

Civile Ord. Sez. 3 Num. 28765 Anno 2024

Presidente: TRAVAGLINO GIACOMO

Relatore: DELL'UTRI MARCO

Data pubblicazione: 07/11/2024



### **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 7714/2022 proposto da:

ALESSANDRO AMADIO, rappresentato e difeso dall'avv.to  
ALESSANDRO CIUFFREDA (avvciuffreda@pec.studiociuffreda.it);

**- ricorrente -**

**contro**

ANTONIO FIORILLI e FRANCESCA FIORILLI, rappresentati e difesi dagli  
avv.ti LUCIO OLIVIERI (lucio.avvolivieri@pecavvocati.it) e FABIO  
OLIVIERI (fabio.olivieri@ordineavvocatifermopec.it);

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 10/2022 della CORTE D'APPELLO DI  
ANCONA, depositata l'11/1/2022;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
23/9/2024 dal Consigliere dott. MARCO DELL'UTRI;

**ritenuto che,**

con sentenza resa in data 11/1/2022, la Corte d'appello di Ancona, pronunciando in sede di rinvio ex art. 622 c.p.p. a seguito di cassazione in sede penale (sentenza n. 55170/2018), ha condannato Alessandro Amadio al risarcimento, in favore di Antonio Fiorilli e Francesca Fiorilli, dei danni da questi ultimi subiti a seguito della truffa contrattuale commessa nei relativi confronti dall'Amadio, avendo quest'ultimo sottaciuto, nelle trattative per la vendita di un immobile alle controparti, i diversi profili di abuso edilizio da cui l'immobile compravenduto dai Fiorilli risultava affetto;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale, premesso l'accertamento della piena responsabilità dell'Amadio in relazione alla truffa contrattuale allo stesso ascritta, ha proceduto alla quantificazione del risarcimento dei danni dovuto in favore di Antonio e Francesca Fiorilli sulla base della consulenza tecnica d'ufficio espletata nel corso del giudizio di rinvio, da tale quantificazione detraendo quanto già corrisposto ai danneggiati a titolo di provvisionale in sede penale;

avverso la sentenza della Corte d'appello di Ancona, Alessandro Amadio propone ricorso per cassazione sulla base di tre motivi d'impugnazione;

Antonio Fiorilli e Francesca Fiorilli resistono con controricorso;  
entrambe le parti hanno depositato memoria;

**considerato che,**

con il primo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione o falsa applicazione degli artt. 1489, 1490, 1492 e 1494 c.c. in combinato disposto con l'art. 185 c.p., nonché per violazione degli artt. 345 e 112 c.p.c. (in relazione all'art 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente liquidato, in favore delle

controparti, importi monetari a titolo di deprezzamento dell'immobile compravenduto (in ragione degli abusi edilizi da cui l'immobile era risultato affetto) unitamente ad altri importi monetari indicati come necessari per la rimozione degli stessi abusi, in contrasto con il principio che, al fine di evitare un'illegittima duplicazione risarcitoria, esclude il rimborso delle spese per l'eliminazione dei vizi del bene compravenduto quando le stesse devono ritenersi già ricomprese nella riduzione del prezzo ottenuta dal compratore;

il motivo è infondato;

osserva il Collegio come il riconoscimento del rimborso delle spese necessarie per l'eliminazione degli abusi da cui l'immobile compravenduto è affetto non possa in nessun caso ritenersi ricompreso negli importi riconosciuti, a favore del compratore, a titolo di deprezzamento dell'immobile;

al riguardo, è appena il caso di rilevare come le pronunce di legittimità richiamate in questa sede dal ricorrente (nella parte in cui escludono la cumulabilità della riduzione del prezzo con il rimborso delle spese per l'eliminazione dei vizi) debbano ritenersi del tutto inconferenti in relazione al caso di specie, atteso il riferimento di quella giurisprudenza a casi in cui le spese per l'eliminazione dei vizi dovevano ritenersi già compensate dalla riduzione del prezzo, non essendo stata esercitata (cfr. Sez. 2, Sentenza n. 17769 del 26/8/2020, partic. pag. 8) o non sussistendo (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 13717 del 17/06/2014) l'azione di esatto adempimento, con la conseguente logica non cumulabilità del rimborso delle spese per l'eliminazione dei vizi con il riconoscimento della riduzione del prezzo;

nel caso qui in esame, al contrario, le spese per l'eliminazione degli abusi non valgono in nessun caso a compensare la riduzione del valore dell'immobile abusivo compravenduto (né è dato ovviamente parlare

di azione di esatto adempimento), poiché quelle spese valgono unicamente ad eliminare i manufatti abusivi il cui valore era stato viceversa considerato dalle parti ai fini della determinazione del prezzo originariamente convenuto tra le parti;

ciò posto, una volta eliminati gli abusi (e sostenute le corrispondenti spese), l'immobile non risulta affatto riportato al valore integrale originariamente convenuto tra le parti, rimanendo piuttosto deprezzato dall'eliminazione di una sua componente costitutiva (quella abusiva), con la conseguente logica cumulabilità del rimborso per l'eliminazione degli abusi con gli importi riconosciuti a titolo di riduzione del prezzo;

con il secondo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 112 e 345 c.p.c., per avere la corte territoriale erroneamente condannato l'odierno istante al pagamento, in favore di controparte, di somme in relazione alle sanzioni per maggiori volumi consentiti, alle spese tecniche per la procedura di fiscalizzazione, alla sanatoria e alle spese tecniche relative alla sanatoria del garage; e tanto, in accoglimento di una domanda avanzata dalle controparti solo tardivamente, in sede di rinvio;

il motivo è infondato;

osserva il Collegio come la domanda proposta dai danneggiati per il riconoscimento del risarcimento connesso al riscontro di conseguenze dannose ulteriori e diverse da quelle originariamente denunciate (e la stessa documentazione prodotta a fondamento di tale domanda), risulti riferita a fatti e circostanze relative a un periodo successivo alla proposizione del giudizio risarcitorio in sede civile ai sensi dell'art. 622 c.p.p. (come peraltro rilevabile dalle stesse indicazioni temporali fornite la corte territoriale e richiamate dal ricorrente: cfr. pag. 9 del ricorso), con la conseguente documentata impossibilità del danneggiato di

avvedersi di tali conseguenze dannose (e di provarle) in epoca anteriore, e con l'intuitiva impossibilità di formulare precedentemente le corrispondenti domande e di produrre tempestivamente la corrispondente documentazione;

deve pertanto ritenersi integralmente priva di fondamento l'odierna censura nella parte in cui denuncia, tanto il mancato rispetto dell'art. 112 c.p.c., quanto la violazione dell'art. 345 c.p.c.;

con il terzo motivo, il ricorrente si duole della nullità della sentenza impugnata per carenza motivazionale (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.) per avere la corte territoriale omesso di fornire la motivazione delle ragioni della condivisione delle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio (a loro volta affette da errori, lacune e contraddizioni) poste a fondamento della liquidazione del danno operata in favore di controparte;

il motivo è inammissibile;

osserva il Collegio come l'odierno ricorrente abbia inammissibilmente denunciato il vizio di motivazione della sentenza impugnata attraverso il confronto della congruità di detta motivazione con elementi tratti *aliunde* rispetto al solo testo elaborato dalla corte territoriale, in tal modo ponendosi in contrasto con i criteri sul punto indicati dalla giurisprudenza di legittimità in ordine ai limiti di rilevabilità del carattere illogico o apparente della motivazione (cfr. Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014, Rv. 629830 - 01; Sez. U, Sentenza n. 8054 del 07/04/2014, Rv. 629833 - 01);

ciò posto, varrà in ogni caso considerare come la corte territoriale abbia provveduto a specificare, in modo analitico, le ragioni della ritenuta condivisibilità delle conclusioni raggiunte nella consulenza tecnica d'ufficio (cfr. pag. 12 della sentenza impugnata), di

quell'elaborato sottolineando la completezza e l'approfondimento delle indagini svolte;

a fronte di tali premesse, è appena il caso di sottolineare come, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, quando sia denunciato, con il ricorso per cassazione, un vizio di motivazione della sentenza, sotto il profilo dell'omesso esame di fatti, circostanze, rilievi mossi alle risultanze di ordine tecnico ed al procedimento tecnico seguito dal c.t.u., è necessario che il ricorrente non si limiti a censure apodittiche di erroneità e/o di inadeguatezza della motivazione, o anche di omesso approfondimento di determinati temi di indagine, ma precisi e specifici, sia pure in maniera sintetica, le risultanze e gli elementi di causa dei quali lamenta la mancata od insufficiente valutazione, evidenziando, in particolare, le eventuali controdeduzioni alla consulenza d'ufficio che assume non essere state prese in considerazione, ovvero gli eventuali mezzi di prova contrari non ammessi, per consentire al giudice di legittimità di esercitare il controllo sulla decisività degli stessi, che, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, deve poter essere effettuato sulla sola base delle deduzioni contenute in tale atto (Sez. 2, Sentenza n. 8383 del 03/08/1999, Rv. 529176 - 01);

in particolare, sotto il profilo della decisività della censura, anche in relazione al dedotto omesso esame di fatti, circostanze, rilievi mossi alle risultanze di ordine tecnico ed al procedimento tecnico seguito dal c.t.u., vale il principio in forza del quale il corrispondente vizio di motivazione può essere denunciato per cassazione solo nel caso in cui essa abbia determinato l'omissione di motivazione su un punto decisivo della controversia e, quindi, ove la prova non ammessa ovvero non esaminata in concreto sia idonea a dimostrare circostanze tali da invalidare, con un giudizio di certezza e non di mera probabilità,

l'efficacia delle altre risultanze istruttorie che hanno determinato il convincimento del giudice di merito, di modo che la *ratio decidendi* venga a trovarsi priva di fondamento (Sez. 3, Sentenza n. 11457 del 17/05/2007, Rv. 596714 - 01);

ciò posto, occorre rilevare l'inammissibilità della censura in esame, avendo il ricorrente propriamente trascurato di circostanziare gli aspetti dell'asserita decisività dell'omesso esame, da parte del giudice *a quo*, di fatti, circostanze, rilievi mossi alle risultanze di ordine tecnico ed al procedimento tecnico seguito dal c.t.u., e che avrebbero al contrario (in ipotesi) condotto a una sicura diversa risoluzione dell'odierna controversia;

osserva pertanto il Collegio come, attraverso le odierne censure, il ricorrente altro non prospetti se non una rilettura nel merito dei fatti di causa e delle prove secondo il proprio soggettivo punto di vista, in coerenza ai tratti di un'operazione critica non consentita in questa sede di legittimità;

sulla base di tali premesse, rilevata la complessiva infondatezza delle censure esaminate, dev'essere pronunciato il rigetto del ricorso;

le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo;

si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-quater, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002;

**P.Q.M.**

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso, in favore dei controricorrenti, delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi euro 7.200,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del

15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori come per legge.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-quater, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione