

## Cass., civ. sez. II, 21 aprile 2015, n. 8102

E' fuor di dubbio che con atto in data 30.9.1.992 le parti ebbero a sottoscrivere apposito accordo con cui "convenivano che sul prezzo di vendita la parte acquirente avrebbe trattenuto l'importo di cinquecentomilioni a titolo di garanzia sino a quando <non fosse pervenuto il provvedimento di sanatoria> di cui alla domanda di condono (frazionamento con destinazione d'uso degli immobili) da tempo attivata e coltivata e relativa agli immobili oggetto di compravendita" (così ricorso, pag. 9— 10).

E' fuor di dubbio ancora che siffatto accordo fosse funzionalmente collegato al contratto di compravendita immobiliare stipulato in pari data, sicché in dipendenza del nesso di reciproca interdipendenza le vicende dell'uno erano destinate a ripercuotersi sull'altro.

E' fuor di dubbio inoltre che con l'opposizione all'ingiunzione la società ebbe a sollevare l'eccezione (non già la domanda) di inadempimento ex art. 1460 c.c. (articolo del resto rubricato "eccezione di inadempimento").

E' bene evidente che gli alienanti si fossero espressamente obbligati ex contractu ad assicurare - qualità promessa ex art. 1497 c.c., essenziale ex voluntate partum - alla compratrice - che ovviamente con la sottoscrizione dell'accordo collaterale aveva palesato un precipuo interesse tal fine - che lo stato degli immobili compravenduti risultasse conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie (cfr. in tema Cass. 30.5.2013, n. 13612, secondo cui in caso di compravendita di un'area fabbricabile in funzione di un determinato progetto edilizio, rivelatosi inattuabile per la minore potenzialità edificatoria del fondo rispetto a quella sulla quale il compratore aveva fatto affidamento, la responsabilità del venditore, derivante dalla situazione di fatto prospettata, non corrisponde ad un'ipotesi di vendita di cosa diversa da quella pattuita, essendo il bene immutato sia nella sua materialità che nella sua idoneità ad essere edificato, mentre la circostanza che sul suolo acquistato possa essere costruito un edificio di superficie minore rispetto a quella stimata incide unicamente sulle qualità promesse).

Nella prospettiva teste delineata si sottolinea - in linea di principio - che questa Corte ha esplicitato che il venditore di un bene immobile destinato ad abitazione, in assenza di patti contrari, è obbligato a dotare tale bene della licenza di abitabilità (senza della quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico — sociale), cosicché la mancata consegna della licenza implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile ovvero costituire il fondamento dell' exceptio prevista dall'art. 1460 c.c., per il solo fatto che si è consegnato un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo irrilevante la circostanza che l'immobile sia stato costruito in conformità delle norme igienico - sanitarie, della disciplina urbanistica e delle prescrizioni della concessione ad edificare ovvero che sia stato concretamente abitato (cfr. Cass. 3.7.2000, n. 8880; cfr. Cass. 11.5.2009, n. 10820, secondo cui 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, ancorché anteriore all'entrata in vigore della legge 28.2.1985, n. 47, perché 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).

Invero, il profilo della motivazione del dicium di seconde cure che la censura de qua specificamente attinge, ossia il disconoscimento (dalla corte di merito operato in relazione al presupposto della colpevole ignoranza postulato dall'art. 1494 c.c. ai fini) del (diritto al) risarcimento del danno - danno correttamente inteso dalla corte distrettuale come comprensivo anche delle spese necessarie ai fini del "recupero" della qualità promessa, ossia della idoneità statica per la destinazione a pubblici uffici (cfr. al riguardo Cass. 15.5.2003, n. 7529, secondo cui la mancanza del certificato di abitabilità dell'appartamento venduto, perché non rispondente alle prescrizioni edilizie, è causa di un deprezzamento del bene commisurabile, qualora il compratore agisca per il risarcimento del danno, alle spese presuntivamente necessarie per il compimento degli adempimenti sufficienti ad ottenere la licenza di abitabilità; cfr. altresì (Cass. 17.8.1990, n. 8336).

Pur al di là degli insegnamenti di cui si è già fatta menzione (il riferimento è a Cass. 3.7.2000, n. 8880, ed a Cass. 11.5.2009, n. 10820), questo Giudice del diritto non solo spiega — da tempo — che nei contratti con prestazioni corrispettive l'eccezione d'inadempimento mira a conservare l'equilibrio sostanziale e funzionale tra le contrapposte obbligazioni, sicché la parte che oppone l'eccezione, può considerarsi in buona fede, secondo la previsione di cui all'art. 1460 c.c., solo se il suo rifiuto di esecuzione del contratto si traduca in un comportamento che risulti oggettivamente ragionevole e logico, nel senso che trovi concreta giustificazione nel rapporto tra prestazioni ineseguite e prestazioni rifiutate, in relazione ai legami di corrispettività e contemporaneità delle medesime (cfr. Cass. 29.4.1982, n. 2708), ma soggiunge che l'esercizio dell'eccezione d'inadempimento ex art. 1460 c.c. prescinde dalla responsabilità della controparte, in quanto è meritevole di tutela l'interesse della parte a non eseguire la propria prestazione in assenza della controprestazione e ciò per evitare di trovarsi in una situazione di disequaglianza rispetto alla controparte medesima, sicché detta eccezione può essere fatta valere anche nel caso in cui il mancato adempimento dipenda dalla sopravvenuta relativa impossibilità della prestazione per causa non imputabile al debitore (cfr. Cass. 19.10.2007, n. 21973; 05^, altresì Cass. 4.4.1979, n.1950, secondo cui ai fini dell'eccezione di inadempimento è irrilevante che la mancata prestazione della controparte sia o meno imputabile a colpa, in quanto l'elemento soggettivo opera solo al fine di escludere la risoluzione per l'inadempimento della parte tenuta alla prestazione. In dottrina analogamente si è esplicitato che "l'esercizio del rimedio dell'eccezione d'inadempimento prescinde dalla responsabilità della controparte in quanto l'interesse della parte a non eseguire la prestazione senza ricevere la controprestazione è ugualmente meritevole di tutela pur se il mancato adempimento della controparte dipenda da causa non imputabile").