

1



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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

- 1) Filippo Picone Presidente
- 2) Daniela Pellingra Consigliere
- 3) Gabriele Strano Giudice Ausiliario rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.1108/2016 R.G., promossa in grado di appello

DA

~~.....~~ nato a ~~.....~~ il ~~.....~~, c.f.: ~~.....~~
~~.....~~, rappresentato e difeso dagli ~~.....~~ e
~~.....~~

- appellante -

CONTRO

~~.....~~ nato a ~~.....~~ il ~~.....~~, c.f.: ~~.....~~
~~.....~~, rappresentato e difeso dall'avv. ~~.....~~;

- appellato -

Conclusioni per l'appellante: conclude come in atto di appello.

Conclusioni per gli appellati: concludono come in comparsa

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. ~~.....~~ esponeva di avere

n.1108/2016 r.g.



2

stipulato con [REDACTED] un contratto preliminare di cosa futura, avente ad oggetto l'acquisto di due appartamenti da realizzarsi nell'edificio che il resistente avrebbe edificato sul terreno di sua proprietà, sito a Favara in Corso Vittorio Emanuele; che contestualmente alla sottoscrizione del preliminare egli versava al promittente venditore [REDACTED] l'intero prezzo; che il preliminare prevedeva la facoltà per il promissario acquirente di esercitare il diritto di recesso dal contratto, per il caso di mancato rilascio della concessione da parte del Comune di Favara entro cinque anni dalla stipulazione del preliminare; che, benchè la concessione fosse stata rilasciata dal Comune il 21 giugno 2005, l'edificio non era realizzato a causa di un procedimento giudiziario instaurato contro [REDACTED] dai proprietari del fondo confinante per violazione della normativa sulle distanze di cui all'art. 9 D.M. n.1444/1969; che, in particolare, i confinanti con sentenza n. 906/2011 avevano ottenuto la condanna dell'[REDACTED] alla demolizione della porzione di manufatto realizzata in violazione alle distanze legali; che tale sentenza era stata impugnata dinanzi la Corte d'Appello di Palermo; che, comunque, ancor prima della instaurazione della controversia il titolo concessorio rilasciato all'[REDACTED] era divenuto inefficace ex tunc per decorso dei termini previsti dall'art. 15 DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Ciò premesso, [REDACTED] chiedeva, previo accertamento della intervenuta decadenza della concessione rilasciata dal Comune di Favara, dichiararsi la nullità del contratto preliminare stipulato dalle parti per illiceità della causa o, in subordine, la legittimità dell'esercizio del diritto di recesso previsto nel contratto, con condanna del resistente alla restituzione

n.1108/2016 r.g.,



3

dell'importo versato pari ad € 154.937,00 e in via ulteriormente subordinata la risoluzione del contratto per inadempimento dell' [REDACTED] ai propri obblighi, con conseguente restituzione del prezzo.

Si costituiva il resistente chiedendo il rigetto delle domande.

Il Tribunale di Agrigento, con sentenza n. 354/2016, accertava la legittimità del recesso dal contratto preliminare di compravendita del 2/3/2001 esercitato da E [REDACTED] ritenendo che sia il permesso a costruire principale quanto quelli in variante concessi dal Comune di Favara, a seguito della scadenza dei termini di legge, fossero da considerare inefficaci ex tunc e che tale situazione fosse assimilabile a quella, prevista nel contratto preliminare, del mancato rilascio del permesso di costruire, che legittima l'esercizio da parte del promissario acquirente del diritto di recesso.

Avverso la suddetta sentenza, proponeva impugnazione, con citazione notificata il 12 febbraio 2016, [REDACTED]

Si costituiva [REDACTED] con comparsa di risposta del 22.07.2016, chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

Precisate le conclusioni all'udienza del 8 marzo 2019, la causa era assunta in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

MOTIVAZIONE

Con il primo profilo di censura, l'appellante si duole che la sentenza impugnata abbia ritenuto decaduti tutti i titoli edilizi per l'edificazione dell'edificio.

La censura è infondata.

Il Tribunale di Agrigento, preso atto della facoltà attribuita

n.1108/2016 r.g.



4

contrattualmente al ~~.....~~, quale promissario acquirente, di recesso unilaterale sospensivamente condizionato al mancato rilascio della concessione edilizia alla data del 2 marzo 2006, ha ritenuto avverata la condizione negativa in conseguenza dell'intervenuta decadenza di diritto, ai sensi dell'art. 4 della Legge Reg. Sic. N. 10/1977, dei titoli edilizi rilasciati al promittente venditore.

La statuizione del Tribunale è pienamente condivisibile.

Ai fini della costruzione delle due unità abitative oggetto del preliminare di vendita il Comune di Favara in data 21 giugno 2005 rilasciava il permesso di costruire n. 15 de 21 giugno 2005.

Nel corso della costruzione, su richiesta dell'appellante venivano rilasciati due ulteriori provvedimenti in variante: il n.40/2006 e il n. 110/2008.

Dall'esame di questi ultimi provvedimenti emerge che le modifiche richieste al progetto originario non riguardavano elementi essenziali del progetto, quanto elementi accessori, quali la distribuzione interna degli spazi, l'eliminazione di un porticato e le modifiche al prospetto originario.

A dire dell'appellante, la circostanza sostanzialmente non contestata che i provvedimenti in variante avessero carattere accessorio non avrebbe alcuna rilevanza ai fini del computo del termine di inizio e fine lavori, proprio perché i suddetti titoli concessori avrebbero spostato in avanti il termine triennale previsto dalla legislazione di riferimento.

Il rilievo non merita accoglimento dal momento che il venir meno del titolo edilizio principale, ovvero del permesso di costruire n. 15/2005, travolge anche le concessioni in variante successivamente rilasciate, e ciò a prescindere da eventuali provvedimenti assunti in sede amministrativa,

n.1108/2016 r.g.



5

avendo il Giudice la facoltà di rilevare la decadenza incidenter tantum al fine di delibare sulle domande attrici.

L'appellante inoltre, censura la sentenza del Tribunale sostenendo che la retroattività degli effetti della decadenza del provvedimento di concessione, non integra, così come statuito dal primo Giudice, l'avveramento dell'evento dedotto nella condizione sospensiva ai fini dell'esercizio unilaterale della facoltà di recesso da parte del promissario acquirente.

Secondo l'appellante la decadenza del titolo edilizio non può assimilarsi ex sé alla condizione del mancato rilascio del permesso di costruire entro il termine di 5 anni dalla stipula del preliminare.

La censura è infondata.

La valutazione complessiva degli interessi che le parti hanno perseguito sottoscrivendo il preliminare di vendita di cosa futura consente senz'altro di ritenere che il diritto di recesso condizionato al mancato rilascio della concessione nel termine di cinque anni dalla stipula del contratto aveva quale scopo primario quello di riequilibrare le opposte obbligazioni assunte dalla parti, poiché il promissario acquirente, alla data della stipula del preliminare, aveva pagato l'intero prezzo del bene futuro e, dunque, aveva l'esigenza di tutelarsi dall'eventualità che il mancato rilascio del titolo impedisse la realizzazione del programma contrattuale.

In tale ottica non può dubitarsi che l'interesse del promissario acquirente sia leso allo stesso modo non soltanto quando la concessione manchi ab origine ma anche quando la stessa, originariamente concessa, perda successivamente efficacia.

E ciò a maggior ragione se si considera che la decadenza dei titoli

n.1108/2016 r.g.



6

concessori è stata determinata dalla condotta del promittente venditore.

Sotto tale profilo, l'appellante ha dedotto che il mancato adempimento dell'obbligazione è stato determinato dall'impossibilità temporanea di adempiere alla prestazione non riconducibile ad un suo inadempimento.

Anche tale rilievo non è condivisibile in quanto il mancato completamento delle opere che ha determinato la decadenza della concessione originaria, non è stato dovuto al c.d. factum principis, inteso quale atto della pubblica autorità che ha impedito la prestazione, ma alla condotta colposa dell'appellante il quale, come accertato dal Tribunale di Agrigento con sentenza n. 906/2011, confermata da questa Corte con sentenza n. 596/2011, ha progettato il proprio immobile violando la normativa sulle distanze tra pareti finestrate, circostanza da cui è scaturito l'ordine di inibizione alla continuazione dei lavori e l'ordine di demolizione.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Palermo, Seconda Sezione Civile, uditi i procuratori delle parti, rigetta l'appello proposto da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Agrigento n. 354 del 29/02/2016.

Condanna l'appellante alla rifusione delle spese di lite del presente grado di giudizio in favore dell'appellato [REDACTED] liquidate in complessivi € 7000,00, oltre al rimborso forfettario delle spese generali, CPA e IVA.

La Corte da' atto della sussistenza dei presupposti dell'art. 13, DPR 115/2002, e pertanto condanna [REDACTED] a versare un ulteriore

n.1108/2016 r.g.



7

importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Così deciso in Palermo, nella Camera di Consiglio della seconda sezione della Corte di Appello, il 14 giugno 2019.

Il Giudice Ausiliario est.

Il Presidente

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Alessandra BELLANCA

Depositato in cancelleria

Palermo, li 27 GIU. 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Alessandra BELLANCA



n.1108/2016 r.g.

