



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rosa Maria DI VIRGILIO	- Presidente
Mario BERTUZZI	- Consigliere
Chiara BESSO MARCHEIS	- Consigliere
Stefano OLIVA	- Consigliere
Cesare TRAPUZZANO	- Rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente

R.G.N. 26654/20

U.P. 8/4/2025

Vendita – Vincolo
paesaggistico –
Risarcimento
danni –
Compenso opera
progettazione

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 26654/2020) proposto da:

PANE Rosa (C.F.: PNA RSO 43D57 I862J), PANE Giuseppe (C.F.: PNA GPP 45P13 I862A), PANE Cristina (C.F.: PNA CST 47A60 G568O) e PANE Teresa (C.F.: PNA TRS 49E66 G568Y), tutti in proprio e Pane Rosa, Cristina e Teresa anche in qualità di eredi di Pane Mariano, elettivamente domiciliati in Roma, via Machiavelli n. 25, presso lo studio dell'Avv. Pio Centro, che li rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Valerio Ricciardi, giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrenti principali -

e

SAEC – Sorrento Architectual Engineering Company S.r.l. (C.F.: 04897321214), in persona del suo procuratore e istitore



ELEFANTE Antonio (C.F.: LFN NTN 58A28 C129H), in forza di procura per atto pubblico del 21 dicembre 2017, rep. n. 193.913, racc. n. 23.015, rappresentato e difeso, giusta procura in calce al ricorso, dall'Avv. Aldo Astarita, elettivamente domiciliato in Roma, via Silvestro II n. 21, presso lo studio dell'Avv. Paola Tortora;

nonché

CELENTANO Moto di CELENTANO Antonio S.a.s. (P.IVA: 05221581217), in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, giusta procura in calce al ricorso, dall'Avv. Massimo Esposito, elettivamente domiciliata in Roma, via Ludovisi n. 35, presso lo studio dell'Avv. Massimo Lauro;

- ricorrenti incidentali -

contro

CELENTANO Moto di CELENTANO Antonio S.a.s. (P.IVA: 05221581217), in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, giusta procura in calce al controricorso con ricorso incidentale avverso il ricorso proposto dai ricorrenti principali e avverso il ricorso proposto dalla ricorrente incidentale Saec, dall'Avv. Massimo Esposito, elettivamente domiciliata in Roma, via Ludovisi n. 35, presso lo studio dell'Avv. Massimo Lauro;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

nonché

PANE Rosa (C.F.: PNA RSO 43D57 I862J), PANE Giuseppe (C.F.: PNA GPP 45P13 I862A), PANE Cristina (C.F.: PNA CST 47A60 G568O) e PANE Teresa (C.F.: PNA TRS 49E66 G568Y), tutti in proprio e Pane Rosa, Cristina e Teresa anche in qualità di eredi di



Pane Mariano, elettivamente domiciliati in Roma, via Machiavelli n. 25, presso lo studio dell'Avv. Pio Centro, che li rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Valerio Ricciardi, giusta procura in calce al controricorso avverso il ricorso proposto dalla ricorrente incidentale Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s.;

e

SAEC – Sorrento Architectual Engineering Company S.r.l. (C.F.: 04897321214), in persona del suo procuratore e istitore ELEFANTE Antonio (C.F.: LFN NTN 58A28 C129H), in forza di procura per atto pubblico del 21 dicembre 2017, rep. n. 193.913, racc. n. 23.015, rappresentata e difesa, giusta procura in calce al controricorso avverso il ricorso proposto dalla ricorrente incidentale Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s., dall'Avv. Aldo Astarita, elettivamente domiciliata in Roma, via Silvestro II n. 21, presso lo studio dell'Avv. Paola Tortora;

nonché

TRIMARCHI Giuseppe Antonio Michele (C.F.: TRM GPP 64P07 B429P), elettivamente domiciliato in Roma, viale Regina Margherita n. 278, presso lo studio dell'Avv. Marco Ferraro, che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Roberto Maria Bagnardi, giusta procura in calce al controricorso avverso il ricorso proposto dalla ricorrente incidentale Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s.;

- controricorrenti -



avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 2709/2020, pubblicata il 22 luglio 2020, notificata a mezzo PEC il 27 luglio 2020;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza dell'8 aprile 2025 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

richiamata la precedente ordinanza interlocutoria n. 31124 depositata il 4 dicembre 2024, all'esito dell'adunanza camerale del 30 ottobre 2024, che ha rimesso la causa alla pubblica udienza;

viste le conclusioni rassegnate nella memoria depositata dal P.M. ex art. 378, primo comma, c.p.c., in persona del Sostituto Procuratore generale dott. Alberto Cardino, che ha chiesto: A) l'accoglimento del primo motivo del ricorso principale, con assorbimento del secondo; B) il rigetto del ricorso proposto dalla Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s.; C) la dichiarazione di inammissibilità dell'ulteriore ricorso incidentale proposto dalla Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. contro i ricorrenti principali; D) il rigetto del ricorso proposto dalla Saec – Sorrento Architectural Engineering Company S.r.l.; E) la dichiarazione di inammissibilità dell'ulteriore ricorso incidentale spiegato dalla Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. contro la Saec; conclusioni ribadite nel corso dell'udienza pubblica;

lette le memorie illustrative depositate nell'interesse dei ricorrenti principali e del controricorrente Trimarchi Giuseppe Antonio Michele, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c., nonché le memorie illustrative depositate nell'interesse di Trimarchi Giuseppe Antonio Michele e della Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s., ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.;



sentiti, in sede di discussione orale all'udienza pubblica, l'Avv. Valerio Ricciardi per i ricorrenti principali, l'Avv. Giovanni Cocquio – per delega dell'Avv. Aldo Astarita – per la ricorrente incidentale Saec, l'Avv. Massimo Esposito per la ricorrente incidentale Celentano Moto e l'Avv. Fabiana Peruzzi – per delega dell'Avv. Marco Ferraro – per il controricorrente Trimarchi Giuseppe Antonio Michele.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 24 luglio 2009, la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. conveniva, davanti al Tribunale di Torre Annunziata (Sezione distaccata di Sorrento), Pane Rosa, Pane Mariano, Pane Giuseppe, Pane Cristina e Pane Teresa nonché Trimarchi Giuseppe Antonio Michele, al fine di sentire pronunciare la condanna degli alienanti del capannone ad uso commerciale ubicato in Piano di Sorrento, via Bagnulo n. 34, come da atto pubblico di vendita del 19 marzo 2007, per il prezzo di euro 1.775.000,00, alla riduzione del prezzo nonché la condanna sia degli alienanti sia del notaio rogante al risarcimento dei danni subiti in ragione del sopravvenuto annullamento della licenza edilizia n. 7/1963, in quanto rilasciata in difetto di autorizzazione ambientale, come prevista dall'art. 7 della legge n. 1497/1939 e dal d.m. del 15 febbraio 1962, pubblicato in G.U. il 14 marzo 1962.

Si costituivano in giudizio Pane Rosa, Pane Mariano, Pane Giuseppe, Pane Cristina e Pane Teresa, i quali contestavano la fondatezza, in fatto e diritto, delle domande avversarie, esponendo: - che nulla avevano taciuto quanto alla licenza edilizia



n. 7/1963, la quale era stata annullata dal Comune di Piano di Sorrento circa due anni dopo la stipulazione della compravendita e quasi 50 anni dopo il suo rilascio; - che, inoltre, nonostante il disposto annullamento, il bene era rimasto pienamente commerciabile, poiché l'annullamento della licenza edilizia era sanabile ai sensi della legge n. 47/1985 (sanatoria in seguito effettivamente ottenuta), sicché l'evento dedotto non avrebbe potuto incidere sul valore venale dell'immobile; - che erano decorsi i termini di decadenza e di prescrizione dell'azione di garanzia per i vizi, poiché - per un verso - l'annullamento della licenza edilizia era stato denunciato dalla Celentano Moto solamente il 20 giugno 2008, nonostante questa avesse ricevuto già in data 9 giugno 2008 il decreto della Soprintendenza del 9 maggio 2008 di annullamento del provvedimento n. 85 del 18 dicembre 2007 di autorizzazione alla ristrutturazione del capannone, mentre - per altro verso - la consegna del bene era avvenuta ben oltre un anno prima dalla proposizione della domanda.

Si costituiva altresì in giudizio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele, negando che alcuna responsabilità professionale potesse essere ravvisata nei suoi confronti, in ragione delle dichiarazioni rilasciate dal venditore nell'atto di vendita e della sopravvenienza dell'annullamento della licenza edilizia rispetto alla stipulazione del rogito.

All'esito delle difese dei convenuti, l'attrice proponeva domanda riconvenzionale subordinata di arricchimento senza causa verso gli alienanti.



Con separato atto di citazione notificato il 13 novembre 2009, la Saec S.r.l. conveniva, davanti al Tribunale di Torre Annunziata (Sezione distaccata di Sorrento), la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s., chiedendo che la convenuta fosse condannata al pagamento della somma di euro 156.086,10, oltre accessori, a titolo di saldo dei compensi professionali maturati per l'opera prestata di realizzazione della progettazione volta alla ristrutturazione del capannone acquistato e di regolarizzazione urbanistica tramite pratica di condono edilizio, all'esito dell'annullamento della licenza edilizia, incarichi revocati dalla società acquirente.

Resisteva a tale ultima domanda la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s., che spiegava, a sua volta, domanda riconvenzionale verso la Saec S.r.l., al fine di conseguire il ristoro dei danni subiti per effetto degli inadempimenti contestati alla società di progettazione, e chiamava in causa Pane Rosa, Pane Giuseppe, Pane Cristina, Pane Teresa e Pane Mariano nonché Trimarchi Giuseppe Antonio Michele affinché i medesimi fossero direttamente condannati al risarcimento dei danni in favore della Saec.

Le due cause erano riunite.

Nel corso del giudizio erano assunte le prove orali ammesse ed era espletata consulenza tecnica d'ufficio.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 517/2018, depositata il 27 febbraio 2018, notificata il 5 marzo 2018: a) condannava Pane Teresa, Pane Rosa e Pane Cristina, in solido, al pagamento, in favore della Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s., della somma di euro 499.443,04, oltre interessi dalla



domanda al soddisfo, a titolo di risarcimento danni da inadempimento contrattuale, a seguito dell'annullamento avvenuto il 12 giugno 2009 della licenza edilizia, in mancanza della prescritta autorizzazione ambientale; *b)* condannava la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. al pagamento, in favore della Saec S.r.l., della somma di euro 168.444,30, oltre interessi dalla domanda al soddisfo, a titolo di competenze professionali spettanti alla società di progettazione, a seguito del conferimento, da parte della società convenuta, dell'incarico di curare e realizzare, sotto il profilo tecnico e amministrativo, la ristrutturazione dell'immobile acquistato; *c)* dichiarava l'estromissione dal giudizio di Pane Giuseppe; *d)* rigettava la domanda di risarcimento danni per responsabilità professionale proposta dalla Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. nei confronti del notaio rogante Trimarchi Giuseppe Antonio Michele nonché la domanda riconvenzionale spiegata dalla Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. nei confronti della Saec S.r.l.

2.- Con atto di citazione notificato il 30 marzo 2018, Pane Rosa, Pane Giuseppe, Pane Cristina e Pane Teresa – tutti in proprio e Pane Rosa, Cristina e Teresa anche quali eredi di Pane Mariano – proponevano appello avverso la pronuncia di primo grado, lamentando: 1) l'erronea estromissione dal giudizio di Pane Giuseppe, quale comproprietario in proprio per un quinto del bene alienato; 2) il contraddittorio accoglimento delle domande proposte dall'acquirente, nonostante fosse stata accolta l'eccezione di prescrizione di dette domande, riconducibili alla garanzia edilizia per i vizi; 3) l'erroneo riconoscimento della riduzione del prezzo e del risarcimento del danno, nonostante



l'infondatezza delle avverse pretese, con indebito inquadramento della carenza di autorizzazione ambientale a supporto della rilasciata licenza edilizia, sia quale vizio della cosa, sia quale peso o vincolo da cui la cosa sarebbe stata gravata; 4) l'esorbitante riconoscimento del risarcimento del danno nella misura di euro 355.000,00 per la riduzione del prezzo, di euro 13.611,04 a titolo di spese affrontate per ottenere la concessione in sanatoria e di euro 130.832,00 per il mancato godimento del bene, nonostante in data 30 novembre 2009 fosse stato rilasciato il permesso in sanatoria e pur avendo l'acquirente pacificamente goduto dell'immobile sin dalla stipula del rogito, in difetto di alcuna colpa imputabile ai venditori.

