

Sentenza n. 19/2021 pubbl. il 12/01/2021

RG n. 1347/2013

Repert. n. 31/2021 del 12/01/2021



**CORTE DI APPELLO DI LECCE**

**prima sezione civile**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte di Appello, sezione prima civile, riunita in camera di consiglio nella seguente composizione:

dr. Riccardo Mele presidente  
dr. Maurizio Petrelli consigliere  
dr.ssa Patrizia Evangelista consigliere est.

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta al n° 1347 del ruolo generale delle cause dell'anno 2013 pendente

**TRA**

**DOMUS s.r.l.** (CF/PI: 00380710947), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli  
Avv.ti Franco Bortone e Pietro Nicolardi, come da mandato in atti;

**- APPELLANTE -**

**E**

**Ministero della Difesa**, in persona del ministro in carica, rappresentato e difeso ope legis dall'Avvocatura  
Distrettuale dello Stato di Lecce

**- APPELLATO-**

All'udienza del 18.9.2019 le parti hanno precisato le conclusioni come da relativo verbale e la causa è stata riservata  
per la decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.





liate denominato "Ex deposito Saint Bon" pubblicato sul Corriere del Mezzogiorno del 17.7.2003, segnalava "l'avvenuto stralcio dall'originaria consistenza di detto compendio immobiliare di un'area sulla quale ricade una strada carrabile asservita ad una fascia costiera di d.m. (p.lla 8/p), ricevuta in consegna dalla Capitaneria di Porto per mantenervi uno stabilimento balneare ad uso dei soci dell'ex CRDD... (nonché di) ... un'ulteriore area attigua a detto stabilimento da sempre adibito a parcheggio" e invitava Consap a procedere alle necessarie rettifiche ed alla ripubblicazione dell'avviso di vendita.

Sotto altro profilo l'Amm/ve convenuta, pur dando atto che nel preliminare si faceva espresso rinvio all'atto definitivo per la più compiuta identificazione dell'immobile, quanto a confini, consistenza e dati catastali, segnalava l'indicazione nel contratto di una consistenza dell'immobile differente da quella indicata nell'avviso di vendita, quanto alla estensione della superficie coperta, da ciò conseguendo, a suo dire, l'annullabilità del contratto per errore essenziale sulla identità dell'oggetto ex art. 1428 c.c.

Sotto ulteriore profilo l'Amministrazione convenuta invocava l'art. 3 del preliminare di vendita il quale attribuiva all'Amministrazione la potestà di non dare seguito al definitivo per "sopravvenute esigenze di carattere istituzionale" restando indenne da obblighi restitutori, con l'eccezione degli acconti sul prezzo di compravendita già riscossi.

La causa veniva istruita a mezzo prova documentale e testimoniale e decisa con sentenza n° 2355/2013 con cui il Tribunale di Lecce rigettava la domanda di emissione di sentenza ex art. 2932 c.c., dichiarando l'inefficacia del contratto preliminare dedotto in giudizio perché concluso da *falsus procurator* e non ratificato dal Ministero convenuto e, richiamata giurisprudenza della Suprema Corte sulla questione dell'identità del bene oggetto di trasferimento quale elemento indispensabile di collegamento tra contratto preliminare e contratto definitivo, riteneva di dover rigettare la domanda attorea anche sotto tale profilo, disponendo la restituzione alla società attrice di quanto dalla stessa versato all'atto del preliminare a titolo di caparra e principio di pagamento, maggiorato di interessi legali dal pagamento al saldo e condannando il ministero convenuto a corrispondere in via equitativa alla società attrice, la somma di € 80.000,00 a titolo di risarcimento danni per mancato guadagno, oltre che alla rifusione delle spese di lite.

