

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.



liare 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



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



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-



pletivo tenore delle allegazioni rese da parte attrice a fondamento della proposta domanda di risarcimento dei danni patiti, è agevole rilevare che la prospettazione di tali danni è fatta derivare dalla mancata stipula del definitivo per inadempimento della promittente alienante, mentre manca del tutto la prospettazione di danni derivanti dal ritardato trasferimento del compendio immobiliare, intervenuto solo con sentenza ex art. 2932 c.c. e non nei tempi contrattualmente previsti (entro 120 gg. dalla stipula del preliminare); sicché, in sostanziale accoglimento dell'appello incidentale quale conseguenza anche dell'accoglimento dell'appello principale, vanno revocate le statuizioni di condanna del Ministero convenuto al pagamento di somme, sia a titolo di restituzione della caparra versata, sia a titolo di risarcimento danni da inadempimento del preliminare (danni questi ultimi esclusi in radice dall'accoglimento della domanda ex art.2932 cod.civ.).

Ogni ulteriore questione dedotta nella presente fase resta assorbita nelle statuizioni già adottate.

Considerato l'esito della presente controversia, si dispone la condanna del Ministero appellato alla rifusione delle spese di lite del doppio grado di giudizio nella liquidazione di cui al dispositivo.

Le spese di CTU vanno poste, per l'intero, a carico del Ministero appellato.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sull'appello proposto da DOMUS s.r.l. nei confronti del MINISTERO della DIFESA, avverso la sentenza n° 2355/2013 emessa dal Tribunale di Lecce il 20.08.2013, così provvede:

- accoglie l'appello principale per quanto di ragione e, per l'effetto, pronunciando ex art. 2932 c.c., in esecuzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare del 3.10.2003 sottoscritto da Consap s.p.a. in rappresentanza del Ministero della Difesa e da Domus s.r.l. dispone il trasferimento dal Ministero della Difesa a Domus s.r.l. dell'intera piena proprietà sul complesso immobiliare denominato "Ex deposito Saint Bon di Taranto" censito nel Catasto Terreni del Comune di Taranto al F. 301, p.la 507; p.la 508; p.la 509; p.la 558; p.la 559; p.la 560; p.la 561; p.la 562; p.la 563; p.la 564; p.la 573; p.la 581; p.la 582; p.la 583; p.la 584; p.la 585; p.la 586; p.la 587; p.la 588; p.la 589; p.la 168; p.la 3, della complessiva estensione di mq. 119.061 (di cui mq. 12.809 quale superficie coperta e mq. 106.252 quale superficie scoperta), confinante a NORD con s.p. n. 100 che collega la frazione di Lama (TA) alla Marina di Leporano (TA); a SUD prima, con la fascia del Demanio Pubblico dello Stato - Ramo marina (p.la 8) poi con il Mar Jonio; a EST con le p.lle 567 e 1329 e ad OVEST con le p.lle 590 e 555, a condizione che Domus s.r.l. provveda entro il termine di 90 gg. dalla comunicazione della presente sentenza a versare al Ministero della Difesa il residuo prezzo dovuto come quantificato in motivazione mediante versamento presso la Tesoreria Provinciale dello



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

RG n. 1347/2018

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

Stato di Taranto;

- manda al competente Conservatore dei R.R.I.I. di procedere alla trascrizione della presente sentenza nei pubblici registri immobiliari dopo l'avveramento della condizione sospensiva del trasferimento di proprietà con la stessa disposto, consistente nell'integrale pagamento del prezzo;
- in accoglimento dell'appello incidentale proposto dal Ministero della Difesa, rigetta la domanda di risarcimento danni proposta da Domus s.r.l. e revoca la statuizione di condanna del Ministero della Difesa al risarcimento di detti danni ed alla restituzione di quanto versato dalla società attrice all'atto del preliminare a titolo di caparra e di principio di pagamento, maggiorato degli interessi;
- condanna Domus alla restituzione delle somme versate dal ministero in esecuzione della statuizione di condanna contenuta nella sentenza di primo grado con riferimento alla domanda di risarcimento dei danni;
- condanna Il Ministero della Difesa alla rifusione, in favore di Domus s.r.l. delle spese di lite del doppio grado che liquida, quanto al primo grado, in complessivi € 10.900 (di cui € 3.250,00 per la fase di studio, € 1.650,00 per la fase introduttiva, € 1.950,00 per la fase istruttoria e € 4050,00 per la fase decisoria, oltre IVA e CAP come per legge e, quanto al secondo grado, € 25.367,00 oltre rimborso forfettario del 15 %, IVA e CAP come per legge. Pone definitivamente a carico del Ministero della Difesa le spese di CTU per l'intero.

Così deciso in Lecce, il 22.12.2020

Il Consigliere est.

dr.ssa Patrizia Evangelista

Il Presidente

dr. Riccardo Mele



