

1.3 – condannava LR alla rifusione delle spese processuali, in favore dell'Avv. DB, nonché al pagamento delle spese di consulenza.

§

2. Con atto notificato il 17.4.07, LR ha citato in giudizio, innanzi a questa Corte, sia GM e FT che il loro difensore, Avv. DB, impugnando la sentenza suddetta; all'uopo deduceva, in sintesi:

2.1 – che il contratto stipulato tra le parti in data 14.4.80 non era stato adempiuto da esso appellante per il verificarsi, dopo la stipula, di *'circostanze, eventi, e situazioni inevitabili, imprevedibili, eccezionali ed assolutamente indipendenti dalla sua volontà'*, sicché il contratto non avrebbe dovuto essere risolto per sua colpa, né egli avrebbe dovuto essere condannato al risarcimento;

2.2 – che in particolare egli aveva dovuto adeguare il progetto alle normative emanate dopo il terremoto del novembre '80, con conseguente ritardo incolpevole nell'inizio della costruzione -diversa da quella oggetto del preliminare non per sua volontà- il che risultava dalla consulenza tecnica di parte;

2.3 – che ulteriori ritardi erano stati provocati dal sequestro del cantiere, nell'ambito di un procedimento penale, al cui esito egli era stato assolto;

2.4 – che comunque l'entità dei danni liquidati in sentenza era eccessiva ed immotivata, dovendosi considerare che le controparti non avevano versato il corrispettivo e che il maggior valore degli immobili realizzati dipendeva anche dalle migliori caratteristiche strutturali;

2.5 – che la condanna alle spese di giustizia era ingiusta ed eccessivamente penalizzante.

Chiedeva quindi:

2.6 – in via istruttoria, che fossero disposta prova testimoniale e la rinnovazione della c.t.u.;

2.7 – nel merito, che la domanda di controparte venisse rigettata, e, in subordine, che l'importo del risarcimento venisse ridotto alla somma ritenuta di giustizia.

§

3. Gli appellati GM e FT si sono costituiti in giudizio ed hanno dedotto in sintesi:

3.1 – che l'impossibilità sopravvenuta determina la liberazione del debitore soltanto se assoluta, il che non si riscontrava nel caso di specie, giacché LR aveva realizzato un edificio completamente diverso da quello cui faceva riferimento il preliminare;

3.2 – che in particolare il progetto originario prevedeva un edificio di metri cubi 2.388/28; il progetto invece realizzato un edificio di metri cubi 5.030/00, con notevole aumento della cubatura;

3.3 – che già dal 29.8.84 LR aveva ottenuto una concessione edilizia, sulla base di un progetto che cancellava le unità immobiliari promesse in vendita ad essi appellati;

3.4 – che dunque LR non aveva onorato le proprie obbligazioni per scelte di carattere imprenditoriali e non per causa (della normativa entrata in vigore a seguito) del terremoto;

3.5 – che, relativamente al *quantum*, essi appellati avevano versato un acconto di lire 3.200.000.

§

4. Anche l'Avv. DB si è costituito in giudizio, eccependo il proprio difetto di legittimazione, e sostenendo che l'appello era inammissibile, per assenza di censure e di conclusioni in ordine alla distrazione delle spese.

o

La causa è stata riservata per la decisione all'udienza del 16.10.12.

MOTIVI DELLA DECISIONE

5. In via preliminare, si osserva che l'appello proposto contro l'Avv. DB è inammissibile, atteso:

5.1 – che il suddetto non è stato parte nel giudizio di primo grado (cfr. Cass. sez. 3, sentenza n. 7119 del 5.8.96, secondo cui 'è incontroverso in dottrina e giurisprudenza

che la qualità di parte processuale, assunta nel giudizio di cognizione di primo grado, è il necessario presupposto formale che legittima attivamente e passivamente all'impugnazione in appello (Cass. 91-5877, 85-4685, 84-2224, 81-344, 80-5873, 79-817), cioè all'esercizio di diritti processuali, indipendentemente dalla titolarità attiva o passiva del rapporto giuridico sostanziale dedotto in causa, quale conseguenza della struttura stessa del processo di cognizione, che ancora in appello l'oggetto della lite e l'individuazione dei soggetti all'oggetto e ai soggetti del giudizio di primo grado per i principi del rispetto del contraddittorio e del doppio grado di giudizio, dell'effetto devolutivo dell'appello e del divieto dell'intervento di terzo nel processo, ex art. 344 c.p.c., ad eccezione di coloro che potrebbero proporre opposizione di terzo ai sensi dell'art. 404 c.p.c.);

5.2 – che anche in materia di impugnazioni per proporre una domanda in giudizio occorre avervi interesse (Cass., sez. 2, sentenza 27.7.05 n. 15705);

5.3 – che appunto nei confronti dell'Avv. DB l'appellante LR non ha interesse ad impugnare la sentenza, in quanto 'il provvedimento che dispone la distrazione deve considerarsi, piuttosto che una statuizione della sentenza in senso stretto, un autonomo provvedimento formalmente cumulato con questa, esclusivamente inerente al rapporto che intercorre tra il difensore ed il suo cliente vittorioso: comportante la sostituzione del primo al secondo nel diritto di credito al pagamento delle spese processuali e dei compensi professionali nei confronti della controparte soccombente che gli deriva dalla già pronunciata condanna di quest'ultima' (Cass., sez. un., sentenza 7.7.10 n. 16037, pag. 9 motivazione).

§

6. Nei confronti degli altri appellati, i coniugi GM e FT, l'appellante LR ha articolato due motivi.

o

6.1. Col primo motivo, relativo all'<an debeatur>, egli ha ribadito la tesi di non aver potuto adempiere alle obbligazioni di cui al contratto preliminare stipulato il 14.8.80.

Il motivo è ripetitivo delle argomentazioni già articolate in primo grado, ed infondato. Gli è che la dedotta impossibilità sopravvenuta è stata dedotta in modo apodittico, e non provata in alcun modo, laddove soltanto la prova di un'impossibilità assoluta ed obiettiva avrebbe comportato l'estinzione dell'obbligazione.

Il consulente di parte appellante, l'ing. Leonardo Romaniello, la cui relazione è posta a base del motivo qui in esame, ha infatti affermato (pagg. 2 e segg. relazione depositata in primo grado) che a seguito del terremoto del novembre '80 entrarono in vigore nuove norme, che imposero l'abbandono del progetto originario; senza tuttavia fornire alcuna spiegazione al riguardo.

Anzi, egli è caduto in una contraddizione di ordine logico, che appare insanabile, laddove ha richiamato l'entrata in vigore di indici di fabbricazione più ridotti e di distanze da altre costruzioni più ampie, e tuttavia ha riconosciuto la realizzazione di un fabbricato molto più grande di quello originario (pag. 8: area occupata di mq 756 contro 478; all. 2 e 4 alla relazione: volume di mc 5.030/89 contro 2.388/28).

Orbene, se fosse vero che LR fu costretto a rispettare norme più restrittive, allora non avrebbe potuto realizzare un edificio più grande; ma essendo ciò avvenuto, se ne deduce che nessun impedimento sussisteva in ordine alla realizzazione di quanto promesso in vendita: la quota di un edificio più piccolo.

Il supplemento istruttorio sollecitato dall'appellante -volto a provare che nuove normative lo costrinsero ad adottare, e realizzare, un nuovo progetto- è palesemente inammissibile, non potendo i testimoni surrogare la (già fallita) prova a mezzo di consulenza tecnica. Si tratterebbe, peraltro, di valutazioni sulla impossibilità di realizzare detto progetto, non consentite in ambito di prova testimoniale. Né è possibile ritenere di una qualche utilità una nuova consulenza tecnica di ufficio.

Va aggiunto infine che il precedente invocato dall'appellante, cioè la sentenza di questa Corte n. 255/99, non ha efficacia di giudicato, riguardando altre parti - per l'esattezza, diversi acquirenti di immobili promessi in vendita da LR- e

comunque non può vincolare in alcun modo le valutazioni di questo collegio giudicante.

o

6.2. Il secondo motivo, con cui l'appellante ha contestato l'esattezza degli importi al cui pagamento egli è stato condannato, è invece fondato.