Avverso tale sentenza Domus s.r.l. ha proposto appello, con atto notificato il 10.12.2013, chiedendone la riforma con l'emissione di sentenza che tenga luogo del mancato contratto definitivo di cui al preliminare intercorso fra le parti, dichiarando la propria disponibilità a rinunciare ad un'eventuale riduzione del prezzo, in caso di accertamento di una minor superficie e di una minore cubatura dei manufatti insistenti sul compendio immobiliare oggetto delle pattuizioni intercorse fra le parti, da acquistarsi – secondo queste ultime - "a corpo", nello stato di fatto esistente e con condanna del Ministero, sempre in via equitativa, al risarcimento dei danni nei limiti in cui compro-



vati dalle emergenze processuali ovvero, in via subordinata, in caso di conferma della sentenza appellata, condannarsi il Ministero appellato alla restituzione del doppio della caparra con interessi e rivalutazione, e con condanna al risarcimento dei danni quantificati, avuto riguardo alle risultanze istruttorie, in € 2.500.000,00 oltre rivalutazione, con condanna del Ministero convenuto al pagamento delle spese processuali del doppio grado di giudizio e con richiesta di trasmissione degli atti alla Corte dei Conti ai fini dell'accertamento di eventuali responsabilità contabili.

Con comparsa di risposta contenente appello incidentale depositata tempestivamente il 18.2.2014, si è costituito il Ministero della Difesa chiedendo il rigetto dell'appello principale e la riforma della sentenza emessa in primo grado con la revoca delle statuizioni risarcitorie in suo danno ed in favore di Domus s.r.l.

Rigettate le richieste istruttorie dell'appellante principale e fissata udienza di p.c., dopo un rinvio per l'acquisizione del fascicolo di primo grado, la causa è stata trattenuta in decisione il 14.12.2016 con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., per essere rimessa sul ruolo con ordinanza del 27.4.2017 per la ricostruzione del fascicolo del primo grado di giudizio, risultato irreperibile all'esito delle disposte ricerche di Cancelleria. All'udienza del 19.7.2017 la causa è stata nuovamente trattenuta in decisione con assegnazione di nuovi termini ex art. 190 c.p.c., per essere rimessa sul ruolo con ordinanza del 5.6.2018 al fine di espletare una CTU diretta a chiarire la situazione di fatto e catastale del compendio immobiliare oggetto del preliminare dedotto nel presente giudizio.

Dopo una serie di rinvii la causa, espletata la CTU, è stata nuovamente trattenuta in decisione all'udienza del 18.9.2019 con assegnazione di termini ex art. 190 c.p.c.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE.

L'appello è fondato alla luce di quelle, fra le deduzioni difensive sviluppate nell'atto d'appello da Domus s.r.l. che esprimono specifiche censure idonee ad intaccare il *decisum* del primo giudice,

Risultano, innanzitutto, fondate le censure sviluppate nella prima articolazione dell'atto d'impugnazione, sub 1) e dirette a dimostrare l'erroneità della declaratoria, resa dal primo giudice, di inefficacia del preliminare di compravendita stipulato il 3.10.2003, da Consap s.p.a., quale mandataria del Ministero della Difesa e Domus s.r.l., in quanto Consap s.p.a. avrebbe agito come *falsus procurator*, debordando dai limiti del mandato ed in mancanza di successiva ratifica del suo operato da parte del Ministero della Difesa. L'erroneità delle statuizioni del primo giudice risiederebbe, in particolare, secondo l'appellante, nella inidoneità delle "esternazioni" del Dipartimento militare marittimo dello Jonio e del Canale d'Otranto di Taranto a rilevare come atti riferibili al Ministero della Difesa spieganti efficacia nella vicenda contrattuale dedotta in giudizio nel senso di incidere sull'ampiezza del mandato ad





alienare conferito a Consap s.p.a.

Il primo giudice ha affermato l'inefficacia del preliminare facendo propria – per la verità senza sottoporla ad una disamina critica anche alla stregua delle controdeduzioni di parte attrice – la tesi del ministero convenuto che ha prospettato l'inefficacia del contratto preliminare invocato dall'attrice a partire dalla circostanza che Consap s.p.a. avrebbe stipulato il preliminare ignorando il contenuto della nota inviata il 29.7.2003 dal Dipartimento Militare Marittimo dello Jonio e del Canale d'Otranto di Taranto, così agendo quale *falsus procurator*, e dalla circostanza che Consap s.p.a. avrebbe indicato nel contratto preliminare una estensione della superficie coperta dell'immobile differente da quella risultante dall'avviso di vendita pubblicato sul Corriere del Mezzogiorno del 17.7.2003, da ciò conseguendo una situazione di incertezza sulla effettiva consistenza dell'immobile oggetto del preliminare tale da precludere la stipula del definitivo.

