

Cass. civ. Sez. II, Sent., 11-10-2013, n. 23157

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente -
Dott. BURSESE Gaetano Antonio - Consigliere -
Dott. NUZZO Laurenza - Consigliere -
Dott. MANNA Felice - rel. Consigliere -
Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 14997/2012 proposto da:

P.A. (OMISSIS), C.C.V. (OMISSIS), M.G. (OMISSIS), C. P. (OMISSIS), S.S. (OMISSIS), C.C. (OMISSIS), B.G. (OMISSIS), G.G. (OMISSIS), S. I. (OMISSIS), B.R. (OMISSIS), R.S. (OMISSIS), Z.M.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DELLA GIULIANA 66, presso lo studio dell'avvocato PATERNO' RADDUSA PIETRO, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato AIELLO DANIELE;

- ricorrenti -

contro

PR.PA. (OMISSIS), B.A. (OMISSIS), P.A.M. (OMISSIS), A.A. (OMISSIS), P.A. (OMISSIS), M.A. (OMISSIS), P. C. nato a il (OMISSIS), PR.CA. (OMISSIS), PR.AM. (OMISSIS), PR.AL. (OMISSIS), P.G.L. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, P.ZA MARTIRI DI BELFIORE 2, presso lo studio dell'avvocato ALESSI GAETANO, rappresentati e difesi dall'avvocato LIBRANTI ANDREA;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 454/2012 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 13/03/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/06/2013 dal Consigliere Dott. FELICE MANNA;

udito l'Avvocato DANIELE AIELLO difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato ANDREA LIBRANTI difensore dei resistenti che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. DEL CORE Sergio, che ha concluso per il rigetto del primo motivo di ricorso e per l'accoglimento del secondo motivo di ricorso.

Svolgimento del processo

C.P., M.G., C.C., S.S., P.A., B.G., B. R., R.S., G.G., S. I., Z.M.G. e C.C., acquirenti di unità abitative del complesso immobiliare (OMISSIS), convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Catania la società venditrice, Compagnia Edilizia Residenziale - CER s.r.l. per sentirla condannare al risarcimento dei danni da mancato rilascio del certificato di agibilità degli immobili.

Nella contumacia della società convenuta il Tribunale accoglieva la domanda, condannando la CER s.r.l. al pagamento per ciascun proprietario di una somma, determinata in base ad apposito accertamento tecnico d'ufficio, pari alla differenza tra il prezzo astrattamente ricavabile dalla vendita ed il concreto valore di mercato delle unità abitative prive del predetto certificato.

Adita dalla CER s.r.l. tale sentenza era ribaltata dalla Corte d'appello di Catania, che rigettava la domanda e condannava gli appellati alla restituzione di quanto loro corrisposto dalla società venditrice in base alla pronuncia di primo grado.

La Corte territoriale riteneva inconsistente la valutazione del danno suggerita dal c.t.u.. Sotto il profilo del danno emergente, perchè gli immobili trasferiti erano conformi al progetto approvato e non esistevano impedimenti di sorta al rilascio della richiesta certificazione; sotto quello del lucro cessante, perchè era mancata l'allegazione, prima ancora della prova, di un mancato accrescimento della sfera patrimoniale degli acquirenti, configurabile solo nel caso di perdita economica indotta dalla vendita degli immobili a valori di mercato diversi rispetto a quelli correnti per fondi dotati del certificato di agibilità.

Per la cassazione di detta sentenza ricorrono C.P., M.G., C.C., S.S., P.A., B.G., B.R., R. S., G.G., S.I., Z.M. G. e C.C., in base a due motivi.

Resistono con controricorso M.A., P.G. L., Pr.Am., P.C., B. A., P.P., Pr.Al., P. C., P.A., P.A. e A. A., quest'ultimo già liquidatore, gli altri già soci della CER s.r.l.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

Motivi della decisione

1. - Col primo mezzo d'annullamento i ricorrenti denunciano la violazione dell'art. 300 c.p.c., in relazione ai nn. 3 e 5 (rectius, 4) dell'art. 360 c.p.c..

La sentenza impugnata, sostengono, è nulla in quanto pubblicata il 13.3.2012, dopo la cancellazione, avvenuta il 9.2.2012, della società appellante dal registro delle imprese, cancellazione che ai sensi del nuovo testo dell'art. 2495 c.c., determina l'immediata estinzione della società. Deducono, inoltre, che già all'udienza di precisazione delle conclusioni, tenutasi il 25.11.2011, era venuta meno la personalità giuridica della CER s.r.l. per effetto della chiusura dello stato di liquidazione, depositata presso l'ufficio del registro delle imprese il 24.11.2011, senza che il procuratore della società dichiarasse l'evento interruttivo ai sensi dell'art. 300 c.p.c..

1.1. - Il motivo è infondato.