Occorre qui osservare che, secondo consolidata giurisprudenza della Suprema Corte, "il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita di un bene immobile, imputabile al promittente venditore, consiste nella differenza tra il valore commerciale del bene, da determinarsi con riferimento al momento della proposizione della domanda ed il prezzo pattuito, anch'esso rivalutato alla stessa data; oltre al riconoscimento, sulla differenza così determinata, degli effetti della svalutazione monetaria intervenuta nelle more del giudizio" (Cass., sez. 2, sentenza 28.7.10 n. 17688).

Il giudice di primo grado ha quantificato il risarcimento in misura pari al valore che gli immobili avrebbero avuto, se realizzati come da progetto allegato al preliminare, giusta (seconda) relazione del consulente tecnico di ufficio, ovvero lire 76.464.000 per l'appartamento, e lire 9.600.000 per il garage -equivalenti a €44.448/35 complessivi- alla data della relazione stessa, cioè 31 gennaio '95.

Tali valori -in sé corretti, essendo l'accertamento dell'ausiliario ben argomentato e non censurato dalle parti- non possono tuttavia identificarsi col *quantum* risarcitorio, occorrendo detrarre da essi il prezzo pattuito (lire 14.000.000 per l'appartamento e 2.000.000 per il garage), pari a € 8.263/31 totali, che rivalutato dal 14 agosto '80 al 31 gennaio '95, secondo indice ISTAT 'foi', è di €25.492/31.

Ne consegue che l'importo del risarcimento va ridotto a € (44.448/35 meno 25.492/31 =) 18.956/04, oltre rivalutazione secondo il citato indice, dall'1.2.95 sino al soddisfo (irrilevante ai fini della presente valutazione è la questione del

versamento di un acconto, per la cui restituzione gli appellati avrebbero avuto l'onere di proporre appello incidentale).

§

7. Per quanto riguarda le spese di giudizio, esse seguono la soccombenza nel rapporto tra l'appellante e l'Avv. DB.

Nel rapporto tra l'appellante e i coniugi GM e FT, in considerazione dell'accoglimento parziale dell'appello e dell'esito finale della controversia, sussistono giuste ragioni per compensare le spese del doppio grado di giudizio nella misura del 50 %, ponendo il residuo a carico di LR. Le spese di consulenza, già liquidate dal primo giudice, restano a carico di LR.

Le spese di giudizio sono liquidate a norma del d.m. 20.7.12 n. 140 (cfr. Cass., sez. un., sentenza 12.10.12 n. 17405).

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da

~ **LR**

nei confronti di

~ **GM**

~ **FT**

~ **DB**

avverso la sentenza del Tribunale di Potenza n. 10-120/06, depositata il 21.3.06, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, ed in riforma della medesima,

così provvede:

I. dichiara inammissibile l'appello proposto contro DB;

II. condanna LR al pagamento, in favore di DB, delle spese del presente grado del giudizio, che liquida come segue:

- a titolo di compensi € 300/00 per la fase di studio, 180/00 per la fase introduttiva, 420/00 per la fase decisoria,
per un totale di €900/00, oltre IVA e contributi come per legge;

III. condanna LR al pagamento, in favore di GM e FT, in solido, della somma di €18.956/04, oltre rivalutazione dall'1.2.95 sino al soddisfo, secondo l'indice ISTAT 'foi';

IV. condanna LR al pagamento, in favore di GM e FT, in solido, del 50% delle spese del doppio grado del giudizio, quota che liquida come segue:

- in 1° grado, a titolo di compensi, €200/00 per la fase di studio, 150/00 per la fase introduttiva, 300/00 per la fase istruttoria, 300/00 per la fase decisoria;
- in 2° grado, a titolo di compensi, €240/00 per la fase di studio, 180/00 per la fase introduttiva, 360/00 per la fase istruttoria, 360/00 per la fase decisoria, per un totale di €2.090/00, oltre IVA e contributi come per legge;

V. compensa per il residuo le spese del doppio grado di giudizio tra LR e GM / FT.

VI. pone le spese di consulenza a carico di LR.

Così deciso in Potenza, alla camera di consiglio del 13.11.12

Il Consigliere estensore
dott. Rocco PAVESE

Il Presidente
dott. Ettore NESTI