



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

La Corte, composta dai sigg. Magistrati

Dott. Maria Teresa Spanu	Presidente
Dott. Cinzia Caleffi	Consigliere
Dott. Cristina Fois	Consigliere – relatore

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile di 2° grado iscritta al n. 65 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2021 promossa da

██████████ (c.f. ██████████) rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████
██████████ come da procura in atti;

APPELLANTE

CONTRO

██████████ e C s.n.c. (P.Iva ██████████) in persona del legale
rappresentante *pro tempore* ██████████ rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ e
██████████ come da procura in atti;

APPELLATO

oggetto: risarcimento danni

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Per parte appellante:

“Rigettata ogni avversa conclusione, deduzione, eccezione, allegazione, produzione, prova per testi/ interrogatorio/ tabulas, e richiamati tutti gli atti, memorie, produzioni, allegazioni, eccezioni, deduzioni, domande e conclusioni del ██████████ formulati in primo grado, e da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti, Voglia l'Ecc.ma Corte di Appella adita, previa sospensione della provvisoria esecutività della sentenza n° 1257/2020, pubblicata in data 15/12/2020, repert. N° 2059/2020 del 16/12/2020 resa dal Tribunale di Sassari, Sezione Civile 1. in accoglimento della

Firmato Da: FOIS CRISTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4457293d1c94a1ff - Firmato Da: SPANU MARIA TERESA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 82996707b0c439b



domanda riconvenzionale, accerti l'occupazione sine titolo dell'immobile ad opera della [REDACTED] e c. snc, a far data dallo spirare del termine essenziale, ovvero dalla conclusione del preliminare come conseguenza di sentenza di annullamento dello stesso, e sino all'effettivo rilascio; e per l'effetto condanni l'odierna appellata a risarcire il [REDACTED] ex artt. 2043 e 2056 cc., da determinarsi ai sensi degli artt. 1223, 1226, 1227 cc., del danno da occupazione sine titolo dell'immobile, nella misura che sarà accertata in corso di causa, ovvero per la somma di € 400,00 per ogni mese di occupazione, oltre rivalutazione monetaria e interessi; 2. dichiarare infondate in fatto e diritto tutte le domande di parte appellata; in subordine limiti il danno a quello effettivamente provato e immediatamente conseguente alla ritenuta responsabilità precontrattuale o lo limiti ex art 1327 c.c. e 1227 cc; ovvero compensi i danni accertandi tra le parti. 3. In subordine, nella deprecata ipotesi di conferma della responsabilità del [REDACTED] confermare la sentenza di primo grado nella sola parte inerente la quantificazione del danno da risarcire alla parte appellata. 4. Con vittoria di spese, competenze e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA, oltre successive occorrenze, come per legge, relativi ad entrambi i gradi di giudizio; con istanza distrazione degli stessi. Si dà atto che le presenti conclusioni non determinano una mutatio libelli, né un diverso petitum, ma si limitano a specificare quanto richiesto già dal primo grado di giudizio. IN VIA ISTRUTTORIA si chiede l'ammissione della istanze istruttorie tutte, ivi comprese quelle non ammesse, rigettate ovvero non idoneamente valutate in primo grado, per tutte le ragioni esposte nella parte motiva del presente appello”.

Per parte appellata:

PRELIMINARMENTE: 1) dichiarare inammissibile la domanda così come modificata in grado d'appello dal [REDACTED] volta ad ottenere un risarcimento del danno per occupazione sine titolo pari ad €. 400,00 al mese, oltre rivalutazione ed interessi; 2) accertare e dichiarare la prescrizione decennale della domanda di indennità per occupazione senza titolo, svolta dal convenuto nella comparsa di costituzione e risposta, eccepita all'udienza del 2.02.17; 3) in subordine, accertare e dichiarare il giudicato sostanziale formatosi a seguito della sentenza n. 37 del 2009 resa in causa iscritta al N. 1450/2007 dal dr. [REDACTED] Giudice del Tribunale di Sassari tra le stesse parti dell'odierno giudizio con il consequenziale rigetto della domanda riconvenzionale dispiegata dal convenuto; 4) in via ulteriormente subordinata, accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda di indennità di occupazione senza titolo in quanto generica e comunque infondata; **NEL MERITO** 5) Rigettare in toto l'appello proposto dal Sig. [REDACTED] in quanto infondato in fatto e diritto per tutti i motivi ex ante rappresentati; 6) accogliere l'appello incidentale proposto dalla [REDACTED] & C. snc, in persona del legale rapp.te pro tempore, per tutti i motivi dedotti in narrativa e, per l'effetto, a parziale riforma



della sentenza di primo grado n. 1257/20, emessa dal Tribunale di Sassari in data 15.12.20 ed in pari data depositata, pronunciata in seno al procedimento n. 4150/16 R.G., riformare la stessa nella parte in cui limita il riconoscimento dei danni patiti dalla Società per il mancato trasferimento del bene in €. 11.000,00 oltre rivalutazione monetaria ed interessi compensativi e, a parziale modifica, accogliere tutte le conclusioni in prime cure formulate che qui si riportano: 1) accertare e dichiarare l'esclusiva responsabilità del [REDACTED] [REDACTED] per il mancato trasferimento del bene indicato in espositiva di cui al preliminare di vendita del 01.08.2004; • Per l'effetto, condannare il medesimo [REDACTED] [REDACTED] a risarcire alla [REDACTED] [REDACTED] e C. s.n.c., in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] [REDACTED] tutti i danni subiti per complessivi euro €.85.610,38 o altra veriore accertanda in corso di causa, oltre il danno consistente nella perdita di chance di eventuali stipulazioni con altri soggetti di contratti altrettanto maggiormente vantaggiosi, da valutarsi in via equitativa, il tutto a titolo di risarcimento del danno emergente e lucro cessante ovvero dei danni diretti ed indiretti subiti in seguito alla condotta illecita dello stesso [REDACTED] che ha determinato il mancato trasferimento del bene promesso in vendita; 4) In ogni caso con vittoria di spese e dei compensi difensivi del doppio grado di giudizio. In via istruttoria: 1) Si insiste nella ctu dedotta in primo grado al fine di quantificare con esattezza i danni patiti dalla [REDACTED] & C. snc nonché in tutte le altre istanze istruttorie non ammesse. 2) Ci si oppone alle istanze istruttorie formulate dal [REDACTED] [REDACTED] in quanto, non avendo egli rispettato il termine assegnato dal Giudice di prime cure per il deposito delle note contenenti la precisazione delle conclusioni, le stesse debbono intendersi rinunciate. 3) Si chiede l'acquisizione del fascicolo del primo grado di giudizio”.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

[REDACTED] [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] e C. s.n.c. (d'ora in poi anche solo [REDACTED]) conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Sassari [REDACTED] [REDACTED] ed esponeva: di aver stipulato con il convenuto un contratto preliminare con il quale si era obbligato all'acquisto di un locale artigianale, dove intendeva trasferire l'attività di autocarrozzeria; di essere stato immediatamente immesso nel possesso del locale, dove aveva trasferito la propria attività ed eseguito diversi interventi in vista del futuro acquisto, peraltro contraendo apposito finanziamento; il contenzioso da lui instaurato nei confronti del promittente venditore per ottenere il trasferimento della proprietà ex 2932 c.c. si era concluso con sentenza di rigetto della relativa domanda, stante l'appartenenza del bene alla comunione legale con il coniuge del convenuto, intervenuta volontariamente in giudizio per manifestare il proprio dissenso al trasferimento. Fatte queste premesse, [REDACTED] [REDACTED] instaurava un nuovo



giudizio, nel quale domandava il risarcimento dei danni subiti per aver confidato senza colpa nella validità del contratto, danni consistiti: nelle spese di manutenzione straordinaria e trasloco; negli acconti versati per l'acquisto; nel costo del mutuo non utilizzato e della relativa pratica; nelle spese sostenute per il trasferimento dell'attività in altro locale e il conseguente mancato reddito d'impresa medio tempore subito e per il plusvalore del bene, il tutto per complessivi € 73.834,00, cui doveva aggiungersi il lucro cessante (per la perdita della possibilità di stipulare altri contratti ugualmente o maggiormente vantaggiosi), da valutare in via equitativa, oltre alle spese sostenute nel giudizio in cui era risultato soccombente sulla domanda ex art. 2932 c.c..

Il [REDACTED] si costituiva in giudizio ed eccepiva preliminarmente la prescrizione quinquennale o, in subordine, decennale del diritto al risarcimento del danno. Nel merito contestava la fondatezza della pretesa attorea, eccependo la colpa in cui versava la stessa società attrice per non aver accertato la reale appartenenza del bene alla comunione legale nonostante fosse a conoscenza del rapporto di coniugio del venditore. Il convenuto contestava in ogni caso la quantificazione del danno richiesto, eccependo come i costi indicati non fossero connessi alle trattative o non adeguatamente provati o solo futuri ed ipotetici. In via riconvenzionale il [REDACTED] domandava il risarcimento del danno per l'occupazione dell'immobile sin dal 2004, divenuta senza titolo per effetto dell'annullamento del preliminare.

Il tribunale, istruita la causa con documenti e prova testimoniale, rigettava la domanda risarcitoria proposta dal [REDACTED] sull'assunto che il contratto preliminare fosse ancora vigente ed efficace tra le parti per essersi la Corte d'appello, con la sentenza n. 420/2015, limitata al rigetto della domanda ex art. 2932 c.c. senza pronunciarsi espressamente sulle sorti del contratto. Riteneva viceversa integrata la fattispecie risarcitoria dell'art. 1338 c.c., stante la definitiva perdita del diritto di stipulare un valido contratto di vendita, consolidatasi soltanto con il passaggio in giudicato della sentenza della Corte, e pertanto non prescritto. Escludeva, inoltre, che potesse ravvisarsi una colpa del promissario acquirente per aver confidato nell'appartenenza del bene al [REDACTED] che risultava esserne l'esclusivo proprietario nella documentazione catastale e amministrativa della concessione in sanatoria, mentre non era scusabile l'ignoranza del venditore sull'appartenenza del bene alla comunione legale. Il tribunale limitava peraltro il danno risarcibile alla spesa di € 1000, sostenuta [REDACTED] nel luglio 2004 per il trasporto delle attrezzature, e alle spese legali rifuse al coniuge del [REDACTED] in esito al giudizio d'appello, il tutto per complessivi € 11.000, oltre rivalutazione e interessi dal 25/3/2016 al saldo, mentre rigettava la domanda risarcitoria nella restante parte per insufficienza della relativa prova.

Avverso la sentenza ha proposto appello il [REDACTED] domandone la riforma: i) nella parte in cui il Tribunale aveva rigettato la domanda da lui proposta, di risarcimento del danno da occupazione



senza titolo, trascurando erroneamente di considerare che il giudicato di rigetto della domanda ex art. 2932 c.c. conteneva l'implicito accertamento dell'invalidità del preliminare; ii) per avere ingiustamente gravato il promittente venditore della conoscenza del diritto di famiglia e al contrario esonerato il promissario acquirente dall'obbligo di informarsi sull'effettiva titolarità dell'immobile, comportamento omissivo che si poneva come esclusiva causa dei danni subiti per effetto della stipulazione del contratto. iii) sulla quantificazione dei danni riconosciuti al compratore, peraltro già coperti dal giudicato formatosi nel precedente giudizio, nel quale il [REDACTED] aveva domandato anche il risarcimento del danno.

Con comparsa in data 6/5/2021 la [REDACTED] [REDACTED] ha resistito all'impugnazione, concludendo per la conferma del rigetto dell'avversa domanda di risarcimento del danno da occupazione senza titolo, reiterando al riguardo sia l'eccezione del giudicato formatosi sulla relativa domanda per effetto della sentenza n. 37/09 del 15/1/2009 - con la quale il tribunale aveva accertato l'esistenza sino a quella data di un titolo di detenzione nel preliminare di vendita, rigettando la relativa domanda di pagamento di un'indennità per abusiva occupazione - che quella di prescrizione decennale, rilevando in ogni caso la mancanza di prova di un danno riferibile all'occupazione del magazzino che era all'attualità sfitto e invenduto. [REDACTED] reiterava con appello incidentale le voci di danno non riconosciute dal Tribunale.

La causa, senza ulteriore attività istruttoria, all'udienza indicata è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti in epigrafe trascritte, previa assegnazione di termini per lo scambio di scritti conclusionali.

Il primo motivo d'appello principale, con il quale [REDACTED] si è doluto del rigetto della domanda di risarcimento del danno per occupazione senza titolo, è nella sostanza infondato. Seppure con diversa motivazione, va infatti confermata la relativa statuizione di rigetto.

Sul punto è certamente errata la premessa fatta dal tribunale sull'attuale vigenza del contratto preliminare del 1/8/2004, e quindi del titolo della detenzione, per mancanza nella sentenza n. 420/2015 della Corte d'Appello, che aveva rigettato la domanda proposta dal [REDACTED] ex 2932 c.c., di un'espressa pronuncia demolitoria del contratto. Su tale aspetto la Corte non può che convenire con le critiche dell'iter logico-argomentativo seguito dal Tribunale formulate dall'appellante.

Secondo il primo giudice, in mancanza di una espressa pronuncia di annullamento del contratto preliminare, lo stesso sarebbe ancora valido ed efficace tra le parti e costituirebbe pertanto il legittimo titolo giustificativo della detenzione dell'immobile da parte del promissario acquirente ai fini della domanda risarcitoria proposta dal proprietario.



Così statuendo, il tribunale ha infatti erroneamente trascurato che l'invalidità del contratto preliminare per mancanza del necessario consenso del coniuge comproprietario, previsto a pena di annullabilità dall'art. art. 184 c.c., ha costituito il presupposto logico necessario del rigetto della domanda di adempimento ex art. 2932 c.c. proposta [REDACTED] con la conseguenza che deve considerarsi implicitamente accertato dal giudice con effetti di giudicato anche ai fini della conseguente domanda risarcitoria (tra le tante cfr. Cass. Sez. 1 - , Sentenza n. 7091 del 03/03/2022).

Ciò posto, diversamente da quanto sostenuto dal Tribunale, con il passaggio in giudicato della sentenza della Corte d'appello è venuto meno anche il titolo giustificativo della detenzione dell'immobile in capo al [REDACTED]. Da questo momento l'occupazione del locale promesso in vendita è divenuta senza titolo, se non fosse che la domanda risarcitoria, riproposta nel presente giudizio come principale motivo d'appello, incontra almeno in parte i limiti del diverso giudicato, derivante dalla sentenza n. 37/2009 in data 15/1/2009, con la quale il Tribunale aveva rigettato la domanda di pagamento di un'indennità per abusiva occupazione senza titolo (all'epoca per trentanove mensilità), proposta dal [REDACTED] subordinatamente allo sfratto per morosità. Nell'occasione il Tribunale affermava che non era mai esistito un contratto di locazione tra le parti bensì un preliminare di vendita, ancora vigente tra le parti, che costituiva ancora al tempo della pronuncia il legittimo titolo dell'occupazione del locale, con conseguente infondatezza della relativa pretesa risarcitoria.

In altre parole, ciò significa che sino a gennaio 2010 la domanda risarcitoria del [REDACTED] era certamente coperta dal giudicato (che accertava l'esistenza di un legittimo titolo di occupazione), mentre per il periodo successivo, a parte l'intervenuta prescrizione di ogni eventuale pretesa risarcitoria sino al gennaio 2012 (ossia oltre cinque anni prima rispetto alla domanda riconvenzionale, proposta con la comparsa di costituzione e riposta nel gennaio 2017), la domanda non poteva in ogni caso trovare accoglimento per mancanza di prova.

Il [REDACTED] si limitava infatti ad allegare l'illegittimità della detenzione in conseguenza dell'annullamento del contratto preliminare per effetto della sent. 240/15 della Corte d'appello, sollecitando una ctu per la quantificazione, senza offrire alcun elemento, neppure presuntivo, del danno subito per la mancata disponibilità dell'immobile, invocando a tali fini l'orientamento della giurisprudenza di legittimità sull'esistenza di un danno *in re ipsa* da occupazione senza titolo dell'altrui bene.

Orientamento definitivamente superato dalle Sezioni Unite della Cassazione che nel recente arresto (Sez. U - , Sentenza n. 33645 del 15/11/2022) hanno chiarito che *in tema di risarcimento del danno da occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il proprietario è*



tenuto ad allegare, quanto al danno emergente, la concreta possibilità di godimento perduta e, quanto al lucro cessante, lo specifico pregiudizio subito (sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato), di cui, a fronte della specifica contestazione del convenuto, è chiamato a fornire la prova anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza; poiché l'onere di contestazione, la cui inosservanza rende il fatto pacifico e non bisognoso di prova, sussiste soltanto per i fatti noti, l'onere probatorio sorge comunque per i fatti ignoti al danneggiante, ma il criterio di normalità che generalmente presiede, salvo casi specifici, alle ipotesi di mancato esercizio del diritto di godimento, comporta che l'evenienza di tali fatti sia tendenzialmente più ricorrente nelle ipotesi di mancato guadagno.

E ciò poiché il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante concessione a terzi dietro corrispettivo, restando, invece, non risarcibile il venir meno della mera facoltà di non uso, quale manifestazione del contenuto del diritto sul piano astratto, suscettibile di reintegrazione attraverso la sola tutela reale.

Alla luce di tali principi non può che essere rigettata la domanda di risarcimento del danno derivante dal solo fatto dell'occupazione del [REDACTED] non supportata da alcun riferimento a possibili occasioni perdute di godimento diretto del locale artigianale (addirittura smentite *per tabulas* dalla documentazione del proprio status di pensionato) o mediante concessione a terzi, non essendo nemmeno contestato che il locale sia ancora oggi sfitto e invenduto nonostante sia stato rilasciato nel gennaio 2017.

Con i restanti motivi d'appello il [REDACTED] si è doluto sia del riconoscimento di un risarcimento del danno ex art. 1338 c.c. in favore della società appellata, senza considerare il concorso colposo del danneggiato, che della relativa quantificazione. Statuizione quest'ultima oggetto anche di appello incidentale da parte [REDACTED] che ha insistito invece per il riconoscimento di tutte le voci di danno domandate e a suo dire ingiustamente escluse dal Tribunale per mancanza di prova.

I motivi, che in quanto riguardano lo stesso capo della decisione sono trattati congiuntamente, sono fondati nei ristretti limiti di cui appresso.

Ora, la sentenza è certamente corretta e merita piena conferma nella parte in cui ha riconosciuto al promissario acquirente il diritto di essere risarcito per aver fatto legittimo affidamento nella validità del contratto, dunque nella stipulazione della compravendita, provvedendo a corrispondere parte del prezzo d'acquisto, trasferendovi la propria attività e contraendo un mutuo per il pagamento.



Sullo specifico argomento è infatti orientamento consolidato e univoco della giurisprudenza di **legittimità** che *“la norma dell'art. 1338 cod. civ., finalizzata a tutelare nella fase precontrattuale il contraente di buona fede ingannato o fuorviato dalla ignoranza della causa di invalidità del contratto che gli è stata sottaciuta e che non era nei suoi poteri conoscere, è applicabile a tutte le ipotesi di invalidità del contratto, e pertanto non solo a quelle di nullità, ma anche a quelle di nullità parziale e di annullabilità, nonché alle ipotesi di inefficacia del contratto, dovendosi ritenere che anche in tal caso si riscontra la medesima esigenza di tutela delle aspettative delle parti al perseguimento di quelle utilità cui esse mirano mediante la stipulazione del contratto medesimo. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata nella parte in cui, in relazione alla stipulazione di un preliminare di compravendita, aveva riconosciuto la responsabilità del promittente venditore nei confronti del promittente acquirente sul presupposto che questi aveva fatto legittimo affidamento nella conclusione del contratto senza conoscere che il bene era in comunione legale con il coniuge del promittente alienante)”*(Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16149 dell'08/07/2010).

Si tratta di principi dei quali il primo giudice ha fatto puntuale e corretta applicazione nell'escludere qualsiasi profilo di colpa del promissario acquirente per aver confidato nell'appartenenza dell'immobile esclusivamente al [REDACTED]. Questi, oltre ad aver pacificamente speso nel contratto la propria qualità di proprietario esclusivo, era anche l'unico soggetto intervenuto nell'atto notarile di acquisto del 23 marzo 1976, nonché l'unico intestatario catastale e l'unico richiedente la pratica amministrativa di sanatoria, così che sarebbe stato uno sforzo eccedente l'ordinaria diligenza pretendere dall'acquirente la conoscenza dello stato civile del promittente venditore, e a maggior ragione il suo regime patrimoniale coniugale. Circostanze che erano viceversa ben note al venditore, il quale, verosimilmente pentitosi dell'affare, aveva anche tentato di risolvere il contratto per altre vie, intentando la causa di sfratto per morosità e risarcimento del danno definita con la citata sentenza n. 37/2009 del Tribunale di Sassari. In ogni caso, se anche avesse ignorato la situazione giuridica del bene promesso in vendita, il promittente venditore verserebbe ugualmente in colpa, trattandosi di circostanze afferenti direttamente la sua sfera personale e patrimoniale.

Ciò posto sull'esistenza della responsabilità risarcitoria del promittente venditore ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c., la sentenza appellata merita parziale riforma in punto di quantificazione del danno, che il tribunale ha riconosciuto limitatamente alle spese di trasporto delle attrezzature e per le spese legali del giudizio definito con il rigetto della domanda ex 2932 c.c., per il complessivo importo di € 11.000, rigettandole nella restante parte per mancanza di prova della riferibilità causale dei pregiudizi alla vicenda contrattuale in oggetto.



Ad avviso della Corte tale valutazione è certamente da rivedere con riferimento agli acconti versati [REDACTED] in esecuzione del preliminare, nella prospettiva del futuro acquisto, nell'importo allegato e non contestato di € 8.100,00, oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo.

Preso atto, infatti, del venir meno del vincolo contrattuale per effetto dell'implicito accertamento della sua invalidità, che si è detto contenuto nella sentenza n. 420/2015 della Corte d'Appello, è integrato il necessario presupposto per le restituzioni di quanto versato al [REDACTED] in vista dell'acquisto, divenuto ormai senza titolo, stante anche il rigetto della domanda risarcitoria da occupazione indebita da lui proposta. Non osta, inoltre, alla restituzione di tali importi il fatto che la relativa domanda sia stata qualificata dalla società come voce di danno emergente di una pretesa risarcitoria anziché come ripetizione d'indebito. Invero, si tratta dei medesimi fatti, certamente ricompresi nella pretesa sostanziale del promissario acquirente, volta a ritornare nella medesima situazione patrimoniale in cui si trovava prima della stipulazione del contratto mediante rimozione di ogni effetto pregiudizievole ad essa conseguente.

Al contrario, è da confermare la statuizione di rigetto per i maggiori costi del mutuo asseritamente contratto per l'acquisto, non solo perché intestato ai coniugi [REDACTED] e non alla società (come argomentato anche dal primo giudice), ma anche perché si tratta della medesima domanda risarcitoria formulata [REDACTED] nel giudizio proposto ex art 2932 c.c. e ivi rigettata con sentenza passata in giudicato.

Stesse considerazioni valgono per le spese sostenute per il trasferimento dell'attività e per la realizzazione di migliorie all'interno del locale durante il periodo di detenzione, per la cui prova il [REDACTED] ha prodotto esclusivamente una perizia di parte basata sulle sue dichiarazioni personali senza alcuna pezza giustificativa delle spese direttamente riferibile alla società.

Il preteso plusvalore dell'immobile, anch'esso quantificato dal perito di parte in € 14.100, oltre ad essere in assoluta contraddizione con la circostanza allegata dalla stessa [REDACTED] sul fatto che all'attualità, dopo anni dal rilascio, il locale sia sfitto e invenduto, rappresenta in ogni caso l'interesse positivo del contratto preliminare, al quale il promissario acquirente non ha diritto in caso di contratto invalido.

Stesse considerazioni valgono per il danno da perdita di *chance*, non avendo la promissaria acquirente dimostrato di aver rinunciato ad altre contrattazioni in corso per coltivare proprio l'acquisto del locale del [REDACTED] non andato a buon fine per responsabilità del promittente venditore. In mancanza di concrete allegazioni e prove sulle *chance* perdute, la richiesta di un risarcimento si risolve in una affermazione meramente teorica e di puro principio, per la quale non è riconoscibile alcun diritto risarcitorio.



In conclusione, in parziale accoglimento dell'appello incidentale [REDACTED] deve essere condannato alla restituzione dell'ulteriore somma di € 8.100,00, oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo.

In ragione della reciproca parziale soccombenza e della recente composizione del contrasto giurisprudenziale sul danno da occupazione senza titolo, le spese di lite di entrambi i gradi del giudizio, liquidate nei parametri medi dello scaglione di riferimento (omettendo la fase trattazione/istruttoria per il giudizio d'appello), sono compensate in misura della metà e poste nella restante parte a carico del [REDACTED] dandosi anche atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento da parte dell'appellante principale del doppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13 comma 1 bis e 1 quater DPR n. 115/2002.

PQM

la Corte definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda ed eccezione disattesa;

- 1) rigetta l'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza n. 1257/2020 del Tribunale di Sassari pubblicata il 15 dicembre 2020;
- 2) in parziale accoglimento dell'appello incidentale e in parziale riforma della sentenza appellata, che si conferma nella restante parte, condanna [REDACTED] alla restituzione dell'importo di € 8.100,00, oltre interessi al tasso legale dal 25 marzo 2016 al saldo;
- 3) compensa le spese di lite di entrambi i gradi del giudizio in misura della metà, ponendole a carico di [REDACTED] nella restante parte, che liquida (la metà) in € 6.715,00 ed € 4.995,5 per compensi professionali, rispettivamente del primo e del secondo grado del giudizio, oltre spese esenti, rimborso spese generali, IVA e CPA di legge.

Dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, a norma dell'art. 13 comma 1 bis e 1 quater DPR n. 115/2002.

Così deciso in Sassari, nella camera di consiglio del 11 maggio 2023.

Il giudice relatore

Dr.ssa Cristina Fois

Il Presidente

Dr.ssa Maria Teresa Spanu

