delle parti, come sopra ricostruita *"... è altresì confermata dalla successiva corrispondenza intercorsa tra le parti, dalla quale si rileva che all'invito formulato con racc.te del 07-21.09.2010 dalla S. Anna alla stipula dei rogiti fissata per il 15.1.2010, e poi differita al 14.01.2011, la SE.RI. spa indicava il Notaio prescelto, invitandola alla*

trasmissione della documentazione necessaria al trasferimento dei beni” (cfr. pagg. 11 e 12 della sentenza). Infine, la Corte territoriale considera anche il profilo dei tempi e modalità di pagamento del corrispettivo della compravendita, affermando che “Non può essere accolta la tesi sostenuta dall’appellante sull’inefficacia ed invalidità dei preliminari per la mancata previsione negli stessi dei tempi e delle modalità di pagamento del prezzo delle unità immobiliari, posto che a tale mancanza, sopperisce la regola generale ex art. 1183 c.c.” (cfr. pag. 12 della sentenza).

Con i richiamati passaggi motivazionali la Corte di merito afferma che nelle proposte irrevocabili di acquisto inviate da SERI S.p.a. a S. Anna S.r.l. e da quest’ultima accettate con comunicazioni del 9.9.2010 erano stati previsti tutti gli elementi essenziali del contratto, onde, per effetto della comunicazione della loro accettazione alla parte proponente, si era venuto a creare il vincolo contrattuale.

La statuizione è coerente con l’insegnamento di questa Corte, secondo cui *“Se un soggetto riconosce ad un altro soggetto il diritto di concludere o rinnovare entro un certo termine un contratto di un certo contenuto, colui che concede tale facoltà, o in via di proposta irrevocabile o in via convenzionale (cioè, di opzione), resta vincolato alla promessa fatta all'altra parte e non può sottrarsi alle conseguenze di tale promessa, per cui la conclusione del futuro contratto oggetto della proposta irrevocabile o della opzione dipende esclusivamente dalla manifestazione o meno, nel termine previsto, della volontà dell'altra parte di esercitare il diritto di accettazione che le è stato irrevocabilmente attribuito”* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4351 del 25/07/1984, Rv. 436253).

Non è necessario, al riguardo –anche in materia di contratti che richiedono la forma scritta *ad substantiam*– che il vincolo contrattuale

derivi da un atto unico, poiché il requisito formale "... è soddisfatto anche mediante scritti non contestuali, non essendo indispensabile la compresenza fisica delle parti stipulanti, né l'adozione di particolari formule sacramentali, bensì sufficiente che dal contesto documentale complessivo sia desumibile l'incontro della volontà delle parti, costituito da una proposta e dalla relativa accettazione, dirette a contrarre il vincolo giuridico de quo. Quest'ultimo, nell'ipotesi di conclusione di un contratto preliminare, si sostanzia nell'assunzione dell'impegno alla futura stipula, in un contesto che consenta l'individuazione degli elementi essenziali del contratto definitivo, come può avvenire allorquando l'iniziale proposta d'acquisto venga sottoscritta per accettazione, con conseguente incontro della volontà delle parti e conclusione del contratto all'atto in cui il proponente viene a conoscenza di tale adesione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20653 del 25/10/2005, Rv. 585247).

Tuttavia, perché sia configurabile una proposta idonea a determinare, nel concorso dell'adesione del destinatario, la conclusione di un valido contratto, "... occorre che la dichiarazione del proponente sia completa, nel senso di contenere tutti gli elementi del futuro contratto, e che, inoltre, non sia accompagnata da riserve sul suo carattere attualmente impegnativo, perché la dichiarazione che non manifesti una decisione, ma sia rivolta al destinatario solo per impostare una trattativa o per esprimere una disponibilità dell'autore senza la volontà di esporsi al vincolo contrattuale se non dopo ulteriori passaggi valutativi, non conferisce al destinatario stesso il potere di determinare, con l'accettazione, l'effetto conclusivo del contratto" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15964 del 07/07/2009, Rv. 608912).

Con specifico riferimento alla proposta di compravendita, va ribadito che "L'accettazione della proposta contrattuale di

compravendita, anche nel caso in cui la proposta medesima sia irrevocabile in forza di un patto d'opzione, è idonea a segnare il perfezionamento del contratto, e quindi a spiegare effetto traslativo della proprietà della cosa venduta, non soltanto quando il prezzo sia determinato in detta proposta od in detto patto d'opzione, ma anche quando sia determinabile alla stregua di criteri, riferimenti o parametri precostituiti, così che la sua successiva concreta quantificazione sia ricollegabile ad un'attività delle parti di tipo meramente attuativo e ricognitivo, mentre l'insorgenza di un vincolo di natura preparatoria, con effetti puramente obbligatori, è ravvisabile nel diverso caso in cui la predetta concreta determinazione del prezzo richieda un intervento del terzo, ovvero un ulteriore intervento delle parti medesime con nuovi accordi aventi funzione integrativa” (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 873 del 14/02/1986, Rv. 444401; cfr. anche Cass. Sez. 1, Sentenza n. del 19/01/2017, Rv. 643708).

Va inoltre considerato, ad ulteriore specificazione del principio appena esposto, che nelle negoziazioni particolarmente articolate o complesse l'accordo tra le parti può formarsi mediante fasi successive, non necessariamente risolvendosi nella semplice successione tra contratto preliminare e contratto definitivo. In tali casi, *“Ciò che distingue essenzialmente la cosiddetta punctatio tanto dalla proposta contrattuale, quanto dal contratto preliminare è il fatto che essa, anziché contenere, sia pure in nuce, tutti gli elementi o, quanto meno, quelli essenziali del contratto, contempra dati limitati o generici del contratto medesimo e, anziché documentare l'intesa raggiunta o essere diretta a provocare l'accettazione o la definizione dell'accordo, abbia carattere solo interlocutorio e preparatorio della stipulazione” (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4265 del 13/04/1995, Rv. 491814).* In tali casi *“Ai fini della configurabilità di un definitivo vincolo contrattuale è*

necessario che tra le parti sia raggiunta l'intesa su tutti gli elementi dell'accordo, non potendosi ravvisare pertanto la sussistenza là dove, raggiunta l'intesa solamente su quelli essenziali ed ancorché riportati in apposito documento (cosiddetto "minuta" o "puntuazione"), risulti rimessa ad un tempo successivo la determinazione degli elementi accessori. Peraltro, anche in presenza del completo ordinamento di un determinato assetto negoziale può risultare integrato un atto meramente preparatorio di un futuro contratto, come tale non vincolante tra le parti, in difetto dell'attuale effettiva volontà delle medesime di considerare concluso il contratto, il cui accertamento, nel rispetto dei canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 e segg. c.c., è rimesso alla valutazione del giudice di merito, incensurabile in cassazione ove sorretta da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 910 del 18/01/2005, Rv. 579885; conf. Cass. Sez. 1, Sentenza n. del 20/06/2006, Rv. 589558; Cass. Sez. 1, Sentenza n. del 02/10/2007, Rv. 599674; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. del 06/06/2017, Rv. 644474).

Per quanto attiene all'attività interpretativa rimessa al giudice di merito in relazione all'accertamento della completezza o meno della proposta, e dunque della natura del vincolo derivante dalla sua accettazione, va anche considerato che *"Il principio secondo cui, ai fini della configurabilità di un definitivo vincolo contrattuale, è necessario che tra le parti sia raggiunta l'intesa su tutti gli elementi dell'accordo – non potendosi ravvisare pertanto la sussistenza laddove, raggiunta l'intesa solamente su quelli essenziali, ancorché riportati in apposito documento, risulti rimessa a un tempo successivo la determinazione degli elementi accessori– non impedisce, nei singoli casi ed in base al generale principio dell'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c.,*

di ritenere concluso un contratto, con gli effetti di cui all'art. 1372 c.c., allorquando, alla stregua della comune intenzione delle parti, si possa ritenere che queste hanno inteso come vincolante un determinato assetto, anche se per taluni aspetti siano necessarie ulteriori specificazioni, il cui contenuto sia però da configurare come mera esecuzione del contratto già concluso, potendo costituire oggetto di un obbligo che trova la sua fonte proprio nel contratto stipulato” (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 23949 del 22/09/2008, Rv. 605349; cfr. anche Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 30851 del 29/11/2018, Rv. 651863, secondo la quale può considerarsi perfezionato il vincolo “... ove, alla stregua della comune intenzione delle parti, possa ritenersi che le stesse abbiano inteso come vincolante un determinato assetto, anche se per taluni aspetti siano necessarie ulteriori specificazioni, il cui contenuto sia, però, da configurare come mera esecuzione del contratto già concluso”).

