Civile Ord. Sez. 3 Num. 14595 Anno 2020
Presidente: VIVALDI ROBERTA
Relatore: GORGONI MARILENA
Data pubblicazione: 09/07/2020

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 6682-2018 proposto da:

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso lo studio dell'avvocato [redacted] rappresentato e difeso dall'avvocato [redacted]

- ricorrente -

contro

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso lo studio dell'avvocato LS [redacted], rappresentato e difeso dall'avvocato [redacted], in persona del Procuratore Speciale, elettivamente domiciliata in

2020

360

[redacted] 8 presso lo studio dell'avvocato [redacted] che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato [redacted];

- controricorrente -

nonchè contro

[redacted];

- intimati -

Nonché da:

[redacted], elettivamente domiciliati in [redacted], presso lo studio dell'avvocato [redacted] rappresentati e difesi dagli avvocati [redacted]

- ricorrenti incidentali -

contro

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted], presso lo studio dell'avvocato [redacted], rappresentato e difeso dall'avvocato [redacted]

- controricorrente all'incidentale -

contro

[redacted]

- intimati -

avverso la sentenza n. 1942/2017 della CORTE

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 05/09/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25/02/2020 dal Consigliere Dott. MARILENA GORGONI;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

[redacted] ricorre per la cassazione della sentenza n.1942/2017 della Corte d'Appello di Firenze, articolando due motivi, corredati di memoria.

Propongono ricorso incidentale [redacted], fondato su due motivi.

Resistono con autonomi controricorsi [redacted] ed [redacted] quest'ultimo replica con autonomo controricorso al ricorso incidentale. Entrambi si sono avvalsi della facoltà di depositare memoria.

Il ricorrente espone in fatto di essere stato chiamato in giudizio da [redacted], [redacted] perché li manlevasse nel caso di condanna al risarcimento dei danni loro richiesti da [redacted] il quale aveva acquistato dai medesimi un immobile sito in [redacted] ed aveva successivamente, all'atto di presentazione della Dia, scoperto che l'attestazione di conformità in sanatoria, rilasciata dal Comune di Scandicci il 20 febbraio 2006, si fondava su una errata rappresentazione dei luoghi loro imputabile e che lo stabile in cui era inserito l'appartamento acquistato era stato interessato da un aumento volumetrico realizzato abusivamente e mai sanato o condonato.

I venditori, costituitisi in giudizio, eccepivano l'eccezione di decadenza e di prescrizione dell'azione, rilevavano di non essere stati tempestivamente informati dei provvedimenti negativi emessi dal Comune di Scandicci e di non essere stati messi nella condizione di poterli impugnare tempestivamente, affermavano che le difformità contestate si riferivano ad aumenti di superficie o di volume delle parti condominiali, sanati con due provvedimenti concessori del 28 marzo 2002, rilevavano di avere affidato all'odierno ricorrente, geometra, l'incarico, in vista della vendita, di redigere una nota tecnica e l'esecuzione di una indagine urbanistica, dalla quale era emersa la piena conformità urbanistica del bene alienato.

Il professionista, eccepita la decadenza e la prescrizione, contestava le pretese attoree, rilevando che le piante redatte su incarico di [redacted] ai fini della Dia e quelle da lui allegate alla richiesta di sanatoria, poi ottenuta dai venditori, fossero sovrapponibili e ne inferiva l'errore del Comune di Scandicci, chiedeva ed otteneva la chiamata in manleva della propria compagnia

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

di assicurazione, la [redacted] Quest'ultima, costituendosi, eccepiva, a sua volta, la decadenza e la prescrizione, sosteneva che la copertura assicurativa non riguardava la rifusione di perdite pecuniarie per sanzioni, multe ed ammende ad eccezione di quelle inflitte ai clienti dell'assicurato per errori a lui imputabili, rilevava che in ogni caso avrebbe risposto solo per la quota di colpa del suo assicurato.