Va, a questo punto, precisato che, con la nota del 29.7.2003 (che, all'interno della tesi sostenuta in giudizio dal Ministero convenuto, rappresenta l'atto che avrebbe inciso sui poteri conferiti a Consap s.p.a. quale mandataria del Ministero della Difesa) - avente ad oggetto: "*Beni dismissibili DCPM '97- Puglia 39 – Ex Deposito Saint Bon Taranto*" - il Capo Sezione Demanio dell'ufficio infrastrutture e demanio del Dipartimento Militare Marittimo dello Jonio e del Canale d'Otranto di Taranto ha trasmesso a Consap s.p.a. – richiamando intese a mezzo vie brevi – "*copia del fg. n. 814605/INFR-DEM, in data 28.7.2003 di Maridipart Taranto, ai fini delle necessarie rettifiche/ripubblicazione dell'Avviso di vendita del bene in oggetto*". Dal foglio richiamato ed allegato in copia a detta nota, si evince che il Dipartimento Militare Marittimo dello Jonio e del Canale di Otranto di Taranto aveva comunicato allo Stato Maggiore della Difesa rep. Infrastrutture a Roma, che Marigenimil Taranto (Direzione del Genio Militare per la Marina Taranto) "*ha provveduto al frazionamento del cespite in questione ed ha prospettato a codesto SMD la necessità di mantenere nella disponibilità della F.A. una porzione di esso con via di accesso/transito e un parcheggio in quanto asservita ad uno stabilimento balneare, OPPS a favore del personale civile della difesa*", segnalando "*che con "avviso di vendita" pubblicato sul quotidiano "Corriere del Mezzogiorno" del 17.7.2003 la CONSAP s.p.a. ha elencato tra i vari beni in offerta anche l'ex Deposito Saint Bon fornendo dei dati di superficie non in linea con quanto prospettato da Marigenimil, ovvero inserendovi l'intera superficie*" ed invocando "*urgenti azioni intese a salvaguardare gli interessi della F.A.*"

Tanto precisato, osserva la Corte che, avendo il primo giudice omissso di esplicitare il percorso valutativo sotteso all'accoglimento della tesi del Ministero secondo cui Consap s.p.a., in sede di stipula del preliminare dedotto in giudizio avrebbe agito come *falsus procurator*, deve escludersi che le allegazioni del Ministero, riscontrate documentalmente nei termini di cui sopra, siano idonee a neutralizzare, con riferimento a tale profilo, l'efficacia vincolante



del preliminare invocata da Domus s.r.l.

In particolare, non si vede come possa sostenersi che la richiesta inoltrata dal Dipartimento Militare Marittimo di Taranto a Consap s.p.a. di procedere a rettifica/ripubblicazione dell'Avviso di vendita del bene in considerazione del contenuto dell'allegato f. n. 81465 del 28.7.2003 abbia potuto rilevare all'interno del procedimento di dismissione del compendio di terreni e fabbricati in Taranto denominato "Ex deposito Saint Bon", imponendo a Consap di escludere dalla vendita la porzione di terreno "di interesse" (non è chiaro per chi), per il suo collegamento con la conduzione dello stabilimento balneare di cui si è detto. Il primo giudice, come già osservato, non ha offerto argomenti diretti a motivare un tale convincimento, limitandosi a riportare le allegazioni del Ministero convenuto, il quale, a sua volta, si è limitato a postulare una pretesa sovrapposibilità fra le esternazioni delle amministrazioni periferiche e quelle degli organi centrali legittimati a manifestare all'esterno la volontà del Ministero della Difesa.

Senonchè, dal documento allegato alla nota inoltrata a Consap s.p.a. il 29.7.2003 risulta che il Dipartimento Militare Marittimo di Taranto ha solo prospettato allo Stato Maggiore della Difesa eventuali "urgenti azioni intese a salvaguardare gli interessi della F.A." in considerazione delle iniziative assunte da Marigenimil Taranto per il frazionamento del cespite in questione al fine di identificare catastalmente una porzione dello stesso, senza fare riferimento ad eventuali determinazioni adottate dallo Stato maggiore della Difesa o da altre Autorità idonee a rilevare come manifestazione di volontà del Ministero della Difesa all'interno del procedimento di dismissione del compendio di terreni e fabbricati in Taranto denominato "Ex deposito Saint Bon". Sicchè l'invito, rivolto a Consap s.p.a., a ripubblicare l'avviso di vendita tenuto conto dei desiderata del Dipartimento militare marittimo dello Jonio e del Canale d'Otranto di Taranto, appare privo di efficacia vincolante per la destinataria.

Appare opportuno precisare, a supporto di quanto appena osservato, che il compendio immobiliare per cui è causa, già ricadente fra i cespiti vincolati a destinazione militare, era stato trasferito nella categoria dei beni patrimoniali dello Stato con Decreto interministeriale dell'1.3.99 n° 872 pubblicato sulla G.U. n. 81 dell'8.4.99 per le finalità di cui all'art. 3 comma 112 L. 662/96 ed inserito nel programma di dismissione di immobili di cui al DCPM dell'11.8.1997 pubblicato sulla G.U. n. 234 del 7.10.1997, per la cui gestione ed attuazione era stata incaricata Consap s.p.a. con convenzione n° 1197 del 6.3.98 e con contratto n° 1878 di rep. stipulato il 28.6.2002 con l'Amministrazione della Difesa per la regolamentazione delle attività residuali concernenti l'incarico affidato con l'anzidetta convenzione.

Ora, la società incaricata, con verbale del 9.9.2003, ha dato atto dell'attività compiuta in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione n° 1197 del 6.3.98 per la vendita dell' Ex Deposito "Saint Bon" di Taranto e, in parti-



colare, (ha dato atto) di aver effettuato la stima del bene ed ottenuto il parere di congruità con decreto n. 12/5 del 15.4.2003 emesso dalla Direzione Generale dei Lavori e del Demanio del Ministero della Difesa; di avere invitato gli Enti territoriali interessati a comunicare l'eventuale volontà di esercitare il diritto di prelazione loro spettante per il prezzo di € 1.234.000,00 senza che alcuno degli enti invitati avesse manifestato tale volontà; di avere dato avviso di vendita sui quotidiani "Il Sole 24 ore" e la "Gazzetta del Mezzogiorno"; di avere proceduto in data 8.9.2003 all'apertura ed all'esame delle offerte per i beni messi in vendita con l'avviso di cui sopra; che era pervenuta una sola offerta avanzata da Domus s.r.l. per € 1.341.358.00 e che, pertanto, il bene poteva "... essere assegnato alla Domus s.r.l. nei cui confronti si può procedere con la predisposizione del contratto preliminare di compravendita".

Ebbene, ciò posto, deve rilevarsi, alla stregua della complessiva documentazione versata in atti, che il Ministero convenuto non ha provato che all'interno del procedimento diretto alla dismissione dell'Ex deposito "Saint Bon" di Taranto, sia intervenuto alcun atto riferibile al Ministero della Difesa ed avente rilevanza esterna, suscettibile di delimitare i poteri rappresentativi conferiti *ab initio* a Consap s.p.a. per la vendita del compendio immobiliare per cui è causa, nella consistenza di cui all'originario DCPM dell'11.8.2003 (come da avviso di vendita del 17.7.2003 sul "Corriere del Mezzogiorno") e diretto a prevedere lo stralcio delle porzioni oggetto di frazionamento catastale su iniziativa di Maringenimil Taranto e la loro sottrazione alla dismissione ed alla vendita a terzi.