Di conseguenza, anche in presenza di un atto denominato “minuta” o “puntuazione”, va ribadito che “... qualora l'intesa raggiunta dalle parti abbia ad oggetto un vero e proprio regolamento definitivo del rapporto –l'accertamento del quale è riservato all'apprezzamento del giudice di merito e non è sindacabile in sede di legittimità, se non per vizio di motivazione– non è configurabile un impegno con funzione meramente preparatoria di un futuro negozio, dovendo ritenersi formata la volontà attuale di un accordo contrattuale; per tale valutazione, ben può il giudice far ricorso ai criteri interpretativi dettati dagli artt. 1362 e segg. c.c., i quali mirano a consentire la ricostruzione della volontà delle parti, operazione che non assume carattere diverso quando sia questione, invece che di stabilirne il contenuto, di verificare anzitutto se le parti abbiano inteso esprimere un assetto d'interessi giuridicamente vincolante, dovendo il giudice accertare, al di là del

nomen iuris e della lettera dell'atto, la volontà negoziale con riferimento sia al comportamento, anche successivo, comune delle parti, sia alla disciplina complessiva dettata dalle stesse, interpretando le clausole le une per mezzo delle altre" (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 2720 del 04/02/2009, Rv. 606500).

Nel caso di specie, la Corte di Appello ha interpretato il contenuto del contratto stipulato tra le parti nel rispetto dei criteri sin qui indicati, procedendo alla ricostruzione della volontà delle parti all'esito di una disamina complessiva delle clausole convenzionali. In tale ambito, il giudice di seconda istanza ha ritenuto che l'assenza, nella convenzione derivante dall'accettazione, da parte di S. Anna S.r.l., della proposta irrevocabile formulata da SERI S.p.a., di un termine per il pagamento del corrispettivo pattuito per il trasferimento non fosse rilevante, posto il principio generale per cui *quod sine die debetur, statim debetur*. Anche tale statuizione è coerente con l'insegnamento di questa Corte, secondo cui *"... il compratore e il venditore, in caso di mancato accordo sulle modalità di pagamento, che si risolve in una indeterminatezza del tempo dell'adempimento, devono immediatamente adempiere alle rispettive prestazioni, sicché, in tale ipotesi, la traditio e la solutio debbono avvenire simultaneamente"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. del 16/01/2006, Rv. 586678; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. del 02/02/2007, Rv. 594747).

A tale ricostruzione, che si sostanzia in un apprezzamento di fatto, la parte ricorrente contrappone una lettura alternativa del compendio istruttorio, senza tener conto che il motivo di ricorso non può mai risolversi in un'istanza di revisione delle valutazioni e del convincimento del giudice di merito tesa all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura ed ai fini del giudizio di cassazione (Cass. Sez. U, Sentenza n. del 25/10/2013, Rv. 627790). Né è possibile

proporre un apprezzamento diverso ed alternativo delle prove, dovendosi ribadire il principio per 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. del 23/05/2014, Rv. 631448; Cass. Sez. L, Sentenza n. del 13/06/2014, Rv. 631330).

Inoltre, la motivazione della sentenza impugnata non risulta viziata da apparenza, né appare manifestamente illogica, ed è idonea ad integrare il cd. minimo costituzionale e a dar atto dell'iter logico-argomentativo seguito dal giudice di merito per pervenire alla sua decisione (cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014, Rv. 629830).