Con separato atto di citazione notificato il 4 aprile 2018, la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. spiegava ulteriore gravame avverso la sentenza di prime cure, deducendo: 1) l'erroneo accoglimento dell'eccezione di prescrizione, sebbene la domanda dovesse essere qualificata come azione di risarcimento dei danni per mancanza delle qualità essenziali, ovvero quale vendita di *aliud pro alio*, soggetta a prescrizione decennale; 2) l'omesso esame della domanda di indebito arricchimento; 3) l'erronea quantificazione del danno, che avrebbe dovuto essere liquidato nell'importo complessivo di euro 1.174.507,60, di cui euro 422.000,00, quale penale corrisposta nei confronti di un terzo per la risoluzione del preliminare con questi stipulato del 15 dicembre 2008, euro 39.480,00, quale importo delle fatture saldate alla Saec, euro 7.000,00, quale compenso versato al notaio, euro 35.500,00, quale maggiore imposta di registro e ipocatastale corrisposta rispetto a quella effettivamente dovuta,



euro 50.000,00, a titolo di maggiori oneri sul finanziamento ottenuto, ed euro 130.084,62, quale danno ambientale conseguente alla domanda di condono; 4) l'erroneo rigetto della domanda proposta nei confronti del notaio rogante, sebbene questi non si fosse avveduto dell'illegittimità della licenza edilizia rilasciata, consentendo ai venditori di dichiarare nell'atto pubblico la perfetta legittimità urbanistica del bene compravenduto; 5) l'erroneo rigetto della domanda riconvenzionale spiegata verso la Saec, volta ad ottenere l'accertamento della non debenza della somma reclamata dalla società di progettazione, in ragione della inutilità della progettazione realizzata, poiché posta in essere con negligenza e imperizia, con la conseguente fondatezza della domanda risarcitoria proposta per i danni cagionati dalla negligenza nell'espletamento dell'incarico di progettazione, avendo la Saec omesso di rilevare l'illegittimità della licenza edilizia, avendo redatto un progetto di ristrutturazione per un fabbricato abusivo e avendo indotto la committente a presentare un'intempestiva domanda di condono edilizio, prima dell'annullamento della concessione; 6) l'omessa pronuncia in ordine alla domanda di manleva proposta dall'acquirente nei confronti del notaio rogante, atta a tenere indenne l'acquirente dalle pretese avanzate dalla società di progettazione; 7) l'erroneo governo delle spese di lite (motivi ripresi anche nella comparsa di costituzione con appello incidentale avverso l'appello principale proposto dagli alienanti).

Resistevano alle impugnazioni la Saec S.r.l. e Trimarchi Giuseppe Antonio Michele.



Riuniti i giudizi, decidendo sui gravami interposti, la Corte d'appello di Napoli, con la sentenza di cui in epigrafe, in accoglimento per quanto di ragione degli appelli proposti e in parziale riforma della pronuncia appellata: A) dichiarava l'inammissibilità dell'appello proposto da Pane Giuseppe; B) rideterminava in euro 115.782,27 la condanna degli alienanti in favore dell'acquirente e in euro 10.000,00 la condanna della committente in favore della società di progettazione; C) in accoglimento della spiegata riconvenzionale, condannava la società di progettazione alla restituzione, in favore della committente, della somma di euro 15.000,00, oltre interessi dalla domanda al soddisfo; D) rigettava l'appello proposto dall'acquirente nei confronti del notaio rogante; E) compensava interamente le spese del doppio grado di giudizio tra la committente e la società di progettazione mentre compensava per metà le spese del doppio grado di giudizio tra gli alienanti e l'acquirente, condannando gli alienanti alla refusione della residua metà di tali spese e condannando per intero l'acquirente alla refusione delle spese del grado in favore del notaio; con la conferma, nel resto, delle statuizioni di cui alla sentenza impugnata.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che il contratto di acquisto di un bene immobile gravato da oneri – come la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Piano di Sorrento, in cui ricadeva il bene compravenduto, di cui al d.m. 15 febbraio 1962, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 68 del 14 marzo 1962, attuativo della legge



n. 1497/1939 sulla protezione delle bellezze naturali –, oneri non apparenti, non dichiarati e non conosciuti dal compratore, poteva essere risolto su domanda di quest'ultimo; *b)* che l'espressa dichiarazione del venditore circa il fatto che il bene compravenduto fosse libero da oneri o diritti reali o personali di godimento esonerava l'acquirente dal compimento di qualsiasi indagine, operando, infatti, a suo favore, il principio dell'affidamento nell'altrui dichiarazione, salvo che non vi fosse stato un vincolo imposto dal piano regolatore generale (approvato e pubblicato, con valore di ordine generale a contenuto normativo), in quanto tale assistito da una presunzione legale di conoscenza; *c)* che, viceversa, qualora il vincolo fosse risultato imposto in forza di uno specifico provvedimento amministrativo – stante il carattere particolare, e non già generale e normativo, dell'atto impositivo –, poteva desumersi la sua conoscenza solo a cura del proprietario del bene, che – quale soggetto interessato – avrebbe potuto venirne a conoscenza con l'ordinaria diligenza, ma non anche da parte del compratore, il quale, quindi, avrebbe potuto far valere, nei confronti del venditore, l'obbligo di garanzia derivante dall'art. 1489 c.c.; *d)* che, nella specie, la clausola inserita nel contratto – con la quale i venditori avevano garantito la libertà del bene da oneri, vincoli, gravami, privilegi, anche fiscali – riguardava necessariamente oneri e vincoli non apparenti, rilevabili dal compratore solo attraverso particolari indagini, non già i vincoli imposti da atti aventi forza di legge, assistiti da una presunzione legale di conoscenza da parte di tutti i cittadini; *e)* che non vi erano elementi atti a smentire l'allegazione della Celentano Moto circa l'ignoranza del suo legale rappresentante



dell'esistenza del non dichiarato vincolo alla data del rogito; *f*) che, come era stato chiarito dal consulente tecnico d'ufficio, il Comune di Piano di Sorrento, nell'anno 1963 (epoca di rilascio della licenza edilizia), non era dotato di alcun piano urbanistico (o regolatore), ma unicamente del regolamento edilizio, che prescriveva la sola richiesta di autorizzazione sindacale prima di iniziare i lavori; *g*) che non vi era prova, ad ogni modo, sul piano della conoscibilità del vincolo, non direttamente imposto dalla legge o da atti aventi forza di legge, dell'espletamento quantomeno delle forme di pubblicità prescritte dal d.m. 15 febbraio 1962, in aderenza al disposto della stessa legge n. 1497/1939, ossia dell'affissione all'albo comunale, a cura della competente Soprintendenza, della copia della Gazzetta Ufficiale nonché della messa a disposizione degli interessati di altra copia della Gazzetta, a cura del Comune, unitamente alla planimetria della zona vincolata; *h*) che nessuna delle cennate forme di pubblicità si rinveniva, sia nel provvedimento del 9 maggio 2008 – con il quale, stante la mancanza dell'autorizzazione paesaggistica, la competente Soprintendenza aveva annullato il provvedimento del competente funzionario regionale del 18 dicembre 2007, in forza del quale la Celentano Moto era stata autorizzata ad eseguire i lavori di ristrutturazione del fabbricato oggetto della compravendita –, sia nel provvedimento del 12 giugno 2009 – con il quale il competente funzionario comunale, per la stessa ragione, aveva annullato la licenza edilizia n. 7/1963, in forza della quale il bene compravenduto era stato edificato –; *i*) che l'azione di riduzione del prezzo, consentita dall'art. 1489 c.c., come proposta dalla Celentano Moto, era stata effettivamente proposta oltre il



termine di prescrizione di un anno dalla consegna, laddove, ad ogni modo, a fronte della citazione introduttiva notificata il 24 luglio 2009, l'azione era stata avanzata dopo la scadenza di un anno dal 12 giugno 2008, momento in cui – secondo l'assunto della stessa acquirente – l'attrice aveva scoperto il vizio occulto, cioè alla data di notifica del provvedimento del 9 maggio 2008 di annullamento, da parte della competente Soprintendenza, dell'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione; j) che l'invocata riduzione del prezzo non era peraltro configurabile, giacché il minor valore venale del bene, seppur esistente alla data del rogito, era stato "riassorbito" a seguito del permesso in sanatoria rilasciato il 30 novembre 2009 dal competente funzionario comunale, previo nuovo decreto ambientale, non annullato dalla competente Soprintendenza, per la realizzazione del manufatto; k) che non era altresì ravvisabile la persistenza, in capo al Comune, del potere repressivo, stante che, sebbene il mancato pagamento della sanzione ambientale dovuta ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. n. 42/2004, al cui pagamento la Celentano Moto si era impegnata, fosse stato suscettibile di comportare la nullità del permesso in sanatoria, nella specie, il manufatto oggetto della compravendita era stato "legittimato a seguito del rilascio del permesso in sanatoria", come precisato nel provvedimento n. 28129 del 1° ottobre 2019, tempestivamente depositato dalla Celentano Moto alla prima udienza utile, con il quale il competente funzionario regionale aveva quantificato la sanzione – il cui importo rappresentava semmai una componente del danno – in euro 94.595,20, mentre, con permesso n. 48 del 13 giugno 2011, era stata anche assentita, su istanza della



Celentano Moto, la ristrutturazione dell'immobile, con la realizzazione di cinque unità commerciali, oltre ad un piccolo bar ed annessa area di sosta con tavolini; l) che l'eccezione di prescrizione, relativamente alla spiegata azione risarcitoria, era infondata, in quanto tale azione era soggetta all'ordinaria prescrizione decennale; m) che doveva essere pertanto rideterminato il *quantum* del risarcimento da porre a carico degli alienanti, di cui doveva essere riconosciuto l'esborso di euro 13.611,04, a titolo di costi sostenuti e di compenso professionale correlato alla pratica di condono conclusa con il permesso in sanatoria, mentre non potevano essere riconosciute le voci già liquidate dalla sentenza del Tribunale in ordine alla riduzione del valore venale e al mancato godimento del bene, in quanto la Celentano Moto aveva pacificamente continuato a fruirne dalla stipula del rogito notarile, a distanza di oltre due anni dal quale era intervenuto l'annullamento della licenza edilizia, evento, questo, che neppure aveva interrotto od ostacolato lo svolgimento dell'incarico professionale avente ad oggetto un incisivo intervento di ristrutturazione del manufatto – incarico conferito nel 2007 alla Saec e revocato solo il 9 giugno 2009 –, sicché il bene non era destinato ad un immediato sfruttamento commerciale, asseritamente impedito dall'inadempimento dei venditori; e d'altronde, ritenere la sussistenza *in re ipsa* del danno lamentato dall'acquirente sarebbe equivalso inammissibilmente ad identificare il danno con il preteso evento dannoso; n) che l'ammontare del risarcimento doveva essere incrementato delle spese notarili nella documentata misura di euro 7.000,00, onere che l'acquirente non avrebbe certo sostenuto se fosse stata