Il Tribunale di Firenze, con la sentenza n. 2167/2013, dopo aver dichiarato tardiva l'*actio quanti minoris*, perché proposta con la memoria autorizzata *ex* art. 183 n. 1 c.p.c. travalicando i limiti della precisazione della domanda, rigettava la domanda dell'attore, lo condannava al pagamento delle spese di lite a favore dei convenuti e dei terzi chiamati, dichiarava assorbite le domande di manleva.

[redacted] impugnava la decisione dinanzi alla Corte d'Appello di Firenze, lamentando l'erronea qualificazione della domanda, l'erronea dichiarazione di inammissibilità della domanda di riduzione del corrispettivo, l'erronea riconduzione della domanda al regime di cui agli artt. 1494 e 1495 c.c. anziché all'art. 1489 c.c., insisteva con le domande istruttorie rigettate dal giudice di prime cure.

La Corte d'Appello, con la sentenza oggetto dell'odierna impugnazione, accoglieva parzialmente il gravame, riteneva applicabile l'art. 1489 c.c., condannava i venditori [redacted] al risarcimento dei danni liquidati in euro 31.217,25, al netto degli interessi e della rivalutazione, pari ai costi sopportati per le sanzioni amministrative e a quelli sostenuti per l'attività professionale necessaria per ottenere la sanatoria, compensava al 50% le spese di lite; dichiarava l'odierno ricorrente tenuto a manlevare i venditori di quanto avrebbero corrisposto ad [redacted] sia per il risarcimento dei danni, sia per le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio, condannava l'odierno ricorrente al rimborso delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio alla società [redacted] disponeva la restituzione ad [redacted] di quanto egli avesse corrisposto in esecuzione della decisione di prime cure.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ricorso principale di [redacted]

1.Con il primo motivo il ricorrente deduce la violazione dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. per falsa applicazione degli artt. 1218, 1223, 1228, 2043, 2055 c.c. nella parte in cui la Corte d'Appello lo aveva dichiarato obbligato a tenere indenni i convenuti, data l'assenza di nesso causale tra la sua condotta e la sua attività professionale e l'abuso edilizio presupposto delle sanzioni amministrative e delle spese professionali di sanatoria.

La tesi del ricorrente è che la sua responsabilità per non avere rilevato la difformità volumetrica dell'immobile ed averne attestato la bontà urbanistica non avesse provocato la sanzione amministrativa, conseguenza, invece, di un fatto illecito posto in essere da terzi, né potesse essere considerata causa delle spese sostenute per avvalersi dell'attività del professionista che aveva provveduto a svolgere quanto necessario per ottenere la sanatoria.

Il motivo è infondato.

L'assunto cassatorio coinvolge il profilo della causalità, diretto, ad accertare il nesso eziologico che lega l'evento alle conseguenze dannose risarcibili, al quale va riferita regola dell'art. 1223 c.c., trattandosi di individuare, all'interno delle serie causali, quelle che, nel momento in cui si produce l'evento, non appaiono del tutto inverosimili, come richiesto dalla cosiddetta teoria della causalità adeguata della regolarità causale, in base a un giudizio formulato in termini ipotetici (*ex plurimis* cfr. Cass. 17/09/2013, n. 21255; Cass. 23/12/2010, n. 26042).

Il danno connesso all'inadempimento è quindi quello causato dalla condotta del debitore, quando costituisce l'effetto normale ed ordinario di essa. Devono conseguentemente essere eliminati dal novero dei danni risarcibili gli eventi che rappresentano sviluppi eccezionali, al di fuori di qualsiasi logica ordinaria, pur quando rinvengono come antecedente l'inadempimento del debitore. Viceversa, devono essere ricompresi nel risarcimento anche i danni indiretti e mediati che si presentino come effetto normale dell'inadempimento, con la conseguenza che, ai fini del sorgere dell'obbligazione risarcitoria, il rapporto fra illecito ed evento può anche non essere diretto e immediato se, ferme restando le altre condizioni, il primo non si sarebbe verificato in assenza del secondo e purché - come s'è

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

detto - le conseguenze dannose non risultino del tutto inverosimili (Cass. 04/07/2006, n. 15274; Cass.21/12/2001 n. 16163; Cass. 09/05/2000, n. 5913).

