

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

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 24329/2010 proposto da:

alfa SAS

Contro

M.J.

e contro

beta SAS;

- **ricorrente** -

- **controricorrente** -

- **intimata** -

avverso la sentenza n. 341/2010 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 11/03/2010;

Svolgimento del processo

Con citazione del 18 e 22.3.2004 M.J. conveniva le s.a.s. beta e alfa davanti al tribunale di Torino esponendo di aver stipulato, per effetto dell'attività mediatoria della prima, preliminare di vendita 27.8.2003 relativo a due mansarde in (OMISSIS) per il corrispettivo di Euro 36.000,000 di cui 12.800,000 a titolo di caparra confirmatoria, versando alla mediatrice provvigione di Euro 1188.

Lamentava l'inadempienza della s.a.s. alfa per la mancata consegna del certificato di abitabilità ed il difetto dei requisiti promessi e chiedeva la risoluzione per inadempimento della promittente venditrice, il doppio della caparra, interessi rivalutazione e la restituzione della provvigione. Le due società chiedevano il rigetto delle domande e la alfa l'accertamento dell'inadempimento del M. ed il diritto a trattenere la caparra.

Con sentenza 2955/07 il Tribunale rigettava le domande del M., decisione riformata dalla Corte di appello di Torino, con sentenza n. 341/2010, che risolveva il preliminare per inadempimento della alfa e condannava quest'ultima ex art.1385 cc., comma 2, al pagamento di Euro 25.600.000 oltre interessi, la Intermedia alla restituzione di Euro 1188, oltre interessi e spese.

La Corte territoriale rilevava che il M. aveva dedotto non solo la mancanza di abitabilità ma anche dei relativi requisiti e secondo il più rigoroso orientamento della Suprema Corte il rifiuto del promissario acquirente alla stipula della compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità od agibilità è giustificato mentre incombeva, in ogni caso, sulla alfa la prova di aver consegnato detto certificato ovvero (anche seguendosi l'orientamento

giurisprudenziale meno rigoroso) che gli immobili presentavano tutte le caratteristiche per essere considerati abitabili.

Ricorre alfa con tre motivi, illustrati da memoria, resiste M..

All'udienza dell'8.3.2012 è stata disposta integrazione del contraddittorio nei confronti della beta sas.

Successivamente le parti hanno presentato memorie.

Motivi della decisione

Sono preliminari la delibazione della regolarità dell'atto di integrazione del contraddittorio notificato alla beta sas, che risulta contumace nella sentenza di appello, presso il difensore di primo grado, mentre è risultata negativa la notifica presso la sede della società, e dell'eccezione di tardività del controricorso, sollevata in memoria, perchè consegnato per la notifica il 22.11.2010 mentre il termine era quello del 20.11.2010.

Su quest'ultimo punto va rilevato che il 20.11.2010 era sabato per cui tempestiva è la consegna del 22.11.2010.

Anche il sabato, ai sensi dell'art.155 cpc., novellato nel 2005, applicabile ai processi pendenti al 1.3.2006, è festivo per cui il termine si proroga al lunedì, principio definitivamente e più ampiamente sancito in virtù della L. 18 luglio 2009, n.69 e confermato da S.U. 1418/2012.

Sulla prima questione va rilevato che l'incombente è stato curato nei termini presso il procuratore costituito in primo grado, cui a norma dell'art.170 cpc., vanno fatte le notificazioni, salvo che la legge disponga altrimenti.

Questa Corte, sia pure in relazione al giudizio di appello, ha ritenuto che l'atto di integrazione del contraddittorio dopo l'anno dalla pubblicazione della sentenza debba essere effettuato alla parte e non nel domicilio eletto e che tale nullità è sanata dalla costituzione o dalla rinnovazione degli atti disposta dal giudice a norma dell'art.291 cpc. (S.U. 15.11.1997 n. 1018) e che sia valida la notifica al procuratore di primo grado ancorchè decorso l'anno (Cass. 26.7.2002 n. 11076).

Va, anche, rilevato che con la propria memoria M. segnala un accordo transattivo con la beta, che rileva solo tra i sottoscrittori, mentre non si ravvisa la necessità di rinotifica dell'atto di integrazione del contraddittorio stante la scindibilità delle posizioni.

Nè alfa ha interesse a contestare la dichiarata contumacia in appello di Intermedia, sollevata con la seconda memoria.

Col PRIMO motivo si deduce violazione degli artt.1453 - 1495 cc, *aliud pro alio*, in ordine alla mancata consegna del certificato di abitabilità e la mancanza dei relativi requisiti, inadempimento ritenuto di gravità tale da giustificare il recesso.

Col SECONDO motivo si lamentano violazione dell'art.1385 cc.e vizi di motivazione per essere stato giudicato grave l'inadempimento ed, anche ad ammettere, che l'intero immobile fosse privo di abitabilità, comunque il venditore avrebbe dovuto provare il possesso dei requisiti di abitabilità delle unità oggetto di contratto.