Né è consentito proporre, in sede di legittimità, una lettura del dato negoziale differente ed alternativa rispetto a quella motivatamente fatta propria dal giudice di merito, poiché *"La parte che, con il ricorso per cassazione, intenda denunciare un errore di diritto o un vizio di ragionamento nell'interpretazione di una clausola contrattuale, non può limitarsi a richiamare le regole di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., avendo*

invece l'onere di specificare i canoni che in concreto assuma violati, ed in particolare il punto ed il modo in cui il giudice del merito si sia dagli stessi discostato, non potendo le censure risolversi nella mera contrapposizione tra l'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata, poiché quest'ultima non deve essere l'unica astrattamente possibile ma solo una delle plausibili interpretazioni, sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 28319 del 28/11/2017, Rv. 646649; conf. Cass. Sez. 1, Ordinanza n. del 27/06/2018, Rv. 649677; in precedenza, nello stesso senso, Cass. Sez. 3, Sentenza n. del 20/11/2009, Rv. 610944 e Cass. Sez. L, Sentenza n. del 15/11/2013, Rv. 628585).

Con il secondo motivo, la ricorrente principale lamenta la violazione degli artt. 1460, 1477 e 2932 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che SERI S.p.a. fosse consapevole della mancanza del certificato di agibilità, in quanto due dei tre beni oggetto di causa erano pervenuti a S. Anna S.r.l. giusta atto di permuta stipulato con la stessa SERI S.p.a., mentre il terzo era pervenuto alla società odierna ricorrente incidentale giusta atto di permuta stipulato con la Periplasta di Serigh S.r.l. & C. S.a.s., società partecipata dal socio unico Serigh S.r.l., a sua volta partecipata dal socio unico Civitillo Vittorio, che ne era anche amministratore unico, ed era al contempo amministratore di SERI S.p.a. Ad avviso della parte ricorrente, la consegna del certificato di agibilità costituiva obbligo gravante sulla parte promittente

venditrice, per cui il rifiuto di SERI S.p.a. di stipulare la compravendita avrebbe dovuto essere ritenuto legittimo.

La censura è fondata.

La Corte distrettuale, sul punto, è partita dalla considerazione che *"Due delle unità immobiliari oggetto di causa, erano pervenute alla S. Anna srl, giusta atto di permuta per Notar Sant'Angelo del 06.11.2008, dalla stessa SE.RI. spa, mentre il terzo capannone industriale era stato trasferito in permuta alla S. Anna, con atto notarile coevo al primo, dalla Periplasta di Serigh srl & C., società in accomandita semplice, partecipata unicamente dalla Serigh srl, che vedeva socio unico ed amministratore, l'ing. Vittorio Civitillo. Tutti i capannoni industriali erano stati realizzati dalla società VIRI srl, pure titolare delle relative C.E. che vedeva l'ing. Civitillo Vittorio socio al 50%. A tanto aggiungasi che le unità immobiliari di cui la S. Anna era divenuta proprietaria in forza degli atti di permuta summenzionati, erano coevamente state locate, e quindi erano rimaste nella disponibilità, di società strettamente connesse per compagine sociale e per identità di amministratore alla SE.RI. spa, come da documentazione in atti. Al di là dell'autonomia giuridica tra i vari soggetti coinvolti nella vicenda rispetto al comune amministratore, è la stessa SE.RI. spa, nei propri scritti difensivi (memoria ex art. 183 cpc comma VI del primo grado di giudizio) ad affermare, seppur per finalità difensiva diversa, che "non vi è rapporto di terzietà tra la SE.RI. spa e l'ing. Civitillo". Quindi, non è sostenibile la tesi addotta dalla SE.RI. spa, sulla mancata conoscenza delle caratteristiche costruttive e della successione dei titoli abilitativi delle unità immobiliari de quibus, considerato che essa stessa, con la regia del suo amministratore, ing. Vittorio Civitillo, aveva trasferito alla S. Anna Srl gli immobili, in assenza dei relativi certificati di agibilità. La mancanza di tale documentazione è quindi direttamente ascrivibile alla*

SE.RI. spa che, al tempo in cui ne era proprietaria, aveva omesso di attivare il relativo iter amministrativo al fine necessario” (cfr. pagg. 14 e 15 della sentenza impugnata). Sulla base di tale ragionamento, la Corte di Appello ha affermato che SERI S.p.a. era consapevole che i beni oggetti del contratto preliminare di compravendita di cui è causa erano privi del prescritto certificato di agibilità.

In tal modo, la Corte territoriale non si è conformata ai principi affermati da questa Corte, la quale ha chiarito, con riferimento alla vendita di immobile destinato ad uso abitativo, che *“... 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. del 02/08/2023, Rv. 668408). Va infatti considerato che nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, poiché vale a incidere sulla attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico – sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. Di conseguenza, il mancato rilascio del predetto certificato integra inadempimento del venditore, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenerlo (cfr. Cass. Sez. 2,

Ordinanza n. del 18/09/2019, Rv. 655249; conf. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. del 05/06/2020, Rv. 657889). La consapevolezza dell'acquirente circa l'assenza del certificato di abitabilità, infatti, può implicare *"... la comune volontà di entrambe le parti di vendere e, rispettivamente, di comprare l'immobile privo di tale documentazione, e di conseguenza –salvi gli effetti di altro ordine che possano derivare dall'uso di un immobile privo dell'anzidetto certificato– l'esecuzione del contratto nei termini voluti da entrambi i contraenti, che non può integrare un inadempimento opponibile a norma dell'art. 1460 c.c. come eccezione al venditore"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. del 20/08/1990, Rv. 468941; conf. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. del 05/06/2020, Rv. 657889, in motivazione).

Le considerazioni, estensibili analogicamente anche all'ipotesi di compravendita di immobile destinato ad uso diverso dall'abitativo, per il quale è previsto il certificato di agibilità, comportano che, ove il bene oggetto del contratto preliminare risulti, al momento fissato per il rogito definitivo, privo del certificato di agibilità o abitabilità, si configura un inadempimento del promittente venditore, essendo la presenza dei detti documenti un requisito essenziale della cosa venduta, senza tuttavia che a ciò consegua necessariamente la risoluzione del contratto, poiché:

- 1) da un lato, il difetto della *res* può essere superato dalla comune volontà delle parti di concludere comunque il contratto;
- 2) dall'altro lato, non si configura il requisito della gravità dell'inadempimento, laddove sia dimostrato che il cespite presentava le caratteristiche intrinseche previste per il rilascio della certificazione mancante, che sia stata comunque conseguita, ancorché in epoca successiva a quella fissata per la compravendita (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17123 del

13/08/2020, Rv. 658954) o la cui mancata disponibilità, in quel momento, sia dipesa da un ritardo nella conclusione della relativa pratica amministrativa. (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23604 del 02/08/2023, Rv. 668408).

Nel caso di specie non emerge, dalla sentenza impugnata, l'acquisizione agli atti del giudizio di merito della prova che le parti si fossero espressamente accordate per la conclusione del contratto definitivo di compravendita anche in assenza della certificazione di agibilità dei beni costituenti oggetto del progettato trasferimento. L'unica circostanza valorizzata dalla Corte territoriale, infatti, è che l'odierna società ricorrente avesse già trasferito la proprietà dei detti beni alla promittente venditrice S. Anna S.r.l., prima di obbligarsi a riacquistarli, in forza dei contratti di cui è causa. Tale elemento, tuttavia, non è sufficiente, di per sé solo, a configurare l'esistenza di un accordo tra le parti per la conclusione del trasferimento immobiliare di cui si discute anche in difetto del certificato di agibilità dei beni compromessi in vendita.

L'accoglimento del secondo motivo implica l'assorbimento degli altri motivi del ricorso principale, con i quali Seri S.p.a. lamenta, rispettivamente:

- con il terzo motivo, la violazione degli artt. 20, 27 e 31 del T.U. n. 380 del 2001, 40 della legge n. 47 del 1985 e 2932 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato, nella specie, una difformità solo parziale, non idonea ad impedire la trasferibilità dei beni oggetto di causa. Ad avviso della parte ricorrente, sussisterebbe invece una difformità essenziale, non essendo stata realizzata per intero l'edificazione prevista nella concessione edilizia, che costituiva un *unicum*, e non essendo