Com'è noto, le S.U. di questa Corte hanno di recente affermato, risolvendo una questione di massima di particolare importanza, che la cancellazione della società dal registro delle imprese, a partire dal momento in cui si verifica l'estinzione della società cancellata, priva la società stessa della capacità di stare in giudizio (con la sola eccezione della fictio iuris contemplata dalla L. Fall., art. 10); pertanto, qualora l'estinzione intervenga nella pendenza di un giudizio del quale la società è parte, si determina un evento interruttivo, disciplinato dall'art. 299 c.p.c. e ss., con eventuale prosecuzione o riassunzione da parte o nei confronti dei soci, successori della società, ai sensi dell'art. 110 c.p.c.;

qualora l'evento non sia stato fatto constare nei modi di legge o si sia verificato quando farlo constare in tali modi non sarebbe più stato possibile, l'impugnazione della sentenza, pronunciata nei riguardi della società, deve provenire o essere indirizzata, a pena d'inammissibilità, dai soci o nei confronti dei soci, atteso che la stabilizzazione processuale di un soggetto estinto non può eccedere il grado di giudizio nel quale l'evento estintivo è occorso (sent. n. 6070/13).

2. - Con il secondo motivo è dedotta la violazione dell'art. 1477 c.c., comma 3, artt. 1490 e 1492 c.c., e del R.D. n. 1265 del 1934, artt. 220 e 221, nonché l'insufficiente e contraddittoria motivazione su di un punto (rectius, fatto) controverso e decisivo, in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5.

La Corte territoriale, si sostiene, ha disatteso il consolidato orientamento di questa S.C. secondo cui nel caso di vendita di immobile destinato ad abitazione, la mancanza del certificato di agibilità configura un'ipotesi di vendita aliud pro alio, che incide sull'attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico- sociale e sulla relativa commerciabilità, di guisa che anche nel caso in cui il mancato rilascio dipenda da inerzia del Comune, il venditore è tenuto al risarcimento del danno. Fino a quando il certificato non sarà rilasciato, ognuno degli immobili venduti non potrà essere negoziato in alcun modo, sicché la Corte d'appello, pur riconoscendo il principio di diritto per cui la consegna del certificato di abitabilità integra un'obbligazione a carico del venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., e del R.D. n. 1265 del 1934, artt. 220 e 221, attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, ne ha operato un'errata applicazione, escludendo l'esistenza del danno per la conformità degli immobili al progetto approvato.

Nè, infine, prosegue parte ricorrente, la sentenza impugnata motiva le ragioni dell'asserita arbitrarietà del deprezzamento degli immobili stimato dal c.t.u. nel giudizio di primo grado, deprezzamento che invece va ritenuto congruo e rispondente all'effettivo minor valore commerciale e agli esborsi che ciascun ricorrente dovrà sostenere per conseguire quel certificato che la CER s.r.l., in quanto ormai estinta, non potrà più consegnare in adempimento della propria obbligazione.

2.1. - Il motivo è fondato.

Questa Corte ha avuto modo di affermare che la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sè condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente

previsto (così, Cass. n. 16216/08, la quale, applicando detto principio, ha confermato la sentenza dei giudici di merito che, tenuto conto che non era stato stipulato l'atto definitivo di compravendita, non essendo stato ancora ottenuto dal costruttore il certificato di abitabilità, avevano ritenuto giustificata la sospensione da parte del promittente acquirente del pagamento dei ratei di mutuo, quale legittimo esercizio della facoltà di autotutela di cui all'art. 1460 c.c.).

Ne deriva che nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la licenza di abitabilità è un elemento che caratterizza il bene in relazione alla sua capacità di assolvere la determinata funzione economico-sociale negoziata, e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto il compratore ad effettuare l'acquisto.

Pertanto, la mancata consegna del certificato di abitabilità implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile, configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo al riguardo irrilevante la concreta utilizzazione ad uso abitativo da parte dei precedenti proprietari (cfr. Cass. n. 9253/06).

2.1.1. - La Corte territoriale ha disatteso tale indirizzo, e nell'escludere il danno emergente per la conformità del costruito al consentito, non ha tenuto conto che sul venditore-costruttore incombe l'obbligo non solo di trasferire all'acquirente un fabbricato conforme all'atto amministrativo d'assenso della costruzione e, dunque, idoneo ad ottenere l'agibilità prevista, ma anche di consegnargli il relativo certificato. I giudici d'appello, in altri termini, non hanno considerato che il venditore-costruttore deve curare la richiesta e sostenere le spese necessarie a conseguire il certificato di agibilità, e che il non averlo fatto costituisce un inadempimento ex se foriero di danno emergente, perchè costringe l'acquirente a provvedere in proprio ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi.

3. - Per quanto sopra, la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Catania, che nel decidere il merito si atterrà al seguente principio di diritto: "il venditore-costruttore di un bene immobile ha l'obbligo non solo di trasferire all'acquirente un fabbricato conforme all'atto amministrativo d'assenso della costruzione e, dunque, idoneo ad ottenere l'agibilità prevista, ma anche di consegnargli il relativo certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio. L'inadempimento di quest'ultima obbligazione è ex se foriero di danno emergente, perchè costringe l'acquirente a provvedere in proprio ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi".

4. - Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine alle spese del presente giudizio di cassazione, ai sensi dell'art. 385 c.p.c., comma 3.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo del ricorso, respinto il primo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Catania, che

provvederà anche sulle spese di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 20 giugno 2013.

Depositato in Cancelleria il 11 ottobre 2013