Sicché la tesi dell'inefficacia del preliminare del 3.10.2003 perché concluso da *falsus procurator*, sostenuta dal Ministero convenuto e fatta propria dal primo giudice non può qui trovare conferma.

E' il caso di sottolineare che il convincimento della Corte trova pieno riscontro nei contenuti della nota del 18.9.2003 inoltrata dal Ministero della Difesa - Direzione generale dei lavori e del demanio - allo Stato Maggiore della Difesa e comunicata per conoscenza al Ministero della Difesa, allo Stato Maggiore della Marina ed al Comando in Capo del Dipartimento Militare Marittimo dello Jonio e del Canale di Otranto di Taranto, nella quale, con riferimento al fg. n° 814605 del 28.7.2003 (che costituisce, come già visto, il pilastro della tesi del Ministero convenuto) si fa presente che "... questa Direzione Generale è dell'avviso che le iniziative intempestive riguardanti la variazione della consistenza patrimoniale dell'immobile debbano ritenersi improprie attese anche le eventuali conseguenze per danno all'erario", aggiungendo che: "La Scrivente... salvo diverso avviso, motivato da sopravvenute esigenze di carattere operativo, di codesto Stato Maggiore Difesa proseguirà nelle azioni finalizzate all'alienazione dell'immobile indicato in oggetto".

Ebbene, il Ministero convenuto non ha prodotto documentazione formata nel periodo compreso tra tale nota e la data di sottoscrizione del preliminare da cui risulti l'esplicitazione formale di una diversa volontà dello Stato Maggiore della Difesa diretta a contrastare, sotto qualsivoglia profilo, la prosecuzione del procedimento di alienazione



dell'immobile in oggetto.

Del resto, lo stesso giudice del primo grado non ha potuto esimersi dal rilevare *“che sono documentate in atti difformità di comunicazione effettiva, anche in termini di coerenza/incongruenza tra gli organi centrali del ministero e le varie sue diramazioni”*, sia pure per pervenire a conclusioni che, per i motivi fin qui sviluppati, non possono essere condivise.

L'appello va accolto anche con riferimento alle ulteriori censure mosse da Domus s.r.l. alle statuizioni adottate dal primo giudice con riferimento alla rilevata divergenza tra la superficie coperta indicata nell'avviso di vendita e quella promessa in vendita nel preliminare, da cui deriverebbe un difetto di determinabilità del bene oggetto di negoziazione *“con conseguente impossibilità di disporre il trasferimento invocato dalla Domus ai sensi dell'art. 2932 c.c.”*.

Ed invero, tale mancanza di precisa corrispondenza dell'estensione della superficie coperta riportata nell'avviso di vendita pubblicato sul Corriere dei Mezzogiorno del 17.7.03, (pari a mq. 1.163 di superficie coperta da n. 5 edifici uso magazzino e n. 3 piccoli locali semidistrutti) desunta dalla originaria *“scheda informativa”* redatta nel 1997 per l'identificazione del bene agli effetti della L. 662/96 e di quella riportata nel preliminare del 3.10.2003 (pari a mq. 1.948 coperti da n.8 manufatti di varie tipologie), non appare certamente preclusiva della possibilità di emettere sentenza ex art. 2932 cod.civ. sulla base del preliminare dedotto in giudizio.

E' infatti pacifico che la conclusione del contratto preliminare si inserisce nell'iter formativo del contratto definitivo, richiedendosi, nel preliminare, l'individuazione degli elementi essenziali della futura convenzione, anche in chiave di mera determinabilità dell'oggetto di quest'ultima, compatibilmente con l'assetto d'interessi perseguito dalle parti. Ora, nella concreta vicenda dedotta in giudizio, va tenuto in debito conto che le parti nel preliminare tra loro intercorso, all'art. 2 pattuirono una *“vendita fatta ed accetta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso immobiliare si trova e si possiede, con pertinenze ed accessori”* con ciò manifestando la volontà di trasferire il bene indipendentemente da una esatta e piena corrispondenza tra la misura reale del bene e quella indicata nel contratto (preliminare). Ed infatti le stesse, all'art. 1 di quest'ultimo, hanno espressamente rinviato alla stipula del definitivo la compiuta identificazione *“con più precisi confini, consistenza e dati catastali”* dell'immobile da alienarsi.

