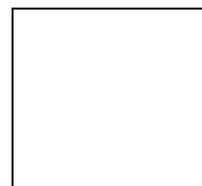


Civile Ord. Sez. 2 Num. 32851 Anno 2022

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: VARRONE LUCA

Data pubblicazione: 08/11/2022



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 4805/2018 R.G. proposto da:

GINOCCHIO MAURIZIA, elettivamente domiciliata in ROMA, CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 154/3DE, presso lo studio dell'avvocato DANIELE GRANARA (GRNDNL63D26C621R) che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

NASSANO RINA, elettivamente domiciliata in ROMA VIA G. ZANARDELLI N. 36, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE GIULIO ROMEO (RMOGPP51A06I600F) che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato RICCARDO DELLACASA (DLLRCR66L06E463X);

- controricorrente -

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO GENOVA n. 886/2017 depositata il 30/06/2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21/10/2022 dal Consigliere LUCA VARRONE;

FATTI DI CAUSA

1. Maurizia Ginocchio proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Genova che aveva rigettato la sua domanda di affermazione della responsabilità di Rina Nassano in ordine al mancato ottenimento del provvedimento di agibilità relativo all'immobile oggetto di compravendita, sito in Cogorno, Via Maggiolo n. 30/2 e alla mancata presentazione al catasto fabbricati di una planimetria catastale corretta, nonché per aver venduto alla parte acquirente (Ginocchio) un immobile urbanisticamente irregolare rispetto a quanto assentito dal Comune di Cogorno con la concessione edilizia in sanatoria del 15 aprile 1993.

2. Il Tribunale di Genova aveva rigettato anche la domanda di riduzione del prezzo di acquisto dell'immobile e di condanna al risarcimento del danno della controparte. Il Tribunale, infatti, aveva escluso l'inadempimento della convenuta ed aveva accolto la sua domanda riconvenzionale diretta ad accertare il diritto al pagamento della somma residua di euro 15.000 depositata presso il notaio rogante.

3. La Corte d'Appello di Genova rigettava l'appello e confermava la sentenza di primo grado. In particolare, evidenziava che le allegazioni dell'attrice relative alla dislocazione dei vani erano state dedotte tardivamente, nella seconda memoria istruttoria. La Ginocchio, con l'atto introduttivo del giudizio, invece, aveva dedotto esclusivamente l'avvenuto spostamento della porta di accesso al vano soggiorno dal corridoio d'ingresso rispetto a

quanto oggetto di condono. Nella memoria ex articolo 183, sesto comma, c.p.c. non era stato dedotto nulla di più dalla difesa della Ginocchio. La produzione documentale era costituita da meri atti di parte, con i quali si sosteneva che lo spostamento della porta costituiva un ulteriore grave motivo ostativo al rilascio dell'agibilità. Peraltro, per ammissione della stessa parte attrice, il Comune di Cogorno non aveva mai rilevato che lo spostamento della menzionata porta costituisse uno dei motivi del mancato rilascio del provvedimento di agibilità. Dunque, la deduzione di tale differente dislocazione dei vani, quale causa di irregolarità sotto il profilo urbanistico dell'immobile era dedotta dall'attrice solo con la memoria istruttoria e con la formulazione dei capitoli di prova. Peraltro, la venditrice aveva effettuato regolare comunicazione al Comune con riguardo ad opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 con allegate planimetrie riproducenti la situazione originaria della porta in questione come da condono edilizio, con ulteriore documentazione fotografica relativa al corridoio menzionato e alla suddetta porta. A tale comunicazione aveva risposto il Comune di Cogorno prendendo atto dell'esecuzione delle opere e della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 della l.r. n. 16 del 2008. Risultava, dunque, dimostrato che lo spostamento della porta era stato regolarizzato già in data 29 novembre 2012 come da attestazione in pari data del Comune. Ciò escludeva che potesse imputarsi alla venditrice un inadempimento contrattuale sotto il profilo della non rispondenza dell'immobile a quanto assentito con il condono del 1993. Quanto al mancato adeguamento catastale, tale minima modifica interna dell'appartamento non era suscettibile di giustificare la domanda di riduzione del prezzo dell'immobile, né del