Col TERZO motivo si denunzia omessa, insufficiente motivazione sull'applicazione dell'art.2697 cc., in relazione a quanto dedotto.

Le censure meritano accoglimento per quanto in motivazione.

Vi è *aliud pro alio* se il bene è incommerciabile od assolutamente privo delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente o abbia difetti che lo rendano inservibile (Cass. 23.1.2009 n. 1701, Cass. 11.11.2008 n. 26953, Cass. 10.7.2008 n. 18859) o non è idoneo ad assolvere alla funzione naturale od a quella assunta come essenziale dalle parti (Cass. 1 luglio 2008 n. 17995, Cass. 6 maggio 1998 n. 4657, Cass. 25 marzo 1995 n. 3550, etc.). Il giudizio sulla gravità dell'inadempimento è prerogativa insindacabile del giudice di merito se adeguatamente motivato e corretto.

L'opera dell'interprete, mirando a determinare una realtà storica ed obiettiva, qual è la volontà delle parti espressa nel contratto, è tipico accertamento in fatto istituzionalmente riservato al giudice del merito, censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei canoni legali d'ermeneutica contrattuale posti dall'art.1362 cc., e segg., oltre che per vizi di motivazione nell'applicazione di essi; pertanto, onde far valere una violazione sotto entrambi i due cennati profili, il ricorrente per cassazione deve, non solo fare esplicito riferimento alle regole legali d'interpretazione mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assuntivamente violati o questi abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti.

Di conseguenza, ai fini dell'ammissibilità del motivo di ricorso sotto tale profilo prospettato, non può essere considerata idonea - anche ammessa ma non concesso lo si possa fare implicitamente - la mera critica del convincimento, cui quel giudice sia pervenuto, operata mediante la mera ed apodittica contrapposizione d'una difforme interpretazione a quella desumibile dalla motivazione della sentenza impugnata, trattandosi d'argomentazioni che riportano semplicemente al merito della controversia, il cui riesame non è consentito in sede di legittimità (e pluribus, da ultimo, Cass. 9.8.04 n. 15381, 23.7.04 n. 13839, 21.7.04 n. 13579, 16.3.04 n. 5359, 19.1.04 n. 753).

Tuttavia le considerazioni svolte dalla sentenza, pur corrette in astratto a fronte di situazioni concretamente prospettabili, richiedevano un più puntuale approfondimento in relazione alla natura del bene, trattandosi di immobile ricadente in antica costruzione, al prezzo pattuito, alla buona fede ed allo stato di fatto come visto e gradito dalla parte acquirente.

La motivazione adottata non dà pieno conto delle caratteristiche dell'immobile, della esiguità (relativa) del prezzo, dell'avvenuta presa visione dei luoghi e della dislocazione topografica, configurando apoditticamente una ipotesi di *aliud pro alio*, in contrasto con i principi sopra richiamati e giudicando irrilevante la previsione che l'acquisto veniva effettuato "*nello stato di fatto e di diritto....come visto e gradito dalla parte acquirente*"

Tale ultimo profilo viene assiomaticamente definito clausola di stile mentre la conoscenza da parte dell'acquirente della mancanza di abitabilità, non accompagnata da espressa rinuncia, giudicata inidonea ad escludere l'inadempimento del venditore, nonostante l'accatastamento.

Tali conclusioni non possono considerarsi sufficienti per riformare una sentenza di primo grado che aveva valorizzato le seguenti circostanze: essere emerso dall'istruttoria che il M. aveva avuto modo di visionare più volte le unità immobiliari, acquisendo dalla promittente venditrice tutte le informazioni, per cui questa ultima non poteva essere considerata inadempiente; nessun rilievo assumeva il mancato reperimento della dichiarazione di abitabilità, trattandosi, secondo quanto era stato chiarito dal notaio incaricato dal M. di redigere il contratto definitivo, di uno stabile d'epoca ed essendo in tali casi usuale la mancanza del suddetto documento (pagine cinque e sei della sentenza di appello che richiama la prima decisione).

In particolare, poichè oggetto del preliminare erano pacificamente due mansarde in palazzo d'epoca nello stato di fatto e di diritto come visto e gradito dalla parte acquirente, anche la relativa esiguità del prezzo andava valutata in relazione al prospettato aliud pro alio ed alla affermata inadempienza della parte venditrice, tenendo conto delle dichiarazioni del notaio di fiducia del M..

Donde l'accoglimento del ricorso per quanto in motivazione.

PQM

La Corte accoglie il ricorso per quanto in motivazione, cassa la sentenza e rinvia, anche per spese, alla corte di appello di Torino, altra sezione.

Così deciso in Roma, il 15 novembre 2012.

Depositato in Cancelleria il 21 gennaio 2013