



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Catania, Seconda Sezione Civile, composta dai Sigg.:

1.

Presidente

Consigliere rel. est.

I

Consigliere

Riunita in camera di consiglio, letti gli atti ed udito il relatore, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 1721/2020 R.G.A.C.C.,
promossa da:

..... (nato a, c.f. C-.....),

rappresentato e difeso per procura in atti dall'Avv.

..... (del Foro di Catania) presso il cui indirizzo di p.e.c. è elett.te domiciliato,

Appellante riassumete

contro:

..... (nata a, c.f. C-.....),

..... (del Foro di Catania) presso il cui indirizzo di p.e.c. è elett.te domiciliata,

e nei confronti di:

..... (in persona del legale rappresentante *pro tempore*

sedente in Catania (P. IVA), rappresentata e difesa per procura in atti
(unitamente e disgiuntamente) dagli Avv. Guido e Bruno Bonaventura (del Foro di
Catania) presso i cui indirizzi di p.e.c. è elett.te domiciliata,

Appellati riassunti

OGGETTO: compravendita.



Venuti all'udienza "in presenza" del 10.1.2022 i difensori delle parti precisavano nuovamente le conclusioni riportandosi integralmente alle domande, eccezioni e difese rispettivamente formulate in precedenti atti e verbali di causa.

Posta la causa in decisione – e scaduti i termini già assegnati, ex art. 352 c.p.c., per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica – la Corte ha osservato.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

... esponeva nella sua citazione introduttiva del giudizio di primo grado del 7.11.2002:

- che addì 2.10.2001 aveva stipulato con ... a contratto preliminare di compravendita mercè il quale quest'ultima gli prometteva in vendita fondo rustico di sua proprietà, dell'estensione di ha 01.34.18, in agro di ... censito in catasto terreni al fo...
- che il prezzo della promessa compravendita veniva fissato nella somma di £ 70.000.000, di cui £ 20.000.000 venivano immediatamente corrisposte in acconto ed anche a titolo di caparra confirmatoria,
- che esso promissario acquirente veniva immediatamente immesso nel possesso del fondo compromissato, alla cui recinzione riteneva quindi di provvedere,
- che, ultimata tale recinzione, veniva tuttavia raggiunto da ricorso interdittale della ...) che lamentava di essere stata spogliata del possesso dello spezzone di terreno di m/q 427,50 la cui proprietà, a suo tempo, il suo dante causa ... (C ...) aveva acquistato in esito a procedimento di espropriazione per p.u. già instaurato nei confronti della ... nel corso del 1977,
- che, con ordinanza del 10.5.2002 resa nel giudizio iscritto presso la Sezione Distaccata di Belpasso del Tribunale di Catania al n. 115/2002 R.G., l'adito giudice monocratico gli aveva, in accoglimento di detto ricorso interdittale, imposto di *"rimuovere la recinzione apposta lungo la particella 190, fg. 24,*



del tratto di terreno sito in Belpasso entro giorni tre dalla comunicazione del presente provvedimento”,

- che - a causa della parziale alienità, così venuta fuori, del fondo che la gli aveva promesso in vendita senza che questa mai avesse fatto menzione, nel corso delle trattative contrattuali, del procedimento di espropriazione per p.u. anzidetto – esso attore, essendo rimasta impedita la tempestiva stipula del promesso atto di vendita, si era visto negare dal Comune di Belpasso il rilascio della concessione edilizia già richiesta per la realizzazione sui luoghi di edificio in cui andare ad abitare con la sua costituenda famiglia e da adibire altresì a laboratorio della sua attività di artigiano (e si era visto parimenti negare il mutuo fondiario che aveva richiesto di accendere per pagare il saldo della promessa compravendita ed affrontare le spese di costruzione di detto edificio),
- che il giudizio derivato dal citato ricorso interdittale si concludeva con sentenza del giudice belpassese n. 41/2003 che, all’esito del merito possessorio, confermava l’ordinanza anzidetta del 10.5.2002 *“e per l’effetto dichiara che possedeva la particella sita in territorio di Belpasso oggetto del ricorso introduttivo”*.

Ciò premesso, esso conveniva dunque in giudizio – innanzi alla Sezione Distaccata di Belpasso del Tribunale di Catania - la e la (oltre che il Comune di Belpasso e due suoi funzionari, l’Ing e il Gc
 i soggetti – tutti questi – le cui posizioni venivano, tuttavia, prontamente definite con sentenza parziale n. 51/2003 e più non rilevano in questa ennesima sede di giudizio) onde sentir, anzitutto, pronunciare nei confronti della sentenza sostitutiva, ex art. 2932 c.c., del previsto contratto di compravendita che avesse, tuttavia, ad oggetto il fondo *de quo* al netto di detto spezzone di m/q 427,50 e che, correlativamente, ponesse a carico di esso attore l’onere di pagare prezzo proporzionalmente ridotto; e sentir poi condannare sia la che la - quali debitori tra loro tenuti in solido, ovvero per quanto di ragione a carico dell’una



e/o dell'altra - al risarcimento dei danni, da quantificarsi in non meno di € 25.000,00, patiti in conseguenza dell'impossibilità di avviare sui luoghi la sua attività di artigiano.

Con la propria memoria ex art. 183, comma sesto, n. 1), c.p.c. l'attore, tuttavia, emendava la propria domanda di manutenzione del contratto preliminare *de quo* in domanda di risoluzione contrattuale e di condanna della [...] al pagamento del doppio della caparra confirmatoria già versatale.

Si costituivano in contraddittorio sia [...] sia la [...].

La prima, in particolare, obiettava:

- che, dopo che s'era appurato che, nonostante il lungo tempo trascorso, né la [...] né la [...] avessero mai provveduto al frazionamento catastale dello spezzone di terreno che ad essa convenuta era stato espropriato, aveva da quest'ultima preteso che a tale frazionamento si provvedesse prontamente,
- che a quel punto la [...] aveva sollecitamente provveduto, alla data del 30.10.2002, a detto frazionamento, ditalchè dalla predetta particella [...] erano derivate, oltre che le particelle [...] 9, la particella [...] - intestata alla [...] di 568 m/q,
- che essa [...] aveva quindi riconvocato il [...], per la data del 9.1.2003, presso il notaio già designato per la stipula dell'atto pubblico di trasferimento del cespite, dichiarandosi pure disponibile ad una corrispondente riduzione del prezzo di vendita già concordato: dovendo, tuttavia, prendere atto del rifiuto della controparte, a tal punto ingiustificato, di perfezionare la prevista compravendita.

Donde chiedeva infine detta convenuta, a tal fine spiegando domanda riconvenzionale, che il contratto preliminare *de quo* fosse piuttosto risolto per fatto e colpa del promissario acquirente, che fosse consecutivamente riconosciuto il suo diritto ad incamerare la caparra confirmatoria già versatale dal [...] e che questi fosse poi condannato alla restituzione del fondo nel cui possesso era stato, alla data del preliminare, immediatamente immesso, oltre che al rimborso delle fruttificazioni



del fondo medesimo (pari al suo valore locativo tempo per tempo) nel periodo a decorrere dalla stessa data del preliminare e sino al suo rilascio; avanzando inoltre, in subordine, domanda riconvenzionale “trasversale” nei confronti della de questa, nella denegata ipotesi di accoglimento delle domande de’, la tenesse indenne da tutto quanto fosse stata costretta a versare allo stesso titolo risarcitorio.

Costituendosi a sua volta in giudizio la oltre che contestare la domanda risarcitoria che il aveva esteso nei suoi confronti, chiedeva altresì (anch’essa in via riconvenzionale “trasversale”) – dopo essere venuta a ribadire che l’area di 568 m/q di fatto complessivamente espropriata alla (onde posarvi tratto dell’acquedotto pubblico denominato ”) era risultata superiore a quella di 427,50 m/q individuata nell’elenco delle ditte da espropriare – che nei confronti della nedesima fosse riconosciuto e dichiarato il suo acquisto, per accessione c.d. invertita o comunque per usucapione, del maggior tratto di terreno già espropriato solo di fatto.

§§§

Con sentenza n. 128/2005 del 13.12.2005 il giudice belpassese, mentre rigettava le domande del a, accoglieva la domanda riconvenzionale della dopo aver considerato, in particolare, che fosse rimasto provato dalle rese dichiarazioni testimoniali che, nel corso delle trattative contrattuali, “*il aveva dichiarato alla controparte, la quale gli aveva consegnato il decreto di esproprio, di avere effettuato le dovute visure ipocatastali e di non volere mutare le circostanze del preliminare*”, e che “*la circostanza che i dati catastali non risultassero aggiornati, e che sulla base di essi il avesse erroneamente confidato di poter ottenere una concessione edilizia, non può essere in alcun modo imputabile alla* ”. Veniva, inoltre, accolta la riconvenzionale della , e dunque riconosciuto e dichiarato che l’acquisto da questa reclamato si fosse perfezionato per accessione c.d. invertita.

§§§



Avverso tale sentenza

tempestivamente notificata il 14.12.2006, lamentando che a torto il primo giudice avesse posto in non cale l'evizione parziale comunque destinata a derivare in suo danno dalla compravendita di fondo comunque non corrispondente a quello commissato: ovvero, che prima ancora che la sua colpevolezza dovesse valutarsi, anzitutto, l'oggettivo inadempimento della . Pertanto, insisteva nelle sue domande di risoluzione contrattuale e di condanna della predetta al pagamento del doppio della caparra confirmatoria che le era stata versata, ed ancora nella domanda di condanna della stessa e/o della , in solido tra loro ovvero per quanto di ragione a carico dell'una e/o dell'altra, al risarcimento degli ulteriori danni nella specie emergenti.

Costituitasi in contraddittorio oltre che richiedere la conferma della sentenza impugnata dal , spiegava appello incidentale essendo rimaste inesitate – denunciava – le sue ulteriori domande riconvenzionali di condanna del (alla restituzione del fondo nel cui possesso questi era stato a suo tempo anticipatamente immesso nonché al rimborso delle fruttificazioni del cespite nelle more maturatesi; reiterava inoltre, ex art. 346 c.p.c. e per la denegata ipotesi di accoglimento dell'appello principale, la domanda di manleva già formulata in subordine nei confronti della

La quale, costituendosi a sua volta, spiegava anch'essa appello incidentale per lamentare la mancata condanna del – o, diversamente, della - al pagamento delle spese di lite affrontate da esso ente pubblico.

Con sentenza n. 833/2012 del 22.5.2012 questa Corte, rigettato l'appello principale, in accoglimento dei due appelli incidentali condannava il al rilascio del fondo *de quo* ed al pagamento alla delle fruttificazioni maturatesi lungo tutto il tempo della sua detenzione - siccome divenuta *sine titolo* - dello stesso fondo, fruttificazioni al fine della esatta determinazione delle quali la causa era rimessa sul ruolo; e, per altro verso, condannava il (medesimo al pagamento anche delle spese di lite affrontate dalla .



Sentenza – questa – avverso la quale esso

impugnazione ex art. 361 c.p.c.

In esito all'acquisizione della c.t.u. estimativa conseguentemente disposta questa Corte, posta nuovamente la causa in decisione, con sentenza n. 612/2014 del 17.4.2014 condannava il [] al pagamento in favore della [] ad indennizzo delle fruttificazioni da questa reclamate, quantificate in relazione al periodo dal [] di della originaria comparsa di risposta della stessa [] pure recante la sua domanda riconvenzionale, per l'appunto, di pagamento dei frutti) sino alla data del 12.12.2012 di intervenuto rilascio del fondo – della somma di € 1.200,00.

§§§

Avverso le due sentenze di questa Corte del 22.5.2012 e del 17.4.2014

[] ne interponeva ricorso per cassazione tempestivamente notificato l'11.5.2015, lamentando che avesse errato anche la Corte territoriale allorchè, pur se con motivazione diversa da quella già rassegnata dal giudice belpassese, aveva escluso che ad essersi resa nell'occorso inadempiente fosse stata, in realtà, la

Corte territoriale – si deduceva – che, una volta escluso di poter addebitare alcunché alla [] altrettanto erroneamente aveva pure escluso che la degenerazione della vicenda negoziale refluita in contenzioso andasse, quantomeno, ascritta allora a fatto e colpa della [] che infatti – bensì tenuta a curare (ovvero, prima di lei, il suo dante causa [] o), in seguito al perfezionamento di detta procedura di espropriazione per p.u., il tempestivo frazionamento catastale (entro e non oltre, a termini del decreto prefettizio di esproprio del 14.1.77, quindici giorni dal decreto medesimo) della particella di terreno divenuta di sua proprietà – vi aveva invece provveduto soltanto nell'ottobre del 2002 e solo in seguito alla diffida della

Chiedeva, pertanto, esso [] che gli atti fossero restituiti ai giudici di merito affinché detta condotta inadempiente della [] – o, quantomeno, la negligenza della [] – fossero infine sanzionate e, di seguito, se ne facesse derivare, dietro cassazione con rinvio delle sentenze impugnate, il finale accoglimento delle sue



domande di risoluzione contrattuale e – anche nei confronti della _____, cui si
 seguiva ad imputare, essendo il suo dante causa _____ al tempo “*tenuto
 all'adempimento di tutti gli atti espropriativi, compreso il frazionamento catastale,
 immediatamente e non dopo 25 anni*”, di essersi resa “*corresponsabile nell'avere
 dato origine ai danni ed al contenzioso*” - di risarcimento del danno.

Resistevano al ricorso del _____ con i loro controricorsi, sia la _____ che la _____

Con ordinanza/sentenza n. 16043/2020 del 28/07/2020 la Suprema Corte, se
 dichiarava inammissibile il motivo di ricorso articolato dal _____ nei confronti
 della _____ per converso cassava con rinvio le impugnate sentenze di questa
 Corte in relazione alla posizione della _____ dopo aver considerato che non a torto,
 in realtà, il _____ avesse lamentato che della “*esistenza di un procedimento
 espropriativo da parte dell'A. _____ su parte del fondo oggetto del contratto,
 che comportava la divisione dello stesso in due tronconi, il promittente acquirente
 non avrebbe potuto apprendere aliunde giacchè, all'epoca, dalle risultanze dei
 registri pubblici (conservatoria catasto nel ventennio) non risultava alcun esproprio,
 pur essendo stata la nota di trascrizione indicata dalle controparti pubblicata il 13
 ottobre 1977 (ai nn. 31001/26235). L'_____ dunque, era stata inadempiente
 rispetto all'obbligazione di garantire l'attuale ricorrente dal pericolo di evizione,
 obbligazione assunta anche con il preliminare*”.

Dopo aver premesso che “*Con il contratto preliminare di vendita intercorso tra la
 _____ ed il _____ la promittente venditrice si era obbligata a trasferire a
 quest'ultimo il fondo in questione "con ogni garanzia di legge, anche per qualsiasi
 caso di evizione, molestia e spoglio" (pag. 1 del preliminare), dichiarando che
 l'immobile promesso in vendita "le si appartiene in piena proprietà e libera
 disponibilità in base ai seguenti titoli: successione ex lege a T. _____
 deceduta in _____, integrativa di precedente denuncia n.
 126 vol. 132, e riunione di usufrutto per morte di _____ den. 14 vol. 85, e
 giusto atto di divisione de _____ a rogito Notar _____ n. rep.*



54949''' – rilevava dunque la Corte di legittimità che *“è incontestato che, pur non emergendo nè dall'atto notarile di divisione nè dalle mappe catastali (nè, peraltro, dalla recinzione dei luoghi) alcun frazionamento nè alcun diritto di terzi su parte dell'immobile, in realtà già dal 1977 era stata disposta la espropriazione in favore del [] (poi [] di una porzione dell'immobile promesso in vendita all'attuale ricorrente”*, e che *“al momento della stipulazione del preliminare di cui si tratta detta porzione non era più nella disponibilità della []”*: indi deducendo che *“In tale situazione, la statuizione relativa all'inadempimento del [] [], adottata dal Tribunale e confermata dalla Corte d'Appello con le due sentenze impugnate, non risulta correttamente adottata. Secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità in tema di preliminare di compravendita, il promissario acquirente può, in applicazione analogica dell'art. 1481 c.c., rifiutarsi di addivenire alla stipula del definitivo qualora sussista un pericolo concreto ed attuale di evizione del bene promesso, anche se tale pericolo non sia stato determinato da colpa del promittente venditore, essendo l'estremo della colpevolezza necessario unicamente per la responsabilità da inadempimento (cfr. sul punto Cass., sentt. n. 31314 del 2019 e n. 24340 del 2011). Ciò posto, il giudice di secondo grado - che al riguardo ha corretto la motivazione del Tribunale, il quale aveva fatto derivare la illegittimità del rifiuto dello stesso [] di stipulare il contratto definitivo dalla circostanza che l'estensione e le caratteristiche del bene non fossero risultate diverse da quelle oggetto del preliminare, circostanza smentita invece dalla Corte di merito - desume l'inadempimento dello stesso [] dalla illegittimità del rifiuto da lui opposto alla stipulazione del contratto secondo le mutate condizioni che sarebbero state dallo stesso proposte ed accettate dalla controparte, cioè la riduzione del prezzo di acquisto. La valorizzazione di tale circostanza ha indotto la Corte a sentirsi svincolata dall'obbligo di affrontare la questione della mancata conoscenza da parte del promissario acquirente, all'epoca della stipulazione del preliminare, dell'avvenuta espropriazione, e, quindi, del denunciato inadempimento della [] alla propria obbligazione di garantire il*



promissario acquirente dalla evizione. Siffatta conclusione è fondata sul convincimento del giudice di secondo grado che, a seguito dell'apprendimento da parte del della circostanza dell'avvenuto esproprio - apprendimento, a dire del ricorrente, avvenuto solo dopo aver subito l'abbattimento della rete di recinzione, e, secondo la sin dalla stipulazione del preliminare - lo stesso avrebbe proposto alla promittente venditrice di concludere il contratto con previsione di una riduzione del prezzo correlata alla minore estensione del fondo, e che tale proposta sarebbe stata accettata dalla , la quale, pertanto, avrebbe convocato presso il notaio per la stipulazione il C che, invece, si sarebbe a questo punto rifiutato. Ma tale ricostruzione è contestata dallo stesso , che sostiene di aver precisato, in occasione della convocazione per la stipula dell'atto di vendita, di voler acquistare l'immobile così come descritto nel contratto preliminare e, dunque, di non aver stipulato alcun accordo novativo che, peraltro, avrebbe dovuto rivestire la forma scritta. Ed effettivamente dalla stessa sentenza impugnata emerge all'evidenza l'errore in cui è incorsa la Corte di merito nell'attribuire all'atto di citazione notificato il 7 novembre 2003 - con il quale, come chiarito in narrativa, il chiedeva emettersi sentenza che producesse gli effetti del contratto non concluso al prezzo convenuto da ridursi di Euro 1.781,00 in proporzione della minore estensione del terreno promesso in vendita - il valore di una proposta di accordo novativo cui la avrebbe dato seguito invitando lo stesso a recarsi dal notaio per la stipulazione del nuovo contratto a prezzo ridotto, senza peraltro considerare che, come sopra evidenziato, lo stesso attore aveva legittimamente esercitato, nel corso del giudizio di primo grado, lo ius variandi ai sensi dell'art. 1453 c.c., comma 2, chiedendo la risoluzione del contratto. In tale situazione la Corte territoriale ha poi erroneamente ritenuto di poter prescindere dall'indagine sul momento della effettiva conoscenza da parte dell'attuale ricorrente dell'avvenuta espropriazione, al fine di comprendere se essa fosse avvenuta in epoca anteriore o contestualmente alla stipulazione del preliminare, ovvero in un momento successivo. E comunque ha erroneamente omissso l'indagine sulla circostanza



dell'adempimento o meno da parte della _____ alla sua obbligazione di garanzia in relazione al pericolo di evizione, e, conseguentemente, sulla legittimità o meno del recesso della stessa dal contratto e della ritenzione della caparra”.

§§§

Dando seguito al pronunciamento della Suprema Corte _____ ha, con citazione notificata il 17.11.2020, tempestivamente riassunto il giudizio ancorchè, per quanto dovrà dirsi da qui ad un momento, insufficientemente, ovvero nei soli confronti della _____ e non anche della _____ venendo a reiterare innanzi a questa Corte territoriale, una volta ribadite le proprie deduzioni, le seguenti conclusioni: “Piaccia alla Corte, in conformità al dettato dell'ordinanza n. 16043/2020 della Corte di Cassazione, rigettando ogni contraria istanza, eccezione e difesa: **A)** dichiarare e/o confermare la risoluzione del preliminare di vendita 2.10.2001 per l'inadempimento della promittente venditrice _____ protrattosi per quasi venti anni; **B)** stabilire e condannare _____ al definitivo risarcimento dei danni descritti nel corso del giudizio, nella misura complessiva di €. 130.000,00 (euro centotrentamila/00, inclusi spese e compensi) o di quella maggiore o minore di giustizia, con valutazione equitativa, oltre accessori, rivalutazione monetaria e interessi moratori, trattandosi di debito di valore; **C)** condannare _____ per lite temeraria per avere agito e resistito in Giudizio con dolo e/o colpa grave ex art. 96 comma 3 c.p.c., che può essere effettuata d'ufficio, non ha limite nella determinazione dell'importo della condanna, e non richiede addirittura nemmeno la preventiva instaurazione del contraddittorio ex art. 101 c.p.c., essendo posterius e non prius logico della decisione di merito; **D)** Con riferimento all'ordinanza con rinvio della Cassazione n. 16046/2020, annullare e/o con qualunque altra formula rendere inefficaci le statuizioni e i provvedimenti in favore di _____ e contro _____ resi in ogni stadio, grado e fase dei giudizi di primo e secondo grado (Tribunale e Corte di Appello); **E)** Condannare _____ al pagamento delle spese e compensi di lite e di CTU di tutti i gradi di giudizio in favore di _____ ivi compresi Cassazione e



presente giudizio di rinvio, e disponendosi la distrazione ex art 93 c.p.c. in favore dell'avv. F. ... che dichiara di avere anticipato spese e non riscosso compensi, ferma restando l'ammissione al Gratuito Patrocinio di ... nel Giudizio avanti alla Suprema Corte di Cassazione ed in questo Giudizio di rinvio alla Corte di Appello”.

Costituitasi in contraddittorio, ... ha eccepito *in limine litis* – all'uopo richiamando l'esegesi giurisprudenziale secondo cui *“In caso di cassazione con rinvio tra iudicium rescindens e iudicium rescissorio vi deve essere perfetta correlazione quanto al rapporto processuale, che non può, perciò, costituirsi davanti al giudice di rinvio senza la partecipazione di tutti i soggetti nei cui confronti è stata emessa la pronuncia rescindente e quella cassata, [...] senza che abbia perciò rilievo alcuno la natura inscindibile o scindibile della causa nè l'ammissibilità di una prosecuzione solo parziale del giudizio di sede di rinvio”* - la mancata ricostituzione integrale del contraddittorio processuale, per non avere il ... instaurato il giudizio di rinvio evocandovi anche le ... : a tal riguardo evidenziando la qualità di quest'ultima, in realtà, di litisconsorte sostanziale e non soltanto processuale non avendo – si deduceva - essa appellata mancato di riproporre nei confronti della stessa ... , in sede di giudizio di appello, la sua subordinata domanda di manleva, domanda (a mente dell'invalso indirizzo che impone che nel giudizio di legittimità si faccia luogo allo strumento processuale del ricorso incidentale condizionato nei soli casi in cui la parte già vincitrice *“voglia, subordinatamente all'accoglimento del ricorso principale, riproporre questioni di carattere pregiudiziale o preliminare decise, anche implicitamente, in senso sfavorevole dal giudice a quo”* e non anche nei casi di *“domande ed eccezioni (processuali e di merito) dichiarate legittimamente assorbite dal giudice del merito”*) affatto riproponibile in sede di giudizio di rinvio dopo che il giudice d'appello l'aveva, in conseguenza dell'accoglimento dei suoi assunti, dichiarata assorbita senza invece rigettarla; domanda che essa medesima ... dichiarava di voler riproporre per la denegata ipotesi di finale accoglimento delle domande del ...



In altri termini, "La sig.ra _____ costituendosi nel giudizio di appello, ha reiterato ex art. 346 c.p.c., in caso di accoglimento dell'appello proposto dal _____, le domande già proposte nel giudizio di primo grado subordinatamente all'accoglimento delle richieste del _____, formulando la seguente domanda: "in caso di accoglimento dell'appello proposto da _____ dichiarare e/o accertare che l'_____ è responsabile nei confronti dell'appellata per tutto quanto attiene alla mancata stipula dell'atto pubblico di compravendita del fondo compromesso tra _____ e _____ sito in _____, ivi compresi il ritardo e/o errori nella pratica di frazionamento da essa curata presso il Catasto di Catania e/o eventuali determinazioni particellari non conformi al Decreto Prefettizio di esproprio del 14.1.1977; per gli effetti, condannare l'_____ _____, con sede in Catania, in persona del legale rappresentante pro-tempore, al risarcimento dei danni, per le suddette causali, nei confronti del sig. _____ o, comunque, ove fosse ritenuta la responsabilità della sig.ra _____, condannare l'_____ a manlevare e/o tenere indenne, anche in via di rivalsa, la stessa nei confronti dell'appellante per le suddette causali". Conseguentemente, in caso di accoglimento della domanda del sig. _____ di risarcimento dei presunti danni subiti, e nella misura in cui gli stessi verranno riconosciuti e quantificati, la _____ previa integrazione del contraddittorio con la stessa, dovrà manlevare l'odierna comparente, garantirla e/o risarcirla per tutto quanto dovrà esborsare in favore del _____, così come chiesto sin dall'introduzione del giudizio e nelle precedenti fasi di merito. L'_____ è responsabile nei confronti della sig.ra _____ in via di manleva e/o di regresso sia per quanto riguarda tutte le conseguenze dell'abnorme ritardo con cui ha effettuato la pratica di frazionamento presso gli uffici del Catasto, che per quanto riguarda eventuali errori e/o determinazioni particellari non conformi al Decreto Prefettizio di esproprio del 14.1.1977. La stessa, pertanto, sarà tenuta a rivalsare l'odierna comparente di eventuali esborsi che dovrà sostenere nei



confronti del sig. [redacted] conseguenti alla mancata stipula dell'atto pubblico di compravendita del fondo compromesso tra S. [redacted] e [redacted] sito in L. [redacted] ”.

La fondatezza di tale istanza pregiudiziale della [redacted] era contestata dal [redacted] che la bollava quale “inammissibile, improponibile, improcedibile ed infondata in fatto e diritto, con riferimento alla statuizione della Suprema Corte, che esclusivamente ha statuito sulla garanzia di evizione in capo alla convenuta [redacted]”.

Ed invero non è riportata in nessuna parte dell'Ordinanza della Suprema Corte la potenziale facoltà per la convenuta [redacted] di chiamare nel Giudizio di riassunzione, in manleva, [redacted] in ordine al proprio inadempimento relativo alla garanzia di evizione. Impropiamente [redacted], come rappresentata e difesa in questo Giudizio, ritiene di iniziare daccapo il contenzioso durato venti anni, riproponendo le medesime difese svolte nell'arco temporale dei Giudizi di primo, secondo grado e Cassazione”. Del giudizio di rinvio potevano considerarsi litisconsorti necessari – aggiungeva detto riassumendo – soltanto “i destinatari della pronuncia rescindente e di quella cassata”, mentre, nel caso di specie, “nei confronti di [redacted] non è stato pronunciato alcun annullamento delle precedenti sentenze di Appello, impugnate avanti alla Suprema Corte, anzi [redacted] è stato condannato alle spese di Cassazione”.

§§§

Posta in decisione all'udienza del 26.4.2021 la causa, in accoglimento di detta eccezione di mancata integrità del contraddittorio processuale, era rimessa sul ruolo con ordinanza del 23.7.2021, mercè la quale si riteneva che il contraddittorio andasse integrato nei confronti della [redacted] “sol che si consideri che, con il proprio controricorso del 13.6.2015, la [redacted] (che, come premesso, nessun bisogno aveva bensì di articolare al riguardo ricorso incidentale condizionato) pure avanzava espressa “richiesta subordinata di rinvio al giudice di merito” affinché questi, per la denegata ipotesi di finale accoglimento delle istanze risarcitorie del [redacted] riconoscesse allora la [redacted] “responsabile nei confronti del ricorrente o, in



subordine, nei confronti della Sig.ra in via di regresso sia per quanto riguarda tutte le conseguenze dell'abnorme ritardo con cui ha effettuato la pratica di frazionamento presso gli uffici del Catasto che per quanto riguarda eventuali errori e/o determinazioni particellari non conformi al decreto prefettizio di esproprio del 14.1.77". Deve, per converso, escludersi che la perentoria conclusione del che "La vicenda nei confronti di è chiusa, così come statuito dalla Suprema Corte" - ovvero che la sia stata "ESTROMESSA DAL GIUDIZIO DI RINVIO ad altra sezione della Corte di Appello di Catania, S. non può chiedere la chiamata in questo Giudizio di , non essendo prevista dalla decisione della Suprema Corte, né può essere applicato un ampliamento del decisum, essendo la posizione processuale delle parti definita" - sia realmente suffragata dalla giurisprudenza di legittimità all'uopo invocata: invero, l'arresto di Cass. 8.9.2014 n. 18853 – che, dopo aver ribadito la pacifica esegesi secondo cui "La cassazione con rinvio della sentenza impugnata comporta l'instaurazione, tra giudizio rescindente e giudizio rescissorio, di una correlazione tale da non consentire, dinanzi al giudice del rinvio, una corretta instaurazione del rapporto processuale se non previa chiamata in giudizio di tutti i destinatari della pronuncia rescindente e di quella cassata, essendosi determinata una situazione di cosiddetto litisconsorzio processuale necessario, in presenza della quale la citazione in riassunzione nella fase procedimentale di rinvio si configura non come atto di impugnazione, bensì come attività di impulso processuale", afferma che "il giudizio di rinvio debba "coinvolgere gli stessi soggetti [.....] nei cui confronti è stata emessa la pronuncia di annullamento della precedente sentenza" - non esclude, affatto, che oltre che questi medesimi debbano essere parti del giudizio di rinvio anche quei soggetti la cui ulteriore presenza in giudizio si imponga onde darsi alla parte che, nei loro confronti, avesse formulato domande già ritenute, a cagione delle pronunce infine cassate, assorbite la possibilità (semprecchè, come va ripetuto, in grado di appello si fosse avuta la riproposizione richiesta dall'art. 346 c.p.c.) di esplicitare compiutamente il proprio diritto di difesa".



§§§

Dando seguito a quanto così statuito ha provveduto, con citazione tempestivamente notificata il 12.8.2021, ad integrare il contraddittorio nei confronti della T.

La quale, costituendosi in giudizio, ha *in limine litis* eccepito l'inammissibilità della domanda di manleva della nei suoi confronti perché – ha dedotto - ormai coperta dal giudicato; e ciò – si è argomentato - per più di un motivo.

Anzitutto, perché *“la sentenza n. 833/2012 deve essere considerata definitiva tra le parti e ciò in ossequio ai principi dettati anche dalla recente statuizione della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 10242/2021 pubblicata il 27/04/2021. Ed invero, nel procedimento che è stato definito con la richiamata pronuncia il Supremo Consesso è stato chiamato a delineare i criteri per individuare la natura definitiva o meno della sentenza ai fini del regime di impugnazione applicabile e della possibilità per la parte di proporre impugnazione differita. Ciò specificamente quando il Giudice, in un processo con più domande, affermando in dispositivo di “non definitivamente pronunciare”, abbia definito parzialmente il giudizio, decidendo nel merito una o più delle domande proposte e provvedendo alla regolazione delle relative spese, disponendo con ordinanza la prosecuzione del giudizio per il compimento dell’attività istruttoria necessaria alla decisione su altra domanda. La sentenza precisa che, allorché si tratti di cumulo litisconsortile di cause per l’effetto di chiamata in causa di terzi ex art. 106 c.p.c., ogni sentenza che definisca la pendenza delle controversie inerenti uno dei litisconsorti facoltativi, attivi o passivi, o anche uno degli intervenienti chiamati in causa, deve considerarsi definitiva. Orbene, nel caso in oggetto, la sentenza della Corte d’Appello n. 833/2012, nel confermare, per quanto attiene ai rapporti tra la e l., la sentenza del Tribunale e disponendo la prosecuzione del giudizio solo per questioni esclusivamente attinenti alla quantificazione dei frutti e, quindi, a rapporti diretti tra e , deve intendersi definitiva per quanto attiene la definizione dei rapporti . Tale tesi è espressamente condivisa*



Renert n. 960/2022 del 10/05/2022
 anche dalla ulteriore sentenza n. 612/2014 resa tra i e la signor

che così testualmente ha motivato: “Va, preliminarmente, evidenziato per esigenze di chiarezza, che con la sentenza di questo ufficio n. 833/2012 è stata definita ogni questione afferente l , nei confronti della quale , è stato condannato alla refusione delle spese del primo e del secondo grado. Deve dunque affermarsi che, pur in mancanza di formale provvedimento, sia stata implicitamente disposta la separazione della connessa controversia intercorrente fra il e la suindicata società, non occorrendo più adottare alcuna statuizione nei suoi confronti. Ne consegue che essa non è più parte nel procedimento””.

In ogni caso – ovvero anche ad assegnarsi alla sentenza n. 833/2012 del 22.5.2012 qualità di sentenza non definitiva – si è ulteriormente eccepito che sulla posizione di essa sia comunque disceso il giudicato poiché avverso la sentenza medesima “formulava riserva d’appello in data 29/06/2012 solo il e, pertanto, la sentenza è ormai passata in cosa giudicata per quanto attiene ai rapporti tra e la sig.ra i”.

Ulteriore profilo di inammissibilità della riproposizione della subordinata domanda di manleva de qua riteneva, inoltre, la di poter far discendere dal fatto che questa non fosse stata “oggetto dell’ordinanza della Suprema Corte di Cassazione”: al riguardo argomentando che “Anche in ipotesi di censura per “vizi di motivazione” il Giudice di rinvio, pur potendo valutare liberamente i fatti accertati ed i mezzi di prova acquisiti, è sempre tenuto a muoversi entro i limiti imposti dall’ordinanza della Suprema Corte, dovendo solo operare per eliminare, a seconda dei casi, le contraddizioni ed i difetti argomentativi riscontrati. Nel caso di specie la II° Sezione Civile della Corte di Cassazione, con l’Ordinanza n. 16043 depositata il 28/07/2020, si è limitata ad accogliere il primo motivo del ricorso per Cassazione del ritenendo erroneamente motivata la sentenza della Corte d’Appello n. 833/2012 (ndr avverso la quale solo il aveva formulato riserva di gravame) che si era sentita svincolata dall’obbligo di valutare il fatto che la promittente venditrice avesse reso edotto, o meno, il promittente acquirente, prima della stipula del preliminare,



dell'esproprio subito. Non rinvenendosi, nell'ordinanza della Suprema Corte, alcun riferimento alla riserva circa la domanda di garanzia formulata dalla la riproposta domanda di garanzia appare, pertanto, ulteriormente inammissibile ponendosi chiaramente al di fuori dei limiti indicati dal dictum dell'ordinanza n.16043/2020".

Quanto al merito della controversia, rilevava detta che, pur se il suddetto decreto prefettizio di esproprio del 14.1.77 era stato adottato nei confronti di 1 era stata nondimeno la nella qualità di figlia ed erede della predetta, a riscuotere "la somma di £. 250.000 - di cui £. 40.375 per compenso a corpo dei frutti pendenti e £. 209.625 per indennità di espropriazione. Risulta, quindi, di tutta evidenza che la signora S era perfettamente a conoscenza dell'esproprio, che anzitutto era stato regolarmente trascritto, e che la stessa non può tentare di ribaltare su terzi soggetti le eventuali responsabilità connesse alla mancata puntuale indicazione delle superiori circostanze nella stipula del contratto preliminare di compravendita sottoscritto con il signor . Tra l'altro, la signora ha pure colpevolmente ritenuto di omettere di fare menzione dell'esproprio sia in occasione della denuncia per riunione di usufrutto per morte di ~ sia in seno all'atto di divisione del 28/08/1997 a rogito del Notaio , tutti atti citati in seno al contratto preliminare di vendita sottoscritto con il e che, se avessero fatto doverosa menzione dell'esproprio, avrebbero reso edotto della circostanza il promittente acquirente".

In estremo subordine si obiettava – in punto di *quantum debeatur* – che "Non risultano provate né le spese per la recinzione (€ 3.098,74) né quelle di progettazione (€ 5.167,57), queste ultime, tra l'altro, incompatibili con la destinazione agricola – e non certo edificatoria – del terreno oggetto del preliminare. Parimenti non provata è la richiesta di € 25.000,00 per presunti danni connessi al mancato inizio di una non meglio specificata attività artigianale/imprenditoriale, trattandosi di asserite attività che non hanno alcun nesso di causalità con il contratto preliminare di compravendita sottoscritto con la Assolutamente fantasiosa è,



poi, la richiesta di pagamento delle somme di €. 7.312,50 oltre iva, cpa e spese di CTU, per il giudizio di primo grado, di €.17.703,04 per il giudizio d'Appello prima fase e di €. 6.851,52 per la seconda fase. Ed infatti, competerà alla Corte d'Appello, quale Giudice del rinvio, provvedere alla liquidazione tra la ed il C delle fasi dei gradi di merito e di quello di legittimità, ovviamente tenendo conto che il è stato ammesso al gratuito patrocinio e che, quindi, il suo legale, per tutte le fasi esaurite, si presume sia stato pagato dallo Stato, con ogni connessa conseguenza. Ancora più infondata è la richiesta di rimborso delle spese liquidate in favore dell'. dal momento che la società esponente, nonostante vari tentativi, non è mai riuscita a recuperare alcunché. La società esponente è, pertanto, ancora creditrice nei confronti del in virtù di titoli esecutivi coperti da giudicato, della seguenti somme: euro 5.000,00 per il giudizio possessorio, euro 2.000,00 per il giudizio innanzi al Tribunale di Catania, sezione distaccata di Belpasso, euro 2.000,00 per la fase d'appello, somme liquidate in seno alla sentenza n. 833/2012, euro 4.500,00 per compensi liquidati in seno all'ordinanza della Cassazione oltre euro 200,00 per esborsi; il tutto (tranne gli esborsi) oltre spese generali, cassa ed iva. In coerenza l oggi vanta un credito nei confronti del C per € 13.500,00 per onorari, €. 2.025,00 per spese generali, €. 621,00 per CPA, €. 3.552,12 per iva, €. 200,00 per esborsi e così in totale €.19.898,12. Tale importo, in ipotesi di condanna della e nella contestuale non temuta ipotesi di accoglimento anche parziale della spiegata domanda di garanzia, potrà venire adoperato in compensazione con le somme che eventualmente la società deducente venisse condannata a rifondere”.

§§§

Venuti all'epigrafata udienza “in presenza” del 10.1.2022 le parti, concordemente, chiedevano che la causa fosse immediatamente assegnata a sentenza.

La Corte, raccolte le nuove conclusioni delle parti, disponeva in conformità.

§§§



Nello snodo centrale delle sue motivazioni la Suprema Corte ha ritenuto di dover sanzionare che, in forza del rifiuto opposto dall'odierno riassunto *“alla stipulazione del contratto secondo le mutate condizioni che sarebbero state dallo stesso proposte ed accettate dalla controparte, cioè la riduzione del prezzo di acquisto”*, i giudici di merito si siano erroneamente ritenuti svincolati *“dall'obbligo di affrontare la questione [...] del denunciato inadempimento della [...] alla propria obbligazione di garantire il promissario acquirente dalla evizione. [...] In tale situazione la Corte territoriale ha [...] erroneamente omissa l'indagine sulla circostanza dell'adempimento o meno da parte della [...] alla sua obbligazione di garanzia in relazione al pericolo di evizione, e, conseguentemente, sulla legittimità o meno del recesso della stessa dal contratto e della ritenzione della caparra”*.

Ciò posto, non vi ha allora che da ribadire come l'evizione (totale o, come nel caso a mani, parziale) del cespite venduto od anche (come dalla Suprema Corte precisato dietro richiamo delle citate Cass. 24340/2011 e Cass. 31314 del 2019) promesso in vendita venga a privare di rilevanza la buona o mala fede delle parti in contratto; buona o mala fede altrimenti destinata a valere in materia contrattuale, ed anche al momento dell'esecuzione ai sensi dell'art. 1375 c.c. che impone alle parti l'obbligo di eseguire il contratto *“secondo buona fede”*.

Poco importa conseguentemente – come anche la Suprema Corte considerava allorchè annotava che *“il promissario acquirente può rifiutarsi di addivenire alla stipula del definitivo qualora sussista un pericolo concreto ed attuale di evizione del bene promesso anche se tale pericolo non sia stato determinato da colpa del promittente venditore, essendo l'estremo della colpevolezza necessario unicamente per la responsabilità da inadempimento”* – che la [...] abbia manifestato (senza che, in realtà, sia stato invece il C. [...] ad assumere, al tempo, iniziativa in tal senso, come inequivocamente si desume dal tenore delle prodotte lettere raccomandate, a firma del difensore di fiducia della [...], del 20.11.2002 e del 23.12.2002) alla sua controparte la propria disponibilità a stipulare il contratto di trasferimento dell'immobile promesso in vendita ad un prezzo da cui defalcare,



rispetto a quello già pattuito, *“il valore della superficie della particella 519, allo stato di mq 568, determinato in virtù del prezzo unitario di cui al preliminare, pari ad € 1.985,87”*: il fatto – osserva il Collegio - che si sia trattato di proposta che si può ipotizzare (e soltanto, tuttavia, ipotizzare, non avendo infatti il Comune di Belpasso, in mancanza di un titolo di proprietà che il potesse esibire e produrre agli atti della pratica amministrativa, mai rilasciato allo stesso odierno riassumendo alcuna concessione ad edificare sul fondo *de quo*) che potesse comunque risultare adeguata al progetto di vita del giovane C (di realizzazione sullo stesso fondo di edificio di dimensioni sufficienti ad allocarvi sia l’abitazione del suo futuro nucleo familiare sia il suo laboratorio artigianale) non toglie, in verità, che la garanzia per evizione possa essere fatta valere sol che, in tutti i casi, il cespite venduto o promesso in vendita non passi di mano all’acquirente, od al promissario acquirente, nella sua integralità (*ex ceteris* Cass. II 20165/2005, *“Gli effetti della garanzia per evizione, che sanziona l’inadempimento da parte del venditore dell’obbligazione di cui all’art. 1476 cod. civ., conseguono al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato e, quindi, indipendentemente dalla colpa del venditore e dalla stessa conoscenza da parte del compratore della possibile causa della futura evizione, in quanto detta perdita comporta l’alterazione del sinallagma contrattuale e la conseguente necessità di porvi rimedio con il ripristino della situazione economica del compratore quale era prima dell’acquisto”*, conf. in tempi più recenti Cass. II 40290/2021).

Deriva da quanto così considerato che il ha ben abbia titolo, ai sensi dell’art. 1480 (cui l’art. 1484 rinvia) c.c., a *“chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno a norma dell’articolo precedente [art. 1479, n.d.r.], quando deve ritenersi, secondo le circostanze, che non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte di cui non è divenuto proprietario”*: a tale ultimo riguardo essendo il caso di considerare – senza che allo stesso riguardo possano bensì assumere rilievo le testimonianze rese innanzi al giudice belpassese (che nella sua sentenza del 13.12.2005 così le compendia: *“Il teste marito della convenuta ma formalmente disinteressato in quanto non avente titolo sul fondo di*



proprietà esclusiva della moglie, ha riferito che egli stesso aveva mostrato al padre del C. che curava le trattative, il fondo indicandogli il tratto espropriato e dicendogli espressamente “questo tratto è dell’acquedotto, non lo può recintare”, che il C. non aveva mutato interesse all’acquisto e che, comunque, il decreto di esproprio era stato consegnato al legale del C. qualche tempo dopo. Il teste di parte attrice C., ragioniere e collaboratore dell’Avv. C., legale del C., ha riferito che al momento della stipula del preliminare la C. aveva informato il C. che il fondo era gravato da una servitù a favore del C. e che, dopo la realizzazione e l’abbattimento della recinzione realizzata dal C. (marzo 2002), la C. aveva consegnato il decreto di esproprio e si era attivata per il frazionamento. Ha aggiunto che il C., una volta appreso che la particella 190 era stata frazionata, e che diventava per lui inutilizzabile a fini edilizi perchè attraversata da una strada, si era rifiutato di redigere l’atto”) – che nulla risulta in grado di smentire l’allegazione attorea che ad esso C., in un primo momento ancora fiducioso che gli venisse rilasciata la richiesta concessione edilizia tostocchè fosse stato in grado di esibire al Comune di Belpasso titolo di proprietà del fondo, nessun interesse all’acquisto del fondo medesimo abbia mantenuto nel momento in cui si convinceva (agli effetti di cui a detto combinato disposto degli artt. 1484 e 1480 c.c., e quale che debba dunque ritenersi la plausibilità, o non, di simile presa di posizione) che lo scorporo da detta particella 190 dello spezzone di terreno in realtà di proprietà della C. fosse in grado di pregiudicare il progetto edificatorio che aveva in precedenza richiesto che fosse amministrativamente assentito.

§§§

Pervenuti a queste prime conclusioni, occorre a questo punto specificare che alla quantificazione del sullodato importo “di €. 130.000,00 (euro centotrentamila/00, inclusi spese e compensi)” – complessivamente reclamato una volta che fossero state accolte le sue domande di risoluzione contrattuale e di risarcimento del danno – il C. è pervenuto sommando:”a) €. 20.658,28 a titolo di restituzione del doppio



della caparra confirmatoria e acconto prezzo come dal citato preliminare, con ogni accessorio interessi e rivalutazione; **b)** €. 3.098,74 per rimborso spese di recinzione del fondo, sostenute dal sig. ; **c)** €. 5.164,57 per rimborso spese sostenute dal sig. per la progettazione e conseguente ottenimento della concessione edilizia relativa al fabbricato da realizzare sul fondo in oggetto; **d)** €. 1.000,00 per rimborso spese sostenute dal sig. per la registrazione del preliminare e per la convocazione presso lo studio del notaio ; **e)** €. 5.000,00 per la condanna del in favore di in forza della sentenza n. 41/2003, in considerazione della consegna del possesso e godimento del fondo al sig. ; **f)** €. 25.000.00 (come indicato nell'atto di citazione introduttivo del Giudizio di primo grado n.350/2002 R.G. Tribunale di Belpasso) per i danni subiti dal sig. per non aver potuto intraprendere l'attività artigianale/imprenditoriale. Tali somme non sono state mai contestate dalla, e comunque essendo supportate dalla documentazione prodotta, possono essere liquidate equitativamente dall'Autorità Giudiziaria. **Vanno aggiunti, poi, anche gli importi delle note spese per tutti gli stadi gradi e fasi del Giudizio: Primo Grado - Tribunale di Belpasso - €.7312,50, oltre IVA e c.p.a., e oltre al rimborso spese C.T.U. come già liquidate dal Giudice ed anticipate dall'attore, con distrazione in favore del procuratore e difensore (nota spese depositata in data 9.12.2005); Secondo Grado - Appello - I fase €.17.703,04 come da nota spese depositata in data 23.04.2012 con distrazione in favore del procuratore e difensore; Secondo Grado - Appello II fase €.6.851,52 come da nota spese depositata in data 10.02.2014 con distrazione in favore del procuratore e difensore; Cassazione €. 6.279,00 come da nota spese depositata in data 18.03.2019 in favore dell'erario, essendo stato ammesso il sig. il gratuito patrocinio a spese dello Stato, giusta delibera del Consiglio dell'Ordine avvocati di Catania 21.04.2015. E vanno ancora aggiunte le condanne del nei confronti di nel Giudizio di I grado (€. 2000,00 più rimb.forf. c.p.a e Iva), di II grado (€. 2000,00 più**



rimb.forf. c.p.a e Iva) e di Cassazione (€ 4500,00 oltre rimb.forf. c.p.a. iva- € 200,00 per spese)”.

Ciò posto, deve sin da subito sgomberarsi il campo dalle voci di presunto danno che, secondo quanto testè annotato, fanno riferimento a spese e compensi di giudizio: quelle relative ai gradi di giudizio che hanno preceduto il presente giudizio di rinvio dovranno infatti - in ragione dell'accoglimento dell'appello del _____ destinato a discendere dalla messa in atto delle indicazioni fornite dalla Suprema Corte - essere compiutamente regolate in calce alla presente sentenza all'esito di una valutazione globale dell'intero giudizio (cfr. Cass. II 15506/2018, *“Il giudice del rinvio, al quale la causa sia rimessa dalla Corte di cassazione anche perché decida sulle spese del giudizio di legittimità, è tenuto a provvedere sulle spese delle fasi di impugnazione se rigetta l'appello e, se riforma la sentenza di primo grado, su quelle dell'intero giudizio secondo il principio della soccombenza applicato all'esito globale del giudizio piuttosto che ai diversi gradi dello stesso ed al loro risultato”*); mentre - quanto alle *“condanne del _____ nei confronti di _____”* – deve, per un verso, ritenersi che anche al riguardo si sia formata la cosa giudicata che è pacifico – perché irrefutabilmente comprovato dalla circostanza che l'espressa affermazione in tal senso resa da questa Corte nella sentenza n. 612/2014 del 17.4.2014 (mercè la quale si dava pure atto, come si ripete, che *“con la sentenza di questo ufficio n. 833/2012 è stata definita ogni questione afferente l' _____, nei confronti della quale il _____ è stato condannato alla refusione delle spese del primo e del secondo grado. Deve dunque affermarsi che, pur in mancanza di formale provvedimento, sia stata implicitamente disposta la separazione della connessa controversia intercorrente fra il _____ e la suindicata società, non occorrendo più adottare alcuna statuizione nei suoi confronti. Ne consegue che essa non è più parte nel procedimento”*) sia rimasta intatta dopo che la Suprema Corte dichiarava, anzitutto, inammissibile il motivo di ricorso articolato dal _____ nei confronti del _____ - che sia discesa (non tanto – secondo quanto, come s'è visto, argomentava in via principale la _____ - sulla domanda di manleva formulata nei



confronti di questa medesima dalla ancorchè anch'essa definita – come dovrà dirsi a tempo debito – con pronuncia su cui è sceso il giudicato, che però ai fini qui in esame non rileva, quanto invece) sulla domanda di risarcimento del danno già avanzata dal nei confronti della ; e, per altro verso, rilevarsi che la competenza a regolare le spese di lite che al giudice che sia stato adito fa (in tutti i casi di pronuncia definitiva) capo è una competenza c.d. funzionale, ciò per cui il regolamento delle spese processuali ad opera dello stesso giudice può essere rimesso in discussione negli (eventuali) altri gradi dello stesso giudizio ma non in altro e diverso giudizio.

Per quanto riguarda invece le ulteriori voci – al cui vaglio si passa – il chiede dunque che la sia condannata, anzitutto, al pagamento in suo favore della somma di “€. 20.658,28 a titolo di restituzione del doppio della caparra confirmatoria e acconto prezzo come dal citato preliminare, con ogni accessorio interessi e rivalutazione”: e ciò – deve bensì rilevarsi - sebbene, sul presupposto della patita evizione parziale, lo stesso abbia richiesto che il contratto preliminare *de quo* fosse risolto e non già che fosse convalidato il suo recesso dal contratto medesimo e riconosciuto, consecutivamente, il suo diritto, quale promissario acquirente, ad ottenere dalla sua controparte contrattuale il doppio della caparra a suo tempo versata.

In proposito, tuttavia, hanno infine affermato le Sezioni Unite della Suprema Corte che “*Se il contraente che subisce l'inadempimento domanda fondatamente la risoluzione del contratto e la ritenzione della caparra confirmatoria, il giudice è tenuto ad accogliere la domanda riqualificandola come azione di accertamento della legittimità del recesso (e della conseguente ritenzione della caparra). La domanda di ritenzione della caparra è legittimamente proponibile, nell'incipit del processo, a prescindere dal nomen iuris utilizzato dalla parte nell'introdurre l'azione "caducatoria" degli effetti del contratto: se quest'azione dovesse essere definita "di risoluzione contrattuale" in sede di domanda introduttiva, sarà compito del giudice, nell'esercizio dei suoi poteri officiosi di interpretazione e qualificazione in iure della*



domanda stessa, convertirla in azione di recesso (mentre la domanda di risoluzione proposta in citazione senza l'ulteriore corredo di qualsivoglia domanda "risarcitoria" non potrà essere legittimamente integrata, nell'ulteriore sviluppo del processo, con domande "complementari", né di risarcimento vero e proprio né di ritenzione della caparra, entrambe inammissibili perché nuove)" (Cass. SS.UU. 553/2009).

Quella del () pertanto - che sin dalla sua memoria ex art. 183, comma sesto, n. 1), c.p.c. (con la quale, nell'esercizio dello *jus variandi* di cui al secondo comma dell'art. 1453 c.c., convertiva la sua originaria domanda di manutenzione contrattuale in domanda di risoluzione) chiedeva la condanna della () al pagamento in suo favore del doppio della caparra che, al momento della stipula del 2.10.2001, aveva versato a controparte – ben può essere riqualificata in domanda di recesso ex art. 1385, secondo comma, c.c.

Recesso – si passa a considerare – della cui legittimità in sé non appare più lecito dubitare dopo quanto si è avuto modo di ribadire, nel solco delle affermazioni rese dalla Suprema Corte, in punto di evizione parziale: ciò che viene ad implicare – prevedendo l'art. 1480 c.c. che “.... *il compratore può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno a norma dell'articolo precedente*”, e l'art. 1479 c.c. che “*Salvo il disposto dell'articolo 1223, il venditore è tenuto a restituire all'acquirente il prezzo pagato, anche se la cosa è diminuita di valore o è deteriorata; deve inoltre rimborsargli le spese e i pagamenti legittimamente fatti per il contratto. Se la diminuzione di valore o il deterioramento derivano da un fatto del compratore, dall'ammontare suddetto si deve detrarre l'utile che il compratore ne ha ricavato. Il venditore è inoltre tenuto a rimborsare al compratore le spese necessarie e utili fatte per la cosa, e, se era in mala fede, anche quelle voluttuarie*” – che al

() spetti comunque, quali che possano essere state le colpe nell'occorso della () la restituzione della somma di £ 20.000.000 che a suo tempo egli versava a titolo di acconto (prima ancora che a titolo di caparra).



Poiché l'acquirente evitto ha pure diritto a vedersi rimborsate "*le spese necessarie e utili fatte per la cosa, e, se [Il venditore] era in mala fede, anche quelle voluttuarie*", al _____ andrebbe in linea di principio rimborsato anche quanto sborsato per la recinzione del fondo: nessuna pezza giustificativa di spesa il predetto, tuttavia, ha versato in atti a tale specifico riguardo; né, anche quando avesse provato (ma, invece, non lo ha neppure allegato) di aver provveduto a tale recinzione personalmente ed in economia, allo stesso riguardo gli si sarebbe comunque potuto rimborsare alcunché in mancanza, invero, di una c.t.u. estimativa stante l'inammissibilità, affermata da dottrina e giurisprudenza mai smentite, di una valutazione equitativa del pregiudizio subito dalla parte tutte le volte in cui di questo possa essere quantificato l'esatto ammontare.

Già aprioristicamente estranei (e comunque rimasti anch'essi orbi di alcuna pezza giustificativa) al novero delle "*spese necessarie e utili fatte per la cosa*" sono poi gli esborsi affrontati dal _____ per il progetto edificatorio che aveva presentato al Comune di Belpasso: non essendo mai stata rilasciata concessione edilizia tale spesa, infatti, non può neppure considerarsi "*utile*".

Poiché all'acquirente evitto vanno altresì rimborsati "*le spese e i pagamenti legittimamente fatti per il contratto*", al _____ va invece rimborsata la somma di £ 357.000 (oggi pari ad € 184,37) a suo tempo spesa per la registrazione del contratto preliminare *de quo*; non anche, per converso, quella di £ 50.000 sborsata per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica allegato allo stesso preliminare poiché l'obbligo già al tempo imposto dall'art. 18 L. 47/85 (ed oggi previsto dall'art. 30 T.U. 380/2001) attiene, come noto, soltanto ai contratti ad effetti reali e non anche a quelli a soli effetti obbligatori.

§§§

Residua alla superiore cernita (oltre che le voci con cui sono state reclamate la somma di "€ 5.000,00 per la condanna del _____ in favore di _____ t in forza della sentenza n. 41/2003, in considerazione della consegna del possesso e godimento del fondo al sig. _____", e la somma di "€ 25.000.00 (come



indicato nell'atto di citazione introduttivo del Giudizio di primo grado n.350/2002 R.G. Tribunale di Belpasso) per i danni subiti dal sig. [redatto] per non aver potuto intraprendere l'attività artigianale/imprenditoriale”: voci destinate, quale che avesse dovuto ritenersi la loro fondatezza, a rimanere assorbite dalle considerazioni a seguire) l'ulteriore importo di £ 20.000.000 dall'odierno riassumente preteso a titolo di doppio della caparra a suo tempo versata

Opportunamente rammentato, previamente, che funzione della caparra è, secondo granitica esegesi dell'art. 1385 c.c. (*ex ceteris* Cass. 28573/2013), quella di consentire una liquidazione anticipata e convenzionale del danno al cui risarcimento la parte in contratto inadempiente sia chiamata, debbono dunque riprendersi le mosse dalla suddetta ermeneusi secondo cui, se per un verso *“il promissario acquirente può rifiutarsi di addivenire alla stipula del definitivo qualora sussista un pericolo concreto ed attuale di evizione del bene promesso anche se tale pericolo non sia stato determinato da colpa del promittente venditore”*, non può per altro verso prescindersi dal rintracciarsi tuttavia *“l'estremo della colpevolezza per la responsabilità da inadempimento”*.

Entro tale cornice ermeneutica decisivo si rivela, anche nel caso a mani, che ex art. 1218 c.c. l'inadempimento contrattuale si presuma colposo sino a prova contraria - a carico della parte inadempiente - del fatto che *“l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui [alla parte inadempiente, n.d.r.] non imputabile”*.

Prova contraria – osserva il Collegio – che [redatto] non ha saputo fornire: come, in definitiva, in sé esattamente questa Corte già riteneva con detta sentenza n. 833/2012 del 22.5.2012 con la quale correggeva l'erroneo opinamento del Tribunale, nell'ottica dello stesso giudice di primo grado rivelatosi decisivo, che fosse rimasto *“accertato che il C. [redatto] aveva stipulato il preliminare nella consapevolezza dello stato del fondo”* (mentre, come s'è visto, al di là delle dichiarazioni - ben poco attendibili stante il suo rapporto di coniugio con la [redatto] - del teste [redatto], tutto il contrario aveva dichiarato il teste [redatto], vale a dire che al momento della stipula del



preliminare al _____, in assenza di risultanze ipocatastali nel ventennio che deponessero diversamente, fosse stato riferito che il fondo era soltanto gravato da una servitù di acquedotto, e che della espropriazione dello stesso diritto di proprietà su striscia del maggior fondo compromissato lo stesso _____ veniva a sapere soltanto successivamente, ovvero allorchè nel marzo del 2002 gli veniva notificato il ricorso per reintegra in possesso del _____); con la stessa sentenza, come s'è pure visto, questa Corte riteneva invece decisivo che il _____ non si fosse reso disponibile a stipulare contratto di compravendita alle mutate condizioni offertegli dalla _____ rassegnando tuttavia, al riguardo, motivazioni andate infine incontro alla bocciatura della Suprema Corte.

Non avendo pertanto – deve concludersi - la _____ saputo dimostrare che il suo inadempimento sia stato incolpevole, è dovuto al _____ anche il risarcimento del danno da inadempimento contrattuale: da liquidarsi nella misura già anticipatamente e convenzionalmente fissata, vale a dire in importo eguale alla caparra già versata e da restituirsi, e che a questa si aggiunge.

Liquidazione convenzionale e forfettaria del danno che, come deve a questo punto soltanto ripetersi, esonera dal prendere posizione su dette ulteriori pretese risarcitorie della somma di “€. 5.000,00 per la condanna del _____ in favore di _____ in forza della sentenza n. 41/2003, in considerazione della consegna del possesso e godimento del fondo al sig. _____” e della somma di “€. 25.000.00 (come indicato nell'atto di citazione introduttivo del Giudizio di primo grado n.350/2002 R.G. Tribunale di Belpasso) per i danni subiti dal sig. _____ per non aver potuto intraprendere l'attività artigianale/imprenditoriale”.

§§§

Conclusivamente, in finale accoglimento dell'appello a suo tempo interposto da _____ avverso la sentenza del Tribunale di Catania - Sezione Distaccata di Belpasso n. 128/2005 del 13.12.2005, deve – previo accoglimento della domanda di risoluzione contrattuale formulata dallo stesso _____ da riqualificarsi in domanda di accertamento di legittimità del recesso esercitato dallo stesso odierno



riassumente con la sua memoria ex art. 183, comma sesto, n. 1), c.p.c. agli atti del giudizio di primo grado, e dietro accoglimento altresì della domanda di risarcimento del danno ulteriormente formulata – condannarsi – al pagamento in favore dello stesso della complessiva somma di £ 40.357.00 (£ 20.000.000 + £ 357.000 + £ 20.000.000), oggi pari ad € 20.842,65.

Somma – quest’ultima – che integra in ogni sua componente (in esse compresa quella relativa al risarcimento del danno stante, come s’è visto, la sua quantificazione anticipata e forfettaria) credito di valuta: sulla stessa pertanto, in mancanza di prova di un maggior danno ex art. 1224, secondo comma, c.c., sono dovuti soltanto gli interessi moratori - al tasso legale tempo per tempo in vigore (e senza che neppure, *ratione temporis*, possa essere applicato il maggior tasso di cui al nuovo quarto comma dell’art. 1284 c.c.) – dal di della domanda giudiziale al soddisfo.

§§§

E’ fondata l’eccezione di giudicato *in limine litis* opposta dalla alla domanda di manleva già subordinatamente avanzata nei suoi confronti dalla e che oggi, in seguito al finale recepimento delle pretese risarcitorie del ove persistentemente ammissibile avrebbe dunque dovuto costituire oggetto di ulteriore vaglio di merito.

E’ fondata non tanto perché – secondo quanto detto ente pubblico eccepiva in primo luogo – alla ridetta sentenza di questa Corte n. 833/2012 del 22.5.2012 possa assegnarsi veste di sentenza definitiva parziale: è, infatti, lo stesso arresto delle Sezioni Unite invocato in proposito dalla a chiarire “*Ai fini dell'individuazione della natura definitiva o non definitiva di una sentenza che abbia deciso su taluna delle domande cumulativamente proposte dalle parti, deve aversi riguardo agli indici di carattere formale desumibili dal contenuto intrinseco della stessa sentenza. Qualora pertanto il giudice, con la pronuncia intervenuta su una delle domande cumulativamente proposte, abbia liquidato le spese e disposto per il prosieguo del giudizio in relazione alle altre domande al contempo qualificando come non definitiva la sentenza emessa [proprio come nel caso a mani, n.d.r.], in*



ragione dell'ambiguità derivante dall'irriducibile contrasto tra indici di carattere formale che siffatta qualificazione determina deve ritenersi ammissibile, al fine di non comprimere il pieno esercizio del diritto di impugnazione, l'appello in concreto proposto mediante riserva”.

Nel dubbio, la sentenza che venga espressamente qualificata “non definitiva” tale deve dunque ritenersi pur quando nel senso della totale definizione della posizione di taluna delle parti in causa possa deporre la circostanza che le spese di giudizio attinenti la posizione medesima vengano regolate compiutamente.

La sentenza non definitiva tuttavia – si passa a considerare – se non impugnata immediatamente può essere impugnata in un momento successivo, insieme a quella definitiva, solo se ex artt. 340 ovvero 361 c.p.c. dell’impugnazione il soccombente faccia espressa riserva entro il termine per impugnare e comunque non oltre la prima udienza successiva.

Riserva che, nella specie, veniva (come premesso) tempestivamente formulata in atti dal ma non anche – ancorchè per l’eventualità che all’esito di giudizio di legittimità gli atti fossero restituiti ai giudici di merito e la subordinata domanda di manleva dell’ tornasse, a tal punto, ad assumere potenziale rilevanza – dalla medesima: donde – come deve allora ribadirsi infine – la fondatezza dell’eccezione di cosa giudicata alla predetta opposta da”

§§§

Le spese dei quattro gradi di giudizio vanno fatte seguire alla finale soccombenza della nei confronti del , e si liquidano, tenuto conto del valore del *decisum* e valutati l’importanza, la natura e la difficoltà dell’affare refluito in contenzioso nonché le caratteristiche, l’urgenza ed il pregio dell’attività prestata:

- quanto al giudizio di primo grado, sulla base dei valori espressi della tariffa civile allegata al D.M. 127/04: che conducono ad una liquidazione di complessivi € 2.175,00 (di cui € 675,00 per diritti ed € 1.500,00 per onorari di avvocato), oltre rimborso forfettario ex art. 14 s.l., spese borsuali documentate nonché – se dovuti - c.p.a. ed IVA come per legge, importo da distrarsi in



- favore del difensore costituito da _____ che ha reso in atti dichiarazione di aver anticipato le spese e di non avere riscosso compensi,
- quanto al giudizio d'appello, sulla base dei più recenti parametri ex D.M. 55/2014, entrato in vigore il 3.4.2014 e, pertanto, da tenere in conto anche in relazione a detto giudizio in virtù dell'invalsa esegesi di cui a Corte cost. 7.11.2013 n. 261: parametri che – fatta applicazione dello scaglione cui, sempre in ragione del valore del *decisum*, fare riferimento – conducono ad una liquidazione di complessivi € 2.867,00 (dati dalla sommatoria di € 1.080,00 x fase studio + € 877,00 x fase introduttiva + € 910,00 x fase decisionale), oltre rimborso forfettario per spese generali ex art. 13 L. 247/2012, spese borsuali documentate nonché – se dovuti - c.p.a. ed IVA come per legge, importo da distrarsi in favore del difensore costituito del _____ che ha reso in atti dichiarazione di aver anticipato le spese e di non avere riscosso compensi,
 - quanto al giudizio di legittimità, sempre sulla base dei parametri ex D.M. 55/2014, che conducono ad una liquidazione di complessivi € 2.935,00 (dati dalla sommatoria di € 1.215,00 x fase studio + € 1.080,00 x fase introduttiva + € 640,00 x fase decisionale), oltre rimborso forfettario per spese generali ex art. 13 L. 247/2012, spese borsuali documentate nonché, se dovuti, c.p.a. ed IVA come per legge sulla minor somma totale di € 1.687,62 stante l'ammissione del _____, in relazione a tale grado di giudizio, al beneficio del patrocinio a spese dello Stato,
 - quanto all'odierno giudizio di rinvio, ancora sulla base dei parametri ex D.M. 55/2014, che conducono ad una liquidazione di complessivi € 2.867,00 (dati dalla sommatoria di € 1.080,00 x fase studio + € 877,00 x fase introduttiva + € 910,00 x fase decisionale), oltre rimborso forfettario per spese generali ex art. 13 L. 247/2012, spese borsuali documentate nonché, se dovuti, c.p.a. ed IVA come per legge sulla minor somma totale di € 1.648,52 stante l'ulteriore ammissione del _____, in relazione a tale grado di giudizio, al beneficio del patrocinio a spese dello Stato.



deve inoltre, in ragione della sua soccombenza anche

nei confronti della essere condannata anche al pagamento delle spese di rappresentanza e difesa nell'odierno giudizio di rinvio dell'ente medesimo: spese che - sempre in applicazione dei parametri ex D.M. 55/2014 e valutati l'importanza, la natura e la difficoltà dell'affare refluito in contenzioso nonché le caratteristiche, l'urgenza ed il pregio dell'attività prestata dalla parte vittoriosa – si liquidano nell'importo complessivo (dato dalla sommatoria di € 1.080,00 x fase studio + € 877,00 x fase introduttiva + € 910,00 x fase decisionale) di cui in dispositivo.

P Q M

La Corte - definitivamente pronunciando, in sede di giudizio di rinvio ex art. 392 c.p.c. instaurato con citazione di del 17.11.2020 a seguito della ordinanza/sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 16043/2020 del 28/07/2020, sull'appello avverso la sentenza del Tribunale di Catania – Sezione Distaccata di Belpasso n. 128/2005 del 13.12.2005 proposto con citazione del 14.12.2006 dallo stesso nei confronti di

e della - così provvede:

- in accoglimento dell'appello, dichiara in riforma della sentenza impugnata, previa riqualificazione della domanda di risoluzione contrattuale formulata dal , la legittimità del recesso dello stesso dal contratto preliminare di compravendita, di cui in atti, stipulato con la per scrittura privata del 2.10.2001, e condanna al pagamento in favore di , a titolo di rimborsi e di risarcimento del danno, della complessiva somma di € 20.842,65, oltre interessi nei termini di cui in motivazione,
- dichiara inammissibile la domanda di manleva già subordinatamente avanzata da nei confronti della ,
- condanna al pagamento delle spese di rappresentanza e difesa di nel quadruplo grado di giudizio: che si liquidano – disponendosene altresì la distrazione, ex art. 93 c.p.c.,



quanto a quelle relative al giudizio di primo grado ed a quello d'appello, ed il pagamento all'Erario quanto a quelle relative al giudizio di legittimità ed a quello di rinvio - nei rispettivi complessivi importi di cui già in motivazione,

- condanna altresì al pagamento delle spese di rappresentanza e difesa nel grado della , che si liquidano in complessivi € 2.867,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario per spese generali ex art. 13 L. 247/2012 nonché – se dovuti - c.p.a. ed IVA come per legge.

Così deciso in Catania nella camera di consiglio del 14.IV.2022.

Il Consigliere est.

(Dr. _____)

Il Presidente

(Dr. _____)

