REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI ROMA

SEZIONE SECONDA

riunita in camera di consiglio nelle persone di:

Sergio Brescia	Presidente
Alberto Tilocca	Consigliere
Maria Grazia Conti	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile di II grado iscritta al n. 4409 R.G.A.C. dell'anno 2010, posta in decisione all'udienza dell' 08/01/2014 e vertente

TRA

[redacted], c.f. [redacted], e [redacted], c.f. [redacted], elettivamente domiciliati in [redacted] Roma, presso lo studio dell'avv. [redacted], rappresentati e difesi dall'avv. [redacted], c.f. [redacted], in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione in primo grado;

appellanti

E

[redacted], c.f. LBRFNN35A17L182C, elettivamente domiciliato [redacted] Roma, presso lo studio dell'avv. [redacted], c.f. [redacted] dal quale è rappresentato e difeso in virtù di mandato a margine dell'atto di citazione in primo grado;

appellato

E

[redacted], c.f. [redacted], elettivamente domiciliata in via Carlo Mirabello n. 17, 00195 Roma, presso lo studio dell'avv. Fulvio Zardo, c.f. ZRDFLV66S05H501N, dal quale è rappresentata e difesa unitamente e disgiuntamente all'avv. [redacted], in virtù di man-

Firmato Da: CONTI MARIA GRAZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 132c - Firmato Da: CANNARELLA CLAUDIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 5ad - Firmato Da: BRESCIA SERGIO Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd424

dato in calce alla comparsa di costituzione e risposta in grado di appello;

Appellata – appellante incidentale

Oggetto: Vendita di cose immobili

Conclusioni:

Per gli appellanti: "*...in riforma dell'appellata sentenza.....riconosciuto che* [redacted] *per sua ammissione interessato, e la venditrice* [redacted] *sono tenuti alla esecuzione delle opere di ristrutturazione dello stabile sito in Tivoli alla Via del Riserraglio n. 16, come meglio specificato all'art. 4 del contratto preliminare del 30.04.2003, le cui spese sono da ritenersi quantificate in € 22.000,00, così determinate dalla differenza del costo dell'appartamento e la somma effettivamente corrisposta dagli acquirenti; in via principale e nel merito, rigettare ogni avversa domanda...all'uopo ritenendo inadeguata l'offerta banco iudicis dell'attore; in via riconvenzionale, comunque ritenuta inadeguata l'offerta banco iudicis dell'attore, condannare lo stesso* [redacted] *e la chiamata venditrice* [redacted]*, in solido tra di loro, alla esecuzione delle opere di ristrutturazione dello stabile, giusta obbligazione assunta con il contratto preliminare del 30.04.2003, ovvero, condannare gli stessi al pagamento in favore dei sigg.* [redacted] *e* [redacted]*, delle spese necessarie alla ristrutturazione dello stabile secondo la relativa obbligazione come sopra specificata, da determinarsi a mezzo di disponenda C.T.U. entro i limiti dell'importo ritenuto allo scopo quantificato in € 22.000,00, ovvero nell' importo maggiore o minore che dovesse emergere, oltre al risarcimento del danno per la temerarietà della lite intentata, secondo l'equo apprezzamento della Corte, che potrà liquidare anche d'ufficio ex art. 96 c.p.c. Con vittoria di spese, competenze ed onorari del doppio grado di giudizio*".

Per [redacted]: "*....rigettare l'appello avversario...Con vittoria di spese...del doppio grado di giudizio*".

Per [redacted]: "*...riformare la..sentenza del Tribunale di Tivoli numero 899 del 4 giugno 2009, accogliendo lo spiegato appello incidentale, dichiarare, previo accertamento, che l'appello proposto....é infondato...e, sempre in accoglimento dell'appello incidentale,....accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale del Sig.* [redacted] *...e, per l'effetto, condannarlo a corrispondere alla concludente la somma di Euro 29.979,67, oltre interessi legali a*

Firmato Da: CONTI MARIA GRAZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 132c - Firmato Da: CANNARELLA CLAUDIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 5ad - Firmato Da: BRESCIA SERGIO Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd424

decorrere dal 29/5/2003; in ogni caso accertare e dichiarare che il Sig. [redacted] *è tenuto a garantire e manlevare la concludente da ogni somma che la stessa fosse tenuta a corrispondere ai convenuti* [redacted] *e* [redacted]*. Con vittoria di spese...del doppio grado di giudizio*".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

[redacted] in proprio e quale procuratore di [redacted] (venditrice dell'immobile di cui all'atto di compravendita del 29.05.2003), conveniva in giudizio gli acquirenti, [redacted], proponendo azione di accertamento negativo dell'obbligo di procedere alla ristrutturazione del bene.