Peraltro, tenuto conto che le stesse hanno, comunque, indicato la superficie complessiva del bene da alienarsi (indicandola in mq. 119.061), rinviando, per la identificazione di detto bene, alla rappresentazione grafica dello stesso – delimitata da una linea di colore giallo - nella planimetria allegata all'atto, deve senz'altro escludersi che possano sussistere dubbi sulla identificazione del bene promesso in vendita. In definitiva, la segnalata divergenza, in quanto irrilevante nell'economia dell'accordo negoziale intervenuto fra le parti e destinata, per espressa volontà delle stesse, ad essere superata in sede di stipula del definitivo, non appare certamente preclusiva di quella *“possi-*





bilità” alla quale l’art. 2932 c.c. condiziona la stipula del contratto definitivo che tenga luogo del preliminare. Ritiene, pertanto la Corte che il Ministero della Difesa, così come dedotto dall’appellante, si sia ingiustificatamente sottratto agli obblighi assunti con il preliminare di compravendita immobiliare del 3.10.2003 e che sussistano i presupposti per l’accoglimento della domanda di pronuncia di sentenza ex art. 2932 c.c.. A tal fine soccorre l’approfondita ricognizione - operata dal CTU nominato in appello - delle vicende catastali del compendio immobiliare della cui compravendita si tratta, indubbiamente “complicata” dalle iniziative assunte dalla Direzione del Genio Militare per la Marina di Taranto che ha provveduto al frazionamento catastale del cespite in questione - così modificando i dati catastali identificativi dell’immobile riportati nel preliminare - nella prospettiva di uno stralcio (in realtà mai formalmente intervenuto) dalla procedura di vendita di una porzione dello stesso (corrispondente alla via di accesso/transito e ad un’area di parcheggio a servizio di uno stabilimento balneare gestito su una fascia costiera attigua ricadente nel demanio militare).

L’accurata indagine condotta dal CTU consente di procedere al richiesto trasferimento immobiliare, come da dispositivo (trasferimento che va condizionato al pagamento dell’intero corrispettivo pattuito tra le parti e, dunque, della somma di € 1.341.358,00, ovvero di quella di € 1.073.086,40, per il caso in cui non sia stata data esecuzione alla statuizione della sentenza impugnata di condanna alla restituzione della caparra). In tal modo sarà data attuazione alla volontà consacrata nel preliminare rimasto inadempito, nella certezza della piena corrispondenza tra quanto trasferito con la presente sentenza e quanto promesso in vendita con detto preliminare, risultando riscontrata la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali dell’immobile compravenduto ai sensi dell’art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e non ostandovi la destinazione urbanistica del terreno quale risulta dal relativo certificato (all. n. 17 alla relazione di CTU del geom. Samele) rilasciato dal Comune di Taranto in data 6.6.2019.

Tenuto conto delle statuizioni fin qui rese, avuto riguardo ai motivi d’appello formulati, rispettivamente, dall’appellante principale e dall’appellante incidentale con riferimento alle statuizioni di condanna del Ministero convenuto alla restituzione della caparra ed al risarcimento dei danni, osserva la Corte come le rispettive censure mosse alle decisioni al riguardo adottate dal primo giudice restino superate dalla emissione, nella presente fase ed in riforma della sentenza emessa in primo grado, di sentenza ex art. 2932 c.c. diretta a produrre gli effetti del contratto non concluso. Ed infatti l’emissione di tale sentenza rende, per un verso, ingiustificata la restituzione a Domus della caparra di € 268.271,60 da valere - secondo la volontà espressa dalle parti all’art. 3 del preliminare - come principio di pagamento. Mentre, per altro verso, dalla lettura dell’atto di citazione in primo grado e dal com-