risarcimento danni, data la marginalità e assoluta rimediabilità di detto residuale profilo. Doveva confermarsi la sentenza anche riguardo alla interpretazione dell'accordo intervenuto tra le parti circa l'agibilità dell'immobile compravenduto e la certificazione degli impianti. Dal contratto emergeva che la parte venditrice dichiarava e la parte acquirente prendeva atto che l'immobile era privo di agibilità. La parte venditrice si impegnava ad ottenere a sua cura e spese tale agibilità, precisando che, quelle relative all'ottenimento delle certificazioni degli impianti erano poste a cura e spese della parte acquirente. Di conseguenza poiché il provvedimento di agibilità dell'immobile non era stato rilasciato a causa della mancanza del certificato di regolare allaccio alla civica fognatura il cui rilascio era a carico della parte acquirente, non poteva essere imputato alla venditrice il mancato ottenimento dell'agibilità. Anche sotto tale profilo doveva escludersi un inadempimento contrattuale. Non poteva ravvisarsi la violazione degli articoli 1490 e 1942 c.c. in relazione al mancato riconoscimento della garanzia per vizi della cosa venduta, in quanto l'acquirente Ginocchio era a conoscenza che l'immobile era privo di agibilità ed era a sua cura e spese l'ottenimento della certificazione degli impianti.

4. Maurizia Ginocchio ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di tre motivi.

5. Rina Nassano ha resistito con controricorso.

6. Entrambe le parti, con memoria depositata in prossimità dell'udienza, hanno insistito nelle rispettive richieste.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli articoli 1218, 1490, 1492 1494 c.c. Violazione degli articoli 7 e ss. del d.m. n. 37 del 23 gennaio 2008. Violazione e mancanza di

motivazione sotto il profilo della contraddittorietà ed illogicità manifesta e dell'omessa apparente ed insufficiente pronuncia.

Pacifico ed incontestato che nell'atto di compravendita la parte venditrice dichiarava e la parte acquirente prendeva atto che l'immobile era privo di agibilità. La parte venditrice si impegnava ad ottenere a sua cura e spese tale agibilità mentre a cura e spese della parte acquirente erano quelle relative all'ottenimento della certificazione degli impianti, come da accordi sottoscritti in separata sede. In pari data infatti le parti sottoscrivevano una scrittura privata di integrazione e modifica dell'atto di compravendita stabilendo di comune accordo che la somma di euro 15.000 era trattenuta dal notaio rogante a titolo di deposito fiduciario e che tale somma sarebbe stato incassata dalla venditrice a saldo del prezzo solo dopo il rilascio, anche per silenzio assenso, dell'agibilità degli immobili oggetto di compravendita.

La venditrice avrebbe dovuto ottenere a proprie spese l'agibilità entro 90 giorni dall'ottenimento della certificazione degli impianti che a sua volta l'acquirente Ginocchio si impegnava ad ottenere a proprie spese e a produrre entro il 20 maggio 2012.

Ciò premesso, a parere della ricorrente le certificazioni degli impianti che si era impegnata ad ottenere a proprie spese non comprendevano l'autorizzazione all'allaccio dello scarico alla rete civica fognaria rientrando questa tra le certificazioni previste ex d.m. n. 37 del 2008. Nel caso di specie, infatti, il Comune non aveva rilasciato il provvedimento di abitabilità per mancanza del certificato di conformità dell'impianto fognario rilasciato da un installatore abilitato bensì per mancanza del certificato di regolare allaccio alla fognatura, adempimento spettante al proprietario ex d.m. 37 del 2008. La ricorrente evidenzia trattarsi di atti distinti

rilasciati a cura di soggetti diversi, l'uno discendente da una norma di sicurezza rilasciato dal soggetto installatore abilitato, il secondo previsto dalla legge sanitaria e rilasciato dal responsabile competente del Comune. La ricorrente Ginocchio aveva fatto pervenire per il tramite del proprio tecnico di fiducia tutte le certificazioni necessarie come da verbale di consegna documenti del 17 maggio 2012 in cui si dava atto che con la consegna della documentazione la medesima Ginocchio riteneva assolto gli obblighi di cui alla scrittura del 20 marzo 2012.

La controparte era inadempiente all'obbligo di ottenere a sua cura e spese l'agibilità negata dal Comune avendo la stessa omesso di fornire la richiesta copia del certificato di regolare allaccio alla civica fognatura richiesto direttamente alla società E.G.U.A. Tale certificato doveva essere richiesto dalla proprietaria come evidenziato dallo stesso Comune.

