

Cass. civ. Sez. VI, Ord., 25-01-2012, n. 1066

Fatto - Diritto

P.Q.M.

**OBBLIGAZIONI E CONTRATTI**

Contratto  
in genere

**VENDITA**

Garanzia per i vizi della cosa venduta  
in genere  
Prezzo  
Vendita  
di immobili

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GOLDONI Umberto - Presidente

Dott. BUCCIANTE Ettore - Consigliere

Dott. MAZZACANE Vincenzo - Consigliere

Dott. MATERA Lina - Consigliere

Dott. D'ASCOLA Pasquale - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ordinanza

sul ricorso 1289-2010 proposto da:

SANGIORGIO COSTRUZIONI SPA (OMISSIS), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI TRE OROLOGI 14-A, presso lo studio dell'avvocato GAMBINO AGOSTINO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato FUBINI PAOLO giusta procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

G.M. (OMISSIS), B.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA PRINCIPESSA CLOTILDE 7, presso lo studio dell'avvocato TONUCCI MARIO, che li rappresenta e difende giusta procura speciale a margine del controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1323/2009 della CORTE D'APPELLO di TORINO del 17/07/2009, depositata l'08/10/2009;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/10/2011 dal Consigliere Relatore Dott. PASQUALE D'ASCOLA;

E' presente il P.G. in persona del Dott. PIERFELICE PRATIS.

### Svolgimento del processo - Motivi della decisione

I signori B.G. e G.M., acquirenti di un immobile costruito dalla venditrice Sangiorgio costruzioni spa, agivano nel dicembre 2003 chiedendo che la convenuta fosse condannata ad apportare le modifiche necessarie per garantire i difetti dell'opera o in subordine alla riduzione del prezzo e al risarcimento dei danni.

Il tribunale di Torino accoglieva la domanda di riduzione del prezzo con riferimento alla insufficiente insonorizzazione dell'appartamento. Condannava pertanto la società costruttrice alla restituzione del 20% del prezzo dichiarato nell'atto di acquisto.

La Corte d'appello l'8 ottobre 2009 rigettava il gravame, ritenendo provato l'insufficiente isolamento acustico dell'immobile.

Confermava l'esistenza del potere del giudice di merito di procedere a liquidazione equitativa della riduzione del prezzo.

La soccombente ha proposto ricorso per cassazione, notificato il 30 dicembre 2009, resistito da controricorso degli intimati.

Il giudice relatore ha avviato la causa a decisione con il rito previsto per il procedimento in camera di consiglio.

L'unico complesso motivo denuncia vizi di motivazione e violazione e falsa applicazione degli artt. 1226 e 1492 c.c., nonché dell'art. 2697 c.c. e art. 115 c.p.c..

La censura deduce che l'esistenza del vizio e la domanda estimatoria non giustificano il ricorso alla valutazione equitativa della diminuzione del prezzo; che la Corte avrebbe dovuto accertare le ragioni per le quali era impossibile o estremamente difficile fornire la prova del minor valore di mercato dell'alloggio, vertendosi in un caso di mera "complessità" di tale accertamento.

Un secondo profilo è dedicato alla percentuale di riduzione applicata, considerata illogica e non sorretta da prova adeguata. Il ricorso è manifestamente infondato.

La sentenza impugnata ha opportunamente preso le mosse da Cass. 13332/00, a mente della quale in materia di vendita e di minor prezzo è possibile il ricorso al criterio equitativo e al prudente apprezzamento del giudice.

La particolarità del caso in esame non evidenzia reali, concrete possibilità di dimostrare l'entità della diminuzione di valore del bene a causa dei difetti di costruzione. Significativamente neppure il ricorso è stato in grado di indicare quali fattori avrebbero potuto essere oggetto di prova e in qual modo. Invero, nelle offerte immobiliari con i consueti canali commerciali non viene divulgata la esistenza dei difetti degli immobili, nè la riduzione eventualmente accordata in relazione ad essi.

Una volta individuato il difetto, la correzione del prezzo è variabile in relazione a fattori peculiari di ogni singola contrattazione, quale l'interesse dell'aspirante acquirente di acquisire quell'immobile in funzione di ubicazione, esposizione, dimensioni, etc; il bisogno del venditore di realizzare il prezzo e quindi la disponibilità a sopportare maggiore o minore abbattimento di costi.

Si potrebbe continuare, nell'indicazione di fattori aleatori, verificabili in concreto solo con un metodo impraticabile, cioè l'offerta in vendita proprio dell'immobile oggetto della controversia, che invece gli attori hanno inteso trattenere per sé, chiedendo solo la riduzione del prezzo.

Logico e razionale si rivela pertanto il criterio individuato dalla Corte di Torino, che ha preso come utile parametro di riferimento il costo degli eventuali lavori di messa a norma dell'immobile, opere che richiederebbero l'evacuazione dell'appartamento soprastante.

Ha quindi equitativamente temperato questo costo, pervenendo all'individuazione del 20% del prezzo di acquisto, in considerazione della destinazione abitativa del bene, della gravosità del difetto, della sua incidenza rispetto al godimento ordinario di un immobile siffatto.

La decisione non viola pertanto una corretta linea interpretativa delle norme evocate.

La motivazione risulta immune da vizi logici tali da consentire al giudice di legittimità il sindacato richiesto, fermo restando che è precluso alla Corte sostituirsi al compito proprio del giudice di merito.

Il Collegio condivide e fa proprie le considerazioni qui riportate, già contenute nella relazione preliminare.

Non sono state svolte considerazioni critiche.

Discende da quanto esposto il rigetto del ricorso e la condanna alla refusione delle spese di lite, liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente alla refusione ai controricorrenti delle spese di lite, liquidate in Euro 2.500 per onorari, 200 per esborsi, oltre accessori di legge.

---

Copyright 2008 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati  
UTET Giuridica® è un marchio registrato e concesso in licenza da UTET S.p.A. a Wolters Kluwer Italia S.r.l.