consapevole dell'illegittimità della licenza edilizia, la cui scoperta aveva posto la Celentano Moto nella necessità di regolarizzare lo stato del bene; o) che doveva essere inclusa nel *quantum* dovuto a titolo risarcitorio anche la sanzione ambientale, nella misura di euro 94.595,20, pur sempre connessa all'inadempimento dei venditori, trattandosi di danno incrementale; p) che non competevano, invece, le somme richieste: 1. per oneri che si assumevano affrontati in misura maggiore del dovuto, a titolo di imposta di registro e di finanziamento ottenuto per operare l'acquisto, giacché quantificate in misura percentuale del (non spettante) minor valore del bene compravenduto, né avendo, ad ogni modo, la Celentano Moto allegato elementi di valutazione tali da consentire una liquidazione in diversa misura, alla stregua della documentazione in atti; 2. per le fatture emesse dalla Saec, posto che, in ordine alla fattura quietanzata n. 15 del 28 settembre 2007 per euro 5.000,00 e alla fattura quietanzata n. 13 del 24 settembre 2009 per euro 10.000,00, era fondata la domanda riconvenzionale con cui la Celentano Moto ne aveva chiesto la restituzione, mentre, con riguardo alla fattura n. 17 del 1° dicembre 2008 per euro 24.480,00, la prova del pagamento non era stata fornita, non potendo essa consistere nella registrazione della fattura nelle scritture contabili della stessa Celentano Moto; 3. per la penale di euro 422.000,00, che la Celentano Moto assumeva di aver corrisposto ad Aniello Salvatore, quale promissario acquirente del bene acquistato dalla promittente venditrice Celentano Moto in forza del rogito del 19 marzo 2007, giusta contratto preliminare del 15 dicembre 2008, consensualmente risolto con scrittura privata del 30 giugno 2009,



in calce alla quale vi era la dichiarazione datata 25 giugno 2011 di ricezione della pattuita somma di euro 1.000.000,00, di cui euro 578.000,00 a titolo di restituzione degli acconti ricevuti, poiché le distinte bancarie prodotte non davano conto del versamento, oltre che degli acconti, anche della somma di euro 422.000,00 in favore del detto promissario acquirente, né erano specificate nella scrittura privata di risoluzione del preliminare e nella dichiarazione ivi apposta in calce le modalità di versamento di tale ingente somma, oltre alla manifesta inverosimiglianza di un contratto preliminare in data 15 dicembre 2008, allorquando la Celentano Moto era già a conoscenza dell'illegittimità della licenza edilizia n. 7/1963; q) che non rientrava tra gli oneri (*recte* obblighi) del notaio rogante finanche la verifica della legittimità della licenza edilizia, certamente assistita da una presunzione di legittimità all'atto del rogito, né tantomeno la verifica del preventivo rilascio, da parte della competente Soprintendenza, delle autorizzazioni paesaggistiche, poiché, ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/1985, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967, tra i quali quello di specie, erano liberamente commerciabili, qualunque fosse stato l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che nell'atto pubblico di trasferimento risultasse inserita la dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevasse la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero l'esistenza di una concessione in sanatoria, come accaduto nella fattispecie; r) che il Tribunale aveva accolto la domanda proposta da Saec di



pagamento del compenso, senza considerare l'eccezione di inadempimento sollevata dalla Celentano Moto, giacché, già nella fase di studio e di redazione del progetto relativo all'intervento sottoposto alla pubblica amministrazione, la società di progettazione avrebbe dovuto rilevare che il capannone era stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 7/1963, priva della necessaria autorizzazione paesaggistica, atteso che la Saec avrebbe dovuto tenere conto, non solo dell'aspetto tecnico, ma anche di quello amministrativo, sicché la società di progettazione non poteva certo ignorare la preesistenza del vincolo e l'indispensabilità del preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nonché la prevedibilità del pressoché ineluttabile intervento da parte della competente Soprintendenza; s) che la Saec, prima di redigere un progetto rivelatosi privo di utilità per la committente, avrebbe dovuto, se non effettuare la regolarizzazione urbanistico-ambientale del fabbricato oggetto del progettato intervento, quantomeno rendere edotto il committente della grave problematica incidente radicalmente sulla legittimità stessa del titolo abilitativo all'edificazione; t) che, in conseguenza, legittimamente la committente, a fronte dell'avversa domanda di adempimento, si era avvalsa, previa revoca dell'incarico – giusta missiva del 9 giugno 2009 –, inquadrabile nell'ipotesi di recesso prevista dall'art. 2237 c.c., dell'eccezione *inadimplenti non est adimplendum*, rifiutandosi di versare il corrispettivo pattuito, dal momento che la Saec aveva assunto un obbligo di risultato, il cui mancato conseguimento comportava l'esclusione del diritto al compenso; u) che, a fronte del rilievo di Saec – secondo cui non sarebbero esistiti impedimenti di carattere amministrativo per



l'effettiva realizzazione dell'opera commissionata –, era pertinente la replica di Celentano Moto, secondo cui il rilascio del permesso in sanatoria non esimeva dalla presentazione di un nuovo progetto da sottoporre al vaglio discrezionale della competente Soprintendenza, come avvenuto con il rilascio del permesso n. 48 del 13 giugno 2011 per i lavori di ristrutturazione del fabbricato; v) che competevano comunque al prestatore d'opera, indipendentemente dall'utilità derivatane al committente, le spese sostenute e il compenso per l'opera svolta, con precipuo riguardo alla seconda istanza di condono – atteso che la prima domanda di condono era stata intempestiva e quindi rigettata –, nella misura di euro 10.000,00, come quantificata dal consulente tecnico d'ufficio; w) che doveva altresì essere accolta la domanda riconvenzionale spiegata dalla Celentano Moto nei confronti della Saec, limitatamente alla somma di euro 15.000,00, corrisposta a titolo di acconto, giusta fatture n. 15 del 28 settembre 2007 e n. 13 del 24 settembre 2008, a fronte di una progettazione inutile e irrealizzabile; x) che la previsione di cui all'art. 2226 c.c. era inapplicabile alla prestazione d'opera intellettuale e comunque, a fronte della revoca dell'incarico operata dalla committente, era escluso che questa avesse accettato l'opera senza riserve, né era stata precisata da Saec la data dell'ipotetica consegna dell'opera ai fini nella decorrenza del termine annuale di prescrizione.

3.– Avverso la sentenza d'appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi, Pane Rosa, Pane Giuseppe, Pane Cristina e Pane Teresa – tutti in proprio e Pane Rosa, Cristina e Teresa anche quali eredi di Pane Mariano –.



Ha resistito, con controricorso, la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s., proponendo – a sua volta – ricorso incidentale articolato in quattro motivi.

Ha proposto ulteriore (e successivo) ricorso la Saec S.r.l., fondato su tre motivi.

Vi ha resistito, con controricorso, la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s., proponendo – a sua volta – ricorso incidentale articolato in un unico motivo.

Quindi, ha proposto altro postumo ricorso la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s., sviluppato in sette motivi.

Vi hanno resistito, con separati controricorsi, la Saec S.r.l., Pane Rosa, Pane Giuseppe, Pane Cristina e Pane Teresa – tutti in proprio e Pane Rosa, Cristina e Teresa anche quali eredi di Pane Mariano –, nonché Trimarchi Giuseppe Antonio Michele.

4.– Pane Rosa, Pane Giuseppe, Pane Cristina e Pane Teresa – tutti in proprio e Pane Rosa, Cristina e Teresa anche quali eredi di Pane Mariano – nonché Trimarchi Giuseppe Antonio Michele hanno depositato memorie illustrative, in vista della fissata adunanza camerale del 30 ottobre 2024.

Ancora, con la citata ordinanza interlocutoria, la causa è stata rimessa all'udienza pubblica, in ragione della non sussistenza di evidenza decisoria sulla questione relativa agli effetti della pubblicazione in G.U. del decreto ministeriale che, ai sensi dell'art. 2 della legge n. 1497/1939 vigente *ratione temporis*, abbia previsto un vincolo "paesistico", inserendo tra i beni d'insieme un intero territorio comunale: ossia se l'imposizione di detto vincolo, attraverso la rilevata pubblicazione, abbia in sé valenza (pianificatoria) generale, con la conseguenza



che detta imposizione dovrebbe essere trattata alla stregua di un "onere apparente", preclusivo dell'esperimento dell'azione di risoluzione o di riduzione del prezzo, ai sensi dell'art. 1489 c.c., o – invece – se il decreto pubblicato abbia natura di provvedimento amministrativo particolare, in difetto dell'inserimento del vincolo in un'apposita pianificazione generale, dovendo, per l'effetto, ricondursi agli "oneri non apparenti".

Il Pubblico Ministero ha depositato memoria ex art. 378, primo comma, c.p.c., in cui ha rassegnato le conclusioni trascritte in epigrafe.

All'esito, Trimarchi Giuseppe Antonio Michele e la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. hanno depositato memorie illustrative, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.– Con il primo motivo i ricorrenti principali denunciano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 1489 c.c., per avere la Corte di merito supposto la "non apparenza" del vincolo ambientale, nella specie imposto dal d.m. 15 febbraio 1962, in sostanza equiparando tale vincolo a quelli introdotti, con riferimento a singoli beni, da specifici provvedimenti amministrativi; e ciò sul presupposto errato per cui, nella fattispecie, non sarebbe risultata provata la pubblicità di tale provvedimento nelle forme prescritte dal medesimo d.m., in aderenza al disposto della legge n. 1497/1939.

Osservano gli istanti che non sarebbe logicamente, prima ancora che giuridicamente, configurabile l'equiparazione di un vincolo, quale quello ambientale imposto dal d.m. 15 febbraio



1962, in relazione all'intero territorio del Comune di Piano di Sorrento, a quelli introdotti con specifici provvedimenti amministrativi a carattere particolare, stante che i decreti ministeriali costituirebbero fonti di diritto secondario, da inquadrarsi nel paradigma dei regolamenti ex art. 1, n. 2, delle preleggi.

Deducono, per l'effetto, i ricorrenti principali che il d.m. 15 febbraio 1962, regolarmente pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 68 del 14 marzo 1962, in attuazione della legge n. 1497/1939, avrebbe dovuto considerarsi provvedimento con valenza normativa generale, assistito da una presunzione legale di conoscenza assoluta da parte dei destinatari, e – quindi – non avrebbe potuto essere qualificato come onere “non apparente” gravante sull'immobile.

2.– Con il secondo motivo i ricorrenti principali lamentano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione dell'art. 101, secondo comma, c.p.c., con conseguente nullità della sentenza impugnata, per avere la Corte territoriale rilevato d'ufficio la mancata pubblicità legale asseritamente necessaria del vincolo di cui al d.m. 15 febbraio 1962, attuativo della legge n. 1497/1939, senza sottoporre la questione alle prelieve deduzioni delle parti.

Per converso, obiettano gli istanti che, quand'anche l'espletamento della pubblicità del d.m. 15 febbraio 1962, attuativo della legge n. 1497/1939, come prevista dall'art. 4 della medesima legge, fosse stato idoneo a degradare l'efficacia del ridetto d.m. da prescrizione di ordine generale a contenuto normativo, con efficacia *erga omnes*, a specifico provvedimento



amministrativo a carattere particolare, tale questione avrebbe dovuto formare oggetto di specifico invito alla trattazione, il che non sarebbe avvenuto.

Tanto più che l'acquirente aveva annesso le sue domande alla pretesa sussistenza di vizi redibitori della cosa venduta e, nell'appello, aveva ipotizzato la sussistenza di un'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*, giammai proponendo l'inquadramento delle doglianze esposte nel paradigma dell'art. 1489 c.c.

2.1.- Il secondo motivo, che deve essere scrutinato in via pregiudiziale, è infondato.

Si premette che non costituisce domanda nuova, ai sensi dell'art. 345 c.p.c., la specificazione della domanda effettuata dalla parte con l'attribuzione, in appello, di un diverso *nomen iuris*, basata sui medesimi fatti dedotti in primo grado, essendo rimesso al giudice di merito, anche in appello se investito dal gravame, il potere-dovere di qualificazione delle richieste delle parti, con l'unico limite che resti invariato il bene della vita domandato (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 6292 del 02/03/2023; Sez. 3, Sentenza n. 4384 del 07/03/2016; Sez. 2, Sentenza n. 24055 del 25/09/2008).

Principio valevole, questo, pure in fattispecie di domanda di risoluzione di contratto di compravendita, ricollegata dall'attore in appello anche all'art. 1489 c.c., laddove nell'atto introduttivo del giudizio di primo grado vi sia stato il riferimento, come causa di risoluzione del contratto, al vincolo paesaggistico imposto sul bene oggetto di vendita in epoca anteriore alla stipulazione del contratto.



Ora, pur non essendo stato espressamente richiamato nell'atto introduttivo del giudizio di primo grado l'art. 1489 c.c., ben poteva il giudice d'appello ritenere compresa anche la garanzia per oneri reali, senza che operasse il divieto di cui all'art. 345 c.p.c.; infatti, nel rispetto del *petitum* e della *causa petendi*, rientra nel potere-dovere del giudice medesimo l'esatta qualificazione giuridica della domanda, nonché l'individuazione delle norme ad essa applicabili, correggendo gli eventuali errori in cui siano incorse le parti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19812 del 04/10/2004; Sez. 1, Sentenza n. 1801 del 20/05/1976; Sez. 1, Sentenza n. 2450 del 10/09/1974; Sez. 3, Sentenza n. 2263 del 07/08/1973).

Infatti, qualora la parte non abbia inquadrato gli elementi costitutivi della *causa petendi* nella loro pertinente categoria giuridica, spetta al giudice supplire a tale carenza, applicando ai fatti il titolo esatto e dando una diversa qualificazione all'azione proposta mediante la ricerca della norma applicabile al caso in esame (*da mihi factum, dabo tibi ius*).

Erronea è, dunque, la prospettiva della *mutatio libelli*, la quale presuppone, non già la modifica meramente formale del *nomen iuris* della proposta azione, come chiaramente individuata nei parametri della *causa petendi* e del *petitum*, ma una modifica sostanziale dei suddetti connotati, che non si è avuta nel caso in esame.

Tanto premesso, nessuna violazione del principio del contraddittorio risulta realizzata, posto che – a fronte della deduzione di un vincolo paesistico-ambientale – la spettanza delle pretese azionate postulava, sin dall'origine, la verifica



dell'apparenza del vincolo, con la conseguenza che l'indagine in ordine a tale aspetto non ha costituito una questione affrontata a sorpresa dalla Corte d'appello solo con la decisione impugnata.

3.– Anche il primo motivo è infondato.

3.1.– Sul punto, la Corte territoriale ha sostenuto che la "dichiarazione" di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Piano di Sorrento – in cui ricadeva il capannone compravenduto –, dichiarazione risultante dal d.m. 15 febbraio 1962, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 68 del 14 marzo 1962, attuativo della legge n. 1497/1939 sulla protezione delle bellezze naturali, non costituisce un vincolo apparente.

E ciò in quanto, all'epoca del rilascio della licenza edilizia n. 7/1963, il Comune di Piano di Sorrento non era dotato di alcun piano urbanistico (o regolatore), ma unicamente del regolamento edilizio, il quale prescriveva la sola richiesta di autorizzazione sindacale prima che fossero iniziati i lavori.

In mancanza di alcun atto di natura normativa e dell'imposizione del vincolo a cura di un provvedimento amministrativo, detto vincolo non avrebbe potuto ritenersi apparente, a fronte della clausola inserita nel contratto, con la quale i venditori avevano garantito la libertà del bene da oneri, vincoli, gravami, privilegi, anche fiscali.

Inoltre, ha aggiunto la sentenza impugnata che non vi era la prova dell'espletamento delle forme di pubblicità prescritte dall'art. 4 della legge n. 1497/1939, ossia dell'affissione presso l'albo comunale, a cura della competente Soprintendenza, di copia della Gazzetta Ufficiale, con la messa a disposizione di copia della stessa Gazzetta, unitamente alla planimetria della zona vincolata.



3.2.– Ebbene, secondo l'art. 4 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali): "L'elenco delle località di cui ai nn. 3 e 4 dell'art. 1, approvato dal Ministro, è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del Regno. Una copia del numero della Gazzetta Ufficiale che lo contiene è affissa per tre mesi all'albo di tutti i Comuni interessati; e altra copia, con la planimetria, è contemporaneamente depositata presso il competente ufficio di ciascun Comune ove gli interessati hanno facoltà di prenderne visione. Entro il successivo termine di tre mesi, i proprietari possessori o detentori interessati hanno facoltà di ricorrere al Governo del Re che si pronuncia, sentiti i competenti corpi tecnici del Ministero della educazione nazionale (poi divenuto della pubblica istruzione) e il Consiglio di Stato. Tale pronuncia ha carattere di provvedimento definitivo".

La citata legge è stata abrogata dall'art. 166 del d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, abrogazione confermata dall'art. 24 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112.

La legge 29 giugno 1939, n. 1497, applicabile *ratione temporis*, prevedeva, dunque, che:

- fossero soggetti a tutela, a causa del loro notevole interesse pubblico, tra l'altro, "i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale"; "le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze" (art. 1, n. 3 e n. 4);
- una apposita commissione, istituita con decreto ministeriale per ciascuna Provincia, provvedesse alla compilazione



di elenchi, in cui erano inseriti i predetti beni (art. 2, primo comma);

- l'elenco delle località, così compilato, e ogni variante, di mano in mano introdotta, fossero pubblicati per un periodo di tre mesi all'albo di tutti i Comuni interessati della Provincia (art. 2, ultimo comma);

- entro il termine di tre mesi dall'avvenuta pubblicazione, i proprietari, possessori o detentori comunque interessati avrebbero potuto produrre opposizione al Ministero a mezzo della Soprintendenza (art. 3, primo comma);

- il Ministro, esaminati gli atti, approvasse l'elenco, introducendovi le modificazioni che avesse ritenuto opportune (art. 3, secondo comma);

- il Ministro avesse la facoltà di disporre un piano territoriale paesistico da redigersi secondo le norme dettate dal regolamento e da approvarsi e pubblicarsi insieme con l'elenco medesimo, al fine di impedire che le aree di quelle località fossero utilizzate in un modo pregiudizievole alla bellezza panoramica, con la pubblicazione (nel caso di compilazione successiva alla pubblicazione dell'elenco) mediante affissione per un periodo di tre mesi all'albo dei Comuni interessati e con il deposito di una copia nella segreteria dei Comuni stessi, affinché chiunque ne potesse prendere visione, e con l'ulteriore facoltà che gli interessati potessero ricorrere contro tale piano territoriale paesistico (art. 5, primo, secondo e terzo comma).

In questa prospettiva procedimentale, la giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di affermare che il vincolo di cui alla legge n. 1497/1939 sulle bellezze d'insieme, tali essendo



quelle indicate nei nn. 3 e 4 dell'art. 1 di detta legge, decorre già dalla data di pubblicazione dell'elenco delle relative località, predisposto dall'apposita commissione provinciale per le bellezze naturali, nell'albo dei Comuni interessati, e non dallo spirare del termine di tre mesi previsto dagli artt. 2 e 3 della stessa legge al solo fine della proposizione di eventuali opposizioni o reclami (Cons. Stato, Sez. VI, Sentenza n. 833 del 20/02/2014; Cons. giust. amm. Sicilia, Sentenza n. 1057 del 15/12/2008; Cons. Stato, Sez. VI, Sentenza n. 395 del 10/06/1987).

Pertanto, nel quadro normativo anteriore al d.lgs. n. 42/2004, la tutela paesaggistica si esplicava fin dal momento in cui la "proposta" di dichiarazione di notevole interesse pubblico era pubblicata nell'albo del Comune interessato e perdurava *sine die*, non essendo previsto un termine di efficacia della misura ovvero di consumazione del potere vincolistico, per cui l'adozione del provvedimento finale poteva intervenire anche a notevole distanza di tempo, senza che venisse meno l'effetto preliminare di vincolo (Cons. Stato, Ad. plen., Sentenza n. 13 del 22/12/2017).

Conclusione, questa, corroborata dall'intervento della Corte costituzionale (Corte cost., Sentenza n. 417 del 28/07/1995; e già prima Corte cost., Sentenza n. 56 del 29/05/1968), secondo cui rientra nella ragionevole discrezionalità del legislatore, dovuta alla diversa struttura delle fattispecie, e non è quindi in contrasto con gli artt. 3, 24 e 97 Cost., la diversa disciplina predisposta per la comunicazione degli atti impositivi dei vincoli di bellezze naturali, a seconda che si tratti di bellezze "di insieme", per le quali l'art. 4 della legge n. 1497/1939 (confermato dall'art. 1-*quiquies* d.l. 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni dalla legge 8



agosto 1985, n. 431, che ha recuperato decreti aventi ad oggetto bellezze di insieme) prevede la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, ovvero di bellezze "individue", per le quali l'art. 6 della stessa legge richiede la notificazione (in questo senso anche Cons. Stato, Sez. VI, Sentenza n. 7036 del 07/08/2024; Sez. IV, Sentenza n. 8145 del 10/12/2003).

Le bellezze d'insieme, infatti, a differenza di quelle individue, si sostanziano in ambiti territoriali, spesso di vaste dimensioni, con la conseguenza che la notifica a tutti i proprietari interessati diventerebbe estremamente difficile, macchinosa e talora con scarse possibilità.

E d'altronde non contrasta con i principi costituzionali il fatto che il previsto divieto di ogni modificazione dell'assetto del territorio e di ogni opera edilizia comportante alterazione dello stato dei luoghi (con riferimento a tali beni d'insieme) sia efficace oltre il termine di cinque anni.

E tanto perché i vincoli paesistici non sono assimilabili a quelli urbanistici: i beni paesistici, al pari dei beni vincolati dalla legge n. 431/1985, sono inscrivibili nella disciplina posta dall'art. 42, secondo comma, Cost., alla quale è del tutto estranea la materia delle espropriazioni. Pertanto, sul piano costituzionale non si profila neppure un'esigenza di inefficacia dei vincoli paesistici oltre un certo tempo, quando non sia intervenuto un primo atto collegato alla previsione di un indennizzo ovvero strettamente preordinato all'espropriazione (Corte cost., Sentenza n. 262 del 23/07/1997).

3.3.- In adesione alla predetta ricostruzione, l'elenco di località (redatto da una Commissione provinciale), valevole come



“proposta” di dichiarazione di notevole interesse pubblico, oggetto di pubblicazione presso l’albo di tutti i Comuni interessati della Provincia, e depositato nelle segreterie dei Comuni stessi, non si identifica con il d.m. (di natura appunto ministeriale) che – a conclusione del procedimento innanzi descritto – “provvede” alla dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato, “approvando il suddetto elenco”, di cui sono anticipati gli effetti cautelari già in ragione della pubblicazione dell’elenco.

All’esito della soggezione degli elenchi rimessi alle Commissioni provinciali ai prescritti oneri pubblicitari, come indicati dall’art. 4 della legge n. 1497/1939, il vincolo deve reputarsi immediatamente efficace.

E ciò è quanto avvenuto nel caso di specie, postulando appunto l’adozione (successiva) del decreto ministeriale di approvazione dell’elenco della Commissione provinciale (prodromico) con riferimento al territorio di Piano di Sorrento, con la correlata dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato (in quanto caratteristico complesso di immobili avente valore estetico e tradizionale, formante dei quadri naturali di non comune bellezza panoramica godibile da vari punti di vista accessibili al pubblico), e la sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, che, sotto il profilo dell’*iter* procedurale, il verbale della Commissione fosse stato già affisso all’albo e depositato presso la segreteria comunale per le eventuali opposizioni o reclami.

Il che importa, per l’effetto, che il vincolo di cui alla legge n. 1497/1939 sulle bellezze d’insieme o d’assieme abbia avuto i crismi della vincolatività sin dalla data di pubblicazione dell’elenco delle relative località, predisposto dall’apposita Commissione



provinciale per le bellezze naturali, nell'albo del Comune interessato, e non dallo spirare del termine per le opposizioni o reclami e neppure dagli adempimenti pubblicitari inerenti al decreto ministeriale di approvazione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1512 del 09/03/1982; Cass. pen., Sez. 3, Sentenza n. 51414 del 02/12/2016; Sez. 3, Sentenza n. 1880 del 12/02/1988; Sez. 2, Sentenza n. 7531 del 26/09/1984; Sez. 3, Sentenza n. 6257 del 23/06/1981; Sez. 6, Sentenza n. 13052 del 10/12/1980).

Decreto ministeriale che ha attribuito contenuto precettivo al vincolo, manifestando la volontà dispositiva dell'Amministrazione procedente (Cons. Stato, Sez. VI, Sentenza n. 7292 del 19/08/2022).

3.4.– Nondimeno, il profilo dell'immediata efficacia (nei confronti del titolare del diritto dominicale sulla *res*) deve essere distinto da quello attinente alla conoscibilità, in relazione alla natura del provvedimento che dispone il vincolo paesistico (nei confronti della collettività).