I convenuti chiedevano la condanna dell'attore e della venditrice, chiamata in causa, ad eseguire le opere di ristrutturazione dello stabile, assunte con contratto preliminare del 30.04.2003.

[redacted] proponeva nei confronti dell'attore domanda riconvenzionale volta ad ottenere la condanna dello stesso al pagamento della somma di € 29.979,67, oltre interessi, pari alla differenza tra quanto da questi ricevuto, in qualità di mandatario con rappresentanza della venditrice, dagli acquirenti [redacted] e [redacted] (€ 62.000,00), e quanto già versato alla [redacted] (€ 32.020,33).

Con sentenza n. 899 depositata in data 4.06.2009, il Tribunale di Tivoli rigettava la domanda dell'attore per difetto di legittimazione attiva, rigettava la domanda riconvenzionale spiegata dai convenuti e dichiarava inammissibile la domanda della terza chiamata, compensando tra le parti le spese del giudizio.

Avverso la detta sentenza proponevano appello [redacted] e [redacted].

Si costituiva [redacted] contestando la fondatezza del gravame.

Si costituiva [redacted] proponendo appello incidentale nei confronti del [redacted]

Precisate le conclusioni come in epigrafe trascritte in sede di udienza dell'8.01.2014, la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Motivi della decisione

Firmato Da: CONTI MARIA GRAZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 132c - Firmato Da: CANNARELLA CLAUDIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 5ad - Firmato Da: BRESCIA SERGIO Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd424

Con un unico motivo di gravame, gli appellanti si dolgono della decisione del Tribunale per aver erroneamente ritenuto che essi (convenuti in primo grado) non avrebbero potuto svolgere domanda riconvenzionale nei confronti dell'attore e della chiamata in causa "*giacché le pattuizioni contenute nel contratto preliminare, se non ribadite nel contratto definitivo, risultano inefficaci perché superate dal sopravvenuto e stabilizzato assetto dei rispettivi interessi*".

La doglianza non ha pregio.

Risulta dagli atti che la pattuizione contenuta sub art. 4 del preliminare del 30.04.2003 ("*Le spese per le opere di ristrutturazione esterna dello stabile, del tetto nonché delle scale restano a carico della parte venditrice....*"), non veniva riportata nel contratto definitivo di compravendita del 29.05.2003.

Per costante giurisprudenza, la differenza tra contratto definitivo e contratto preliminare di vendita è costituita dalla volontà delle parti, che nel contratto definitivo è rivolta direttamente al trasferimento della proprietà o di altro diritto, mentre nel contratto preliminare tale trasferimento dipende da una futura manifestazione di consenso che gli stessi contraenti si obbligano a prestare. Di conseguenza, nel caso in cui le parti, come nella specie, stipulato un contratto preliminare, siano poi addivenute alla stipulazione di quello definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto, in quanto il contratto preliminare, determinando soltanto l'obbligo reciproco della stipulazione del contratto definitivo, resta superato da questo, la cui disciplina, con riguardo alle modalità e condizioni, può anche non conformarsi a quella del preliminare, senza che per ciò sia necessario un distinto accordo novativo (vd. Cass. civ., sez. II 18-04-2002, n. 5635; Cass. civ., sez. III 09-07-1999, n. 7206; Cass. civ., sez. III 29-11-1994, n. 10210). In altri termini, con la conclusione del contratto definitivo, quello preliminare viene ad essere sostituito.

Ne deriva che non merita censure la sentenza di primo grado per aver ritenuto che quanto stabilito nel preliminare, relativamente alle spese di ristrutturazione dell'immobile, sia divenuto privo di efficacia perché non riportato nel definitivo.

Di conseguenza, va rigettato l'appello proposto da [redacted], con condanna degli stessi al pagamento delle spese del presente grado di giudizio in favore degli appellati. Ne consegue logicamente anche il rigetto della domanda di risarcimento dei danni per lite temeraria ex art. 96 c.p.c.

Firmato Da: CONTI MARIA GRAZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 132c - Firmato Da: CANNARELLA CLAUDIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 5ad - Firmato Da: BRESCIA SERGIO Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd424

Va ora esaminato il motivo di appello incidentale spiegato da [redacted], con il quale viene censurata la sentenza di primo grado per aver ritenuto inammissibile la domanda riconvenzionale avanzata dalla terza chiamata nei confronti di [redacted] volta ad ottenere la condanna dello stesso al pagamento della somma di € 29.979,67, in quanto "*attinente ai rapporti interni tra mandante e procuratore e non può qualificarsi domanda riconvenzionale rispetto alla domanda principale di accertamento negativo*".

La doglianza è condivisibile.

Va osservato in proposito che la relazione di dipendenza della domanda riconvenzionale "dal titolo dedotto in giudizio dall'attore", che comporta la trattazione simultanea delle cause, si configura non già come identità della "causa petendi" (richiedendo, appunto, l'art. 36 c.p.c. un rapporto di mera dipendenza), ma come comunanza della situazione o del rapporto giuridico dal quale traggono fondamento le contrapposte pretese delle parti, ovvero come comunanza della situazione, o del rapporto giuridico sul quale si fonda la riconvenzionale, con quello posto a base di un'eccezione, sì da delinearsi una connessione oggettiva qualificata della domanda riconvenzionale con l'azione o l'eccezione proposta (vd. Cassazione civile, sez. 1, 19/03/2007, n. 6520; Cassazione civile, sez. lav., 26/05/2005, n. 11083; Cassazione civile, sez. I, 10/09/1999, n. 9656). Nella specie, in via riconvenzionale è stata avanzata richiesta di condanna nei confronti di [redacted] al pagamento delle somme dallo stesso percepite dagli acquirenti in qualità di mandatario con rappresentanza della venditrice [redacted]. Ne deriva che, avendo il [redacted] esercitato azione di accertamento negativo anche quale procuratore speciale della [redacted], la domanda da quest'ultima proposta trova fondamento sul medesimo rapporto giuridico dedotto in causa, dovendo, pertanto, ritenersi pienamente ammissibile.

Ciò posto, va osservato che risulta pacificamente, in quanto non oggetto di contestazione tra le parti, che gli acquirenti avevano corrisposto al [redacted] "*quale procuratore speciale della formale venditrice Sig.* [redacted]" la somma di € 62.000,00 (vd. missiva del 12.05.2006), mentre quest'ultima, come dalla stessa dichiarato, aveva percepito solo il minor importo di € 32.020,33. Ne deriva che, in accoglimento dell'appello incidentale, [redacted] va condannato al pagamento in favore di [redacted] della somma di € 29.979,67, corrispon-

Firmato Da: CONTI MARIA GRAZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 132c - Firmato Da: CANNARELLA CLAUDIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 5ad - Firmato Da: BRESCIA SERGIO Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd424

dente alla differenza tra i detti importi, oltre interessi legali dalla data della domanda (19.04.2007) al soddisfo.

Alla soccombenza segue la condanna al pagamento delle spese del presente grado di giudizio in favore di [redacted], non potendo modificarsi la statuizione operata dal primo giudice sulle spese del primo grado, in mancanza di appello incidentale sul punto.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Roma, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al numero 4409 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2010, così provvede:

- rigetta l'appello principale proposto da [redacted];
- rigetta la domanda di risarcimento danni per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. avanzata dagli appellanti;
- condanna [redacted] al pagamento, in solido tra loro, delle spese del presente grado di giudizio in favore di [redacted] che liquida complessivamente, per ciascuno di essi, in € 3.960,00, di cui € 1.440,00 per la fase di studio, € 720,00 per la fase introduttiva ed € 1.800,00 per la fase decisoria, oltre accessori di legge;
- in accoglimento dell'appello incidentale, ed in parziale riforma della sentenza appellata che conferma nel resto, condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di € 29.979,67, oltre interessi legali dalla data della domanda (19.04.2007) al soddisfo;
- condanna [redacted] al pagamento in favore dell'appellante incidentale delle spese del presente grado di giudizio che liquida complessivamente in € 3.960,00, di cui € 1.440,00 per la fase di studio, € 720,00 per la fase introduttiva ed € 1.800,00 per la fase decisoria, oltre accessori di legge;

Così deciso in Roma il 08/04/2014

Il Consigliere estensore
Maria Grazia Conti

Il Presidente
Sergio Brescia

Firmato Da: CONTI MARIA GRAZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 132c - Firmato Da: CANNARELLA CLAUDIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 5ad - Firmato Da: BRESCIA SERGIO Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd424