

Immobile privo delle qualità promesse - anomalie dell'impianto termico - non abitabilità - risarcimento danni - sussistenza - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 3048 del 10 febbraio 2020 a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Commento

FATTO. Il soggetto X acquistava da Y un appartamento ad uso abitativo. Perfezionata la vendita, l'immobile si rivelava non abitabile per un'anomalia dell'impianto di riscaldamento, per cui l'acquirente citava in giudizio dinanzi al Tribunale il suo dante causa. Oggetto della domanda era l'accertamento dei vizi sul bene e/o la mancanza delle qualità promesse e la conseguente condanna di Y al ristoro delle spese sostenute dall'attore per rendere l'immobile idoneo all'uso abitativo, oltre al risarcimento dei danni, gravati di interessi, consistenti nel finanziamento da questo ottenuto per fare fronte alle predette spese.

Si costituiva in giudizio il convenuto che, declinata ogni sua colpa, eccepiva, in capo all'attore, l'insussistenza dei presupposti per agire ai sensi dell'art. 1492 c.c. (effetti della garanzia) e dell'art. 1494 c.c. (risarcimento del danno). Le domande dell'attore venivano accolte dal Tribunale e la sentenza veniva confermata in grado di appello.

Avverso tale decisione il soccombente proponeva ricorso in Cassazione.

DECISIONE. Tutti i motivi di ricorso sono stati respinti.

Per quanto di specifico interesse va rilevato che:

1) il giudice di legittimità ha ritenuto corretta la decisione del merito nel punto in cui, provata dalle risultanze degli atti di causa la circostanza che l'immobile compravenduto era affetto da anomalie all'impianto termico, tali da escludere la sua abitabilità, la fattispecie era stata correttamente inquadrata nell'ambito della vendita *aliud pro alio*, che è sottratta alla disciplina dei termini di cui all'art. 1497, co. 2, c.c.. In ogni caso, ammettendo che si fosse ricaduti in tale ipotesi normativa, comunque, la denuncia dei vizi da parte dell'attore era stata tempestiva.

Tempestività da ricollegare al provvedimento con il quale il Sindaco aveva ordinato al soggetto X (acquirente) e all'amministratore del condominio di riportare le condizioni termiche dell'appartamento entro un alveo di igienicità e di abitabilità.

2) parimenti provata e correttamente argomentata la decisione della Corte di merito in ordine all'inadeguatezza dell'impianto termico, che

non garantiva livelli di riscaldamento compatibili con l'abitabilità dell'appartamento. Una situazione che il venditore non poteva ignorare e alla cui risoluzione non aveva collaborato;

3) nessun vizio, infine, poteva inficiare la sentenza impugnata poiché l'obbligazione di risarcimento del danno, ancorché derivante da inadempimento contrattuale, costituisce debito di valuta, sicché deve essere quantificata tenendo conto, anche d'ufficio, della svalutazione monetaria sopravvenuta fino alla data della liquidazione (Cass. civ., 27 giugno 2016, n. 13225).