

Civile Sent. Sez. 2 Num. 17123 Anno 2020

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: BESSO MARCHEIS CHIARA

Data pubblicazione: 13/08/2020

SENTENZA

sul ricorso 23184-2015 proposto da:

BRAMBILLA GIUSEPPE, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA EMILIA 86/90, presso lo studio dell'avvocato DRINGA
MILITO PAGLIARA, che lo rappresenta e difende unitamente
all'avvocato MARIA PAOLA MARIANI;

- ricorrente -

contro

CERETTI CLARA ANGELA, elettivamente domiciliata in ROMA,
VIALE PARIOLI 79H, presso lo studio dell'avvocato PIO
CORTI, che la rappresenta e difende;

Corte di Casazione - copia non ufficiale

1/4

2019

2210

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 313/2015 del TRIBUNALE di BUSTO ARSIZIO, depositata il 26/02/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/10/2019 dal Consigliere CHIARA BESSO MARCHEIS;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale IGNAZIO PATRONE che ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato Mara Parpaglioni, con delega orale del difensore della ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato Raffaella Baccaro, con delega orale del difensore della resistente, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

Corte di Casazione - copia non ufficiale



R.G. 23184/2015

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione del 20 marzo 2012 Clara Angela Ceretti conveniva in giudizio Giuseppe Brambilla al fine di sentirlo condannare al pagamento delle spese sostenute per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile oggetto di compravendita tra le parti, oltreché al risarcimento del danno subito; il convenuto si costituiva eccependo la prescrizione del diritto fatto valere.

Il Giudice di pace di Rho, con sentenza n. 884/2013, rigettava la domanda, in quanto il diritto oggetto della domanda era infondato e comunque prescritto.

2. Avverso la sentenza proponeva appello Clara Angela Ceretti, lamentando il mancato riconoscimento da parte del giudice di prime cure della domanda, trattandosi di un immobile privo del certificato di agibilità, di un *aliud pro alio*, nonché l'erronea determinazione del *dies a quo* del decorso della prescrizione.

Con sentenza 26 febbraio 2015, n. 313, il Tribunale di Busto Arsizio, preliminarmente rigettata l'eccezione di inammissibilità dell'appello, accoglieva il gravame e, in riforma della pronuncia di primo grado, condannava Brambilla a risarcire il danno subito dall'appellante, quantificato in euro 1.400. A sostegno della decisione il Tribunale affermava che la vendita di immobile destinato ad abitazione in assenza del certificato di agibilità integra un'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*, in quanto tale certificazione è un requisito essenziale del bene venduto; che di conseguenza trovano applicazione non le norme relative alla garanzia per i vizi e la mancanza delle qualità promesse, ma la normativa in tema di risoluzione contrattuale per inadempimento e/o di risarcimento del danno, in particolare quella per cui si applica il termine di prescrizione



decennale; termine di prescrizione la cui data di decorrenza va individuata non nel giorno di stipulazione del rogito notarile (27 aprile 1999), come erroneamente ritenuto dal Giudice di pace, bensì in quello in cui l'attrice era effettivamente venuta a conoscenza del vizio, ossia quando aveva tentato, dodici anni dopo, di alienare l'immobile a un terzo.

3. Contro la sentenza ricorre per cassazione Giuseppe Brambilla.

Resiste con controricorso Angela Clara Ceretti, chiedendo il rigetto del ricorso.

Il ricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c. e nota spese.

CONSIDERATO CHE

I. Il ricorso è articolato in quattro motivi.

a) Il primo motivo denuncia "violazione e falsa applicazione degli artt. 1490, 1494, 1495 e 1497 c.c.": il Tribunale "ha erroneamente ritenuto che la vendita *de quo* configurasse un'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*", non considerando che la vendita dell'immobile in assenza del certificato di agibilità non integra automaticamente e, in ogni caso, un'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*.

Il motivo è fondato. È principio affermato da questa Corte che nella vendita di immobili destinati ad abitazione, pur costituendo il certificato di abitabilità un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, "la mancata consegna di detto certificato costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni" (Cass. 6548/2010). Così che, sempre secondo l'orientamento di questa Corte, "il successivo rilascio del certificato di abitabilità esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*" (ancora Cass.



6548/2010; da ultimo, in riferimento alla locazione, v. Cass. 16918/2019).

Nel caso in esame, in cui è pacifico il successivo rilascio del certificato, è pertanto da escludersi che il bene acquistato da Ceretti possa essere considerato altro rispetto a quello convenuto tra le parti.

b) L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento dei restanti motivi, tra loro strettamente connessi:

-il secondo motivo, che lamenta falsa applicazione dell'art. 1495 c.c. per avere il Tribunale erroneamente individuato nel momento di scoperta dell'assenza del certificato di agibilità, anziché in quello di consegna del bene, la data di decorrenza del termine decennale di prescrizione;

-il terzo motivo, che denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 2935 e 2946 c.c. per avere il Tribunale erroneamente ritenuto che nel caso di specie la prescrizione fosse iniziata a decorrere dal giorno della soggettiva scoperta della mancanza del certificato di agibilità dell'immobile;

-il quarto motivo, che lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 1477, 2935 e 2946 c.c., per avere il Tribunale erroneamente ritenuto che nel caso di specie la prescrizione fosse iniziata a decorrere dal giorno della scoperta della mancanza del certificato di agibilità dell'immobile, anziché dal giorno della stipulazione del rogito notarile di compravendita e della contestuale immissione di Ceretti nel possesso dell'immobile.

II. La sentenza impugnata va pertanto cassata in relazione al motivo accolto; necessitando la causa di ulteriori accertamenti di fatto, si impone il rinvio della medesima al Tribunale di Busto Arsizio, che la deciderà applicando il principio di diritto sopra ricordato ed escludendo pertanto che si sia trattato di vendita di *aliud pro alio*; il giudice di rinvio provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.



P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo, assorbi il secondo, il terzo e il quarto motivo del ricorso; cassa il provvedimento impugnato e rinvia la causa al Tribunale di Busto Arsizio, in persona di diverso magistrato; il giudice di rinvio provvederà anche in relazione alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella pubblica udienza della sezione seconda civile, in data 16 ottobre 2019.

Corte di Casazione - copia non ufficiale