Facendo applicazione di tali principi nel caso di specie si ha che il professionista è stato condannato, in applicazione dell'art. 1223 c.c., non a farsi carico della sanzione edilizia, come erroneamente da lui ritenuto, ma al risarcimento per equivalente commisurato, quanto al danno emergente, all'entità della somma complessivamente necessaria per ottenere la sanatoria del bene e per far fronte al pagamento della sanzione amministrativa irrogata.

2.Con il secondo motivo il ricorrente censura la sentenza gravata per violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 e ss. c.c. (in particolare degli artt. 1368, 1369, 1370, 1371, 1366 c.c.) in relazione alle disposizioni del paragrafo 2 lett. e) e lett. n) del contratto "Programma [redacted] per il professionista" polizza [redacted] in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.c.

L'argomentazione del ricorrente è volta a censurare la sentenza impugnata per avergli negato il diritto di essere manlevato dalla [redacted] in ragione dell'applicazione delle clausole di esclusione di cui al § 2, lett. e, relativa ai danni conseguenti a mancato rispetto di vincoli urbanistici, di norme edilizie, di regolamenti edilizi o altri vincoli imposti dalla pubblica autorità, e lett. n., concernente perdite pecuniarie conseguenti alla comminatoria di sanzioni, multe, ammende, a eccezione di quelle inflitte ai clienti dell'assicurato per errori a lui imputabili. Ad avviso del ricorrente, essendo stato ritenuto responsabile di avere effettuato una dichiarazione nella nota tecnica relativa ad altra e diversa procedura di sanatoria, asseritamente erronea, su cui si erano basati i venditori per dichiarare la piena conformità del bene compravenduto, la Corte territoriale non avrebbe dovuto ritenere applicabile la clausola di esclusione di cui alla lett. e, non avendo la nota tecnica da lui redatta sortito, come erroneamente ritenuto, la violazione di norme edilizie, non essendo stata individuata la violazione da parte sua di un precetto amministrativo sanzionabile.

Altrettanto errata sarebbe stata l'applicazione dell'esclusione di cui alla lett. n., perché la sentenza, avendo dichiarato i venditori responsabili ai sensi dell'art. 1489 c.c., aveva ritenuto che l'immobile alienato fosse gravato di un onere reale

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

non apparente, la cui ricorrenza imponeva di sanzionare i venditori e non colui che, essendo terzo, non aveva partecipato alla stesura del contratto di compravendita. In aggiunta, secondo il costrutto argomentativo proposto la Corte d'Appello avrebbe violato il principio dell'affidamento in quanto lo stesso fatto storico sarebbe stato preso in considerazione al fine di fargli produrre conseguenze diverse a seconda del destinatario della sanzione.

Il motivo merita accoglimento.

Queste le ragioni.

Occorre innanzitutto premettere che l'operazione economica sottesa dalla polizza assicurativa deve risultare funzionale alla realizzazione di un piano di distribuzione dei rischi che garantisca l'equilibrio delle posizioni contrattuali. Cresce la tendenza di questa Corte a disvelare i tentativi di veicolare la gestione di interessi di parte attraverso il simulacro di clausole che risultino, in concreto, neutralizzatrici (o persino traslative) del rischio ad esclusivo vantaggio dell'assicuratore, che cioè si risolvano in una fonte di rendita parassitaria ed eccedenti il corretto equilibrio tra premi e rischi; e ciò pur dovendosi tener conto che tale effetto deve misurarsi con le peculiarità del contratto di assicurazione, il quale si fonda su un *quid pluris* rispetto ai comuni contratti corrispettivi, rappresentato dalla comunione tecnica dei rischi, con ciò intendendo quella complessa e raffinata operazione, basata su metodologie statistico-attuariali, che consente alle imprese assicuratrici di assumere i rischi, calcolando per essi il premio corrispondente. Il premio assicurativo rappresenta infatti la traduzione in termini giuridici di una operazione economica, per cui il premio risulta un corrispettivo non già per il rischio nel singolo contratto, ma quello per il rischio medio calcolato sulla base di elementi probabilistici in relazione ad una massa di rischi omogenei. Posto che gli effetti del singolo contratto non sono indifferenti per gli appartenenti alla medesima classe, è facile intuire quanto ciò influisca sull'oggetto, sulla causa, sulle posizioni delle parti, in sostanza sull'equilibrio delle prestazioni assunte.

La consapevolezza di tale peculiarità, che richiede evidentemente cautela e prudenza nell'approccio alla specialità su cui poggia la disciplina codicistica del contratto di assicurazione— ed in specie del rapporto di garanzia in senso tecnico

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ivi tipizzato — spiega perché la giurisprudenza di legittimità si sia espressa a favore della sinallagmaticità del contratto di assicurazione solo eccezionalmente e perché di essa abbia beneficiato solamente l'assicuratore — questa Corte ha ritenuto, infatti, che la corrispettività e l'equilibrio sinallagmatico siano costituiti dallo scambio della promessa di pagare l'indennità da parte dell'assicuratore a fronte del pagamento del corrispettivo, mentre la misura del premio non entra nello scambio privatistico, perché è condizionata da fattori esogeni derivanti dall'inserimento del rischio singolo nella c.d. comunione dei rischi — ma non impedisce di considerare che "la determinazione del premio di polizza non può non assumere valore determinante al fine di accertare quale sia il limite massimo dell'obbligazione facente capo all'assicuratore, onde quell'equilibrio sinallagmatico possa dirsi in concreto rispettato" e che deve esservi "corrispondenza tra ammontare del premio e contenuto dell'obbligazione dell'assicuratore" (Cass. 30/04/2010, n.10596).

Allora ecco che le peculiarità del contratto di assicurazione si rivelano rilevanti anche dalla prospettiva dell'assicurato. Nel regolamento contrattuale, di norma, si combinano tre tipologie di clausole: una prima, che disciplina l'oggetto dell'assicurazione in maniera ampia se non addirittura amplissima; una seconda, che esclude dalla garanzia una serie di danni; una terza, che include nella copertura buona parte dei rischi prima esclusi, previo pagamento di un eventuale sovrappremio; di conseguenza, posto che ogni delimitazione dell'oggetto del contratto determina uno spostamento dell'onere economico dall'assicuratore all'assicurato, tutte le volte in cui a ciò non faccia da contrappeso la riduzione del premio, la clausola di esonero o di limitazione della responsabilità potrebbe essere la spia del vantaggio che l'assicuratore si è ingiustificatamente riservato, non bastando evidentemente ad escluderlo il fatto che l'assicurato abbia consapevolmente accettato il piano propostogli dall'assicuratore.

Si rileva, dunque, necessario verificare se il piano di distribuzione dei rischi soddisfi il requisito della causa in concreto "sotto il profilo della liceità e dell'adeguatezza dell'assetto sinallagmatico rispetto agli specifici interessi perseguiti dalle parti" (Cass., Sez. Un., 24/09/2018, n. 22437; Cass.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

25/06/2019, n. 16902) o se vi siano gli estremi di uno squilibrio significativo tra i diritti e gli obblighi delle parti, che è quanto si verifica allorché venga messa in dubbio — proprio per la presenza di clausole di delimitazione del rischio — la ricorrenza dell'interesse effettivo di una delle parti per la stipulazione del contratto, sanzionando quelle pattuizioni che valgano ad assicurare un rischio nullo o cessato, rispettivamente, per difetto originario, *ex* art. 1904 c.c. o sopravvenuto, *ex* art. 1896 c.c., della causa dello spostamento patrimoniale a carico del contraente, sicché il premio non risulti sorretto da alcuna giustificazione, poiché difetta il rischio.

Tanto premesso questo Collegio ritiene che l'esito complessivo dell'interpretazione delle clausole di esclusione della copertura assicurativa adottata dalla Corte d'Appello – specificamente, la sommatoria di due esclusioni – si è tradotta nell'inoperatività della garanzia, perché ha reso praticamente nullo il rischio garantito a vantaggio dell'assicuratore ed ha privato di qualunque utilità pratica per l'assicurato la polizza e in definitiva sprovvisto di giustificazione lo spostamento patrimoniale posto a suo carico.

La Corte d'Appello, infatti, ha atteso all'attività interpretativa delle clausole in oggetto senza privilegiare, come avrebbe dovuto, la ricostruzione dell'effettiva volontà dei contraenti che evitasse "l'inconveniente della sua assoluta improduttività di effetti" (Cass. 19/02/2016, n.3275), limitandosi ad una mera esegesi del tenore letterale che ha ritenuto erroneamente dirimente ai fini della ricostruzione del contenuto dell'accordo, mentre avrebbe dovuto ritenere acquisito il significato delle dichiarazioni negoziali solo al termine del processo ermeneutico, il quale avrebbe dovuto estendersi alla considerazione di tutti gli ulteriori elementi indicati dal legislatore.

In particolare, l'applicazione della esenzione della copertura contenuta nel § 2, lett. n) costituita dall'inflizione ai clienti dell'assicurato di sanzioni, multe ed ammende, ad eccezione di quelle irrogate ai clienti dell'assicurato, non può essere giustificata solo per il fatto che la sanzione non fosse stata irrogata ai venditori, clienti dell'assicurato direttamente, omettendo di considerare che essi avevano comunque patito gli effetti di quella sanzione, essendo stati chiamati a risponderne nei confronti dell'acquirente. L'espressione sanzione inflitte, come

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

proposto dal Sostituto Procuratore Generale nella sua requisitoria, deve essere intesa come sanzioni patite, altrimenti – cioè facendo dipendere la copertura assicurativa dalle vicende circolatorie del bene – verrebbe meno la funzione stessa della polizza, quella di "difendere il geometra dagli errori tecnici compiuti in danno dei clienti".

Quanto, invece, alla ritenuta applicazione del § 2, lett. e), giustificata dalla Corte territoriale, perché la nota tecnica del geometra che aveva escluso la ricorrenza di difformità del bene rispetto alle prescrizioni urbanistiche aveva sortito comunque la violazione edilizia, ai superiori argomenti, va aggiunto che la sentenza impugnata non ha tenuto conto del fatto che il geometra non era responsabile diretto della violazione edilizia per cui era stata irrogata la sanzione amministrativa, essendogli stato imputato il mancato rilievo di una difformità edilizia non riconducibile al suo operato e che il danno che era stato chiamato a risarcire ai sui clienti non era quello conseguente alla violazione edilizia, ma era stato determinato per equivalente avuto riguardo alle somma che i suoi clienti erano stati chiamati a corrispondere all'acquirente.

Tanto premesso, risultano fondate le censure in diritto di cui al motivo in oggetto.

Le disposizioni di cui agli artt. 1366, 1367, 1369 e 1370 c.c. risultano violate perché la Corte di appello non ha tenuto conto che, sia secondo buona fede (art. 1366 c.c.), sia per fornire della polizza un'interpretazione che non la privasse completamente di alcun senso effettivo (art. 1367 c.c.) e che fosse coerente con la natura e l'oggetto del contratto (art. 1369 c.c.), sarebbe stato necessario ammettere, in primo luogo, che la copertura riguardasse anche le sanzioni, le multe ed ammende patite dai clienti dell'assicurato, aventi causa in un inadempimento professionale a lui imputabile, in secondo luogo, avrebbe dovuto intendere per danni conseguenti al mancato rispetto di vincoli urbanistici, norme o regolamenti edilizi ed altri vincoli solo quelli provocati da un comportamento del professionista assicurato integrante gli estremi di una violazione urbanistica e/o edilizia.

Risulta violata, come rilevato dal Sostituto procuratore generale, anche la disposizione di cui all'art. 1370 c.c. dal momento che l'incertezza sul significato

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

da riconoscere alle clausole escludenti la copertura assicurativa, avrebbe dovuto essere superata a favore dell'assicurato, essendo stata la polizza predisposta unilateralmente dalla compagnia (così Cass. 12/02/2020, n. 3367; Cass. 09/07/2019, n.18324; Cass. 29/09/2016, n.19299; Cass. 09/06/2016), n.11819; Cass. 18/1/2016, n. 668).

Ricorso incidentale di [redacted]

3) I venditori [redacted] con il primo motivo deducono la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1218 e 1223 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., e chiedono la cassazione della sentenza impugnata, con conseguente rigetto della domanda risarcitoria dell'acquirente, nella parte in cui ha ritenuto inconferente la loro assenza di colpa, in ragione del fatto che essi avessero reso una dichiarazione di piena conformità edilizia del bene venduto risultata non corrispondente al vero, omettendo di tener conto del fatto che sull'immobile acquistato nel 1965 e venduto nel 2006 essi non avevano eseguito alcun intervento, che ciononostante avevano incaricato il loro tecnico di fiducia di verificare che esso non presentasse difformità edilizie ed urbanistiche, che verificata la ricorrenza di una difformità rispetto alla licenza edilizia risalente al momento della costruzione del bene si erano adoperati per ottenere la concessione in sanitaria e che, per di più, avevano chiesto all'odierno ricorrente la redazione di una nota tecnica dalla quale era emersa la conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

Il motivo è infondato.

Alla garanzia di cui al citato art. 1489, c.c., concernente gli oneri ed i diritti dei terzi, che non essendo apparenti, non siano stati dichiarati nel contratto (salvo che il compratore non ne abbia avuto conoscenza), non può sottrarsi il venditore che tali oneri o diritti abbia taciuti, a meno che egli non provi l'effettiva conoscenza della controparte. (Cass. 09/09/1978, n. 4076; Cass. 06/08/1983, n. 5287).

Ne consegue che non è necessario (in ragione dell'applicabilità delle disposizioni generali in tema di inadempimento delle obbligazioni) che il

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

venditore sia in mala fede, essendo invece sufficiente la colpa dello stesso (cfr., per tutte, Cass. 4/02/2003, n. 1613; Cass. 22/02/1996, n. 1352).

Tanto premesso, deve essere precisato che i ricorrenti incidentali confondono lo stato soggettivo di mala fede con quello di colpa, traendone conseguenze giuridiche erronee. E' evidente, infatti, che il loro intento sia quello di far emergere il proprio stato di ignoranza in ordine alla irregolarità urbanistica del bene venduto, il quale, secondo la giurisprudenza di questa Corte, è irrilevante là dove si agisca *ex* art. 1489 c.c.

Un discorso, però, è l'ignoranza, altro l'imputabilità.

Orbene, in tema di obbligazioni, lo stato soggettivo di buona fede non è idoneo di per sé solo, ad escludere, l'imputabilità dell'inadempimento, essendo a tal fine necessaria, per converso, la prova da parte del debitore, che l'inadempimento stesso sia stato determinato da impossibilità della prestazione derivata da causa oggettivamente non imputabile all'obbligato, situazione, quest'ultima, non riconducibile alla mera condizione psicologica di buona fede del debitore, e rapportabile, invece, all'impegno di cooperazione che l'obbligato stesso è tenuto ad applicare. (Cass. 03/09/1999, n. 9278).

Solo in una remota pronuncia, la n. 276 del 13/01/1979, rimasta isolata, questa Corte ha ritenuto necessario onde applicare l'art. 1489 c.c. anche la prova della ricorrenza della mala fede in capo all'alienante, in quanto tale disposizione (che, nell'ipotesi di vendita di cosa gravata da diritti reali non conosciuti dal compratore, dà a quest'ultimo il diritto di chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, secondo le norme dell'art. 1480 c.c.) non menziona il risarcimento del danno. Ma, con successiva pronuncia (n. 1068 del 20/02/1982), che è conforme al tradizionale orientamento della Corte di Cassazione, dal quale non vi è ragione di discostarsi, si è correttamente affermato che è sufficiente la colpa del venditore, essendo il risarcimento del danno fondato sulle norme generali degli artt. 1218 e 1223 c.c., in base al richiamo di quest'ultima disposizione da parte dell'art. 1479 c.c., a sua volta richiamato dall'art. 1480 c.c., cui rinvia ancora l'art. 1489 c.c., che disciplina la fattispecie in questione (Cass. 04/02/2003, n.1613).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Alla base di tale ragionamento vi è l'idea che sul venditore gravi una colpa propria, cioè specifica, per il ricorrere della quale è sufficiente che sia ravvisabile l'inosservanza di un precetto, la cui *ratio* sia quella di impedire il prodursi dell'evento dannoso in concreto verificatosi.

In tal senso il difetto dell'elemento soggettivo della colpa ritenuto inconferente dalla Corte d'Appello deve essere collocato proprio entro tale cornice argomentativa.

4) Con il secondo motivo [redacted] imputano alla sentenza gravata la violazione e falsa applicazione degli artt. 1218 e 1223 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.

La tesi formulata è che i danni lamentati dall'acquirente avrebbero potuto essere evitati, *ex* art. 1227, comma 2 c.c., o limitati, *ex* art. 1227, comma 1, c.c., impugnando tempestivamente i provvedimenti con cui il Comune di Scandicci aveva sospeso la DIA e irrogato le sanzioni e che la Corte d'Appello erroneamente avesse ritenuto tali argomenti infondati, perché non risultavano chiariti i profili di illegittimità dei provvedimenti adottati dal Comune di Scandicci, senza considerare che il CTP aveva osservato che le difformità riscontrate consistevano in un aumento della superficie rientrante nelle tolleranze consentite per legge e che il Comune basandosi su una errata prospettazione di chi aveva presentato la DIA non aveva tenuto conto che parte delle difformità riscontrate erano state sanate con condono condominiale e che quelle restanti non avevano bisogno di essere sanzionate.

Il motivo è infondato.

Va premesso che con il comma 1 dell'art. 1227, il legislatore ha inteso regolare l'ipotesi in cui il fatto del danneggiato-creditore interviene a spezzare il legame, a monte, tra comportamento del soggetto agente ed evento, escludendo così la totale imputabilità del fatto all'agente, e dunque limitando la responsabilità di quest'ultimo, con il secondo comma, al contrario, chiarisce in che modo il fatto dei creditore possa influire, a valle, sul diverso rapporto evento-danno, con ciò rendendo non più risarcibili talune delle conseguenze immediate e dirette dell'evento, nonostante sia già stata accertata la piena responsabilità del danneggiante, e sia determinato il risarcimento attraverso il filtro dell'art.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1223 c.c.. In altri termini, dell'art. 1227 c.c., il comma 1, attiene al contributo eziologico del debitore nella produzione dell'evento dannoso, mentre il comma 2 riguarda il rapporto evento-danno conseguenza, rendendo irrisarcibili alcuni danni.

Fatta tale premessa, la responsabilità dei venditori è stata fondata sull'art. 1489 c.c., quindi sulla ricorrenza di un vizio occulto e sull'esonero da parte dell'acquirente dall'onere di svolgere qualsiasi indagine in merito alla regolarità urbanistica del bene acquistato (p. 9 della sentenza): il che esclude l'ipotizzata responsabilità o corresponsabilità dell'acquirente al verificarsi dell'evento di danno.

Neppure è correttamente invocabile l'applicazione dell'art. 1227, comma 2, c.c. E' vero che questa Corte ritiene che la norma non si limiti a prescrivere al danneggiato un comportamento meramente negativo, consistente nel non aggravare con la propria attività il danno già prodottosi, ma richieda un intervento attivo e positivo, volto non solo a limitare, ma anche ad evitare le conseguenze dannose. Nondimeno, è pacifico che il limite alla esigibilità del comportamento attivo è costituito dalla "ordinaria" e non "straordinaria" diligenza, nel senso che le attività che il creditore avrebbe dovuto porre in essere al fine dell'evitabilità del danno, non devono essere gravose o straordinarie come esborsi apprezzabili di denaro, assunzione di rischi, apprezzabili sacrifici, riduzione della libertà di autodeterminazione al fine attivarsi giudizialmente per rimuovere o contenere le conseguenze pregiudizievoli già verificatesi (Cass. 21/04/1993, n. 4672; Cass. 10/10/1997, n. 9874; Cass. 31/07/2002, n. 11364; Cass. 06/08/2002, n. 11786).

Né può assumere rilievo la circostanza che il venditore non abbia tempestivamente reso edotti gli alienanti dell'emissione dei provvedimenti sanzionatori da parte del Comune di Scandicci, rendendoli inoppugnabili, perché, come correttamente rilevato dalla sentenza impugnata, l'unico soggetto legittimato ad agire era il destinatario degli stessi, in quanto titolare del diritto di proprietà dell'immobile.

Per di più la Corte d'Appello ha escluso che i provvedimenti sanzionatori risultassero erroneamente adottati già sulla scorta della CTU.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Tale conclusione è censurata dai ricorrenti adducendo l'erronea interpretazione della CTU e il mancato riscontro ai rilievi critici del CTP.

Mette conto osservare che la censura è inammissibile, non essendo indicato se e dove la CTU e la CTP sarebbero esaminabili, ove prodotte in sede di legittimità, e nemmeno si dice se i ricorrenti abbiano inteso, agli effetti dell'art. 369, comma 2, n. 4, far leva sulla loro eventuale presenza nel fascicolo d'ufficio; tale ultima possibilità è subordinata (cfr. Cass. Sez. un., 03/11/2011, n. 22726), all'ottemperamento dell'onere di specifica indicazione, *ex* art. 366, n. 6, c.p.c.

Non va neppure trascurato il fatto che avrebbero dovuto formulare una censura da ricondurre alla categoria logica dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., rispettando i prescritti oneri di allegazione.

Per finire, il giudice di merito non è tenuto, anche a fronte di una esplicita richiesta di parte, a disporre una nuova consulenza d'ufficio, atteso che il rinnovo dell'indagine tecnica rientra tra i poteri discrezionali del giudice di merito e nessuna censura può essergli mossa per non averla disposta.

5. Ne consegue che deve essere accolto il secondo motivo del ricorso principale, devono essere rigettati i restanti; deve essere rigettato altresì il ricorso incidentale.

6. La sentenza viene cassata in relazione al motivo accolto e la controversia rinviata alla Corte d'Appello in diversa composizione che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

PQM

La Corte accoglie per quanto di ragione il secondo motivo del ricorso principale, rigetta gli altri motivi; rigetta il ricorso incidentale.

Cassala la decisione impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la controversia alla Corte d'Appello di Firenze in diversa composizione che provvederà anche alla regolazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 25/02/2020.

Il Presidente
Roberta Vivaldi

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, - 9 LUG. 2020
Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

Corte di Cassazione - copia non ufficiale