Ed invero il vincolo paesaggistico approvato dal decreto ministeriale pubblicato non può essere equiparato, nonostante la sua estensione all'intero territorio del Comune emarginato, al vincolo risalente ad un atto di pianificazione generale, la cui disposizione – secondo l'art. 5 – è rimessa ad un atto separato.

Segnatamente, ai sensi dell'art. 5 della legge sulla protezione delle bellezze naturali n. 1497/1939, il Ministro ha facoltà di disporre, anche successivamente alla pubblicazione dell'elenco delle località soggette a vincolo, un piano territoriale paesistico, contenente limitazioni e vincoli a tutela delle bellezze



in questione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1512 del 09/03/1982; Sez. 2, Sentenza n. 1334 del 10/03/1981).

L'adozione del piano territoriale paesistico, previsto dall'art. 5 della legge n. 1497/1939 – il quale disciplina le vaste località incluse nell'elenco di cui ai nn. 3 e 4 dell'art. 1 della richiamata legge –, presuppone, infatti, il vincolo paesistico-ambientale del territorio considerato, riguardando una fase successiva a quella di imposizione del vincolo, tesa a programmare la salvaguardia dei valori paesistico-ambientali di tali zone, con strumenti idonei ad assicurare il superamento dell'episodicità inevitabilmente connessa ai semplici interventi autorizzatori – principio rinvenibile anche nell'art. 149 del d.lgs. n. 490/1999 – (Cons. St., Sez. VI, Sentenza n. 3512 del 26/06/2002).

Il decreto ministeriale, dunque, non costituisce l'epilogo del procedimento, con la conseguenza che, nonostante la sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, il vincolo così imposto (con l'approvazione degli elenchi e la dichiarazione di notevole interesse pubblico dei siti individuati) non può considerarsi soggetto alla presunzione legale di conoscenza da parte dei destinatari (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 1441 del 15/01/2024; Sez. 2, Sentenza n. 14289 del 04/06/2018; Sez. 2, Sentenza n. 2737 del 23/02/2012; Sez. 2, Sentenza n. 4971 del 02/03/2007; Sez. 2, Sentenza n. 18653 del 16/09/2004; Sez. 1, Sentenza n. 793 del 19/01/2001; Sez. 2, Sentenza n. 1469 del 05/02/1993; Sez. 2, Sentenza n. 5908 del 07/10/1986).

Ne discende che, ove l'immobile compravenduto risulti, in forza di specifico provvedimento amministrativo, sottoposto a vincolo paesistico, comportante limitazioni anche allo *ius*



aedificandi, va affermato, a carico del venditore, l'obbligo di garanzia di cui all'art. 1489 c.c. (cosa gravata da oneri reali), a prescindere da ogni indagine sull'eventuale ulteriore predisposizione di un piano territoriale paesistico e sulla concreta incidenza del vincolo stesso sui progetti del compratore. In tale ipotesi, infatti, stante il carattere amministrativo dell'atto impositivo, non può legalmente presumersi la conoscenza del vincolo da parte del compratore, come nel diverso caso di limitazioni derivanti da atti di portata normativa, tra i quali il piano regolatore, la cui conoscenza legale non può però estendersi a vincoli paesistici che non siano stati formalmente recepiti e trasfusi nel piano medesimo. Peraltro, ogni indagine probatoria sulla ricorrenza, nella fattispecie, della predetta conoscenza del compratore, diviene irrilevante qualora il venditore abbia espressamente garantito l'inesistenza di vincoli diversi da quelli del piano regolatore (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2737 del 23/02/2012; Sez. 2, Sentenza n. 19812 del 04/10/2004; Sez. 1, Sentenza n. 1801 del 20/05/1976; Sez. 3, Sentenza n. 1464 del 17/05/1974; Sez. 3, Sentenza n. 1501 del 22/05/1973; Sez. 3, Sentenza n. 2996 del 10/10/1972; Sez. 3, Sentenza n. 3182 del 06/10/1969; nello stesso senso, in generale, anche con riguardo ai vincoli idrogeologici e forestali, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 22343 del 22/10/2014; Sez. U, Sentenza n. 3574 del 25/03/1993; Sez. 2, Sentenza n. 2854 del 26/04/1983; Sez. 2, Sentenza n. 3555 del 05/08/1977).

Resta, dunque, ferma la natura amministrativa del d.m. che sottoponga al vincolo un intero territorio comunale (in ordine ai beni d'insieme), atteso il carattere particolare, e non generale e



normativo, dell'atto impositivo, allorché il vincolo non sia recepito dal piano territoriale regolarmente approvato "al fine di impedire che le aree di quelle località siano utilizzate in un modo pregiudizievole alla bellezza panoramica" (questo, sì, con natura autenticamente normativa e, pertanto, assistito da una presunzione legale di conoscenza assoluta da parte dei destinatari).

Sicché il vincolo inserito in detto d.m. costituisce, in ragione della sua immediata efficacia, un "onere non apparente", per il quale può essere esperita l'azione ex art. 1489 c.c., essendo, così, invocabile dal compratore come fonte di responsabilità del venditore, che non lo abbia eventualmente dichiarato nel contratto.

Al riguardo, nonostante il procedimento di formazione degli elenchi delle bellezze panoramiche d'insieme preveda la pubblicazione dei decreti di approvazione nella Gazzetta Ufficiale, questi ultimi restano atti di natura sostanzialmente amministrativa – e non normativa –, rappresentando meri atti impositivi di vincoli paesistici, il che esclude qualsiasi parallelismo tra i piani regolatori e i vincoli paesistici.

I relativi oneri – quali limitazioni legali della proprietà che non si applicano automaticamente a tutti i beni rientranti in un determinato *genus*, unificati da comuni connotazioni identificate come tali dalla legge – richiedono l'intermediazione di uno specifico provvedimento dell'autorità amministrativa, che determina la compressione del diritto, affievolendolo.

Ed allora, in virtù della legge sulla protezione delle bellezze naturali, possono imporsi al proprietario limitazioni di natura



amministrativa, con la conseguente costituzione di un vincolo reale sui beni, e cioè con la restrizione del potere di utilizzazione e di disposizione di essi: tale limitazione ha la funzione di impedire che ai beni medesimi siano apportate modificazioni in pregiudizio del particolare interesse pubblico tutelato (Cass. Sez. U, Sentenza n. 1822 del 12/05/1975; Sez. U, Sentenza n. 3035 del 27/08/1969).

Siffatta impostazione è connaturata alla constatazione che le bellezze naturali sono tali in ragione della specifica localizzazione ed inserzione in un complesso cui inerisce essenzialmente la qualità indicata dalla legge, venendo a costituire una categoria originariamente di interesse pubblico. E la pubblica amministrazione, dichiarando l'esistenza del pubblico interesse rispetto al singolo bene ovvero includendolo in un elenco con le correlative limitazioni di edificabilità, non fa che evidenziare un carattere intrinseco al bene medesimo. Il carattere ricognitivo della sussistenza dell'interesse paesistico non esclude, tuttavia, l'efficacia immediata e diretta dell'atto amministrativo impositivo, ne rende attuale la rilevanza e ne determina gli effetti in termini di compressione delle facoltà del proprietario. Cosicché alla astratta previsione legale del vincolo si contrappone la concreta e specifica imposizione con il procedimento amministrativo, attraverso l'inclusione nell'elenco (Corte cost., Sentenza n. 9 del 20/02/1973; Corte cost., Sentenza n. 79 del 26/04/1971).

Orbene, le limitazioni dello *ius aedificandi* – imposte alla stregua della suddetta legge – non sono riconducibili alla sfera dei regolamenti comunali, i quali possono introdurre, disciplinando la materia edilizia e dei piani regolatori, norme che ridondano a



vantaggio dell'euritmia dell'insediamento urbanistico nell'ambiente naturale paesaggistico circostante, ma operando appunto in via mediata e sussidiaria della potestà spettante allo Stato su tutto il territorio nazionale (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 1019 del 16/05/1967).

Cosicché, a conferma dell'autonomia del vincolo paesistico nelle zone comprese nell'ambito dei piani paesistici, l'autorizzazione del Sovrintendente ai monumenti e la licenza edilizia sono atti autonomi, intesi alla cura di interessi pubblici diversi, entrambi necessari per la legittimità della costruzione, che può effettuarsi discostandosi dalle previsioni del piano paesistico solo a seguito di apposita deroga da parte dell'autorità statale preposta alla valutazione dei relativi interessi. Proprio perciò i Comuni sono tenuti ad osservare gli elenchi delle bellezze naturali (individue e d'insieme), come compilati e approvati secondo le norme di cui alla legge n. 1497/1939, conformando ad esse le prescrizioni dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori. Ma solo in quanto siano state inserite nel regolamento edilizio o nel piano quelle limitazioni paesistiche acquistano carattere normativo *erga omnes* e si impongono alla generalità dei cittadini; ove tale inserzione non sia stata, invece, compiuta, ma all'opposto il piano regolatore preveda possibilità edificatorie incompatibili con detti vincoli, la loro conoscenza, esclusivamente ricollegabile al vincolo paesistico, non può presumersi, trattandosi di atti amministrativi con sfera di efficacia soggettiva limitata e non operante *erga omnes* (Cass. Sez. U, Sentenza n. 310 del 08/02/1972).

In proposito, i proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile che sia stato oggetto di notificata



dichiarazione o sia compreso negli elenchi predisposti dalle apposite commissioni provinciali, debitamente pubblicati, non possono distruggere il bene, né introdurre variazioni che ne alterino l'aspetto esteriore e sono tenuti a presentare i progetti di lavoro che intendono intraprendere alla Sovrintendenza, richiedendo, prima e indipendentemente dalla licenza edilizia, il relativo nulla osta, avente natura di autorizzazione amministrativa.

Dal ragionamento che precede deriva che l'efficacia del vincolo, disgiunta dall'effettiva conoscenza dello stesso, non comporta, quale corollario indeclinabile, la presunzione di conoscibilità *erga omnes*, che dovrebbe operare su un piano ben diverso e non può riallacciarsi al provvedimento amministrativo, che non ha forza di legge. Con l'ulteriore precipitato che le forme di pubblicità prescritte attengono puramente e semplicemente all'efficacia nei confronti degli interessati e mirano a rendere possibili le opposizioni dei medesimi.

Né il mero fatto della pubblicazione del d.m. in Gazzetta Ufficiale è significativo in sé della legale conoscibilità. Ed invero la conoscibilità dei regolamenti edilizi, presunta *erga omnes*, non va rapportata alle forme di pubblicità all'uopo adottate, ma discende dalla qualità dell'atto, da annoverare tra le fonti del diritto, in quanto indirizzato a "disporre" e non già meramente a "provvedere" sulla materia considerata.

Ravvisato, dunque, il *discrimen* tra atto normativo e atto amministrativo nella contrapposizione tra il "disporre" e il "provvedere", ne accede la possibilità di inquadrare nella categoria delle fonti del diritto obiettivo i piani regolatori, i quali -



nel dettare in principio norme meramente programmatiche – presentano, con particolare evidenza, i caratteri dell’astrattezza e generalità, enunciando un precetto ripetibile e specificabile; mentre l’inclusione di un determinato bene nell’elenco delle località costituenti bellezze panoramiche ex art. 1, n. 4, della legge n. 1497/1939 importa i peculiari connotati del “provvedere” alla specificazione, una volta per tutte, di quel carattere che già il bene aveva in sé potenzialmente, passando dall’astratta previsione della norma di legge alla puntuale determinazione operata dall’atto amministrativo ricognitivo della bellezza d’insieme, che viene a riguardare tutti i singoli terreni che concorrono a formare il quadro paesistico (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 1801 del 20/05/1976).

Per l’effetto, la “normatività” del piano edilizio e la “amministratività” dell’elenco delle bellezze panoramiche vanno desunte da criteri generali, che confrontino il potere esercitato emanando il piano o predisponendo l’elenco con l’archetipo dell’atto suscettibile di innovare il diritto obiettivo. Dunque, l’atto amministrativo si limita a identificare i beni sottoposti al vincolo e non a specificarne, fra una più ampia gamma di possibilità, gli effetti, come accade, invece, per i piani regolatori. Tali effetti sono invero canonizzati dall’art. 7, primo comma, della legge n. 1497/1939 e comportano il duplice divieto: a) di distruggere il bene; b) di introdurre modificazioni all’aspetto esterno di esso, cui si correla la necessaria autorizzazione della Soprintendenza per ogni innovazione. Ed è appunto alla stregua della soggezione a questa disciplina, per il rischio di non ottenere la richiesta autorizzazione, che l’atto amministrativo di imposizione del



vincolo paesistico si presenta come peso, la cui conoscenza da parte dell'acquirente del bene non può presumersi, mirando il sistema di pubblicità previsto a rendere operativo tale vincolo obiettivamente a carico dei proprietari e dei possessori nei confronti della pubblica amministrazione e non nei rapporti interprivati (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 1801 del 20/05/1976).

4.- Passando alla disamina del ricorso "incidentale" (infatti, ogni ricorso successivo al primo si converte, indipendentemente dalla forma assunta e ancorché proposto con atto a sé stante, in ricorso incidentale: Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 36057 del 23/11/2021; Sez. L, Sentenza n. 5695 del 20/03/2015; Sez. 2, Ordinanza n. 26622 del 06/12/2005; Sez. 2, Sentenza n. 11602 del 02/08/2002; Sez. 3, Sentenza n. 4789 del 02/04/2001) spiegato da Saec S.r.l., il primo motivo investe, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 10, primo comma, e 18, quarto comma, della legge n. 143/1949 (Tariffa professionale per ingegneri e architetti) nonché degli artt. 2237 e 2225 c.c., per avere la Corte distrettuale disconosciuto la giusta liquidazione del compenso in favore della società di progettazione per l'attività professionale espletata sino all'intervenuta revoca dell'incarico affidatole, non essendo stato corrisposto l'onorario relativo al lavoro svolto, a fronte peraltro della decisione unilaterale del committente di interrompere l'attività di collaborazione, senza che fosse stata mossa alcuna contestazione verso l'operato della Saec.

Rileva, per l'effetto, l'istante che sarebbe stato congruo l'importo richiesto, quantificato in euro 168.341,15, come da disposta consulenza tecnica d'ufficio.



5.- Con il secondo motivo del ricorso incidentale la Saec S.r.l. contesta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 1460 c.c., per avere la Corte del gravame applicato l'eccezione di inadempimento al caso di specie, seppure a fronte della già intervenuta cessazione del rapporto contrattuale, determinata dalla revoca dell'incarico comunicata dalla Celentano Moto con missiva del 9 giugno 2009, sicché la sollevata eccezione di inadempimento sarebbe stata inammissibile appunto perché, all'atto della sua proposizione, il rapporto, di fatto, non sarebbe stato più esistente, in ragione della suddetta revoca dell'incarico professionale.

Peraltro, aggiunge la Saec, dando esecuzione al contratto, la Celentano Moto avrebbe rinunciato, di fatto, alla facoltà di ricorrere all'eccezione di inadempimento e ciò attraverso i versamenti effettuati per complessivi euro 15.000,00, il primo in data 28 settembre 2007, il secondo in data 24 settembre 2008, quale adempimento parziale della controprestazione di pagamento del corrispettivo, con la precisazione che il secondo versamento era stato eseguito dalla Celentano Moto in epoca successiva al provvedimento di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica, come adottato dalla Soprintendenza, ossia quando era già nota la problematica amministrativa da cui è derivata l'invalidazione della licenza edilizia n. 7/1963.

6.- Con il terzo motivo del ricorso incidentale la Saec S.r.l. prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 1176, secondo comma, 2230 e 2236 c.c., anche in riferimento alla tutela del legittimo affidamento, per avere la Corte d'appello escluso il diritto al compenso, in ragione



dell'assunzione, a cura della società di progettazione, di un'obbligazione non già di mezzi ma di risultato, con l'effetto che, all'esito della diligenza osservata dalla società ricorrente, ampiamente dimostrata per la realizzazione del progetto di ristrutturazione edilizia commissionato, come attestato dalla stessa consulenza tecnica d'ufficio, alla stregua della non prevedibilità dell'annullamento della licenza edilizia e dell'esercizio del potere di annullamento dopo l'intervenuto consolidamento delle relative situazioni giuridiche per quaranta anni – periodo in cui il predetto fabbricato era stato adibito all'esercizio di varie attività commerciali –, il compenso per l'attività svolta sarebbe comunque spettato.

D'altronde, espone l'istante che la sentenza impugnata avrebbe implicato un effetto distorsivo, equiparando il progetto elaborato dalla Saec, pienamente conforme alla normativa urbanistica vigente, ad un progetto invece irrealizzabile, siccome in contrasto con la disciplina giuridica di settore, omettendo qualsivoglia indagine sulla diligenza tenuta nell'espletamento dell'incarico conferito, anche in relazione al non trascurabile profilo relativo alla tutela del legittimo affidamento.

6.1.– I tre motivi – che possono essere esaminati congiuntamente, in quanto avvinti da evidenti ragioni di connessione logica e giuridica – sono fondati nei termini che seguono.

6.1.1.– Ora, la sentenza impugnata ha rilevato: - che non si era tenuto conto dell'inadempimento della società di progettazione, come eccepito dalla committente, giacché, già nella fase di studio e di redazione del progetto dell'intervento



sottoposto alla pubblica amministrazione, la società di progettazione avrebbe dovuto rilevare che il capannone era stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 7/1963, priva della necessaria autorizzazione paesaggistica; - che, infatti, la Saec avrebbe dovuto tenere conto, non solo dell'aspetto tecnico, ma anche di quello amministrativo, sicché la società di progettazione non poteva certo ignorare la preesistenza del vincolo e l'indispensabilità del preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nonché la prevedibilità del pressoché ineluttabile intervento da parte della competente Soprintendenza; - che la Saec, prima di redigere un progetto rivelatosi privo di utilità per la committente, avrebbe dovuto, se non effettuare la regolarizzazione urbanistico-ambientale del fabbricato oggetto del progettato intervento, quantomeno rendere edotto il committente della grave problematica incidente radicalmente sulla legittimità stessa del titolo abilitativo all'edificazione; - che, in conseguenza, legittimamente la committente, a fronte dell'avversa domanda di adempimento, si era avvalsa, previa revoca dell'incarico – giusta missiva del 9 giugno 2009 –, inquadrabile nell'ipotesi di recesso prevista dall'art. 2237 c.c., dell'eccezione *inadimplenti non est adimplendum*, rifiutandosi di versare il corrispettivo pattuito, dal momento che la Saec aveva assunto un "obbligo di risultato", il cui mancato conseguimento comportava l'esclusione del diritto al compenso; - che, a fronte del rilievo di Saec – secondo cui non sarebbero esistiti impedimenti di carattere amministrativo per l'effettiva realizzazione dell'opera commissionata –, era pertinente la replica di Celentano Moto, secondo cui il rilascio del permesso in sanatoria non esimeva dalla presentazione di un nuovo



progetto da sottoporre al vaglio discrezionale della competente Soprintendenza, come avvenuto con il rilascio del permesso n. 48 del 13 giugno 2011 per i lavori di ristrutturazione del fabbricato; - che competevano, comunque, al prestatore d'opera, indipendentemente dall'utilità derivatane al committente, le spese sostenute e il compenso per l'opera svolta, con precipuo riguardo alla seconda istanza di condono - atteso che la prima domanda di condono era stata intempestiva e quindi rigettata -, nella misura di euro 10.000,00, come quantificata dal consulente tecnico d'ufficio.

6.1.2.- All'esito, occorre evidenziare che, in materia di prestazioni professionali, il recesso del cliente, giustificato o meno, contrariamente all'assunto della pronuncia impugnata, non incide sulla determinazione della misura del compenso, se non nel senso che esso è dovuto non per tutta l'opera commessa, ma solo per l'opera svolta (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 40182 del 15/12/2021; Sez. 2, Ordinanza n. 29745 del 29/12/2020; Sez. 2, Sentenza n. 15206 del 11/07/2011; Sez. 2, Sentenza n. 10444 del 21/10/1998; Sez. 2, Sentenza n. 2342 del 21/04/1981).

Segnatamente l'art. 2237 c.c. - nel consentire al cliente di recedere dal contratto di prestazione di opera intellettuale - ammette, in senso solo parzialmente analogo a quanto stabilito dall'art. 2227 c.c. per il contratto d'opera, la facoltà di recesso indipendentemente da quello che è stato il comportamento del prestatore d'opera intellettuale, ossia prescindendo dalla presenza o meno di giusti motivi a carico di quest'ultimo. Tale amplissima facoltà - che trova la sua ragion d'essere nel preponderante rilievo attribuito al carattere fiduciario del rapporto nei confronti



del cliente – ha come contropartita l'imposizione, a carico di quest'ultimo, dell'obbligo di rimborsare il prestatore delle spese sostenute e di corrispondergli il compenso per l'opera da lui svolta, mentre nessuna indennità è prevista (a differenza di quanto prescritto dall'art. 2227 c.c.) per il mancato guadagno.

Ciò non esclude, tuttavia, che – ove si inseriscano nel contratto clausole estranee al suo contenuto tipico – alle stesse possano applicarsi, in difetto di più specifiche determinazioni, le normali regole relative all'inadempimento dei contratti, con la possibilità, nel caso di contratto a prestazioni corrispettive, di avvalersi di quella forma di autotutela rappresentata dall'eccezione di inadempimento disciplinata dall'art. 1460 c.c. (Cass. Sez. L, Sentenza n. 14702 del 25/06/2007; Sez. L, Sentenza n. 5775 del 11/06/1999).

Nondimeno, nella fattispecie, l'eccezione di inadempimento fatta valere è stata proposta con riferimento, non già ad un inadempimento in senso stretto, bensì con riguardo all'asserita inutilità (soggettiva) dell'opera prestata sino all'esercizio del diritto potestativo di recesso.

Senonché l'art. 2237 c.c. pone a carico del cliente che receda dal contratto d'opera il compenso per l'opera svolta, indipendentemente dall'utilità (finalistica) che ne sia derivata, fatta salva espressa deroga a cura dei contraenti, i quali possono subordinare il diritto del professionista al compenso alla realizzazione di un determinato risultato (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14510 del 14/08/2012; Sez. 2, Sentenza n. 11497 del 21/10/1992; Sez. 2, Sentenza n. 2932 del 13/04/1988; nello



stesso senso Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 11264 del 26/04/2024; Sez. 3, Ordinanza n. 16342 del 21/06/2018).

Ed invero, a fronte di un'opera intellettuale non completata in ragione del recesso esercitato dal committente, non è propriamente opponibile un'eccezione di inadempimento in senso stretto (allorché appunto la mancata ultimazione sia dipesa dal recesso del cliente).

Pertanto, la sentenza è errata nella parte in cui ha subordinato la spettanza del compenso per l'opera intellettuale svolta sino al recesso all'utilità in concreto e soggettiva della prestazione resa, piuttosto che alla mera utilizzabilità, equiparando l'impegno assunto dalla società di progettazione ad un'obbligazione di risultato, in mancanza di un'espressa pattuizione che condizionasse la spettanza del compenso al raggiungimento del risultato auspicato.

Né, d'altronde, la sentenza impugnata ha discriminato tra utilizzabilità astratta e concreta (e corrispondentemente tra inutilizzabilità oggettiva e soggettiva) della prestazione di progettazione fino ad allora resa, posto che il riferimento alla spettanza del compenso nei limiti della somma riconosciuta di euro 10.000,00, per la seconda istanza di condono presentata, avrebbe imposto una specifica indagine sull'utilità in astratto della progettazione eseguita per la ristrutturazione del capannone acquistato (ossia sulla sua attuabilità e utilizzabilità).

E tanto considerato altresì che la stessa pronuncia fa riferimento al rilascio del permesso in sanatoria n. 48 del 13 giugno 2011 per i lavori di ristrutturazione del fabbricato, sebbene sulla scorta della presentazione di un nuovo progetto da



sottoporre al vaglio discrezionale della competente Soprintendenza (nuovo progetto di cui non è stata chiarita la rilevanza rispetto alla precedente opera di progettazione eseguita da Saec).

