

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA – IN NOME DEL PÖPOLO ITALIANO

CORTE D' APPELLO DI CATANZARO

SEZIONE II^A CIVILE

Sent.

Cronol.

N. 881/15

N. 1855/1

N. 1627

riunita in camera di consiglio e così composta:

dott.ssa RITA MAJORE presidente
dott.ssa FRANCESCA ROMANO consigliere
dott. VINCENZO DI PEDE consigliere relatore

ha deliberato la seguente



SENTENZA

nella causa civile di 2° grado iscritta al n° 230/2007 ruolo generale affari civili contenziosi, intrapresa da:

COMUNE DI MONTEROSSO CALABRO, in persona del Sindaco, rappresentato e difeso dall' avv. Pietro Chiappalone – APPELLANTE

CONTRO

CENITI DOMENICO, rappresentato e difeso dagli avv.ti Francesco, Angela e Oreste Campisi – APPELLATO

E

BASILE PAOLO, in proprio e quale procuratore generale di BASILE CARLO MARIA, rappresentato e difeso dall' Rosalba Scarpino (già dall' avv. Ercole Massara) – APPELLATO

E

FIORAVANTE LA SERRA, rappresentato e difeso dall' avv. Giuseppe Pitaro – APPELLATO

E

LAGROTTERIA ELISABETTA, rappresentata e difesa dall' avv. Elisabetta Veneziano - APPELLATA

OGGETTO: appello avverso sentenza del Tribunale di Vibo Valentia n. 635 del 12.9.2006 – azione di riduzione del prezzo e risarcimento danni

CONCLUSIONI: APPELLANTE COMUNE MONTEROSSO CAL.: " riformare la sentenza ..., dichiarare l' inammissibilità e/o improponibilità e/o improcedibilità della domanda attrice e rigettarla comunque nel merito"; APPELLATO CENITI: " rigettare l' appello e, per l' effetto, confermare integralmente le statuizioni contenute nella sentenza impugnata ..."; APPELLATO BASILE n.g.: " ... l' appello proposto dal Comune di Monterosso Calabro venga dichiarato inammissibile e/o rigettato perché infondato ..."; APPELLATO FIORAVANTE LA SERRA: " ... si chiede il rigetto dell' appello ..."; APPELLATA LAGROTTERIA ELISABETTA: "dichiarare l' appello inammissibile, improponibile, improcedibile relativamente al capo della sentenza di

primo grado nel quale è stata rigettata la domanda risarcitoria spiegata da La Serra Fioravante nei confronti della prof.ssa Elisabetta La Grotteria essendosi formato giudicato sul punto"

I FATTI

Con atto di citazione notificato a Basile Paolo nella qualità di procuratore di Basile Maria Luisa in data 4.4.1997, Ceniti Domenico premetteva: che, con atto del 26.7.1996, aveva acquistato da Basile Maria, come rappresentata dal suo procuratore generale Basile Paolo, un **appezzamento** di terreno sito in Monterosso Calabro, località Cervo, della superficie catastale complessiva di mq. 10.720; che all'atto di **compravendita** era stato allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco del Comune di Monterosso C. n. 18 del 23.7.1996, attestante che tutte le particelle relative al terreno oggetto di trasferimento ricadevano nella zona omogenea Bp (parzialmente edificata); che il 28.11.1996 il Ceniti aveva presentato tre progetti per la costruzione di altrettanti fabbricati nel terreno *de quo*; che il Comune aveva per contro comunicato il parere della commissione edilizia **sfavorevole** all'approvazione dei progetti in quanto i costruendi fabbricati non ricadevano in zona Bp; che quindi il Comune aveva negato il rilascio della concessione edilizia poiché, contrariamente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di **compravendita**, l'effettiva destinazione urbanistica non consentiva la libera edificazione; che esso attore aveva acquistato il terreno *"sulla presupposizione delle potenzialità e modalità edificatorie certificate dal Sindaco"* e che, quindi, il diniego delle concessioni edilizie e la prospettazione di una destinazione urbanistica diversa erano causa di ingenti danni in capo ad esso attore. Tanto premesso, il Ceniti chiedeva che il Tribunale, previa dichiarazione di responsabilità di parte convenuta per i danni a lui derivati quale conseguenza dell'atto di **compravendita**, condannasse la medesima al risarcimento dei detti danni, quantificati provvisoriamente nella misura di **500 milioni**, e statuisse una congrua riduzione del prezzo d'acquisto, con pagamento altresì degli interessi legali e della rivalutazione monetaria.

Basile Paolo, quale procuratore di Basile Maria Luisa, resisteva alla domanda negando di essere a conoscenza della diversa destinazione urbanistica dei terreni (zona C, costruibile a **mezzo di lottizzazione convenzionata**, e non Bp) al tempo della **compravendita** e affermando che l'attuale pregiudizio subito dall'attore dipendesse unicamente **dalla non veridicità** del certificato rilasciato dal Comune. Chiedeva quindi che la domanda fosse rigettata e, in subordine, per il caso di suo accoglimento anche parziale, chiedeva altre che il Comune di _____

Monterosso Calabro fosse dichiarato obbligato e tenere indenne e manlevare parte convenuta da ogni condanna risarcitoria.

Notificato l'atto di chiamata in causa nei confronti del Comune, questo si costituiva, deducendo: che effettivamente il terreno *de quo* ricadeva in zona C (ove era consentita l'edificabilità solo in presenza di lottizzazione convenzionata di estensione minima pari a mq. 25.000) e non in zona Bp (ove sarebbe stata possibile l'edificazione senza necessità di lottizzazione convenzionata); che della domanda attorea dovesse rispondere il solo Basile, certamente a conoscenza della reale destinazione urbanistica del terreno al tempo della stipula della compravendita; che, in ogni caso, l'errore nella certificazione rilasciata fosse imputabile al tecnico comunale La Serra Fioravante, che aveva predisposto il certificato. Di qui, la richiesta di rigetto della domanda spiegata nei confronti del Comune e la richiesta, subordinatamente al caso di accoglimento della stessa, di condanna di La Serra Fioravante a tenere indenne e manlevare il Comune.

Citato dal Comune, La Serra Fioravante si costituiva negando ogni sua responsabilità e chiedendo che, nel caso in cui fosse condannato, fosse tenuta a manlevarlo a titolo personale La Grotteria Elisabetta, Sindaco del Comune di Monterosso che aveva sottoscritto l'errato certificato di destinazione urbanistica.

Citata dal La Serra, anche La Grotteria si costituiva in giudizio, negando la responsabilità a lei imputata.

Espletata c.t.u., (vedi relazione depositata il 18.3.2004 e successiva relazione a chiarimenti depositata il 14.2.2005, entrambe a firma dell'ing. Giuseppe Augurusa), Il Tribunale di Vibo Valentia decideva la causa come segue: 1) condannava il Comune al risarcimento del danno patito dal Ceniti, determinandolo nella misura di € 87.028,88, oltre l'ulteriore somma, determinata equitativamente, di € 30.000,00, a ristoro del danno "*insito nella paralizzazione dell'attività imprenditoriale intrapresa*"; 2) rigettava le domande avanzate nei confronti di Basile Paolo e dichiarava non accertate le responsabilità azionate nei confronti di La Grotteria Elisabetta e di La Serra Fioravante; 3) condannava il Comune al pagamento delle spese processuali, salva la compensazione nei confronti di La Grotteria e La Serra. In motivazione, il Tribunale osservava: che l'azione intrapresa dal Ceniti era di natura contrattuale, volta a far valere i vizi della cosa venduta; che il terreno, qualificato in sede di vendita come ricadente in zona Bp, ricadeva per contro in zona C; che tale vizio concretava un'ipotesi di *aliud pro alio*; che dei pregiudizi derivati all'attore dalla diversità del bene acquistato dovesse rispondere il solo Comune, quale autore del certificato di destinazione urbanistica rilasciato; che il danno patito dall'attore si componeva di tre voci, quali la differenza di valore del fondo in relazione alla diversa

effettiva sua destinazione urbanistica (€ 10.824,21), la differenza tra il costo di costruzione al tempo (2004) di un' ipotizzata edificazione a mezzo di lottizzazione convenzionata e il costo di costruzione al tempo (1996) in cui era stata richiesta la concessione edilizia per i tre fabbricati progettati (€ 76.204,54), lo specifico pregiudizio derivato dalla paralisi dell' attività imprenditoriale intrapresa (€ 30.000,00); che nessuna responsabilità era stata dimostrata a carico del convenuto Basile e degli altri terzi chiamati.

Con atto notificato nel febbraio 2007 a tutte le controparti, il Comune di Monterosso Calabro ha proposto appello alla sentenza, sulla scorta di motivi logicamente e **prioritariamente** riassumibili come segue:

- a) l' estensione della domanda nei confronti del Comune da parte dell' attore è stata formulata in udienza da soggetto processuale - nella specie l' avv. Ercole Massara, procuratore e difensore del convenuto Basile - privo di *jus postulandi* conferitogli dall' attore;
- b) la domanda di natura contrattuale formulata dall' attore nei confronti del convenuto Basile non poteva essere estesa nei confronti del Comune terzo chiamato, in quanto non legato da alcun vincolo contrattuale verso l' attore;
- c) premesso che il Comune era stato chiamato in causa dal convenuto per essere garantito per il caso di soccombenza di questo, in mancanza della detta soccombenza il Comune non poteva essere condannato; avendo pronunciato ugualmente la condanna, il Tribunale ha deciso *ultra petita*;
- d) l' aver ricondotto la fattispecie ad un' ipotesi di vendita di *aliud pro alio*, doveva reputarsi inammissibile la domanda di riduzione del prezzo, attesa l' incompatibilità tra il vizio *aliud pro alio* - che ammette la sola azione di adempimento o di risoluzione - e l' azione *quantum minoris*;
- e) l' azione risarcitoria dell' attore era incorsa nel termine di decadenza di cui all' art. 1495 c.c.;
- f) le voci di danno riconosciute dal Tribunale sono inesistenti ovvero del tutto indimostrate.

Sulla scorta dei suesposti motivi, il Comune di Monterosso ha chiesto l' integrale riforma della sentenza.

Ceniti Domenico, La Serra Fioravante e i Grotteria Elisabetta si sono costituiti chiedendo il rigetto del gravame.

Basile Paolo, allegando l' intervenuto deceduto in data 17.7.2004 della rappresentata Basile Maria Luisa, si è costituito in proprio e quale procuratore generale di Basile Carlo Maria, entrambi eredi della predetta Basile Maria Luisa, chiedendo il rigetto dell' appello.

Con ordinanza 11-24.7.2007, la Corte ha disposto la sospensione dell' efficacia esecutiva della sentenza impugnata.

All' udienza del 12.12.2012, la causa è stata assunta in decisione, con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

LE RAGIONI DELLE DECISIONE

I motivi di appello in punto di inammissibilità della domanda risarcitoria spiegata dall' attore nei confronti del Comune di Monterosso, terzo chiamato, ovvero di ultrapetizione della pronuncia sono infondati.

Con riferimento all' asserito difetto di *jus postulandi*, va premesso che all' udienza del 16.2.1998 – prima udienza utile successiva a quella per la quale era stato citato il Comune di Monterosso da parte del convenuto Basile – l' avv. Massara (procuratore e difensore del Basile), ha dichiarato, "per delega dell' avv. Campisi (procuratore e difensore dell' attore Ceniti Domenico) e nell' interesse di Ceniti Domenico ... di estendere tutte le domande, comunque proposte, nei confronti di Basile Paolo (quale procuratore di Basile Maria Luisa), anche nei confronti del terzo chiamato in giudizio (Comune di Monterosso Calabro)".

La dichiarazione di estensione della domanda attorea nei confronti del Comune terzo chiamato, pur se formulata da un procuratore *ad litem* diverso da quello della parte interessata (l' avv. Massara anziché l' avv. Campisi), è supportata dallo *jus postulandi* del dichiarante, in quanto quest' ultimo era stato a ciò delegato dal procuratore della parte (avv. Campisi). Delega da reputarsi ammessa in virtù del potere riconosciuto al procuratore di nominare sostituti (art. 9 r.d.l. 1578/1933). La circostanza che la delega, a dispetto di quanto previsto dalla norma citata, non sia stata conferita per iscritto non inficia la validità dell' atto compiuto sulla base di essa, posto che la forma scritta non è prevista a pena di nullità e comunque, trattandosi in ipotesi di nullità relativa, la stessa non è stata tempestivamente eccepita (artt. 156 e 157 c.p.c.).

Parimenti, la validità ed efficacia della dichiarazione di estensione della domanda *de qua* non è minata dalla situazione di conflitto di interessi tra il delegante (avv. Campisi, procuratore dell' attore) e il delegato (avv. Massara, procuratore del convenuto). Infatti, per regola generale, l' atto viziato da conflitto di interessi è pienamente efficace, salva la sua impugnativa da parte del solo rappresentato (art. 1394 c.c.).

Gli altri motivi relativi all' inammissibilità della domanda ovvero all' ultrapetizione della sentenza (motivi di cui alle lettere b, c, d, e, suelencate) meritano di essere trattati congiuntamente, stante la parziale identità degli argomenti giuridici ad essi afferenti.

In punto di fatto, va premessa la pacificità dell' erroneità delle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monterosso, erroneità attinente alle diverse modalità di edificazione esercitabili sul fondo oggetto di compravendita: edificabilità libera, secondo la certificazione *de qua*; edificabilità previa convenzione di lottizzazione, secondo quanto effettivamente previsto dallo strumento urbanistico.

Il rilascio di una certificazione attestante circostanze non veritiere è cagione di responsabilità **extracontrattuale** in capo all' amministrazione certificante con riferimento alle eventuali conseguenze dannose che possano derivare dall' uso che i terzi facciano della certificazione medesima e dall' affidamento da essi riposto sulla veridicità della situazione certificata.

E' evidente che, nel caso di specie, a prescindere dalla posizione del venditore, il compratore può avere una diretta ragione di doglianza nei confronti del Comune che ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica laddove l' inveridicità della situazione certificata sia la fonte dei pregiudizi economici da lui lamentati.

Sebbene l' attore, nell' illustrare le ragioni della domanda, abbia fatto improprio richiamo alla figura della presupposizione, appare abbastanza chiaro che egli si duole della mancanza delle qualità promesse (art. 1497 c.c.), quali appunto le qualità relative alle possibilità edificatorie attestate dal certificato di destinazione urbanistica. Sulla base di tale deficienza affliggente la cosa acquistata, ha proposto, nei confronti del venditore, domanda di riduzione del prezzo e di risarcimento del danno.

Allorquando l' attore, a fronte dell' ingresso nel giudizio del Comune, quale soggetto chiamato in causa dal convenuto, ha dichiarato di "*estendere la domanda*" nei confronti del Comune medesimo, egli si è avvalso dei poteri di formulazione delle domande e delle eccezioni lui riconosciuti dall' art. 183 c.p.c. e, conseguentemente, ha rivolto nei confronti dell' ente comunale la domanda risarcitoria di natura extracontrattuale sopra menzionata. E' vero che il tenore letterale della dichiarazione di estensione ~~della~~ domanda richiamava richieste di origine contrattuale non riferibili al Comune, soggetto terzo rispetto alle parti della compravendita, ma è altrettanto vero che, per il generale principio di conservazione degli atti, la manifestazione della volontà dell' attore di agire nei confronti del Comune andava comunque interpretata nell' unico senso giuridicamente plausibile nel contesto processuale dato e cioè quale domanda di risarcimento danni fondata sull' illecito aquiliano posto in essere dal Comune.

La domanda risarcitoria *ex delicto* spiegata dall' attore nei confronti del Comune in tanto di causa, pur se connessa per l' oggetto (il risarcimento del danno) con la

domanda avanzata nei confronti del convenuto (Basile) e con quella di manleva avanzata da questo nei confronti del terzo (Comune), conserva la sua autonomia nei riguardi di entrambe nel senso che né la sua ammissibilità né il suo accoglimento sono subordinati all' accoglimento dell' una o dell' altra. Dalla detta autonomia consegue che: essa non è preclusa dalla natura contrattuale della domanda rivolta contro il convenuto Basile, né è limitata dall' oggetto della domanda di manleva spiegata da questo verso il Comune; essa non è preclusa dalla eventuale decadenza in cui sia incorsa la domanda risarcitoria *ex contractu* avanzata nei confronti del Basile; essa è indifferente alla qualificazione dell' azione spiegata verso il Basile (azione volta a far valere i vizi della cosa ex art. 1490 c.c., anche *sub specie* di *aliud pro alio*, ovvero l' assenza di qualità promesse ex art. 1497 c.c.).

Una volta riconosciuta l' ammissibilità della domanda risarcitoria avanzata dall' attore nei confronti del Comune e l' estraneità della pronuncia di responsabilità di questo ad ogni vizio di ultrapetizione, va ribadita in questa sede di gravame la detta affermazione di responsabilità sancita dal giudice di primo grado, affermazione che, sotto il profilo del merito, non è stata oggetto di alcuna specifica censura.

Per quanto riguarda la natura e l' entità dei danni, il relativo motivo di appello è in parte fondato.

La prima voce di danno ravvisata dal giudice è quella relativa al minor valore del fondo rispetto a quello che avrebbe avuto se fosse stata veritiera la destinazione urbanistica certificata dal Comune. Il danno è pari alla differenza tra i due valori (quello virtuale e quello effettivo) e cioè all' importo di £ 17.860.000 al tempo della compravendita (anno 1996), equivalente all' importo di £ 20.958.599, attuali € 10.824,21, al tempo della redazione della c.t.u. (anno 2004; vedi c.t.u. ing. G. Augurusa).

Il Comune appellante nega la dovutezza di tale voce di danno, in quanto: a) tale danno, ove esistente, concreta un pregiudizio di cui deve rispondere il venditore "in virtù delle garanzie di legge" (pagina 23 atto d' appello); b) il danno non esiste poiché, edificando con lottizzazione convenzionata secondo l' effettiva destinazione urbanistica, il compratore può realizzare immobili di volumetria addirittura superiore a quella consentita dalla destinazione urbanistica erroneamente certificata dal Comune; c) manca il nesso di causalità tra la condotta del Comune e il danno lamentato.

Senonché, per quanto riguarda l' argomento sub a), vale osservare che una cosa è la riduzione del prezzo che il compratore può vantare nei confronti del venditore, altra cosa è il danno spettante al compratore a cagione del minor valore del bene.

Trattasi di rimedi differenti, attesa la non necessaria coincidenza tra prezzo pattuito, scaturente dal mero incontro delle opposte volontà delle parti, e valore del bene, scaturente dall' oggettiva apprezzabilità in termini economici dell' utilità del bene stesso.

Per quanto riguarda l' argomento sub b), va osservato che la maggior volumetria realizzabile a mezzo di lottizzazione convenzionata non esclude il minor valore del fondo, atteso che, da un lato, il fondo medesimo non ha l' estensione minima previsto dallo strumento urbanistico per la realizzazione della lottizzazione; dall' altro, è del tutto aleatoria la possibilità che il compratore concluda un accordo con i proprietari dei fondi finitimi al fine di realizzare la lottizzazione *de qua*. D' altro canto, il c.t.u. ha dedotto il minor valore sulla scorta dei dati ricavati dalla stima eseguita dall' UTE per conto dell' Ufficio del Registro di Vibo Valentia ai fini della liquidazione dell' imposta di registro (vedi pagine 5-6 c.t.u.).

Per quanto riguarda l' argomento sub c), l' esistenza del nesso di causalità tra condotta del Comune e tale voce di danno è insita nella stessa conclusione del contratto di compravendita, conclusione fondata anche sulla **prospettazione** delle inesistenti qualità edificatorie del bene erroneamente attestate dal certificato di destinazione urbanistica.

La seconda voce di danno affermata dal giudice di primo grado è quella *"ravvisabile nel differente costo di costruzione dei fabbricati di civile abitazione tra il 1996, anno in cui [il compratore] pensava di realizzare i ... fabbricati, e il 2004, anno in cui avrebbe potuto realizzare i fabbricati, previa lottizzazione del terreno"* (vedi pagina 11 sentenza; pagine 6-7 c.t.u.).

La censura del Comune appellante circa la mancata prova di tale voce di danno è fondata. Se, da un lato, non si comprende la ragione per cui l' edificazione a **mezzo** di lottizzazione convenzionata sarebbe dovuta avvenire nel 2004 e non prima; dall' altro, vale osservare che, se si ipotizza che il compratore possa edificare a mezzo di lottizzazione **convenzionata**, si suppone parimenti che egli si sia accordato con i proprietari dei fondi finitimi per ottenere la convenzione di lottizzazione. Ipotesi questa che esclude ex se che il compratore abbia subito i danni ravvisati dal giudice (e dal c.t.u.) quali conseguenza della vendita *de qua*. Ne consegue la non dovutezza della detta voce di danno.

Parimenti fondata è la censura attinente alla terza voce di danno, voce non menzionata dal c.t.u. ma ugualmente ravvisata dal giudice nella *"paralizzazione dell' attività imprenditoriale intrapresa"* e da questo liquidata equitativamente nella misura di € 30.000,00.

L' appellante obietta come l' attività imprenditoriale edilizia del compratore sia del tutto non provata e che vi è addirittura prova della diversa attività esercitata dallo stesso (bracciante agricolo). La Corte condivide l' assunto dell' appellante, posto che l' attore non ha addirittura allegato né la sua qualità di imprenditore edile né la circostanza secondo cui la diversa destinazione urbanistica del terreno acquistato avrebbe determinato la paralisi della sua attività imprenditoriale.

Pertanto, l' affermazione di tale voce di danno appare alquanto ultronea e il ricorso alla liquidazione equitativa, anziché soccorrere al difetto di prova puntuale del *quantum* del danno (come vorrebbe il combinato disposto degli artt. 1226 e 2056 c.c.), pare rimediare allo stesso difetto di prova del suo *an*.

Conclusivamente, l' appello va accolto con esclusivo riferimento all' ammontare del risarcimento, ammontare che va ridotto all' importo di € 10.824,21.

Il parziale accoglimento della domanda attorea giustifica la compensazione per ½ delle spese del doppio grado di giudizio tra il Comune e il Ceniti, Restano confermate le altre statuizioni sulle spese adottate dal primo giudice, non oggetto di impugnazione da parte di alcuno. Vanno compensate le spese del presente grado tra l' appellante e le altre parti appellate.

PQM

la Corte d' Appello, II^a Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull' appello proposto dal COMUNE DI MONTEROSSO CALABRO nei confronti di CENITI DOMENICO, BASILE PAOLO in proprio e quale procuratore generale di BASILE CARLO MARIA (entrambi eredi di Basile Maria Luisa), LA SERRA FIORAVANTE e LA GROTTIERIA ELISABETTA, avverso la sentenza del Tribunale di Vibo Valentia n. 533 del 12.9.2006, così provvede:

- in parziale accoglimento della sentenza impugnata condanna il Comune di Monterosso Calabro al pagamento nei confronti di Ceniti Domenico della somma di € 10.824,21;

- compensa per metà le spese del doppio grado di giudizio tra Ceniti Domenico e il Comune di Monterosso Calabro e condanna quest' ultimo al pagamento della residua metà, spese che liquida per intero nella misura di € 250,00 per spese vive e € 3.000,00 per compenso d' avvocato (oltre cassa e iva) relativamente al primo grado e in € 1.700,00 per compenso d' avvocato (oltre cassa e iva) relativamente al secondo grado;

- pone le spese di c.t.u. a carico di Ceniti Domenico e del Comune di Monterosso Calabro nella misura di metà ciascuno;

- conferma le statuizioni sulle spese del primo grado rese nei confronti delle altre parti.

- compensa integralmente le spese del presente grado tra l' appellante e gli appellati diversi dal Ceniti.

Così deciso in Catanzaro, nella camera di consiglio del 26.6.2013

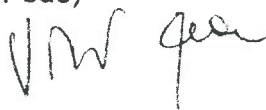
IL PRESIDENTE

(dott.ssa Rita Majore)



IL CONSIGLIERE ESTENSORE

(dott. Vincenzo Di Pede)



CORTE DI APPELLO DI CATANZARO

In Cancelleria il

09/07/13

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
D.ssa Maria Gabriella Pingitore

