



CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO).

CASS. CIV., SEZ. II, 6 LUGLIO 2011, N. 14899.

Il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia è giustificato, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune: l'acquirente, infatti, ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico - sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCHETTINO Olindo	- Presidente -
Dott. GOLDONI Umberto	- Consigliere -
Dott. BURSESE Gaetano Antonio	- rel. Consigliere -
Dott. MAZZACANE Fabio	- Consigliere -
Dott. MATERA Lina	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 30486/2005 proposto da:

D.B.V. C.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA MORVINI 14, presso lo studio dell'avvocato GRILLO SALVATORE, rappresentato e difeso dall'avvocato RICCIARDOLO ALFIO;
- ricorrente -

contro

C.L. C.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, VIA GASPARE SPONTINI 22, presso lo studio dell'avvocato SGROMO ANNAMARIA, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato DI VITA GIUSEPPE;
- controricorrente -

avverso la sentenza n. 718/2005 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 07/07/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/05/2011 dal Consigliere Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE;



udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. LETTIERI Nicola che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

C.L., con atto del 13.04.95, conveniva in giudizio avanti al tribunale di Catania, D.B.V. per sentirsi dichiarare risolto il contratto preliminare con lui stipulato in data 23.3.93 per inadempimento del convenuto, il quale non le aveva fornito, come promesso, il certificato di conformità e quello di abitabilità ai fini della stipula dell'atto definitivo; chiedeva inoltre la condanna del medesimo D.B. al pagamento di altre somme a titolo di restituzione del doppio della caparra, di quanto versato in conto prezzo ed a titolo di risarcimento danni. Si costituiva il convenuto chiedendo il rigetto della domanda avversaria e formulando a sua volta domanda riconvenzionale, assumendo che la mancata stipula del definitivo era addebitabile alla stessa attrice.

L'adito tribunale di Catania, con sentenza n. 448/02 depos. il 20.2.2002 accoglieva la domanda della C., dichiarando risolto il preliminare di vendita e condannava il D.B. al pagamento di somme per i titoli richiesti.

Avverso la suindicata pronuncia il D.B. proponeva appello contestando la responsabilità a lui addebitata per la mancata conclusione del contratto e deducendo l'errata quantificazione dei danni.

La corte d'Appello di Catania, con la sentenza n. 218/05, depos. in data 7.7.05, accoglieva in parte l'impugnazione e condannava il D. B. al pagamento della minor somma complessiva di L. 66.065.000, confermando nel resto la sentenza impugnata, ribadendo, in specie, l'inadempimento del promittente venditore per il mancato rilascio dei certificati di conformità e di quello di abitabilità, obbligo posto a suo carico ope legis.

Avverso la predetta pronuncia, ricorre per cassazione D.B. V. sulla base di 4 mezzi; resiste l'intimata con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo l'esponente denuncia la violazione e/o falsa applicazione delle norme sull'interpretazione dei contratti (artt. 1362 e 1363 c.c.). Sostiene che la Corte di merito ha errato nell'interpretare la clausola contrattuale inserita nel preliminare, nel senso che la stipula dell'atto pubblico era stata condizionata all'ottenimento dei certificati in parola; se così fosse stato, le parti avrebbero dovuto inserire nel contratto un termine entro il quale doveva essere consegnato il certificato e, in caso d'inerzia del Comune, indicare con quali mezzi si sarebbe potuto ottenere lo stesso certificato, posto che la richiesta del predetto documento era stata fatta al momento della stipula (clausola n. 3 del preliminare), e di ciò era consapevole la stessa promissaria acquirente. La comune intenzione delle parti ex art. 1362 c.c. era invero desumibile solo attraverso l'interpretazione congiunta delle clausole nn. 3 e 4 del preliminare in discorso. Con il 2 motivo il ricorrente denuncia il vizio di



motivazione con riferimento alle norme che regolano l'esame delle prove. La corte territoriale non aveva tenuto conto che il certificato di conformità era stato richiesto già il 4.2.93, mentre non corrispondeva al vero che esso esponente "non aveva fatto nulla" per attivarsi ad ottenerlo presso la competente autorità comunale.

Con il 3^o motivo il D.B. denuncia la violazione dell'artt. 1453 e 1183 c.c. e il vizio di motivazione; deduce che le condizioni per la pronuncia di risoluzione devono sussistere alla data del contratto definitivo e che non era configurabile l'inadempimento del venditore perchè non era stato previsto un termine per il rilascio del certificato, termine che se mai poteva essere stabilito dal giudice. I predetti motivi sono infondati.

La Corte di merito a questo riguardo ha puntualmente osservato (pag.

5) che "... è assolutamente inequivoca la clausola del preliminare (al punto 4) che pone a carico del promittente venditore l'obbligo di ottenere sia il certificato di conformità che quello di abitabilità (...) ma, a parte la considerazione che l'obbligo di ottenere tali certificazioni spetta per legge (...) al venditore, è anche vero che proseguendo nella lettura del testo del preliminare, la volontà delle parti di porre a carico del promittente venditore tale obbligo emerge chiaramente dal concatenamento con la frase successiva che testualmente aggiunge: "fermo restando, ora per allora che il promittente venditore dovrà farsi carico di richiedere oltre che a propria cura anche a proprie spese il certificato di abitabilità".

Ha precisato in proposito questa Corte regolatrice, che, "... in tema di interpretazione dei contratti, il riferimento al senso letterale delle espressioni usate rappresenta lo strumento di interpretazione fondamentale e prioritario, con la conseguenza che, ove tali espressioni siano chiare e di univoco significato e consentano, quindi, di cogliere la comune intenzione delle parti, resta superata la necessità del ricorso agli ulteriori criteri ermeneutici". (Cass. n. 13991 del 24/10/2000).

Peraltro - come ha opportunamente ricordato il giudice a quo - l'obbligo di procurare la certificazione in parola, è posto per legge a carico del venditore ex art. 1477 c.c., comma 3 e R.D. n. 1265 del 1934, artt. 220 e 221 tutto ciò in conformità con la giurisprudenza di questa S.C. secondo la quale "... Il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - è giustificato, ancorchè anteriore all'entrata in vigore della L. 28 febbraio 1985, n. 47, perchè l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali" (Cass. n. 10820 del 11/05/2009).

Passando infine all'esame del 4^o motivo, con esso l'esponente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1475 e 1218 c.c.; deduce che la corte di merito ha errato nel riconoscere alla promittente compratrice il risarcimento delle spese di mediazione, che non possono configurarsi come spese accessorie alla vendita, essendo solo eventuali e



volontarie. Sottolinea che non può essere applicato l'art. 1218 c.c. in quanto tra la provvigione per mediazione e l'eventuale azione di danni per inadempimento da parte di uno dei contraenti, non esiste alcun nesso teleologico.

La doglianza è fondata.

Le spese accessorie del contratto di vendita, che l'art. 1475 c.c. pone a carico del compratore, in difetto di una specifica pattuizione contraria, sono tutte quelle che si rendano necessarie per la conclusione del contratto:

pertanto l'onere gravante sul compratore viene meno quando sia palese la non necessità della spesa rispetto ai fini e al contenuto dell'atto posto in essere e quando i contraenti abbiano, al riguardo, diversamente pattuito. Ciò premesso, nel caso di specie, non può ritenersi che la provvigione dovuta al mediatore rientrasse tra le spese del contratto di compravendita e le altre accessorie, che, ai sensi dell'art. 1475 c.c. salvo diverso accordo tra le parti, sono poste a carico del compratore. Si tratta infatti di una spesa che non può qualificarsi come accessoria al contratto di compravendita, perchè ha origine da un diverso rapporto negoziale, quale quello di mediazione e del diritto che, nell'ambito di questo rapporto, è attribuito al mediatore nei confronti di ciascuna delle parti che ha concluso l'affare e per la quota ad esso spettanti (Cass. n. 22.63 del 24.2.1993). L'accoglimento di tale censura comporta l'accoglimento del ricorso - rigettati i primi 3 motivi - e la cassazione della sentenza impugnata in relazione al motivo accolto;

potendosi decidere la causa nel merito ex art. 384 c.p.c., non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, deve dichiararsi non dovuta la somma richiesta e liquidata a titolo di rimborso spese di mediazione. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese di questo giudizio, che compensa in misura di 1/4; si ritengono invece congrue - attesi i profili sostanziali e processuali della fattispecie - le spese del giudizio di 2 grado, come liquidate nella sentenza impugnata, che dunque su tale specifico punto, va confermata.

P.Q.M.

La Corte, rigetta i primi tre motivi; accoglie il 4^o motivo del ricorso; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, e, decidendo la causa nel merito, dichiara non dovuta a C. L. la somma richiesta e liquidata a titolo di rimborso delle spese per mediazione. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese di questo giudizio che compensa per il 50% e che liquida quindi per il residuo 50% in complessive Euro 1.200,00, di cui Euro 1.000,00 per onorario, oltre spese accessorie.

Così deciso in Roma, il 17 maggio 2011.

Depositato in Cancelleria il 6 luglio 2011