

Civile Ord. Sez. 2 Num. 23659 Anno 2021
Presidente: SAN GIORGIO MARIA ROSARIA
Relatore: ORICCHIO ANTONIO
Data pubblicazione: 31/08/2021

ORDINANZA

sul ricorso 7183-2016 proposto da:

CATURANO GIOVANNA, ADILARDI SAVERIO, effettivamente
domiciliati in ROMA, VIALE SOMALIA 35, presso lo
studio dell'avvocato ANDREA CARANCI, che li
rappresenta e difende;

- **ricorrenti** -

contro

LIMONI CATERINA, ZANFERRARI LAMBERTO, elettivamente
domiciliati in ROMA, VIA CELIMONTANA 38, presso lo
studio dell'avvocato PAOLO PANARITI, che li
rappresenta e difende unitamente all'avvocato LELIO
LIMONI;

- **controricorrenti** -

2020

3001

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

avverso la sentenza n. 1334/2015 della CORTE D'APPELLO
di VENEZIA, depositata il 19/05/2015;
udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 11/12/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO
ORICCHIO;



Corte di Cassazione - copia non ufficiale



Fatti di causa

Caturano Giovana ed Adilardi Saverio convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Verona Zanferrari Lamberto e Limoni Caterina.

Gli attori, premesso di avere acquistato dai convenuti –con atto stipulato il 27 settembre 2001- la proprietà di un appartamento sito in Verona alla via Paradiso n. 18, esponevano che la medesima unità immobiliare presentava gravi vizi (umidità, infiltrazioni e muffa su due pareti, nonché inconvenienti dell'impianto di riscaldamento), denunciati ai venditori con telegramma in data 5 ottobre 2001 e riscontrati a mezzo di apposito accertamento tecnico preventivo.

Chiedevano, quindi gli attori, la restituzione della parte del prezzo corrispondente alla diminuzione del valore dell'immobile e la condanna al risarcimento del danno quantificato in € 25.822,84.

I convenuti, costituitisi in giudizio, contestavano l'avversa domanda e ne chiedevano il rigetto.

L'adito Tribunale, con sentenza n. 2181/2007, accertata la presenza di vizi sulle pareti dell'immobile, ne riducevano il prezzo in misura corrispondente al costo per l'eliminazione dei vizi stessi (valutato in € 9.585,18).

Lo Zanferrari e la Limoni interponevano appello avverso la sentenza del Tribunale, di cui chiedevano la totale riforma.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



Il gravame era resistito dagli appellati originari attori, che instavano per la conferma della decisione del Tribunale di prima istanza.

La Corte di Appello di Venezia, con sentenza n. 1334/2015, in totale riforma della decisione del Tribunale di prima istanza, respingeva la domanda proposta dai Caturano-Adilardi nei confronti dei Zanferrani-Limoni.

Nell'occasione e per quanto rileva ai fini dell'odierno decidere la Corte distrettuale, a differenza di quanto ritenuto dal Giudice di prime cure, non valutava come nascoste dagli arredi le chiazze di umidità lamentate ed accertate, con conseguente affermazione dell'esonero da responsabilità per facile riconoscibilità dei vizi oggetto dell'eccezione, accolta, sollevata dagli appellanti già convenuti.

Per la cassazione della sentenza della Corte territoriale ricorrono i Caturano-Ailardi con atto affidato a due ordini di motivi e resistito con controricorso dalle parti intimate.

Le parti ricorrenti e quelle controricorrenti hanno depositato memoria.

Ragioni della Decisione

1.- Con il primo motivo del ricorso si censura, ai sensi dell'art. 360, n. 5 c.p.c., il vizio di omesso esame di un fatto storico decisivo quale la presentazione dell'immobile agli acquirenti come privo di vizi in quanto "completamente restaurato".



Il motivo non può essere accolto.

Deve evidenziarsi che la doglianza dei ricorrenti attiene, in buona parte, a profilo fattuale non rientrante nella fattispecie di cui all'invocato parametro normativo processuale (art. 360, n. 5 c.p.c.).

Più in particolare va rilevato che l'oggetto sostanziale della censura non è diretto a focalizzare un preciso fatto che sia stato oggetto di omessa valutazione.

La medesima censura appare, viceversa, tesa a far erroneamente intendere come omessa valutazione ciò che, in effetti, ha costituito oggetto di considerazione e valutazione (pur se in termini diversi da quanto auspicato dai ricorrenti) ovvero il giudizio stesso sulla riconoscibilità dei lamentati vizi.

Per di più il giudizio dato su tale facile riconoscibilità è stato congruamente motivato dalla decisione gravata a mezzo di logiche deduzioni ed argomentazioni quali, più specificamente ancora, quella relative al risultante fatto che vi era stata visibilità delle macchie, viste anche da altri visitatori ^{della} appartamento ed inesistenza di operazioni fraudolente di occultamento a mezzo di utilizzazione dell'accredimento al fine di nascondere.

Peraltro, ancora, va rilevato come -secondo consolidato orientamento giurisprudenziale- l'utilizzazione per la presentazione di quanto proposto in vendita come idoneo al



“buon funzionamento” o “completamente restaurato” non equivale automaticamente a dichiarazione di esenzione da vizi (ex plurimis : Cass. n.ri 2862/1997 e 695/2000).

Il motivo deve, dunque, essere respinto.

2.- Con il secondo motivo del ricorso si deduce, in relazione all’art. 360, n. 5 c.p.c., il vizio di omesso esame di un fatto storico decisivo quale la “la accertata carenza del requisito della facile riconoscibilità dei vizi che gravavano sul bene compravenduto”.

Il motivo non è fondato per lo steso ordine di motivi innanzi già esposti.

In ogni caso lo stesso coinvolge valutazioni di genere fattuale già adeguatamente svolte dalla Corte del merito e non più ripetibili in sede di legittimità.

Il motivo è, quindi, del tutto inammissibile.

3.- Il ricorso va, pertanto, rigettato.

4.- Le spese seguono la soccombenza e si determinano come da dispositivo.

5.- Sussistono i presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, in solido, dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dell’art. 13 del D.P.R. n. 115/2002, se dovuto.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



P.Q.M.

La Corte

rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido, al pagamento in favore delle parti controricorrenti delle spese del giudizio, determinate in € 2.900,00, oltre € 200,00 per esborsi, spese generali nella misura del 15% ed accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, in solido, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, *per dovuto.*

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione l'11 dicembre 2020.

Il Presidente

[Handwritten signature]
CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE II CIVILE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI, _____

31 AGO 2021

Corte di Cassazione - copia non ufficiale