

0000629/14



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. LUIGI PICCIALLI - Presidente -
  - Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Consigliere -
  - Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -
  - Dott. STEFANO PETTITI - Consigliere -
  - Dott. IPPOLISTO PARZIANI - Rel. Consigliere -
- ha pronunciato la seguente

Oggetto

Preliminare  
VENDITA  
risoluzione

U.d. 25/09/2013 - PU'

R.G.N. 8309/2007

non 629  
Rep. 91

**SENTENZA**

sul ricorso 8309-2007 proposto da:

CG X MP

X, elettivamente domiciliati in Roma, Via Muzio Clementi 51, presso lo studio dell'avvocato FRI GIUSEPPE, che li rappresenta e difende, come da procura speciale notaio Taddei in Cerveteri del 27 aprile 2012 rep 17043,;

- ricorrenti -

*contro*

CF, elettivamente domiciliato in Roma, Via Sogliano 70, presso lo studio dell'avvocato AMETRANO GIUSEPPE, che lo rappresenta e difende, come da procura speciale a margine del controricorso;

- controricorrente-

1858/13

18

avverso la sentenza n. 5141/2006 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 23/11/2006;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/09/2013 dal Consigliere Dott. Ippolito Parziale;  
udito l'Avvocato Giuseppe Itri, che si riporta agli atti e alle conclusioni assunte;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Antonietta Carestia, che conclude per il rigetto del ricorso.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto di citazione notificato in data 13/10/1993, i sig.ri MP

c CG convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Roma il sig. FC al fine di sentirne dichiarare il grave inadempimento al contratto preliminare avente ad oggetto un'unità immobiliare sita in Ciampino (RM), Via X, e la legittimità del loro recesso dal predetto contratto, e di conseguenza dichiarare il diritto degli stessi attori a trattenere la caparra loro versata in sede di sottoscrizione del contratto.

Deducevano gli attori di aver regolarmente adempiuto a tutti gli obblighi assunti nel preliminare, in particolare all'estinzione del mutuo gravante sull'immobile e alla consegna della convenzione comunale richiamata in postilla in calce all'atto preliminare; al contrario, C, malgrado l'impegno, assunto a seguito di vari rinvii, di procedere alla stipula entro il 30/09/1993, nulla aveva fatto al riguardo.

Si costituiva nel giudizio di primo grado il Sig. C, deducendo che inadempimenti dovevano ritenersi gli attori, che avevano promesso in vendita l'immobile, privo di abitabilità, ad un prezzo superiore rispetto a quello stabilito nella Convenzione tra Comune e costruttore. Chiedeva, quindi, dichiararsi legittimo il suo recesso dal

preliminare con la condanna degli attori al pagamento del doppio della caparra.

2. Con sentenza pubblicata il 1° marzo 2002, il Tribunale di Roma dichiarava legittimo il recesso degli attori dal contratto preliminare, per il grave inadempimento del convenuto, con diritto a trattenere, a titolo di risarcimento danni, la somma di £ 60.000.000 ricevuta a titolo di caparra confirmatoria. Il Tribunale riteneva che, dalla documentazione allegata dagli attori, emergeva l'adempimento da parte dei promittenti venditori alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare, in particolar modo con riferimento all'estinzione del debito ipotecario che gravava sull'immobile e alla consegna della copia della convenzione tra il comune di Ciampino e l'impresa costruttrice. In più, gli attori avevano più volte, invano, sollecitato il signor C alla stipula del contratto definitivo. Viceversa, le argomentazioni del convenuto erano rimaste prive di riscontro probatorio.

3. Avverso la sentenza del Tribunale di Roma proponeva appello il sig. C. Deduceva l'erronea valutazione dei fatti, nonché l'illogicità e la contraddittorietà delle motivazioni della sentenza impugnata, non avendo il Tribunale considerato l'inadempimento dei promittenti venditori all'obbligo di consegnare il certificato di abitabilità dell'immobile promesso in vendita: proprio tale mancata consegna rendeva imputabile ai signori M e C la mancata stipula del definitivo. Il primo giudice aveva erroneamente valutato le prove, avendo confuso la licenza di abitabilità con la convenzione intercorsa tra il Comune di Ciampino e l'impresa costruttrice dell'immobile promesso in vendita.

Si costituivano gli appellati M e C chiedendo la conferma della sentenza di primo grado e facendo rilevare che la mancanza del

certificato di abitabilità non costituiva motivo di nullità del contratto di vendita.

4. La Corte d'Appello di Roma con sentenza del 28 giugno 2006 accoglieva l'appello proposto dal signor C , dichiarando legittimo il suo recesso dal contratto preliminare, condannando i sig.ri M e C al pagamento in favore dell'appellante di € 61.974,82 (pari al doppio della caparra) più interessi legali dal giorno della domanda. Condannava inoltre gli appellati al pagamento delle spese dei due gradi di giudizio.

La Corte Territoriale riteneva non controverso il mancato rilascio del certificato di abitabilità, requisito essenziale del bene compravenduto, in quanto idoneo a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, con conseguente inadempimento da parte dei promittenti alienanti e giustificato il recesso dal contratto del C .

5. Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma ricorrono i sig.ri M e C che articolano sette motivi. Resiste con controricorso la parte intimata.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

**Il ricorso è infondato e va rigettato per quanto di seguito si chiarisce con riguardo a ciascun motivo.**

1. Col primo motivo si deduce il vizio di *"omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo per il giudizio (art. 360 n. 5 c.p.c.)"* La Corte Territoriale ha valutato erroneamente la documentazione prodotta e acquisita nei due gradi di merito del giudizio. Infatti, dalla lettura delle clausole del contratto preliminare di vendita si evince che le parti si sono obbligate alla compravendita di un complesso immobiliare composto, oltre che da un alloggio, anche da una soffitta e da un box auto per i quali ultimi non vi è questione di

abitabilità. Tale circostanza non è mai stata rilevata dalla Corte d'Appello che, invece, ha fatto riferimento solo a un singolo immobile destinato ad abitazione, già per questo non tenendo conto di una circostanza rilevante ai fini della decisione. In più, nello stesso contratto preliminare si menziona espressamente l'esistenza di un titolo di proprietà in capo ai promittenti venditori, regolarmente consegnato al promittente acquirente già in sede di stipula del preliminare. Il promittente acquirente doveva, quindi, ritenersi a conoscenza che il complesso immobiliare era già stato oggetto di un precedente valido, legittimo ed efficace trasferimento di proprietà (per cui i beni in questione potevano legittimamente circolare) ed era idoneo ad assolvere la sua funzione economico-sociale. In questo senso, il giudice d'appello aveva omissso di valutare e statuire circa un fatto controverso decisivo per il giudizio.

Inoltre, nella stesura definitiva della Convenzione tra il comune di Ciampino e l'impresa costruttrice, regolarmente consegnata al promittente acquirente il 3 aprile 1993 (pag. 15 del ricorso), si prevedeva già dall'anno 1987, la facoltà di vendita dell'immobile, anche in assenza del certificato di abitabilità, per stessa disposizione dell'autorità amministrativa competente al rilascio di detto certificato. Per questo il bene compravenduto era perfettamente in possesso di tutte le qualità necessarie ad assolvere la sua funzione economico-sociale. Anche su questo punto il giudice d'appello è incorso in un errore di valutazione delle prove e dei documenti, nonché nell'omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia.

1.2 – Il motivo, ai limiti dell'ammissibilità in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 366-bis cod. proc. civ. applicabile *ratione temporis*, è infondato. Non risulta, infatti, adeguatamente formulato il necessario momento di sintesi richiesto per il vizio di motivazione.

In ogni caso il motivo è infondato.

Occorre prima di tutto rilevare che il giudice d'appello ha sottolineato come *"nel contratto preliminare non si fa alcuna menzione del certificato di abitabilità, ragione per cui, se pure il C è stato posto in condizione di conoscere la mancanza di tale documento, ciò è avvenuto, comunque, solo successivamente alla stipula del preliminare, a seguito della consegna da parte dei promittenti alienanti della convenzione urbanistica stipulata dal Comune di Ciampino con il costruttore dell'immobile"*. Ha inoltre rilevato che *"all'eventuale conoscenza del C della mancanza del certificato di abitabilità, non può attribuirsi, evidentemente, il significato di un'irreversibile rinuncia alla consegna, da parte dei promissari alienanti, di tale rilevante documentazione amministrativa, direttamente incidente sul valore del bene compromesso"*.

La censura, così come prospettata, è infondata con riguardo alla chiara *ratio decidendi* circa il mancato rilascio, anche nel corso del giudizio, del certificato di abitabilità, requisito questo essenziale, che giustifica il grave inadempimento e sostiene la decisione impugnata, certificato la cui mancanza non è nemmeno richiamata nel preliminare. Né tale aspetto può essere superato dalla circostanza che si trattava di un complesso di beni, posto che l'assenza del certificato riguardava la parte del complesso di beni più significativa sul piano economico e sul piano funzionale rispetto al contratto. Né rileva la circostanza della precedente vendita e dell'affermata commerciabilità del bene in questione, anche con riguardo alla Convenzione col Comune, sia perché la precedente vendita non impedisce di valutare la situazione esistente al momento della stipula del secondo atto, sia perché la convenzione col Comune non poteva derogare alla normativa generale, anche tenuto conto del notevole lasso di tempo intercorso durante il quale non risulta comunque intervenuta tale certificazione.

2. Con il secondo motivo di ricorso si deduce la "violazione e falsa applicazione delle norme di diritto relative al contratto preliminare e al contratto definitivo di compravendita immobiliare, e falsa applicazione dell'istituto della consegna aliud pro alio (art. 1351 e art. 1470 e segg. c.c., art. 360 n. 3 c.p.c.). Omessa, contraddittoria e insufficiente motivazione in merito (art. 360 n. 5 c.p.c.)."

L'obbligo della consegna del documento di abitabilità discende solo dal contratto definitivo e non dal preliminare. Gli altri obblighi del preliminare, espressamente previsti nel contratto, erano stati tutti adempiuti. La Corte d'Appello di Roma, invece, ha ritenuto applicabili in capo ai futuri venditori, gli obblighi che sarebbero nati solamente dopo la stipula del rogito definitivo, dichiarandoli illegittimamente inadempienti. La Corte d'Appello ha illegittimamente applicato al caso di specie l'istituto della consegna di aliud pro alio.

Si formula il seguente quesito di diritto: "Stabilisca l'Ecc.ma Corte di Cassazione che la Corte di Appello di Roma con la sentenza impugnata ha erroneamente ritenuto applicabile in capo ai promittenti venditori, sottoscrittori di un contratto preliminare, l'obbligazione di consegnare i documenti relativi all'immobile promesso in vendita, applicando erroneamente la disciplina dell'aliud pro alio, e in violazione a quanto disposto dagli artt. 1470 e segg. c.c. che prevedono l'applicazione degli obblighi del venditore solo come diretta conseguenza della stipula del contratto di vendita definitivo, e della relativa consegna del bene."

2.1 Il motivo è inammissibile quanto al vizio di motivazione, stante la mancata formulazione del momento di sintesi. Quanto alle violazioni di legge denunciate è infondato. La Corte territoriale ha rilevato che la certificazione in questione non era intervenuta neppure nel corso del giudizio. Di qui la corretta valutazione del grave inadempimento e l'applicabilità dell'art. 1460 cod. civ.. Al riguardo, questa Corte ha più volte avuto occasione di affermare tale principio in materia, avendo

anche ritenuto la sussistenza dell'*alind pro alio*, affermando: «Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poiché vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. Pertanto, il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di "*alind 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». (Cass. n. 1514 del 26/01/2006, rv. 586498). Questa Corte ha poi ritenuto di mitigare tale affermazione, escludendo l'ipotesi di *alind pro alio*, solo nel caso in sia intervenuto il successivo rilascio del certificato (vedi Cass. n. 6548 del 18/03/2010, rv. 611804), circostanza questa esclusa in fatto nel caso specifico dalla Corte territoriale. L'assenza del certificato in questione rende ininfluenza la questione relativa agli obblighi relativi al preliminare e al definitivo, posto che la Corte territoriale ha chiarito che non si giunse al definitivo proprio in relazione a tale circostanza. In ogni caso, la Corte territoriale ha chiarito che nel preliminare non si faceva cenno al certificato di abitabilità di cui eventualmente il promittente venditore era venuto a conoscenza successivamente ed al quale non poteva ritenersi che avesse rinunciato. Tale valutazione è a fondamento della *ratio decidendi* e del relativo principio affermato dalla Corte di merito, pienamente conforme ai principi affermati da questa Corte al riguardo e su richiamati.

3. Col terzo motivo di ricorso si deduce la "*violazione e falsa applicazione delle norme di diritto relative agli obblighi del venditore (artt. 1476 e 1477 c.c., art. 360 n. 3 c.p.c.)*."

Premessa l'inapplicabilità al caso di specie della normativa riguardante le obbligazioni del venditore, comunque non è ravvisabile l'inadempimento dei ricorrenti nella misura in cui essi hanno, pur se non obbligati dalla legge, adempiuto gli obblighi ex artt. 1476 e 1477 c.c. Più precisamente, hanno esibito e consegnato ai promittenti acquirenti il titolo di proprietà, ossia il contratto di compravendita con la ditta costruttrice "EF", espressamente menzionato nel contratto preliminare. In più hanno consegnato la convenzione tra il comune di Ciampino e la suddetta ditta di costruzione, dalla quale si evinceva la commerciabilità dei beni promessi in compravendita. Infine, i signori M e C hanno espressamente garantito il compratore dall'evizione.

Dunque, la Corte d'Appello ha erroneamente applicato le norme relative agli obblighi del venditore.

Si formula il seguente quesito di diritto ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c.

*"Rilevi la Suprema Corte che la Corte di Appello di Roma nella Sentenza impugnata ha erroneamente applicato la normativa riguardante le obbligazioni del venditore e in particolare quella di cui all'art. 1477, 3° comma, c.c., decretando erroneamente con omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, l'inadempimento del promittente venditore che invece ha regolarmente adempiuto a tutti i propri obblighi, compresi quelli specifici di consegnare la documentazione relativa alla proprietà e all'uso della cosa venduta, e perché nessuna norma prevede l'obbligo assoluto del promittente venditore di consegnare il certificato di abitabilità."*

4.1 Il motivo è infondato. La censura non tiene conto dell'ampia, adeguata e corretta motivazione della Corte di merito e della relativa *ratio decidendi*, che ha posto a fondamento della valutazione dei comportamenti delle parti l'assenza del certificato di abitabilità, correttamente valutando questa circostanza come inadempimento più

grave ed imputabile. Al riguardo, si richiamano le osservazioni già formulate nel precedente motivo.

4. Col quarto motivo di ricorso si deduce la *"violazione e falsa applicazione delle norme relative all'istituto della caparra confirmatoria e all'istituto della risoluzione del contratto per inadempimento (arti 1385, 1453 e 1455 c.c., e 360 n.3 c.p.c.). Omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in merito (art. 360 n. 5 c.p.c.)."*

La Corte d'Appello di Roma ha violato la normativa in materia di caparra confirmatoria, in quanto essa non poteva essere applicata a favore del sig. C , che non ha mai dichiarato di voler esercitare il diritto di recesso dal preliminare a causa dell'asserito inadempimento degli odierni ricorrenti, tanto è vero che il giudizio di primo grado è stato instaurato proprio da questi ultimi per la declaratoria della legittimità dell'esercizio del loro diritto di recesso.

Sul punto la Corte Territoriale ha omesso la motivazione, così come non ha motivato sulla gravità dell'inadempimento imputabile agli odierni ricorrenti nella complessiva economia contrattuale.

Inoltre, considerato che entrambe le parti in causa hanno invocato l'inadempimento della controparte, la Corte d'Appello, contrariamente a quanto fatto, avrebbe dovuto stabilire a quale parte spettava il diritto di recesso, al fine di applicare la disciplina in materia di caparra confirmatoria. Il giudice d'appello ha omesso di procedere alla valutazione comparativa del comportamento dei contraenti, non tenendo conto, peraltro, della condotta dei ricorrenti che si erano resi disponibili a ogni richiesta del promittente acquirente, avevano consegnato tutta la documentazione richiesta nel preliminare relativo ai beni promessi in vendita e si erano dichiarati disponibili al rogito nei termini concordati, con telegramma del 29 settembre 1993, preannunciando l'azione legale in caso di mancata fissazione della data

per il rogito. Il sig. C invece aveva immotivatamente disatteso l'obbligo di stipulare il contratto definitivo, senza comunicare alcunché di circa eventuali impedimenti o manifestare in alcun modo il venir meno del suo interesse all'affare.

L'omissione di tali valutazioni rende la sentenza impugnata carente di motivazione in ordine a circostanze fondamentali per la decisione.

Si formula il seguente quesito di diritto:

*"Statuisca la Ecc.ma Corte di Cassazione che la Corte d'Appello evocando meramente il grave inadempimento degli odierni ricorrenti e la legittimità del recesso dell'appellante, senza provvedere ad una comparata ed esaustiva analisi dei comportamenti dei contraenti e omettendo la valutazione dei reciproci inadempimenti sia sotto il profilo della gravità che dell'imputabilità, ed omettendo una compiuta ed esaustiva motivazione in merito, ha violato le norme di cui all'art. 1385 c.c. relative all'istituto della caparra confirmatoria, in combinato disposto con le norme di cui agli artt. 1453 e 1455 c.c. sulla risoluzione contrattuale per inadempimento".*

4.1 – Il motivo è inammissibile quanto al vizio di motivazione per la mancata indicazione del momento di sintesi e per il resto è infondato.

I ricorrenti, anche in questo caso, non tengono conto della complessiva *ratio decidendi* e prospettano insussistenti violazioni di legge, essendosi limitata invece la Corte territoriale, una volta individuato l'inadempimento di gran lunga più grave (l'assenza del certificato di abitabilità), a trarre le necessarie conclusioni sulla base delle domande delle parti e della valutazione complessiva del loro comportamento anche ai fini della attribuzione del doppio della caparra confirmatoria alla parte non inadempiente.

5. Col quinto motivo di ricorso si deduce la *"violazione e falsa applicazione della norma relativa all'eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c., e 360 n. 3 c.p.c.). Omessa motivazione in merito (art. 360 n. 5 c.p.c.)."*

La Corte d'Appello di Roma ha fatto erronea applicazione delle norme relative all'eccezione di inadempimento, qualificando implicitamente quello attribuito agli odierni ricorrenti come inadempimento grave e prevalente rispetto alla condotta inottemperante all'obbligo di contrarre tenuta dal sig. C

Il giudice d'appello ha ommesso di verificare se il C , prima di rimanere inadempiente ai suoi obblighi, avesse richiesto agli odierni ricorrenti l'adempimento alla consegna del certificato di abitabilità. Ciò non era avvenuto.

Si formula pertanto il seguente quesito di diritto:

*"Dica l'Ecc.ma Corte di Cassazione che la Corte d'Appello di Roma ha violato la disciplina di cui all'art. 1460 c.c., ancorché non espressamente menzionata, perché ha illegittimamente ritenuto giustificato l'inadempimento del C di addivenire alla stipula definitiva attesa la mancata consegna della controparte dell'abitabilità, e soprattutto perché ha totalmente ommesso di valutare con opportuna e seria motivazione il comportamento del C che nel caso de quo è stato manifestamente contrario a buona fede".*

5. Anche tale motivo è inammissibile quanto al vizio di motivazione (difetto del momento di sintesi) e infondato quanto alle violazioni di legge denunciate, perché non coglie la *ratio decidendi* e non tiene conto della complessiva valutazione compiuta dalla Corte di merito con riguardo alla centralità, assunta correttamente nella decisione, relativa all'assenza del certificato di abitabilità. Quanto alla corretta applicazione al caso in questione dell'art. 1460 cod. civ., si richiama quanto esposto in relazione all'esame del primo motivo e il condiviso principio di diritto affermato da Cass. n. 1514 del 26/01/2006, rv. 586498.

6. Col sesto motivo di ricorso si deduce la *"violazione e falsa applicazione della norma sull'onere probatorio, e in particolare sull'onere della prova a carico di*

*chi solleva le eccezioni in giudizio (art. 2697 c.c. e 360 n. 3 c.p.c). Omessa motivazione sul punto. (art. 360 n. 5)."*

Il Tribunale aveva reputato giustamente provata la domanda degli odierni ricorrenti per aver ritualmente depositato tutta la documentazione a proprio favore e averla illustrata negli atti di causa, rilevando invece che il convenuto C non aveva prodotto alcun documento a sostegno delle sue eccezioni delle sue domande.

Né, d'altronde le allegazioni documentali potevano essere effettuate nel secondo grado di giudizio. Anche la Corte d'Appello avrebbe dovuto rilevare che quanto dedotto ed evocato dal sig. C era privo di riscontro probatorio e, per l'effetto, respingere il gravame proposto.

Viceversa, in violazione delle norme riguardanti l'onere probatorio, il giudice d'appello accoglieva la domanda dell'appellante.

Si formula al riguardo il seguente quesito di diritto:

*"Rilevi l'Ecc.ma Corte di Cassazione che la Corte d'Appello di Roma, con la Sentenza impugnata ha violato e/o omesso di applicare la normativa dell'art. 2697 c.c., sia per quanto riguarda il rituale raggiungimento da parte degli odierni ricorrenti della piena prova sul legittimo diritto degli stessi al recesso dal contratto preliminare e il loro diritto a ritenere la somma versata a titolo di caparra; e sia per quanto riguarda l'omessa formazione e l'omesso raggiungimento della prova a fondamento delle eccezioni sollevate dall'appellante-odierno resistente, Sig. C per quanto riguarda la mancata consegna del certificato di abitabilità e quindi la mancata consegna dei documenti relativi all'uso del bene promesso in vendita."*

6.1 Il motivo è inammissibile, sia quanto al vizio di motivazione (omessa indicazione del momento di sintesi), sia quanto alla violazione di legge denunciata, per essere inammissibile il relativo quesito, che risulta generico e inconferente. La Corte territoriale ha analizzato i comportamenti delle parti sulla base di tutti gli elementi disponibili,

valorizzando correttamente, tra i vari comportamenti, l'assenza del certificato di abitabilità.

7. Col settimo motivo di ricorso si deduce il vizio di *"omessa insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto decisivo della controversia ovvero sia il grave e preminente inadempimento del promittente acquirente (art. 360 n. 5 c.p.c.)"*.

La Corte d'Appello di Roma, immotivatamente, ha omesso di menzionare e valutare il comportamento del sig. C rispetto agli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto preliminare.

In particolare con riferimento all'obbligo di *"acquistare per sé o persona o ente da nominare entro la data prevista per la stipula del contratto definitivo [...]"* i beni oggetto della vendita ed all'obbligo di consegnare il prezzo dei beni compravenduti agli odierni ricorrenti nel modo e nei termini che si evincono dall'art. 4 del contratto preliminare.

Nel periodo tra la sottoscrizione preliminare e la data convenuta per la stipula del rogito definitivo, le parti avevano l'obbligo di comportarsi secondo buona fede e correttezza e, conseguentemente avevano l'obbligo di comunicare qualsiasi circostanza impediva alla definizione dell'affare. In tal senso il promittente acquirente non ha mai richiesto altra documentazione o manifestato una sua volontà contraria alla definizione dell'affare. Il sig. C si limitava a procrastinare sino al termine del 30 settembre 1993 la data per il rogito, senza dare alcuna giustificazione al suo comportamento e senza mai richiedere un'ulteriore documentazione o altro ai ricorrenti, ma comunque manifestando la sua volontà di addivenire al rogito.

Anche dopo la scadenza del termine ultimo, essenziale e improrogabile, il sig. C non ha comunicato o richiesto alcunché, disattendendo il termine da lui stesso fissato per il rogito e rendendosi gravemente inadempiente ai propri obblighi.

Il giudice d'appello ha, tuttavia, tralasciato di argomentare circa questo grave comportamento inadempiente dell'odierno resistente, rendendo perciò la sentenza resa affetta da un grave e ineliminabile vizio di motivazione circa un fatto fondamentale decisivo per la controversia.

7.1 Il motivo, oltre che inammissibile per omessa esposizione del momento di sintesi, è anche infondato, perché, come si è detto anche per i precedenti motivi, non tiene conto della diversa puntuale e corretta *ratio decidendi* e della relativa motivazione, che ha individuato, come detto, il fulcro della decisione nell'assenza del certificato di abitabilità, rispetto al quale occorre anche osservare che nemmeno risulta che vi fossero i relativi requisiti. La valutazione della Corte di merito ha riguardato tutto il comportamento delle parti, ma alla luce di tale significativa circostanza.

8. Le spese seguono la soccombenza.

**P.T.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la parte ricorrente alle spese di giudizio, liquidate in 4.500,00 (quattromilacinquecento) euro per compensi e 200,00 (duecento) euro per spese, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, Camera di Consiglio del 25 settembre 2013

L'ESTENSORE

*Melito Social*

II. PRESIDENTE

Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Daniela D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 14 GEN. 2014

Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Daniela D'ANNA