- comunque stato rilasciato il nulla osta da parte del Consorzio A.S.I. Caserta, nel cui ambito si colloca l'intervento edilizio parzialmente realizzato da S. Anna S.r.l. Sussisterebbe, quindi, nel caso di specie, una difformità tale da rendere il bene oggettivamente diverso, per caratteristiche e tipologia, da quello oggetto della progettata compravendita;
- con il quarto motivo, la violazione dell'art. 20 del T.U. n. 380 del 2001 e della legge Regione Campania n. 16 del 1998, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto, sulla base delle conclusioni del C.T.U., che i manufatti in Alife (CE) fossero in sostanza agibili, pur non essendo stato mai effettivamente conseguito il relativo certificato di agibilità degli stessi, sul presupposto che sarebbe possibile chiedere, ed ottenere, sia pur tardivamente, il nulla osta dal Consorzio A.S.I. Caserta, così completando la pratica necessaria ad ottenere il predetto certificato. Ad avviso della parte ricorrente, per ottenere la regolarizzazione urbanistica dei manufatti siti in Alife (CE) occorrerebbe prima verificare la corrispondenza di quanto realizzato al P.R.G. consortile ed alle relative N.T.A., poiché senza tale passaggio non sarebbe possibile ottenere il nulla osta dal Consorzio A.S.I.
 - con il quinto motivo, la violazione dell'art. 15 del T.U. n. 380 del 2001, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte distrettuale avrebbe dovuto considerare che la comunicazione di ultimazione delle opere di realizzazione dei beni oggetto di causa era stata inviata oltre il termine di tre anni dall'inizio dei lavori, con conseguente abusività di quanto realizzato, per intervenuta decadenza del titolo autorizzativo, mai sostituito da alcun nuovo titolo;

- con il sesto motivo, la violazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente fatto proprie le conclusioni del C.T.U. senza preventivamente verificarne l'attendibilità, né considerare le specifiche contestazioni mosse all'elaborato peritale dal consulente tecnico di parte. Ad avviso della parte ricorrente, quanto realizzato da S. Anna S.r.l. differirebbe sostanzialmente, per sagoma e collocazione del capannone, da quanto autorizzato nel permesso di costituire conseguito dalla parte promittente venditrice, e la natura abusiva delle opere sarebbe stata confermata dalla nota prot. 8867/2018 del Comune. Le varianti essenziali al progetto originario avrebbero dovuto essere oggetto di un nuovo permesso di costruzione, mai conseguito dalla parte promittente venditrice;
- con il settimo motivo, la violazione dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe deciso sulla scorta di una motivazione sostanzialmente apparente;
- con l'ottavo motivo, la violazione degli artt. 40 della legge n. 47 del 1985 e 46 del T.U. n. 380 del 2001, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe dovuto applicare il principio per cui è nullo l'atto di trasferimento concernente un immobile non in regola con la normativa urbanistica ed edilizia, e dunque non avrebbe potuto emanare la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. invocata dalla odierna ricorrente incidentale, in assenza dei requisiti di conformità di cui anzidetto.

Del pari assorbito è l'unico motivo del ricorso incidentale, con il quale S. Anna S.r.l. denuncia la violazione degli artt. 1381, 1382 e 1383 c.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente rigettato la

domanda di pagamento della penale convenzionalmente pattuita, ritenendola incompatibile con quella di adempimento specifico proposta nelle forme di cui all'art. 2932 c.c. Ad avviso della parte ricorrente incidentale, la penale sarebbe stata prevista, a carico del solo Civitillo, per il caso in cui SERI S.p.a. si fosse resa inadempiente agli obblighi assunti verso S. Anna S.r.l., onde nella verifica dell'evento previsto essa avrebbe dovuto essere comunque riconosciuta, a prescindere dalla sorte dell'obbligazione principale attinente al rapporto costituito tra le due società, promittente venditrice e promissaria acquirente.

Il giudice del rinvio dovrà infatti rivalutare l'intera fattispecie, al fine di verificare la configurabilità, o meno, di un inadempimento grave imputabile alla parte promittente venditrice ovvero a quella promissaria acquirente, e dunque l'applicabilità, o meno, della penale convenzionalmente stabilita nel regolamento negoziale voluto dalle parti.

In definitiva, va rigettato il primo motivo del ricorso principale, va accolto il secondo e vanno dichiarati assorbiti gli altri motivi del ricorso principale e l'unico motivo di quello incidentale. La sentenza impugnata va di conseguenza cassata, in relazione alla censura accolta, e la causa rinviata, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Napoli, in differente composizione.

PQM

la Corte rigetta il primo motivo del ricorso principale, accoglie il secondo e dichiara assorbiti gli altri, nonché l'unico motivo del ricorso incidentale. Cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa alla Corte di Appello di Napoli, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda