

Civile Ord. Sez. 6 Num. 10665 Anno 2020

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: COSENTINO ANTONELLO

Data pubblicazione: 05/06/2020

ORDINANZA

sul ricorso 35121-2018 proposto da:

LAB SRL già DITTA L.A.B. SNC DI VERZULLI SANDRO E C., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA FONTANELLA BORGHESE 72, presso lo studio dell'avvocato ANTONIO VOLTAGGIO, rappresentata e difesa dall'avvocato ANTONIO LORI;

- ricorrente -

contro

GRUPPO ALLIERI & GIOVANNOZZI SRL IN LIQUIDAZIONE, in persona del Liquidatore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato AUGUSTO EUGENI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1934/2018 della CORTE D'APPELLO di ANCONA, depositata il 18/09/2018;

|| : |

1997
R

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 13/12/2019 dal Consigliere Relatore Dott. ANTONELLO COSENTINO.

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con due distinti contratti preliminari, rispettivamente conclusi il 18.7.91 e il 14.5.93, il Gruppo Allieri & Giovannozzi s.r.l. in liquidazione prometteva di vendere alla società LAB s.n.c. (ora LAB s.r.l.), titolare di un'impresa di lavanderia industriale, due diverse porzioni di un proprio fabbricato sito nella zona industriale di Ascoli Piceno. Con contratti collegati ai suddetti preliminari, le menzionate porzioni di fabbricato venivano altresì concesse in locazione alla stessa società LAB.

Non essendo le parti pervenute alla stipula dei promessi contratti traslativi, il Gruppo Allieri conveniva la società LAB davanti al Tribunale di Ascoli Piceno per sentir dichiarare i contratti preliminari risolti per inadempimento della convenuta, con condanna della stessa al risarcimento dei danni. La società LAB, costituendosi, resisteva alla domanda, chiedendo, in via riconvenzionale, la declaratoria di nullità o la risoluzione dei contratti preliminari dedotti in giudizio e, comunque, eccependo la prescrizione dei diritti dai medesimi derivanti, con condanna del Gruppo Allieri al risarcimento dei danni.

Il Tribunale accoglieva la sola domanda risolutoria del Gruppo Allieri, rigettando ogni altra domanda ed eccezione.

La Corte d'appello di Ancona, adita dalla società LAB, ne ha accolto solo parzialmente l'impugnazione, dichiarando prescritto il diritto del Gruppo Allieri alla risoluzione del contratto del 18.7.91 e confermando nel resto la sentenza di primo grado.

Quanto alla domanda riconvenzionale di nullità dei contratti preliminari, avanzata dalla società LAB sul presupposto della non agibilità degli immobili promessi in vendita o della incompatibilità della

loro destinazione urbanistica con l'attività esercitata dalla promissaria acquirente, la Corte d'appello l'ha disattesa, giudicando tali profili irrilevanti ai fini della validità del contratto preliminare, in quanto estranei alla causa del contratto di compravendita.

Quanto agli inadempimenti addebitati dalla società LAB al Gruppo Allieri con riguardo alla esistenza di una ipoteca giudiziale sugli immobili promessi in vendita e con riguardo alla mancata attivazione del promittente venditore per l'ottenimento della concessione edilizia funzionale alla esecuzione delle opere necessarie per destinare tali immobili all'attività di lavanderia industriale, la Corte d'appello ha ritenuto insussistenti i lamentati inadempimenti, sottolineando come l'ipoteca risultasse già cancellata al momento della chiamata al rogito e come la richiesta di concessione edilizia non fosse mai stata sollecitata dalla società LAB.

Quanto all'indennizzo richiesto dalla società LAB per il capannone da quest'ultima edificato sul suolo promesso in vendita senza concessione e, successivamente, condonato a cura e spese della stessa, su richiesta e con il consenso del Gruppo Allieri (diventone proprietario per accessione), la Corte d'appello ha negato che quanto realizzato dalla società LAB costituisse miglioria o addizione.

Quanto all'inutilizzabilità dei capannoni promessi in vendita ai fini dell'attività di lavanderia industriale, in difetto di rilascio di abitabilità/agibilità da parte del Comune, la Corte d'appello, oltre a richiamare quanto già affermato in relazione all'eccezione di nullità dei contratti preliminari, ha ulteriormente argomentato che «il contegno tenuto in tutta la vicenda dalla LAB porta ad escludere che la stessa avesse l'intenzione di rogitare, mantenendosi nella detenzione dell'immobile in forza del contratto di locazione; nei circa dieci anni trascorsi tra le promesse di vendita e l'invito a rogitare, la LAB é rimasta inerte, non ha mai contestato alla controparte alcun

inadempimento» (pag. 4 della sentenza); donde la valutazione di pretestuosità delle domande dell'appellante.

Avverso la sentenza della Corte d'Appello la società LAB ha proposto ricorso per cassazione, sulla scorta di quattro motivi.

Il Gruppo Allieri ha replicato con controricorso.

La causa è stata chiamata all'adunanza di camera di consiglio del 13 dicembre 2019, per la quale la Gruppo Allieri ha altresì depositato una memoria difensiva, con successiva integrazione.

Con il primo motivo, riferito ai nn. 3-5 dell'art. 360 c.p.c., la ricorrente deduce la violazione ed inesatta applicazione degli artt. 1346, 1418, 1423 c.c., riproponendo la tesi della nullità dei contratti preliminari per illiceità della causa e impossibilità dell'oggetto e lamentando l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. La Corte d'Appello, ad avviso della ricorrente, si sarebbe limitata a confermare la decisione del tribunale senza entrare nel merito delle censure e avrebbe affermato l'irrilevanza causale della carenza di agibilità degli immobili promessi in vendita senza considerare che l'impossibilità di mutare la destinazione dei medesimi impediva alla promissaria acquirente di insediarvi la propria attività imprenditoriale. Nel mezzo di impugnazione si argomenta che la destinazione a insediamento industriale avrebbe un effetto conformativo della proprietà, non potendo l'immobile essere ceduto se non ad un soggetto in possesso dei requisiti richiesti per l'esercizio di quell'attività, e si sottolinea l'irrilevanza della variante al PRG approvata nel 2005, in quanto successiva alla richiesta di adempimento dell'Allieri.

Con il secondo motivo di ricorso, riferito al n. 3 dell'art. 360 c.p.c., la LAB s.r.l. deduce la violazione degli artt. 1477 e 1460 c.c. e la falsa applicazione degli artt. 1453 e 1218 c.c.. Ad avviso del ricorrente l'inagibilità del bene promesso in vendita giustificerebbe la risoluzione contrattuale per inadempimento del promittente venditore, con

conseguente responsabilità risarcitoria di quest'ultimo. Nel mezzo di impugnazione si argomenta, per un verso, che la consegna della documentazione inerente l'uso della cosa venduta, compreso il certificato di agibilità, costituisce un' obbligazione del venditore (art. 1477, comma 3, c.c.) il cui inadempimento andrebbe valutato di non scarsa importanza; per altro verso, si invoca l'*exceptio inadimplenti non est adimplendum* ex art. 1460 c.c. e la conseguente liberazione del promissario acquirente dall'obbligo di procedere alla stipula del definitivo.

Con il terzo motivo di ricorso, riferito al n. 3 dell'art. 360 c.p.c., la LAB s.r.l. deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1593, 936 e 2041 c.c., contestando il mancato riconoscimento dell'indennizzo per il capannone realizzato sulle aree oggetto di preliminare di compravendita e successivamente alienato dal Gruppo Allieri alla società Titano. La Corte d'appello, nel qualificare le addizioni apportate dalla conduttrice LAB non come migliorie ma come mere modifiche realizzate nell'interesse esclusivo della stessa conduttrice, avrebbe, infatti, erroneamente valorizzato lo scopo per il quale le addizioni erano state realizzate, trascurando la circostanza che la locatrice aveva esercitato il diritto di ritenzione alla stessa attribuito dall'articolo 1593 c.c..

Con il quarto motivo, riferito al n. 4 dell'art. 360 c.p.c., la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 96 c.p.c., nonché dell'art. 13 co. 1 quater D.P.R. 115/02, in cui la Corte territoriale sarebbe incorsa ponendo interamente a carico dell'appellante le spese di lite e imponendole il raddoppio del contributo unificato, ancorché l'appello fosse stato parzialmente accolto.

Il primo motivo di ricorso va rigettato. Premesso che il riferimento della società ricorrente ai precedente di questa Corte n. 18886/08 non è pertinente, giacché tale precedente riguarda il contratto di locazione e non il contratto preliminare di compravendita, va qui ricordato il principio, già espresso dalla giurisprudenza di legittimità, alla cui

stregua il mancato rilascio della licenza di abitabilità (o di agibilità, secondo la terminologia utilizzata negli articoli 24, 25 e 26 del Testo unico in materia edilizia approvato con il D.P.R. 380/2011) integra un inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità' o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza (così, da ultimo, Cass. 23265/19). Da tale principio si ricava che per i contratti di compravendita - e quindi, con maggior forza, per i contratti preliminari di compravendita - la mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di agibilità o l'insussistenza delle condizioni perché tale certificato venga rilasciato incidono sul piano dell'adempimento, e non su quello della validità, del contratto.

Il secondo motivo va disatteso perché non è pertinente alle motivazioni dell'impugnata sentenza, in quanto non si confronta con l'argomento, che ivi si legge (pag. 3 penultimo capoverso), secondo cui il mancato rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità non poteva essere imputato al promettente venditore perché «non risultano atti con i quali l'appellante abbia sollecitato l'appellata a sottoscrivere le documentazioni necessarie alle pratiche edilizie (il contratto prevedeva solo che l'Allieri sottoscrivesse tali pratiche, evidentemente da predisporre a cura dell'appellante)».

Il terzo motivo è fondato. Nell'impugnata sentenza si fa riferimento all'esistenza di rapporti di locazione sui beni promessi in vendita (meglio esplicitati nella narrativa della vicenda processuale svolta nel ricorso per cassazione), laddove si menzionano «i contratti preliminari e locatizi intercorsi tra le parti dal 1991 al 1993» (pag. 3, rigo 15) e si dà conto, senza smentirla, della prospettazione svolta nel motivo di appello della società LAB con cui quest'ultima deduceva di aver edificato «senza concessione ed a proprie spese un capannone

(divenuto per accessione di proprietà dell'Allieri), condonato - su richiesta e con il consenso della Gruppo Allieri - a cura e spese della Ditta LAB in forza della concessione in sanatoria prodotta, venduto dal gruppo Allieri alla società Titano» (pag. 3, ultimo rigo). Alla luce di tali emergenze processuali, riportate nella stessa sentenza, l'argomento su cui si fonda la decisione di rigetto della domanda di indennizzo della società LAB - ossia che quanto da quest'ultima realizzato «non costituisce miglioria né accessione, ma mere modifiche agli immobili necessarie per il suo comodo (come dedotto dallo stesso appellante), da rimuovere all'atto del rilascio» risulta in contrasto con la disciplina dettata dall'articolo 1593 c.c.. La Corte d'appello, infatti - a fronte dell'argomentazione dell'appellante secondo cui il Gruppo Allieri (locatore, oltre che promittente venditore) aveva esercitato il proprio diritto di ritenere l'addizione (il capannone) realizzata dalla conduttrice sul terreno locato (tanto procedere alla vendita di tale addizione terzi) - avrebbe dovuto verificare se di tale argomentazione fosse stata offerta idonea dimostrazione processuale e, in ipotesi affermativa, avrebbe dovuto riconoscere alla conduttrice l'indennità di cui all'articolo 1593, primo comma, c.c.

Né la suddetta conclusione risulta persuasivamente contrastata dall'assunto, sviluppato nella memoria depositata dal Gruppo Allieri ai sensi dell'articolo 380 bis c.p.c., che la conduttrice non avrebbe mai ricevuto alcuna autorizzazione alla realizzazione di interventi sugli immobili locati; tale argomento, infatti, è estraneo alla *ratio decidendi* della sentenza e, d'altra parte, la dimostrazione in fatto e la rilevanza in diritto del medesimo potranno formare oggetto di valutazione nel giudizio di rinvio.

Il quarto motivo resta assorbito dall'accoglimento del terzo.

Il ricorso va quindi accolto relativamente al terzo motivo, rigettati i primi due e assorbito il quarto. L'impugnata sentenza va cassata, con

rinvio alla corte d'appello di Ancona, in altra composizione, che regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

PQM

La Corte accoglie il terzo motivo di ricorso, rigetta i primi due e dichiara assorbito il quarto, cassa l'impugnata sentenza in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'appello di Ancona, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 13 dicembre 2019