E segnatamente sarebbe stato necessario verificare l'incidenza eziologica di tale originaria progettazione (non completata in esito al recesso del committente) sul rilascio del permesso in sanatoria all'esito della presentazione di un nuovo progetto sottoposto al vaglio discrezionale della competente Soprintendenza.

6.1.3.- Al riguardo, giova rammentare che, a fronte dell'originaria affermazione a mente della quale il professionista richiesto di redigere un progetto di costruzione deve fornire un progetto esente da difetti tecnici e, trattandosi di un'obbligazione di risultato, l'accertamento dell'inattuabilità del progetto, per errore imputabile al progettista, importa per costui la perdita del diritto al compenso, in virtù del principio *inadimplenti non est adimplendum* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1294 del 29/01/2003; Sez. 2, Sentenza n. 2540 del 21/03/1997, Sez. 1, Sentenza n. 3879 del 24/04/1996; Sez. 1, Sentenza n. 1530 del 27/02/1996; Sez. 2, Sentenza n. 8033 del 19/07/1993; Sez. 2, Sentenza n. 2169 del 16/10/1961), è subentrato un diverso e più articolato orientamento, secondo cui le disposizioni dell'art. 2226 c.c., in tema di decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia per vizi dell'opera, sono inapplicabili alla prestazione d'opera intellettuale, ed in particolare alla prestazione del professionista che abbia assunto l'obbligazione della redazione di un progetto di ingegneria o della direzione dei lavori, ovvero l'uno e l'altro compito, attesa



l'eterogeneità della prestazione rispetto a quella manuale, cui si riferisce l'art. 2226 c.c., norma che perciò non è da considerare tra quelle richiamate dall'art. 2230 dello stesso codice; pertanto, si deve escludere che il criterio risolutivo ai fini dell'applicabilità delle predette disposizioni alle prestazioni in questione possa essere costituito dalla distinzione – priva di incidenza sul regime di responsabilità del professionista – fra le cosiddette obbligazioni di mezzi e le cosiddette obbligazioni di risultato: e ciò tenuto conto anche della frequente commistione, rispetto alle prestazioni professionali in questione, delle diverse obbligazioni in capo al medesimo o a distinti soggetti in vista dello stesso scopo finale, a fronte della quale una diversità di disciplina normativa risulterebbe ingiustificata (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28575 del 20/12/2013; Sez. 1, Sentenza n. 9309 del 20/04/2006; Sez. 2, Sentenza n. 5091 del 09/03/2006; Sez. U, Sentenza n. 15781 del 28/07/2005).

La distinzione tra obbligazioni di mezzi e di risultato non ha, quindi, alcuna incidenza sul regime di responsabilità, ove è richiesto al professionista di attenersi a parametri molto rigidi di professionalità, notandosi in proposito come lo stesso *standard* di diligenza del professionista sia cresciuto sensibilmente, comprimendo di conseguenza l'area della colpa grave nei confronti di problemi tecnici di speciale difficoltà di cui all'art. 2236 c.c.

Sicché detta distinzione ha una valenza meramente descrittiva, poiché anche le obbligazioni di comportamento devono seguire un determinato modello, parametrato alle linee guida e alle buone pratiche accreditate dalla scienza dello specifico settore di riferimento o, comunque, ad un modello di condotta virtuoso,



cosicché, in questo senso, anche il mezzo è conformato ad un risultato.

Assume piuttosto rilevanza la discriminazione, specie in ambito professionale, tra obbligazioni governabili o "ad alta vincolatività" (o di *sécurité* secondo l'ordinamento francese) e obbligazioni non controllabili o "difficili". Affinché l'obbligazione sia collocata tra quelle governabili o non governabili, non è dirimente la determinazione delle possibilità di attuazione della prestazione in termini percentuali; piuttosto, occorre all'esito valutare se il costo economico per evitare il fortuito appartenga o meno all'equilibrio causale del rapporto, anche se riferito alle prestazioni accessorie di protezione e sicurezza, cui sia tenuto il debitore. Si tratta, pertanto, di ponderare l'esigibilità in concreto della prestazione sulla scorta delle linee guida e delle buone pratiche accreditate dalla scienza di settore, ove sussistenti, o di altri utili parametri di confronto, che fungano da criteri di orientamento per stabilire fino a che punto può spingersi la pretesa di dare attuazione alla prestazione, alla stregua della causa specifica del contratto da cui trae fonte il rapporto obbligatorio controverso. Ne consegue che ciò che assume rilievo non è l'individuazione del soggetto debitore, sia questi professionista o meno, bensì la valutazione della prestazione sotto il profilo oggettivo: la verifica cioè dell'oggettiva realizzabilità della stessa, salvo il fortuito, ovvero la possibilità che quella prestazione sia suscettibile di esecuzione solo ponendo in essere un comportamento adeguato e consono alla natura della prestazione stessa.

È dunque la *diligentia quam suis* – ossia la diligenza esigibile nell'adempimento dell'obbligazione inerente all'esercizio



dell'attività professionale, da valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata ex artt. 1176, secondo comma, e 2236 c.c. – a costituire il parametro rilevante cui deve essere commisurata la spettanza e la quantificazione del compenso per le prestazioni rese sino all'esercizio del recesso.

6.1.4.– Per l'effetto, il giudice del rinvio dovrà procedere ad una nuova valutazione sulla spettanza del compenso, facendo riferimento, per un verso, al fatto che l'obbligazione del professionista non è stata completamente assolta per effetto del recesso esercitato dal committente e, per altro verso, all'imprescindibile indagine sull'utilizzabilità della prestazione resa fino al recesso (e non già all'utilizzazione in concreto), anche in relazione alla sua natura ed al suo valore, al numero e all'importanza delle attività svolte e al pregio dell'opera prestata (ed entro tali limiti dovrà riconoscere il compenso richiesto), in correlazione con la natura "non apparente" del vincolo paesistico, che ha determinato, successivamente all'incarico di progettazione conferito, l'annullamento della licenza edilizia.

7.– In conseguenza dell'accoglimento dei motivi relativi al ricorso incidentale proposto da Saec S.r.l. è assorbito l'unico motivo del controricorso con ricorso incidentale proposto da Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. avverso il ricorso di Saec, con il quale è stata dedotta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 92 c.p.c. (nel testo introdotto dalla legge n. 69/2009), in relazione all'art. 132 c.p.c., per avere la Corte partenopea dichiarato interamente compensate le spese del giudizio tra la Celentano Moto e la Saec, in considerazione della soccombenza reciproca,



regolamentazione dipendente dall'esito del giudizio, che risulta travolta – per l'effetto espansivo interno ex art. 336, primo comma, c.p.c. – dall'accoglimento delle censure anzidette.

8.– Quanto al ricorso incidentale proposto da Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s., il primo motivo (corrispondente al primo motivo del controricorso con ricorso incidentale proposto da Celentano Moto avverso il ricorso principale) concerne, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1489 c.c., in relazione agli artt. 1479, 1480, 1495, terzo comma, e 2946 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto prescritta la domanda di riduzione del prezzo della cosa gravata da oneri non apparenti, mentre l'azione contrattuale di garanzia regolata dall'art. 1489 c.c. non sarebbe stata soggetta ad alcuna decadenza e soggetta alla prescrizione decennale ex art. 2946 c.c.

8.1.– Il mezzo di critica è fondato.

Infatti, le azioni di risoluzione e riduzione del prezzo della vendita, ove la cosa alienata sia gravata da oneri o diritti reali o personali non apparenti, che ne diminuiscano il libero godimento e non siano stati dichiarati nel contratto, come regolate dall'art. 1489 c.c., non soggiacciono al regime decadenziale e prescrizione di cui alla garanzia per i vizi della vendita di cui all'art. 1495 c.c.

Piuttosto è richiamata la disciplina relativa alla garanzia per evizione e, in specie, il regime previsto dall'art. 1480 c.c. per la vendita di cosa parzialmente altrui.

In conseguenza, dette azioni devono essere proposte entro l'ordinario termine di prescrizione decennale ex art. 2946 c.c., che



decorre non dalla data in cui si verifica l'effetto traslativo, ma dalla conoscenza dei vincoli non apparenti da cui è gravata la cosa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24900 del 18/08/2022; Sez. 2, Sentenza n. 23236 del 15/11/2016; Sez. 2, Sentenza n. 4971 del 02/03/2007; Sez. 2, Sentenza n. 976 del 19/01/2006; Sez. 2, Sentenza n. 18653 del 16/09/2004).

Conclusione confermata dalla previsione sul termine di prescrizione ordinario previsto per l'azione di risoluzione e di riduzione del prezzo di cui all'art. 1480 c.c., norma espressamente richiamata dall'art. 1489 c.c. (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1809 del 17/07/1967).

9.- Con il secondo motivo (corrispondente al secondo motivo del controricorso con ricorso incidentale proposto da Celentano Moto avverso il ricorso principale) la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. rileva, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1489 c.c., in relazione agli artt. 1326, 1353, 1356, 1362 e 1372 c.c., all'art. 28 della legge n. 689/1981 – applicabile in tema di interpretazione degli atti amministrativi – e all'art. 132 c.p.c., per avere la Corte di merito illegittimamente dichiarato l'estinzione dell'onere gravante sul bene contrattato per effetto del rilascio del condizionato permesso in sanatoria n. 27717 del 30 novembre 2009, con la conseguente mancata declaratoria incidentale di illegittimità del derivato permesso di costruire n. 48/2011 e sua disapplicazione, ai sensi dell'art. 5 della legge n. 2245/1865, All. E.



Per l'effetto, erroneamente la sentenza impugnata avrebbe ritenuto che il derivato permesso a costruire avesse "riassorbito" il minor valore del bene contrattato.

9.1.- Il motivo è infondato.

La Corte d'appello ha negato l'invocata riduzione del prezzo, giacché il minor valore venale del bene, seppur esistente alla data del rogito, era stato "riassorbito" a seguito del permesso in sanatoria rilasciato il 30 novembre 2009 dal competente funzionario comunale, previo nuovo decreto ambientale, non annullato dalla competente Soprintendenza, per la realizzazione del manufatto.

Ha escluso altresì che fosse ravvisabile la persistenza, in capo al Comune, del potere repressivo, stante che, sebbene il mancato pagamento della sanzione ambientale dovuta ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. n. 42/2004, al cui pagamento la Celentano Moto si era impegnata, fosse stato suscettibile di comportare la nullità del permesso in sanatoria, nella specie, il manufatto oggetto della compravendita era stato "legittimato a seguito del rilascio del permesso in sanatoria", come precisato nel provvedimento n. 28129 del 1° ottobre 2019, tempestivamente depositato dalla Celentano Moto alla prima udienza utile, con il quale il competente funzionario regionale aveva quantificato la sanzione – il cui importo rappresentava semmai una componente del danno – in euro 94.595,20, mentre, con permesso n. 48 del 13 giugno 2011, era stata anche assentita, su istanza della Celentano Moto, la ristrutturazione dell'immobile, con la realizzazione di cinque unità commerciali, oltre ad un piccolo bar ed annessa area di sosta con tavolini.



Tali conclusioni sono conformi al rilievo di questa Corte secondo cui la riduzione del prezzo è giustificata dalla persistenza del potere repressivo della P.A. (adozione di sanzione pecuniaria o di ordine di demolizione) – nella fattispecie esclusa –, tanto da determinare deprezzamento o minore commerciabilità dell'immobile. In mancanza di tali condizioni, non è, dunque, possibile riconoscere all'acquirente la facoltà di chiedere la riduzione del prezzo (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4786 del 28/02/2007; Sez. 2, Sentenza n. 11218 del 23/10/1991; Sez. 2, Sentenza n. 2620 del 27/04/1982).

D'altronde, la Corte del gravame ha pure negato che, alla stregua dell'ottenuto permesso in sanatoria e della perdita del potere repressivo, vi fosse stata una diminuzione del valore del cespite, rispetto al prezzo pattuito nel rogito, benché il bene fosse gravato dal vincolo paesistico.

Ora, ai fini della riduzione del prezzo per il motivo di cui all'art. 1489 c.c. (cosa gravata da oneri non dichiarati nel contratto), deve appunto sussistere una differenza di valore conseguente all'onere, che va stabilita con riguardo non al valore di mercato della cosa, ma al valore contrattuale, cioè al prezzo complessivo originariamente convenuto fra le parti. La riduzione è, per l'effetto, rappresentata dal minor godimento o minor pregio o minor qualità o produttività del bene per effetto della servitù od altro onere prima non conosciuti, da determinarsi con rapporto e proporzione al valore complessivo dalle parti attribuito al bene considerato esente dall'onere (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 2835 del 27/11/1967).

Condizioni nel caso in esame negate.



In ragione della conferma del rigetto, nel merito, della domanda di riduzione del prezzo, la fondatezza della doglianza sulla concorrente affermazione preliminare dell'intervenuta prescrizione del diritto non può implicare l'accoglimento del ricorso sul punto per difetto di interesse.

10.– Con il terzo motivo (corrispondente al terzo motivo del controricorso con ricorso incidentale proposto da Celentano Moto avverso il ricorso principale) la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., della violazione e falsa applicazione degli artt. 832, 1199, 1218, 1223, 1480, 1489 e 1494 c.c., in relazione agli artt. 2056 e 2697 c.c. e agli artt. 41 e 42 Cost. nonché agli artt. 112 e 116 c.p.c., per avere la Corte territoriale negato alla Celentano Moto le voci del danno reclamato da ritardato godimento del bene, perché ritenuto immediatamente godibile, nonostante la persistenza dell'onere.

10.1.– Il motivo è infondato.

La sentenza impugnata ha disconosciuto la spettanza della voce "risarcitoria" inerente alla riduzione del valore venale e al mancato godimento del bene, in quanto la Celentano Moto aveva pacificamente continuato a fruire del bene dalla stipula del rogito notarile, a distanza di oltre due anni dal quale era intervenuto l'annullamento della licenza edilizia, evento, questo, che neppure aveva interrotto od ostacolato lo svolgimento dell'incarico professionale avente ad oggetto un incisivo intervento di ristrutturazione del manufatto – incarico conferito nel 2007 alla Saec e revocato solo il 9 giugno 2009 –.



Ne ha tratto la Corte di merito che il bene non era destinato ad un immediato sfruttamento commerciale, asseritamente impedito dall'inadempimento dei venditori; e d'altronde, ritenere la sussistenza *in re ipsa* del danno lamentato dall'acquirente sarebbe equivalso inammissibilmente a identificare il danno con il preteso evento dannoso.

Attraverso siffatta conclusione è stata, dunque, esclusa – con apprezzamento in fatto non sindacabile in questa sede – l'integrazione del fatto costitutivo del diritto del proprietario acquirente al risarcimento del danno da perdita subita per difetto di alcun pregiudizio alla concreta possibilità di esercizio del godimento, diretto o indiretto, della *res*.

11.– Con il quarto motivo (corrispondente al quarto motivo del controricorso con ricorso incidentale proposto da Celentano Moto avverso il ricorso principale) la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. evidenzia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1199, 1218, 1123 (*recte* 1223) e 1480 c.c., in relazione agli artt. 2697, 2702, 2704 e 2721 c.c. nonché agli artt. 112 e 116 e ss. c.p.c., per avere la Corte distrettuale negato le voci di danno reclamato con riferimento al controvalore della penale corrisposta al promissario acquirente Aniello Salvatore, in conseguenza della risoluzione della promessa di vendita del 15 dicembre 2008, risoluzione avvenuta per fatto e colpa delle venditrici Pane, nonché dei maggiori oneri finanziari affrontati per l'acquisto del bene rispetto all'effettivo prezzo da corrispondere all'esito della riduzione.

11.1.– Il motivo è inammissibile.



La Corte territoriale ha escluso che fra le poste risarcitorie ricadesse anche la penale di euro 422.000,00, che la Celentano Moto assumeva di aver corrisposto ad Aniello Salvatore, quale promissario acquirente del bene acquistato dalla promittente venditrice Celentano Moto (titolare del diritto in forza del rogito del 19 marzo 2007), in ragione del contratto preliminare di vendita del 15 dicembre 2008, consensualmente risolto con scrittura privata del 30 giugno 2009, in calce alla quale vi era la dichiarazione datata 25 giugno 2011 di ricezione della pattuita somma di euro 1.000.000,00, di cui euro 578.000,00 a titolo di restituzione degli acconti ricevuti.

Tale negazione è stata giustificata alla stregua di plurime e concorrenti argomentazioni: - le distinte bancarie prodotte non davano conto del versamento, oltre che degli acconti ricevuti, anche della somma di euro 422.000,00 in favore del detto promissario acquirente; - non erano specificate nella scrittura privata di risoluzione del preliminare e nella dichiarazione ivi apposta in calce le modalità di versamento di tale ingente somma; - era manifestamente inverosimile la stipulazione di un contratto preliminare in data 15 dicembre 2008, allorquando la Celentano Moto era già a conoscenza dell'illegittimità della licenza edilizia n. 7/1963.

Nei termini anzidetti la censura mira ad una rivalutazione delle circostanze in fatto che hanno indotto la Corte distrettuale a negare che l'evocata penale fosse stata effettivamente corrisposta, rivalutazione che non può essere svolta in questa sede (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 32505 del 22/11/2023; Sez. 1, Ordinanza n. 5987 del 04/03/2021; Sez. U, Sentenza n. 34476



del 27/12/2019; Sez. 6-5, Ordinanza n. 9097 del 07/04/2017; Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014).

12.– Con il quinto motivo la Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. delinea, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1176, primo e secondo comma, 1218, 1223 c.c. e 40 e 41 c.p., in relazione al comunicato del Consiglio nazionale del Notariato del 12 maggio 2014, quanto ai principi di deontologia professionale dei notai, pubblicato sul supplemento alla Gazzetta Ufficiale generale n. 110 del 12 maggio 2015, e in relazione all'art. 42, primo comma, lett. A), del codice deontologico notarile e dei principi fissati dalle Sezioni unite della Cassazione, con la sentenza n. 10875/2008, per avere la Corte partenopea ritenuto che non fosse stata integrata alcuna responsabilità professionale del notaio rogante, attraverso la redazione dell'atto di vendita del 19 marzo 2007, nonostante questi fosse stato in colpa professionale, consistente nell'omesso esame della licenza edilizia n. 7/1963, portata alla sua cognizione dalle parti contraenti prima della stipula del rogito.

Sicché sarebbe stato obbligo del notaio consigliare e segnalare alle parti, non dotate di specifica competenza tecnico-giuridica, il vizio di legittimità che affliggeva la licenza edilizia n. 7/1963, per mancanza di autorizzazione ambientale, facilmente rilevabile da un perito della contrattualistica, quale appunto il notaio.

12.1.– Il motivo è infondato.

La sentenza impugnata ha sostenuto che non rientrava tra gli obblighi del notaio rogante neanche la verifica della legittimità della licenza edilizia, certamente assistita da una presunzione di



legittimità all'atto del rogito, né tantomeno la verifica del preventivo rilascio, da parte della competente Soprintendenza, delle autorizzazioni paesaggistiche, poiché, ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/1985, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967, tra i quali quello di specie, erano liberamente commerciabili, qualunque fosse stato l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che nell'atto pubblico di trasferimento risultasse inserita la dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967.

E ciò senza che rilevasse la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero l'esistenza di una concessione in sanatoria, come accaduto nella fattispecie.

In merito, il notaio rogante aveva solo il compito di verificare la validità dell'atto.

Orbene, in caso di compravendita di edificio realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, ai fini della validità del negozio traslativo è richiesta soltanto la sussistenza della dichiarazione dell'alienante della costruzione dell'immobile anteriormente alla data innanzi indicata, essendo irrilevante, ai fini della validità dell'atto, sia la presenza di modifiche edilizie realizzate successivamente e non autorizzate, sia la falsità della dichiarazione del venditore circa l'assenza di interventi richiedenti titolo abilitativo (Cass. n. Sez. 2, Ordinanza n. 23394 del 01/08/2023; Sez. 2, Sentenza n. 30425 del 17/10/2022; Sez. U, Sentenza n. 8230 del 22/03/2019).

Le incombenze notarili non potevano, invece, estendersi sino al punto di imporre la segnalazione alle parti, non dotate di



specifica competenza tecnico-giuridica, del vizio di legittimità che affliggeva la licenza edilizia n. 7/1963, per mancanza di autorizzazione ambientale.

Non era, infatti, esigibile che il notaio verificasse l'esistenza del vincolo paesistico sul cespite alienato, salvo che non fosse stato conferito sul punto uno specifico incarico di assistenza e consulenza.

E ciò anche in considerazione della natura non apparente del vincolo gravante sul cespite.

13.- Il sesto motivo del ricorso della Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. riguarda, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione, omessa e falsa applicazione degli artt. 1176, primo e secondo comma, 1218, 1223 c.c. e 40 e 41 c.p., in relazione alle rispettive colpe contrattuali ascritte alla Saec e al Trimarchi, con vizio di omessa pronuncia sulla richiesta di condanna della Saec al risarcimento dei danni da ritardato godimento del bene e con violazione altresì degli artt. 112 e 132 c.p.c., per avere la Corte d'appello mancato di rilevare – all'esito dell'inadempimento addebitato alla Saec, per avere indotto la Celentano Moto a presentare un progetto irrealizzabile, in forza della mancata rilevazione del carattere interamente abusivo del manufatto, spingendo l'acquirente ad avanzare una domanda di condono edilizio prima ancora dell'annullamento della licenza edilizia n. 7/1963, posta a base del progetto di ristrutturazione – il suo concorso, con gli altri resistenti, nella generazione di un ritardo, nel godimento del fatiscente capannone acquistato, di ben quattro anni dall'acquisto del 19 marzo 2007.



E ciò perché solo in data 13 giugno 2011, a seguito dell'accoglimento della seconda rituale domanda di condono edilizio e del rilascio del permesso di costruire del 30 novembre 2009, il Comune di Piano di Sorrento aveva rilasciato il permesso di costruire n. 48 del 13 giugno 2011 (peraltro illegittimo) per la ristrutturazione e recupero del bene.

Adduce l'istante che la Corte di merito avrebbe omesso di pronunciarsi sulla domanda di risarcimento del danno da ritardato godimento del bene, ritualmente avanzata nei confronti della resistente Saec, nonostante il suo accertato inadempimento e la diretta correlazione causale della condotta di Saec con i danni procurati, unitamente agli altri resistenti.

14.- Il settimo motivo (corrispondente all'unico motivo del controricorso con ricorso incidentale proposto da Celentano Moto avverso il ricorso spiegato da Saec e già esaminato) del ricorso della Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. attiene, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., alla violazione e falsa applicazione dell'art. 92 c.p.c. (nel testo introdotto dalla legge n. 69/2009), in relazione all'art. 132 c.p.c., per avere la Corte del gravame interamente compensato le spese di lite tra Celentano Moto e Saec, nonostante la sostanziale soccombenza di quest'ultima, con violazione del principio di causalità.

15.- Il sesto motivo (depurato dai rilievi già oggetto di disamina con riferimento all'esclusa responsabilità del notaio nella quinta doglianza) e settimo motivo sono assorbiti dall'accoglimento dei tre motivi del ricorso incidentale proposto da Saec.



16.– In conseguenza delle considerazioni esposte: A) il ricorso principale deve essere respinto; B) i tre motivi del ricorso incidentale proposto da Saec S.r.l. devono essere accolti, nei sensi di cui in motivazione; C) i primi cinque motivi del ricorso incidentale spiegato dalla Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s. vanno disattesi, con assorbimento degli ultimi due motivi.

La sentenza impugnata va, dunque, cassata, limitatamente ai motivi accolti, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi agli enunciati principi di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il ricorso incidentale proposto da Saec S.r.l., rigetta il ricorso principale, rigetta i primi cinque motivi del ricorso incidentale proposto dalla Celentano Moto di Celentano Antonio S.a.s., con assorbimento degli ultimi due motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 8 aprile 2025.

Il Consigliere estensore
Cesare Trapuzzano

Il Presidente
Rosa Maria Di Virgilio