In sostanza, il mancato ottenimento della certificazione della regolarità dell'impianto fognario non era addebitabile alla colpa e alla negligenza della Ginocchio bensì esclusivamente al comportamento in malafede e all'inadempimento contrattuale della venditrice che aveva dolosamente taciuto all'acquirente che l'immobile compravenduto era privo di regolare allaccio alla fognatura, essendo, invece, dotato di una fossa biologica del tutto abusiva. Tale vizio occulto e conseguente grave inadempimento non sarebbero stati considerati nel giudizio di merito. Anche la riduzione del prezzo di acquisto dell'immobile e il danno causato, essendo evidentemente liquidabili in via equitativa, avrebbero potuto essere quantificati alla luce di un'indagine tecnica come richiesto dalla ricorrente in quanto per dotare l'immobile di regolare allaccio alla civica fornitura sarebbe necessario attraversare tre

proprietà e costituire tre servitù, oltre una strada pedonale con corso d'acqua, nonché costruire una stazione di pompaggio sostenendo costi certamente non inferiori ad euro 50.000.

Nel caso di specie, dunque, sussistevano i vizi rubricati per avere la Corte d'Appello violato il disposto dell'articolo 1490 c.c. e dell'articolo 1492 c.c. oltre che dell'articolo 1494 c.c. e dell'articolo 1218 c.c.; inoltre la sentenza sarebbe motivata in maniera illogica incoerente ed erronea.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli articoli 1490, 1492 e 1494 c.c., sotto altro profilo violazione degli articoli 1337 e 1385 c.c. Mancanza di motivazione sotto il profilo della contraddittorietà ed illogicità manifesta e dell'apparente ed insufficiente pronuncia.

La censura è in parte ripetitiva della precedente con riferimento alla circostanza della responsabilità della venditrice per il mancato ottenimento della agibilità il cui onere era posto a suo carico e che non era stato possibile ottenere a causa del mancato allaccio alla fognatura, circostanza taciuta all'acquirente. Il comportamento della venditrice sarebbe stato contrario a buona fede.

L'errore della Corte d'Appello sarebbe consistito nel non aver distinto la consapevolezza dell'acquirente circa la mancanza di agibilità dell'immobile dalla mancanza di conoscenza dell'impossibilità di ottenere tale agibilità per il mancato allaccio alla fognatura oltre che per le irregolarità urbanistiche.

2.1 Il primo e il secondo motivo di ricorso, che stante la loro evidente connessione possono essere trattati congiuntamente, sono inammissibili.

La ricorrente introduce questioni e temi di indagine nuovi che non risultano oggetto di discussione nel giudizio di merito e, tantomeno, risultano affrontati nella sentenza impugnata. In particolare, dalla sentenza non risulta in alcun modo dedotto nel giudizio di merito l'inadempimento della venditrice per aver nascosto all'acquirente che l'immobile compravenduto fosse privo di regolare allaccio alla fognatura e, invece, dotato di una fossa biologica del tutto abusiva e neanche dal ricorso emerge in quale atto sia stata sollevata la suddetta questione.

Secondo l'indirizzo consolidato di questa Corte: «In tema di ricorso per cassazione, qualora siano prospettate questioni di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, il ricorrente deve, a pena di inammissibilità della censura, non solo allegarne l'avvenuta loro deduzione dinanzi al giudice di merito ma, in virtù del principio di autosufficienza, anche indicare in quale specifico atto del giudizio precedente ciò sia avvenuto, giacché i motivi di ricorso devono investire questioni già comprese nel *thema decidendum* del giudizio di appello, essendo preclusa alle parti, in sede di legittimità, la prospettazione di questioni o temi di contestazione nuovi, non trattati nella fase di merito né rilevabili di ufficio» (*ex plurimis* Sez. 2, Sent. n. 20694 del 2018, Sez. 6-1, Ord n. 15430 del 2018).

Infatti, il ricorrente che proponga in sede di legittimità una determinata questione giuridica, la quale implichi accertamenti di fatto, ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (per l'ipotesi di

questione non esaminata dal giudice del merito: Cass. 02/04/2004, n. 6542; Cass. 10/05/2005, n. 9765; Cass. 12/07/2005, n. 14599; Cass. 11/01/2006, n. 230; Cass. 20/10/2006, n. 22540; Cass. 27/05/2010, n. 12992; Cass. 25/05/2011, n. 11471; Cass. 11/05/2012, n. 7295; Cass. 05/06/2012, n. 8992; Cass. 22/01/2013, n. 1435; Cass. Sez. U. 06/05/2016, n. 9138).

Le medesime considerazioni valgono per le certificazioni previste ex d.m. n. 37 del 2008. Trattasi, infatti, di questione giuridica nuova che, secondo la pacifica giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 8206/2016) laddove implichi un accertamento di fatto – e non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata né indicata nelle conclusioni ivi epigrafate – impone al ricorrente che riproponga tale questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale scritto difensivo o atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa.

Nella specie, peraltro, la stessa ricorrente riconosce che la mancanza di agibilità dell'immobile è stata oggetto di trattativa, tanto che al momento del rogito, con un'ulteriore scrittura privata, le parti hanno stabilito che la parte venditrice si impegnava ad ottenere a sua cura e spese tale agibilità, mentre le certificazioni degli impianti erano a cura e spese della parte acquirente. Dunque, come evidenziato dalla Corte d'Appello e prima ancora dal Tribunale, le certificazioni degli impianti, compresa quella relativa agli scarichi, erano a carico della ricorrente mentre la questione

dell'inadempimento per aver tenuto nascosto all'acquirente Ginocchio la mancanza di allaccio alla fognatura, come si è detto, non risulta in alcun modo affrontata nel giudizio di merito.

Le censure relative alla insufficiente o contraddittoria motivazione della sentenza sono, del pari, inammissibili non rientrando nel perimetro dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. come si dirà anche in riferimento al terzo motivo di ricorso.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli articoli 1490, 1492 e 1494 c.c. Violazione dell'articolo 183, comma 6 e 7, c.p.c., mancanza di motivazione sotto il profilo della contraddittorietà ed illogicità manifesta dell'omessa pronuncia.

La censura attiene alla erronea affermazione circa la tardività della deduzione dell'inadempimento contrattuale per la differente dislocazione dei vani e alla motivazione errata, contraddittoria e illogica circa la sussistenza della regolarità urbanistica a fronte della medesima diversa dislocazione dei vani all'interno dell'immobile come dedotto sin dall'atto di citazione. L'immobile, infatti, aveva uno stato attuale dei luoghi non corrispondente a quello rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono. Sotto questo profilo non sarebbe comprensibile il ragionamento della Corte d'Appello sull'avvenuta regolarizzazione dello spostamento della porta senza tener conto della differente dislocazione dei vani che impediva anche il rilascio della agibilità.

3.1 Il terzo motivo di ricorso è inammissibile.

La ricorrente da un lato fa riferimento all'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione che non rientra più tra i motivi di ricorso per cassazione ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. e, dall'altro, sotto l'ombrello del vizio di violazione di legge richiede una rivalutazione in fatto della vicenda. La Corte d'Appello, con

motivazione ampia ed esauriente, ha confermato la decisione del primo giudice circa il fatto che le allegazioni dell'attrice relative alla diversa dislocazione dei vani erano state dedotte tardivamente nella seconda memoria istruttoria, perché con l'atto introduttivo del giudizio la Ginocchio aveva dedotto esclusivamente l'avvenuto spostamento della porta di accesso al vano soggiorno dal corridoio d'ingresso rispetto a quanto oggetto di condono. La ricorrente, d'altra parte, anche con la presente censura non indica quale sia la diversa dislocazione dei vani oltre lo spostamento della porta e continua a far riferimento al condono del 1993 e alla presunta non rispondenza dell'immobile a quanto assentito dal Comune di Cogorno con il suddetto condono. Sul punto, la Corte d'Appello ha fornito ampia motivazione evidenziando che, per ammissione della stessa parte attrice, il Comune di Cogorno non aveva mai rilevato che lo spostamento della menzionata porta costituisse uno dei motivi del mancato rilascio del provvedimento di agibilità. Peraltro, la venditrice aveva effettuato regolare comunicazione al Comune con riguardo ad opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 con allegate planimetrie riproducenti la situazione originaria della porta in questione come da condono edilizio e quella di fatto con ulteriore documentazione fotografica relativa al corridoio menzionato e alla suddetta porta. A tale comunicazione aveva risposto il Comune di Cogorno prendendo atto dell'esecuzione delle opere e della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 della l.r. n. 16 del 2008. Risultava, dunque, dimostrato che lo spostamento della porta era stato regolarizzato già in data 29 novembre 2012 come da attestazione in pari data del Comune. Ciò escludeva che potesse imputarsi alla venditrice un inadempimento contrattuale sotto il

profilo della non rispondenza dell'immobile a quanto assentito con il condono del 1993. Quanto al mancato adeguamento catastale, tale minima modifica interna dell'appartamento non era suscettibile di giustificare la domanda di riduzione del prezzo dell'immobile né del risarcimento danni, data la marginalità e rimediabilità di detto residuale profilo. In sostanza, la Corte d'Appello, oltre a confermare la tardività della deduzione della diversa dislocazione dei vani rispetto al condono del 1993, ha valutato la questione anche nel merito ritenendo l'immobile regolarizzato dal punto di vista urbanistico. Ne è riprova il fatto che la ricorrente, oltre alla violazione dell'art. 183, commi 6 e 7, c.p.c., propone anche una censura di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione.

Come si è detto, il vizio di motivazione così prospettato è inammissibile. Infatti, la formulazione del vizio come indicato in rubrica, non è riconducibile al paradigma dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., rimanendo estranea al sindacato di legittimità la verifica della adeguatezza logica del percorso motivazionale seguito dal Giudice, attesi i limiti introdotti, nel giudizio di Cassazione, alla censura del "vizio di motivazione", circoscritto al solo "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti", secondo l'interpretazione che della norma - a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 54 DL n. 83/2012 conv. Legge n. 134/2012 - è stata fornita da questa Corte (Corte cass. Sez. U, n. 8053 del 07/04/2014; Sez. U, n. 19881 del 22/09/2014; Sez. 3, n. 11892 del 10/06/2016).

La censura è da ritenere parimenti inammissibile all'esito della preclusione sancita, in tema di cd. "doppia conforme", dall'art. 348 ter, comma 5, c.p.c. (applicabile al presente giudizio, essendo stato proposto l'appello in data successiva all'11.9.2012), non avendo

dimostrato la ricorrente che le ragioni di fatto poste a base della decisione di primo grado e quelle poste a base della sentenza di rigetto dell'appello, erano tra loro diverse (Corte cass. Sez. 2, n. 5528 del 10/03/2014; Sez. 3, n. 19001 del 27/09/2016).

Ad ogni modo deve evidenziarsi che la decisione della Corte d'Appello è supportata da una motivazione ampia ed esaustiva, oltre che conforme a quella del giudice di primo grado, e rende evidente come non vi sia stata alcuna violazione delle norme indicate in rubrica dalla ricorrente, la quale sostanzialmente richiede un nuovo giudizio di merito sul presunto inadempimento della venditrice rispetto agli obblighi contrattuali e sulla presunta sussistenza di un vizio del bene venduto. La corte territoriale è giunta alle dette conclusioni esponendo adeguatamente le ragioni del suo convincimento. In conclusione, deve ribadirsi che la valutazione dell'inadempimento - prendendo le mosse dall'esame dei fatti e delle prove inerenti al processo - è rimessa all'esame del giudice del merito, le cui valutazioni, alle quali il ricorrente contrappone le proprie, non sono sindacabili in sede di legittimità, ciò comportando un nuovo esame del materiale delibato che non può avere ingresso nel giudizio di cassazione.

Pertanto, la complessiva censura proposta dalla ricorrente si risolve nella sollecitazione ad effettuare una nuova valutazione di risultanze di fatto emerse nel corso dei precedenti gradi del procedimento, così mostrando di anelare ad una surrettizia trasformazione del giudizio di legittimità in un nuovo, non consentito giudizio di merito, nel quale ridiscutere tanto il contenuto di fatti e vicende processuali, quanto ancora gli apprezzamenti espressi dal giudice di appello non condivisi e per ciò solo censurati al fine di ottenerne la sostituzione con altri più

consoni ai propri desiderata, quasi che nuove istanze di fungibilità nella ricostruzione dei fatti di causa potessero ancora legittimamente porsi dinanzi al giudice di legittimità. Le censure, pertanto, anche là dove denunciano il vizio di violazione e falsa applicazione di legge si appalesano inammissibili, a fronte dell'anzidetto accertamento compiuto dalla Corte territoriale, la quale ha individuato le fonti del proprio convincimento e valutato le risultanze probatorie, dando conto dell'iter logico e deduttivo seguito.

5. Il ricorso è rigettato.

6. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

7. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, si 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;

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità nei confronti della parte controricorrente, che liquida in euro 3000,00 più 200,00 per esborsi, oltre al rimborso forfettario al 15% IVA e CPA come per legge;

ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, I. n. 228/12, dichiara la 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 principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione