

Centro Studi

Diritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Appello, specificità dei motivi: proposizione delle medesime ragioni addotte nel giudizio di primo grado

Ai fini della specificità dei motivi richiesta dall'[art. 342 c.p.c.](#), l'esposizione delle ragioni di fatto e di diritto invocate a sostegno dell'appello possono sostanziarsi anche nella proposizione delle medesime ragioni addotte nel giudizio di primo grado, purché ciò determini una critica adeguata e specifica alla decisione impugnata e consenta al giudice del gravame di percepire con certezza il contenuto delle censure in riferimento alle statuizioni adottate dal primo giudice.

NDR: in tal senso Cass. s.u. 25.11.2008 n. 28057.

Corte di appello di Roma, sentenza del 24.10.2018

...omissis...

I fatti posti a base della decisione della sentenza impugnata n. 7570/2011, resa dal Tribunale di Roma, in data 8/04/2011, pubblicata il 12/04/2011, sono i seguenti. [...] Il sig. X vacava in giudizio il sig. Y, chiedendo la condanna di parte convenuta al risarcimento dei danni sia in ordine al minor valore del terreno oggetto della

compravendita stipulata tra le parti, sia riguardo alle spese sostenute, quantificabili in € 75.000,00, o nella diversa somma accertata, oltre interessi fino al saldo. In particolare contestava che sul terreno acquistato risultava una cubatura minore di quella garantita, in quanto parte del terreno era privo di cubatura ricadendo in zona di viabilità. In ordine ai danni, la parte attrice, oltre al minor valore del terreno, deduceva le spese del progetto rimasto inutilizzato a causa del rigetto della richiesta di concessione per eccesso di cubatura, nonché quelle sostenute per le spese di affitto della madre e dell'ufficio e che non avrebbe più sostenuto in seguito alla costruzione dell'immobile sul terreno. Nel costituirsi il convenuto Y chiedeva il rigetto della domanda attorea ed in particolare deduceva che sin dall'inizio il X era a conoscenza che una porzione di terreno era destinato alla viabilità locale privata. Veniva espletato l'interrogatorio formale dell'attore, la prova per testi e C.T.U. sull'immobile. Il processo veniva interrotto per la morte del convenuto Y e riassunto in capo agli eredi di questo.

Il tribunale rigettava la domanda attorea e compensava le spese di giudizio.

A fondamento della decisione il primo giudice ha posto le seguenti considerazioni.

- [...] Dalla perizia (e i relativi chiarimenti) si evince che le indicazioni fornite in sede di rogito erano sostanzialmente esatte, che non vi era la presenza di una strada privata, contrariamente a quanto dedotto da parte attrice.

- [...]L'unica differenza era che il terreno non ricadeva per intero nel perimetro indicato dal piano come zona O, ricadendo in zona G3 per una piccola parte, che aveva un indice di fabbricabilità di 0,20 mc/mq, comportando una differenza di circa 104,44 mc.

- La riduzione della cubatura emersa in perizia a seguito dell'analisi del piano regolatore, era talmente marginale da non poter comportare una riduzione di valore del terreno, peraltro di estensione maggiore di quello indicato in compravendita.

- In ordine alle voci di danno dedotte, non vi è il nesso di causalità tra i medesimi ed il riscontrato indice di fabbricabilità del terreno, considerato che i danni risarcibili devono essere strettamente connessi all'obbligazione contrattuale e non si ritengono tali le aspettative di parte attrice in ordine ai tempi e modi di costruzione dell'immobile e per i medesimi motivi non si può liquidare il danno ex art. 1226 cc.

- L'erroneo progetto, in relazione al quale la richiesta di concessione era stata respinta, doveva imputarsi a negligenza della parte venditrice, considerato che è onere di chi presenta il progetto accertare i limiti del piano regolatore, ritenuto che le prescrizioni del piano regolatore generale, una volta pubblicate, hanno valore di prescrizioni di ordine generale di

contenuto normativo, come tali conoscibili e non invocabile dal compratore come fonte di responsabilità del venditore che eventualmente non li abbia dichiarati nel contratto.

- Per la natura della questione e le particolare modalità della vicenda, vi sono giusti motivi per compensare le spese di lite

Ha proposto appello X, contestando la sentenza di primo grado sotto diversi profili e chiedendo, in integrale riforma della sentenza impugnata, accogliere le domande avanzate nel giudizio di primo grado. Hanno resistito *omissis*, che hanno contestato le ragioni avverse e hanno chiesto il rigetto dell'appello, perché inammissibile e/o invalido per violazione degli artt. 342 e 345 n. 2 cpc, nonché infondato in fatto e diritto e sfornito di prova. Le convenute spiegavano appello incidentale in ordine alle spese del primo grado, chiedendo la riforma della sentenza impugnata sul punto. All'udienza del 9.11.2017 la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini di legge per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

L'appello è articolato in un unico motivo.

L'appellante censura la sentenza di primo grado per non aver tenuto conto che l'indicazione della cubatura era elemento essenziale al fine della determinazione del

prezzo e per non aver il Tribunale accolto la domanda di risarcimento dei danni, in quanto non connessi all'obbligazione contrattuale del venditore.

L'appello è in parte fondato e va accolto nei limiti di seguito indicati.

Al riguardo si enunciano i seguenti principi.

Ai fini della specificità dei motivi richiesti dall'art. 342 cpc, l'esposizione delle ragioni di fatto e di diritto invocate a sostegno dell'appello possono sostanziarsi anche nella proposizione delle medesime ragioni addotte nel giudizio di primo grado, purché ciò determini una critica adeguata e specifica alla decisione impugnata e consenta al giudice del gravame di percepire con certezza il contenuto delle censure in riferimento alle statuizioni adottate dal primo giudice (Cass. SSUU 25.11.2008 n. 28057).

Se nel contratto definitivo di compravendita il venditore abbia espressamente garantito la destinazione edificatoria del suolo compravenduto, specificando l'indice di edificabilità, il compratore, appresa l'esistenza di un vincolo urbanistico di inedificabilità che riduca la cubatura realizzabile sull'area può avvalersi, essendo anche il vincolo non agevolmente riconoscibile per effetto delle asserzioni del venditore, della garanzia prevista dall'art. 1489 c.c., in materia di cosa gravata da oneri non apparenti (Cass. n. 14226/1999, Cass. n. 27916 del 23.11.17) Nella vendita di cosa gravata da onere reale, la responsabilità del venditore, ex art. 1489 c.c., è esclusa solo nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa oppure si tratti di onere apparente ovvero trascritto o espressamente menzionato nell'atto di trasferimento dell'immobile al terzo, non essendo a tal fine sufficiente una clausola generica o di mero stile (Cass. 22363/17). L'acquirente ha diritto di sfruttare il bene acquistato in tutte le sue potenzialità massime, valutate al momento della stipula dell'atto di acquisto e la presenza di un onere, non contemplato nel contratto che imponga una minore edificabilità, si concreta in una limitazione di tale diritto. L'art. 1489 cc stabilisce che se la cosa venduta è gravata di oneri che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore ha diritto ad una riduzione del prezzo.

L'azione per la riduzione del prezzo è finalizzata a ristabilire il rapporto di corrispettività tra prestazione e controprestazione e la riduzione del prezzo deve corrispondere alla differenza di valore determinata dal vizio della cosa venduta rispetto al prezzo contrattuale (Cass. 21.5.2008 n. 12852).

Alla luce dei principi su menzionati va decisa la fattispecie che ci occupa.

L'appellante individua ed in parte trascrive il passo della sentenza che intende impugnare, ossia la parte di motivazione in cui il giudice ritiene che le indicazioni fornite dal venditore erano sostanzialmente esatte e che la differenza di cubatura era talmente marginale da non poter comportare una riduzione di valore del terreno. La critica che ne segue, anche con riferimento all'erroneità della C.T.U. condivisa dal giudice di prime cure, ed il riferimento al minor valore determinatosi del terreno da compensare giudizialmente, valgono ad individuare il motivo di appello e a ricondurre l'azione nell'alveo dell'art. 1489 cc, come richiesto dall'appellante in primo grado.

Risulta dagli atti e dalla C.T.U. espletata in primo grado che nell'atto notarile di compravendita il terreno viene indicato come totalmente ricadente in zona O con un indice di edificabilità massimo di 0,76, mentre solo successivamente l'appellante ha appreso che secondo il P.R.G. del comune di Roma, parte di detto terreno è risultato in zona G3 ex G4, con un indice di edificabilità di 0.20, il che ha comportato per l'appellante una minore possibilità di costruire in ragione di 104,44 mc.

Dalla planimetria o dallo stato dei luoghi non poteva evincersi il diverso indice di edificabilità, né risultano altri elementi che potevano indurre il compratore a svolgere ulteriori indagini in tal senso. Stante le dichiarazioni contenute nell'atto di vendita e la non apparenza dell'onere, la diversa classificazione urbanistica dell'area con minor indice di edificabilità non era conoscibile neanche in sede di stipula dell'atto definitivo. Sul punto la giurisprudenza afferma che la conoscenza deve essere effettiva e rispondere ai "requisiti di precisione, univocità e chiarezza" e l'apparenza del diritto di terzi deve essere tale da renderlo facilmente conoscibile da una persona di media

diligenza, il che non è nel caso di specie. Pertanto, all'appellante deve riconoscersi la tutela prevista dall'art. 1489 cc e la riduzione del prezzo di compravendita a suo favore, al fine di riportare l'equilibrio tra prestazione e controprestazione.

La riduzione del prezzo ex art. 1489 cc deve essere quindi valutata in ordine alla minore cubatura realizzabile, in quanto in atto di compravendita specificamente si fa riferimento per tutto il terreno all'indice di fabbricabilità massima di 0,76 mc/mq che il compratore aveva diritto di conseguire e che, in ragione dell'accertato minor indice dello 0,20, non ha potuto realizzare.

La C.T.U. espletata in primo grado ha quantificato in 104,44 mc la minor cubatura realizzabile e ha determinato il suo valore in €15.666,00 e tale è l'importo che deve essere calcolato in diminuzione sul prezzo pagato. Su detta somma decorrono interessi al tasso legale dalla domanda sino all'effettivo pagamento.

Quanto al risarcimento del danno, invece, l'appellante s'è limitato a riproporre le stesse domande disattese dal primo giudice senza compiutamente argomentare a riguardo ed incorrendo nell'inammissibilità delle stesse. I motivi di gravame, per essere idonei a contrastare la motivazione della sentenza impugnata, devono accompagnare la parte volitiva, a pena di inammissibilità dell'impugnazione, con una parte argomentativa che contrasti e confuti le ragioni addotte dal primo giudice (ex multis Cass. sez. un. 16/2000).

L'appello incidentale proposto dalle appellate in ordine alla statuizione in primo grado delle spese di giudizio è infondato.

Il principio fondamentale che disciplina la regolamentazione delle spese impone al giudice di non gravare di esse la parte totalmente vittoriosa, rientrando nel potere discrezionale del medesimo la valutazione dell'opportunità di compensare in tutto o in parte le spese di lite (Cass. n. 17763 del 2004; n. 9840 del 1996). Nel caso di specie il giudice di primo grado nell'ambito del suo potere discrezionale ha rispettato il dettato dell'art. 92 co 2 cpc e ha ritenuto di compensare le spese, motivando a riguardo con il riferimento alla "natura della questione e alle particolari modalità della vicenda".

Il capo sulle spese della sentenza impugnata in ogni caso va riformato, stante accoglimento della domanda, nei limiti enunciati nella motivazione in ordine alle spese di giudizio.

Le spese, calcolate sul valore del deciso, trattandosi di sentenza di accoglimento, seguono la soccombenza e si pongono a carico delle appellate secondo lo schema che segue *omissis*. Le spese della consulenza tecnica d'ufficio, infine, si pongono definitivamente a carico delle parti appellate soccombenti.

pqm

La Corte di Appello di Roma, definitivamente pronunciando sull'appello contro la sentenza n. n. 7570/2011 del Tribunale di Roma, così provvede: accoglie parzialmente l'appello e, per l'effetto, condanna, *omissis* a pagare all'appellante X, in solido tra loro e a titolo di riduzione del prezzo dell'immobile riportato nell'atto di compravendita del 18.7.2001, la somma di € 15.666,00, oltre agli interessi legali decorrenti su detta somma dalla domanda sino all'effettivo pagamento; rigetta l'appello incidentale; condanna le appellate, *omissis*, a rimborsare all'appellante, X, in solido tra loro, le spese processuali del doppio grado di giudizio liquidate, secondo i criteri indicati in motivazione, in Euro 1048,00 per diritti ed Euro 2.170,00 per onorari quanto al primo grado e in complessivi euro 5.532,00 per il secondo grado, oltre a spese generali ed oneri accessori dovuti per legge; pone definitivamente a carico delle parti appellate *omissis* le spese della C.T.U. espletata in primo grado come liquidate dal primo giudice con separato provvedimento.