



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Palermo, Seconda Sezione Civile, composta da:

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| 1) Daniela Pellingra | Presidente              |
| 2) Giuseppe Lupo     | Consigliere             |
| 3) Antonino Giunta   | Giudice Ausiliario rel. |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2936/2017 R.G., promossa in grado di appello

DA

██████████ nato a ██████████ c.f.: ██████████

rappresentato e difeso dall'Avv. Angelo Di Girolamo;

- appellante -

CONTRO

██████████ nata a ██████████, c.f.: ██████████;

rappresentata e difesa dall'Avv. Marcella Scalisi;

- appellata -

Conclusioni per l'appellante: come in atto d'appello.

Conclusioni per l'appellata: come da comparsa di risposta.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato il 13.10.2014, [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Marsala, [REDACTED] al fine di ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto preliminare di vendita stipulato in data 1.07.2013 per inadempimento di quest'ultimo nonché la condanna del convenuto alla restituzione della somma di € 25.000,00 già corrisposta a titolo di caparra confirmatoria, al pagamento della penale pattuita di € 17.500,00 pari ad un terzo del prezzo di vendita ed al risarcimento dei danni cagionati all'attrice oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

Con comparsa di costituzione e risposta del 20.01.2015, si costituiva in giudizio [REDACTED] contestando il fondamento delle domande e chiedendo di essere autorizzato a chiamare in causa il notaio, dott. [REDACTED] che, in data 14.07.2005, aveva provveduto a rogare il suo titolo di acquisto.

Il terzo chiamato si costituiva con atto difensivo del 18.05.2015.

La causa veniva istruita mediante l'espletamento di prova testimoniale.

Con sentenza n. 909/17, emessa il 31.10.2017 e depositata in cancelleria in pari data, il Tribunale di Marsala: a) dichiarava risolto il contratto preliminare dell'1.07.2013 per fatto e colpa del convenuto; b) condannava [REDACTED] a restituire a [REDACTED] la somma di € 25.000,00 dalla stessa versata a titolo di caparra confirmatoria oltre interessi legali dal 3.07.2013 al soddisfo; c) condannava [REDACTED] al pagamento in favore dell'attrice della somma di € 17.500,00 a titolo di penale oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo; d) rigettava la domanda di risarcimento dei danni; e) rigettava le domande avanzate in via subordinata (riduzione del prezzo di vendita per la mancata cessione del cortile) ed in via riconvenzionale (pagamento della penale pattuita) da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] f) rigettava le domande spiegate da [REDACTED] nei confronti del terzo chiamato; g) condannava [REDACTED] a corrispondere al terzo



chiamato, ex art. 96 comma 3 c.p.c. la somma di € 900,00 oltre interessi legali dalla pronuncia al soddisfo; h) condannava [REDACTED] a rifondere all'attrice ed al terzo chiamato le spese di lite.

Avverso tale decisione, [REDACTED] ha proposto appello, con atto del 15.12.2017, chiedendo la riforma della impugnata sentenza.

Si è costituita in giudizio, con comparsa di costituzione del 15.03.2018, [REDACTED] eccependo in rito l'inammissibilità dell'appello e chiedendone, nel merito, il rigetto.

All'udienza del 21.02.2020 la Corte poneva la causa in decisione assegnando i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

- Sull'eccezione di inammissibilità dell'appello ex. art. 342 c.p.c. formulata dall'appellata.

La Corte rileva che, seppur l'appellante, non abbia dettagliatamente riportato le parti della sentenza che intendeva impugnare, dal tenore complessivo dell'atto di gravame è possibile individuare i passi della motivazione che voleva sottoporre a critica e comprendere, quindi, quale decisione alternativa si riproponeva di ottenere rispetto alla censurata decisione.

Lo stesso, inoltre, ha indicato sia gli errori in cui sarebbe incorso il Tribunale nella ricostruzione degli eventi di causa sia la loro efficacia causale rispetto alla decisione impugnata ed ha, altresì, ben enucleato le parti del provvedimento che riteneva errate in diritto e che, se correttamente intese, non avrebbero determinato il rigetto delle sue domande.

Tanto è sufficiente a sottrarre l'appello alla denunciata censura di inammissibilità.

- Con il primo motivo d'appello, articolato sotto diversi profili, [REDACTED] eccepisce la nullità della sentenza impugnata per violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato previsto dall'art. 112 c.p.c. e



l'insussistenza dei requisiti volti a ritenere fondata la domanda di risoluzione del contratto preliminare ex artt. 1379 e 1480 c.c.

Si sostiene, in particolare, che il Giudice di prime cure avrebbe errato nel dichiarare risolto, per inadempimento del promittente venditore, odierno appellante, il contratto preliminare stipulato tra le parti in data 1.07.2013 in relazione al cortile annesso al fabbricato principale - che l'acquirente riteneva essere di proprietà del venditore - laddove la circostanza dell'essenzialità di tale bene pertinenziale rispetto al bene principale, non sarebbe stata lamentata da [REDACTED] né con l'atto di citazione, né con la memoria difensiva ex art. 183 VI comma c.p.c. primo termine, ma solo tardivamente, con la memoria difensiva ex art. 183 VI comma c.p.c. n. 2.

Afferma, inoltre, che [REDACTED] stante la chiesta risoluzione per inadempimento del contratto preliminare, non avrebbe fornito la prova circa la necessità ed essenzialità di disporre di una corte propria né del requisito della propria buona fede in ordine alla mancata conoscenza della proprietà comune del cortile promesso in vendita.

A dire del [REDACTED] il Tribunale di Marsala avrebbe dovuto, quindi a fronte della scarsa importanza dell'inadempimento dell'obbligazione dal medesimo assunta, disporre semmai la sola riduzione del prezzo di vendita conseguente alla mancata disponibilità del cortile.

Le censure sono infondate.

Con l'atto introduttivo del giudizio di primo grado del 21.09.2014, [REDACTED] ha espressamente richiesto (pag. 4) la declaratoria di risoluzione del contratto preliminare dell'1.07.2013, per fatto e colpa di [REDACTED].

A fondamento dell'inadempimento del convenuto la [REDACTED] ha addotto, nella parte motiva del medesimo atto (pag. 2), due diverse circostanze: 1) l'omessa stipula del contratto definitivo entro il termine stabilito per mancanza dei certificati di



conformità dell'impianto idrico e, conseguentemente, di agibilità, che il venditore si era impegnato a consegnare; 2) la mancanza di proprietà esclusiva in capo al [REDACTED] del cortile promesso in vendita.

Il "*petitum*", pertanto, contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante, appare ben individuato e può ricavarsi *"attraverso un esame complessivo dell'atto introduttivo del giudizio, non limitato alla parte di esso destinata a contenere le conclusioni, ma esteso anche alla parte espositiva"* (Cass. Civ. Sez. I Sent. 25/09/2014, n. 20294).

Nella fattispecie, è, pertanto, possibile individuare, attraverso un esame complessivo dell'atto, quale sia il *petitum* tenendo presente, nella, relativa indagine, che per esprimerlo, non occorre l'uso di formule sacramentali o solenni, ma è sufficiente che esso risulti, anche implicitamente e indirettamente, dalle espressioni adoperate dall'attore in una qualunque parte dell'atto introduttivo e, quindi, nella parte espositiva e non necessariamente in quella destinata a riportare le conclusioni. (Cass., 27 febbraio 1979, n. 1300).

Non appare, dunque, sussistere il dedotto vizio di ultra –petizione, essendo entrata a far parte del "thema decidendum" la domanda di risoluzione, ai sensi degli artt. 1479 e 1480 c.c., del contratto preliminare *de quo* per parziale altruità della corte promessa in vendita dal [REDACTED] incombendo, poi, in capo alla [REDACTED] l'onere di provare la sussistenza dei requisiti soggettivi della fattispecie quali la propria buona fede e l'essenzialità del bene.

- Il [REDACTED] si duole, altresì, che il Tribunale di Marsala abbia ritenuto raggiunta la prova in ordine ai requisiti della buona fede della [REDACTED] e della essenzialità del cespite promesso in vendita in base a valutazioni erronee, sia circa l'attendibilità dei testimoni escussi, sia sul contenuto delle deposizioni.

La doglianza è priva di fondamento.

In punto di diritto è appena il caso di precisare che l'apprezzamento del giudice di



merito, nel porre a fondamento della propria decisione una argomentazione tratta dalla analisi di fonti di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e le circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (Cass. Civ. n. 9275 del 2018; Cass. Civ. n. 5939 del 2018; Cass. Civ. n. 16056 del 2016; Cass. Civ. n. 15927 del 2016).

Nella specie, il Tribunale di Marsala, con congrua motivazione, esente da vizi logici ed errori giuridici, ha ritenuto raggiunta la prova in ordine alla sussistenza dei suddetti requisiti dalla congiunta valutazione di documenti (atto pubblico del 14.07.2005 in Notaio [REDACTED] proposta di acquisto immobiliare accettata dal [REDACTED] contratto preliminare dell'1.07.2013) e di deposizioni testimoniali, talune richiamate per intero nella statuizione impugnata, compiendo, nell'ambito di queste ultime, un giudizio di maggiore attendibilità di alcuni testi rispetto ad altri.

La Corte rileva, infatti, che è rimasta accertata la circostanza che la corte esterna promessa in vendita non potesse essere oggetto di trasferimento da parte del promittente venditore, in quanto spazio condominiale non oggetto di proprietà esclusiva e che, dunque, la fattispecie è regolamentata dall'art.1480 cod. civ. secondo cui, ai fini della risoluzione per inadempimento, occorre accertare la buona fede dell'acquirente sull'altruità del cespite e che il medesimo non avrebbe proceduto all'acquisto del bene senza quella parte ritenuta essenziale.

L'istruttoria espletata, sotto tale profilo, appare completa e le testimonianze rese possono, nel loro complesso, ritenersi sufficientemente attendibili ed hanno comprovato in capo all'appellata sia la mancata conoscenza della proprietà comune del bene promesso in vendita nonché la circostanza che la medesima non avrebbe proceduto all'acquisto (trattandosi di contratto anche per persona da



nominare) del bene in favore della figlia senza il piccolo spazio esterno annesso al fabbricato.

E', infatti, emerso, come l'odierna appellata - residente in Toscana - si era determinata all'acquisto di un immobile nell'interesse della propria figlia, trasferitasi a Marsala, purché fosse dotato di uno spazio esterno al fine di potervi collocare l'animale domestico d'affezione (un cane) da costei posseduto e che in più occasioni il [REDACTED] ebbe a assicurare la [REDACTED] circa l'esistenza del cortile annesso al fabbricato (v. dichiarazioni del teste [REDACTED]).

Per costante giurisprudenza: *"Nell'ipotesi in cui una porzione dell'immobile unitariamente venduto risulti in comproprietà del venditore e di terzi, l'acquirente in buona fede può chiedere la risoluzione del contratto soltanto qualora provi l'essenzialità, nella concreta economia dell'affare, della parte del bene da lui non acquistata"* (Cass. Civ., 28/11/1981, n. 6355).

Non può quindi ritenersi che la necessità di disporre di uno spazio esterno per le esigenze dell'animale domestico, secondo le aspettative dell'acquirente, possa ritenersi caratteristica "non essenziale" del bene promesso in vendita.

Alla luce del diritto europeo, infatti, la tutela del benessere degli animali (anche quelli da compagnia) rappresenta un principio assodato, o meglio, sulla base della giurisprudenza della Corte Europea ( V. Corte giust., Quinta Sez., 23 aprile 2015, Zuchtvieh-Export c. Stadt Kempten, causa C-424/13.15), un interesse con il quale il legislatore, gli amministratori ed i giudici sono oggi chiamati a confrontarsi e che può essere sacrificato solo per comprovate esigenze di tutela di altri interessi costituzionali (es. la salute umana).

In proposito anche il legislatore nazionale, con l'art. 1 della legge n. 281/1991 (Legge quadro in materia di animali di affezione e prevenzione del randagismo), ha previsto che: "lo Stato ha l'obbligo di promuovere e disciplinare la tutela degli animali di affezione (...)" riconoscendo come «interesse pubblico preminente di



rilievo statale» la promozione del benessere e la tutela degli animali d'affezione.

Nell'evoluzione del diritto vivente, dunque, anche l'utilizzo di un cespite con un'area esterna, non solo per le esigenze familiari ma per quelle dell'animale domestico, può avere rilevanza per valutare le caratteristiche ritenute "essenziali" di un immobile.

Il motivo d'appello in esame va, quindi, rigettato.

- Per le suddette argomentazioni, essendo stata accertata la sussistenza dei requisiti previsti dagli artt. 1479 e 1480 c.c. per giungere alla declaratoria di risoluzione del contratto preliminare dell'1.07.2013 per inadempimento di [REDACTED], resta processualmente assorbito il secondo motivo d'appello con il quale viene censurata la declaratoria di responsabilità dell'appellante in ordine all'inadempimento dell'obbligazione di costui in relazione all'acquisizione e messa a disposizione della documentazione inerente la sicurezza degli impianti atteso che, peraltro, tali certificati non risultavano essenziali ai fini del trasferimento immobiliare.

La sentenza impugnata va, quindi, confermata.

- Sull'istanza di correzione di errore materiale proposta con la comparsa di costituzione e risposta del 15.03.2018 da [REDACTED].

Occorre premettere che l'istanza di correzione di errore materiale non integra un motivo di gravame, anche quando sia rivolta al giudice dell'impugnazione della sentenza contenente l'errore che si chiede di correggere (Cass. Civ. Sez. III Ord., 19/03/2018, n. 6701) e, pertanto, può essere proposta in qualsiasi forma senza l'osservanza di preclusioni di sorta in sede di appello.

Nella fattispecie risulta in atti che con comparsa di costituzione di nuovo difensore del 18.05.2017 [REDACTED] si è costituita in giudizio con il patrocinio dell'Avv. Marcella Scalisi, eleggendo domicilio presso lo studio di quest'ultimo in Marsala nella Piazza Piemonte e Lombardo n. 36/C, e che l'appellata medesima ha chiesto la modifica di quelle parti errate della sentenza di primo grado laddove il difensore



costituito in primo grado dell'attrice [REDACTED] risulta indicato come "Avv. Ruggieri Paolo" piuttosto che "Avv. Marcella Scalisi" ed in quella in cui l'attrice viene indicata come elettivamente domiciliata " in Marsala nella Via XI Maggio 14; presso lo studio del predetto professionista" invece che "in Marsala nella Piazza Piemonte e Lombardo n. 36/C".

L'appellante non ha obiettato nulla in merito.

L'istanza, dunque, trattandosi di mero errore materiale emendabile, è meritevole di accoglimento e, pertanto, la sentenza oggetto d'appello andrà corretta a pag. 2 ai rigli 1°, 2° e 3° sostituendo l'espressione "*Avv. Ruggieri Paolo, elettivamente domiciliato in Marsala nella Via XI Maggio, 14, presso lo studio del predetto professionista, giusta mandato in calce all'atto di citazione*" con la diversa espressione "*Avv. Scalisi Marcella, elettivamente domiciliata in Marsala nella Piazza Piemonte e Lombardo n. 36/C presso lo studio del predetto professionista, giusta mandato dell'11.05.2017 allego alla comparsa di costituzione di nuovo difensore del 18.05.2017*".

\*\*\*\*\*

Stante l'esito del giudizio, le spese seguono la soccombenza, e vanno poste a carico dell'appellante in favore dell'appellata, e, considerato il valore della controversia, vengono liquidate come da dispositivo.

### **P.Q.M.**

La Corte, nel contraddittorio delle parti costituite, definitivamente pronunciando, rigetta l'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Marsala n. 909/2017 resa il 31.10.2017.

Condanna l'appellante al pagamento delle spese di lite liquidate, in favore di [REDACTED] in € 3.500,00 oltre al rimborso delle spese generali, CPA ed IVA.



Dispone che la sentenza oggetto d'appello vada così corretta:

- a pag. 2 ai righi 1°, 2° e 3° sostituendo l'espressione "*Avv. Ruggieri Paolo, elettivamente domiciliato in Marsala nella Via XI Maggio, 14, presso lo studio del predetto professionista, giusta mandato in calce all'atto di citazione*" con la espressione corretta "*Avv. Scalisi Marcella, elettivamente domiciliata in Marsala nella Piazza Piemonte e Lombardo n. 36/C presso lo studio del predetto professionista, giusta mandato dell'11.05.2017 allegato alla comparsa di costituzione di nuovo difensore del 18.05.2017*".

Dispone che il presente provvedimento sia annotato, a cura della competente cancelleria, sull'originale della sentenza n. 909/2017 resa dal Tribunale di Marsala il 31.10.2017.

Per effetto della presente decisione, sussistono i presupposti di cui all'art.13, comma 1 quater del D.P.R. n.115/2002, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13, comma 1 bis del D.P.R. n.115/2002.

Così deciso in Palermo, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Appello, l'11.09.2020.

Il Giudice Ausiliario Estensore

Antonino Giunta

Il Presidente

Daniela Pellingra

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Presidente del collegio Dott. Daniela Pellingra e dal giudice ausiliario estensore Avv. Antonino Giunta.

