



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dai magistrati:

ALDO CARRATO	- Presidente -	VENDITA ad. 15/10/2025 - CC R.G.N. 3841/2024
TIZIANA MACCARRONE	- Consigliere -	
GIUSEPPE GRASSO	- Consigliere -	
PATRIZIA PAPA	- Consigliere rel.-	
CESARE TRAPUZZANO	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 3841 - 2024 proposto da:

NC e PL , elettivamente domiciliati in
X , presso lo studio dell'avv. AS
dal quale sono rappresentati e difesi, giusta procura
allegata al ricorso, con indicazione dell'indirizzo pec;

- ricorrenti -

contro

IE , elettivamente domiciliato in X
, presso lo studio dell'avv. GF e dell'avv. MM
dai quali è rappresentato e difeso, giusta procura allegata
al controricorso, con indicazione degli indirizzi pec;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 7660/2023 della CORTE D'APPELLO di ROMA, pubblicata il 28/11/2023 e notificata il 29/11/2023; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/10/2025 dal consigliere PATRIZIA PAPA; lette le memorie delle parti.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione del 14/10/2015, El convenne in giudizio, dinnanzi al Tribunale di Roma, CN e LP , chiedendo fosse dichiarata la legittimità del suo recesso, ex art. 1385, comma secondo, cod. civ., dal contratto preliminare di compravendita stipulato in data 19/7/2012, avente ad oggetto una porzione del fabbricato condominiale sito in X .

Dedusse l'attore che, con la clausola n. 4 di questo contratto, i promittenti venditori si erano impegnati a consegnargli, entro la data del rogito notarile di compravendita, l'attestato di certificazione energetica (ACE) e il certificato di agibilità dell'immobile, ma non vi avevano provveduto; aggiunse che l'immobile promesso in vendita era già condotto in locazione dalla società X s.r.l. (già X s.r.l. e già X s.r.l.), di cui egli era sempre stato socio, che vi esercitava un'impresa avente ad oggetto la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e che nel giugno 2011 erano insorti problemi con il condominio per l'adeguamento alle prescrizioni di sorvegliabilità ex d.m. n. 564/1992, oltre a un fenomeno di infiltrazione d'acqua. Chiese, pertanto, la condanna dei promittenti venditori CN e LP alla restituzione del doppio della caparra pari a euro 90.000,00, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

2. Espletata c.t.u., con sentenza n. 6241/2018, il Tribunale di Roma accolse la domanda, ritenendo che la mancanza del certificato di

agibilità integrasse grave inadempimento dei promittenti venditori legittimante il recesso: dall'indagine tecnica, era emerso, infatti, che, alla data prevista per il rogito (30/4/2013), l'immobile non era conforme alle vigenti norme edilizie ed era privo di alcuni dei requisiti obbligatori per ottenere l'agibilità, in particolare per la non corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato e per l'inidonea altezza dei locali; inoltre, una macchia sul soffitto presumibilmente derivante da infiltrazioni influiva negativamente anche sul riscontro della salubrità del locale.

3. Con sentenza n. 7660/2023 la Corte d'appello di Roma rigettò l'appello proposto da CN e LP, confermando, per quel che qui ancora rileva, la gravità del loro inadempimento, consistente nella violazione dell'obbligo di consegnare il certificato di agibilità e, in conseguenza, la legittimità del recesso di El, attesa la rilevanza dell'interesse dell'acquirente 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.

4. Avverso la citata sentenza della Corte d'appello di Roma, CN e LP hanno proposto ricorso in cassazione, affidandolo a due motivi, a cui l'intimato El ha resistito con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 c.p.c., CN e LP hanno denunciato la violazione e falsa applicazione degli art. 1453, 1385, II comma cod. civ. e del d.P.R. 6/06/2001 n. 380: la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che la mancata consegna del certificato di

agibilità legittimasse per sé sola il recesso dal contratto preliminare; sarebbe stato, infatti, necessario, secondo l'interpretazione della giurisprudenza, soprattutto di questa Corte di legittimità, accertare se l'immobile promesso in vendita presentasse comunque tutte le caratteristiche sufficienti per l'uso proprio, così da verificare in concreto l'importanza e la gravità dell'omessa produzione del certificato di agibilità in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene.

Sul punto, in particolare, i ricorrenti hanno rimarcato di aver rappresentato, nei precedenti gradi di giudizio, che l'immobile al momento della sottoscrizione del preliminare nonché a quello fissato per la stipula del definitivo era esente da qualsivoglia difformità rispetto alla planimetria catastale e la macchia di umidità presente nel sottonegozio era stata denunciata molto tempo dopo lo spirare del termine fissato per la stipula del definitivo; i fatti rilevanti per l'applicabilità del secondo comma dell'art. 1385 cod. civ., pertanto, non sarebbero stati correttamente valutati, in erronea applicazione del disposto dell'art. 1453 cod. civ.

1.1. Il motivo è, in parte, infondato e, in parte, inammissibile.

La Corte d'appello ha ribadito testualmente che «il rifiuto dell'attore El di stipulare il contratto definitivo risulta pienamente legittimo data la mancanza del certificato di agibilità ed, in particolare, non sussistendo nell'immobile oggetto del contratto preliminare i requisiti obbligatori per ottenerlo, quali, nel caso in oggetto, la conformità alle vigenti norme edilizie, la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato e la salubrità del locale».

Quindi, la Corte territoriale ha rimarcato che il nominato c.t.u. aveva evidenziato che, alla data prevista per il rogito (30/4/2013), non era stato rilasciato il certificato di agibilità (o «titoli equivalenti») e non erano neanche state avviate pratiche edilizie finalizzate all'ottenimento

e che tale circostanza non risultava contestata dagli stessi appellanti: essi, infatti, si erano limitati a sottolineare unicamente, sull'abitabilità, «la sussistenza, all'epoca della stipula del preliminare, dei requisiti per poterla ottenere e sul venir meno di detti requisiti solo in data successiva, a causa di un'intervenuta modifica dello stato dei luoghi successiva al contratto preliminare medesimo». Per quel che risultava dalle rispettive allegazioni sul contratto preliminare, tuttavia, era soltanto la situazione sussistente alla data fissata per la stipula a essere determinante per valutare la legittimità del recesso.

Così decidendo, la Corte d'appello non ha affatto violato l'art. 1453 cod. civ.

Questa Corte ha, infatti, costantemente affermato che 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 cod. civ. 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. Da tale principio si ricava che per i contratti di compravendita - e quindi, a maggior ragione, 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 (Cass. Sez. 6 - 2, n. 10665 del 5/06/2020; Cass., Sez. 2, n. 23265 del 18/09/2019; Cass., Sez. 2, n. 1514 del 26/01/2006).

Ciò posto in diritto, la Corte d'appello ha correttamente valutato l'importanza dell'inadempimento alla data stabilita per la stipula del contratto definitivo; la conformità ai dati catastali e la data di insorgenza della macchia di umido non sono state ritenute rilevanti, rispetto alla mancata consegna tempestiva del certificato di agibilità, sicché la censura si risolve, per la parte relativa alla valutazione delle allegazioni di primo e secondo grado, in una richiesta di riesame dei fatti, evidentemente inammissibile in questa sede.

2. Con il secondo motivo, articolato in riferimento al n. 5 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., i ricorrenti hanno lamentato l'omesso esame di due documenti asseritamente decisivi e, cioè, la «segnalazione certificata di inizio attività» (S.C.I.A.), presentata dal terzo conduttore GN in data 29/9/2013, da cui sarebbe risultata la conformità dell'immobile ai dati catastali e la relazione peritale redatta dall'architetto S in data 2/05/2020 in un diverso giudizio pendente dinanzi al Tribunale di Roma, allegata alle note difensive in appello del 24/6/2023. Hanno sostenuto che se la Corte di merito, «in forza del suo potere di riesaminare i fatti di causa», avesse preso in considerazione, anche solo come indizio, il suddetto documento costituito dalla S.C.I.A. allegata alla c.t.u., non avrebbe motivato il rigetto attraverso il suo rifiuto di valutare i documenti prodotti dalla difesa appellante, con particolare riferimento all'estratto dalla relazione peritale redatta dall'arch. S, decisivo perché contenente «una minuziosa descrizione dell'immobile oggetto della presente causa, raccolta in un giudizio di esecuzione riguardante il medesimo bene del tutto contrastante con le risultanze della c.t.u. agli atti del giudizio di primo grado»: vi si dedurrebbe, infatti, che il soffitto del piano strada dell'immobile (locale vendita) era alto mt. 3 e che l'altezza del soffitto del sotto negozio era di mt. 2,60 quanto al magazzino e di mt. 1,50

quanto al deposito; tali altezze sarebbero sufficienti e idonee alla concessione del certificato di agibilità dei locali.

2.1. Il motivo è inammissibile.

Innanzitutto, come riportato nella sentenza e in ricorso, la Corte d'appello ha confermato il rigetto della domanda già pronunciato in primo grado sulla base dello stesso *iter logico* seguito dal Tribunale, sicché ricorre un'ipotesi di decisione «doppia conforme».

Nella specie, pertanto, relativamente al documento contenente la SCIA, in quanto già acquisita agli atti di primo grado, la censura ex n. 5 è preclusa ai sensi dell'art. 348-ter, IV comma, cod. proc. civ., (*ratione temporis* applicabile alla fattispecie perché l'appello è stato proposto nel 2018). L'inammissibilità della censura ricorre, invero, non soltanto quando la decisione di secondo grado è interamente corrispondente a quella di primo grado, ma anche quando le due statuzioni siano fondate sul medesimo iter logico-argomentativo in relazione ai fatti principali oggetto della causa, nonostante che il giudice di appello abbia aggiunto argomenti ulteriori per rafforzare o precisare la statuzione già assunta dal primo giudice (V. Cass., Sez. 6 - 2, n. 7724 del 9/03/2022).

A ciò si aggiunga, quale ulteriore ragione di inammissibilità, la considerazione che, in ogni caso, la Corte d'appello ha esaminato anche la S.C.I.A. .

La Corte laziale ha, infatti, dapprima ritenuto legittimo il recesso perché ha dato rilievo alla situazione di fatto alla data fissata per la stipula del contratto definitivo, quando l'immobile era privo non soltanto del certificato di agibilità – di cui era obbligatoria la consegna ai sensi della clausola n. 4 del preliminare – ma anche dei requisiti necessari per il suo rilascio; ha rimarcato che tale circostanza non è stata specificamente contestata dagli appellanti, che si sono limitati a

dedurre che i requisiti sussistessero al momento della stipula del preliminare e fossero venuti meno successivamente, per fatto di un conduttore; ha escluso, quindi, che fosse significativa la situazione dell'immobile al tempo di conclusione del preliminare perché, ai fini della legittimità del recesso, risultava assorbente la mancanza del certificato di agibilità alla data fissata per il rogito, come contrattualmente previsto.

Per questo stesso motivo, la Corte d'appello ha, infine, ritenuto «irrilevante» la S.C.I.A. presentata in data 29.9.2013 da GN (affittuario di un reparto di azienda della X s.r.l.) perché comunque relativa a una situazione successiva alla data del rogito e «ciò anche a prescindere dalla sua natura di atto di provenienza unilaterale e dal fatto che essa si limita, come indicato dal C.T.U. e come esposto dagli stessi appellanti, ad attestare la regolarità catastale, cioè soltanto la corrispondenza tra lo stato di fatto di un immobile e i relativi dati catastali, ma non la sua regolarità edilizia» (così nella impugnata sentenza).

Nessun omesso esame di questo documento è, dunque, ravvisabile nella motivazione, tutt'altro che apparente, come lamentato in ricorso, ma consistente, invece, in una diversa valutazione di rilevanza delle prove e dei fatti non più sindacabile da questa Corte.

In tal senso, pure inammissibile risulta la denuncia di violazione delle regole di prudente apprezzamento, ex art. 116 cod. proc. civ., perché questa censura è consentita soltanto ove si alleghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo «prudente apprezzamento», pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio,

valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento (Cass., Sez. U, n. 20867 del 30/09/2020; Cass., Sez. 6 - 2, n. 27847 del 12/10/2021): nella fattispecie, invece, i ricorrenti chiedono, inammissibilmente, soltanto una diversa valutazione della asserita rilevanza di una prova offerta.

2.2. Quanto poi alla relazione peritale dell'arch. S., il motivo è pure inammissibile perché la Corte l'ha comunque considerata, ritenendola però non decisiva perché relativa «a vicende successive a quelle oggetto di causa ed estranee al percorso logico-giuridico sotteso alla presente pronuncia».

Il profilo di censura risulta, allora inammissibile perché, sebbene emerge dalla sentenza che, alla data del rogito, l'immobile aveva subito trasformazioni significative per il mutamento dei presupposti di agibilità, non risulta evidenziata la diversa rilevanza del documento, nel senso che non si conosce neppure, dal motivo, a quale epoca, anteriore, contemporanea o posteriore alla data fissata per il definitivo, sia riferibile la descrizione dello stato del bene, asseritamente significativa, svolta in questa perizia redatta in altro giudizio.

3. In definitiva, alla stregua delle complessive considerazioni svolte, il ricorso deve essere respinto, con conseguente condanna dei ricorrenti CN e LP al pagamento delle spese processuali del presente giudizio in favore di EI, liquidate in dispositivo in relazione al valore e alla natura delle attività difensive esercitate.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un

ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;
condanna i ricorrenti NC e PL al
pagamento, in solido fra loro, in favore di El , delle spese del
presente giudizio di legittimità, che liquida in euro 6.000,00 per
compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi
liquidati in euro 200,00 e agli accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di Cassazione del 15 ottobre 2025.

Il Presidente
Aldo Carrato