

CORTE D'APPELLO DI FIRENZE

Sezione III Civile

Proc. n. 2231/2023 r.g. - Cons. Ist. Dott. P. Masetti - Ud. 11.11.2026

ATTO DI CITAZIONE PER INTEGRAZIONE DEL CONTRADDITTORIO

per il Geom. **PIER LUIGI VANNUCCI** nato il 5.9.1937 a Lucca, ivi residente in frazione San Concordio, Via Nottolini, n. 565, codice fiscale VNNPLG37P05E715D, rappresentato e difeso per procura ex art. 83 c. 3 c.p.c. in calce all'atto di citazione notificato dall'**Avv. Mario Petrocelli** (codice fiscale PTRMRA80D19E715D, telefax 0583/48619, PEC mario.petrocelli@pec.avvocatilucca.it) ed elettivamente domiciliato nel suo studio in Lucca, Piazza dei Servi, n. 12 (*attore in riassunzione*),

nel giudizio in epigrafe contro

i Sig.ri **PIERLUIGI RONCA** nato a Tortona (AL) il 9.1.1956, residente in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova, n. 35, codice fiscale RNCPLG56A09L304P, e **ANNA LUISA RONCA** nata a Tortona (AL) il 30.6.1960, residente in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova, n. 35, codice fiscale RNCNLS60H70L304Y, in qualità di eredi del Sig. LUIGI FILIPPO RONCA, rappresentati e difesi dall'**Avv. Elena Rolandi** del Foro di Milano (PEC elena.rolandi@milano.pecavvocati.it) e **Avv. Antonio Cavagnaro** del Foro di Tortona (PEC antonio.cavagnaro@ordineavvocatitortona.eu) ed elettivamente domiciliati nello studio di quest'ultimo in Tortona (AL), Via Luca Valenziano, n. 6 (*convenuti in riassunzione*)

e contro

i Sig.ri **GIOVANNA MARIA CAVAGNARO RONCA**, nata il 24.11.1938 a Genova, residente in 2865 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9 Canada e **RICCARDO RONCA** nato il 5.9.1973 a Peterborough, Ontario, Canada ed ivi residente in 2000 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9 Canada, in qualità di eredi del Sig. PIER VITTORIO RONCA (*convenuti in riassunzione*);

nonché contro

gli ulteriori **EREDI DEL SIG. PIER VITTORIO RONCA** nato a Genova il 2.5.1936, già residente in vita in 2865 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9 (Canada), codice fiscale RNCPVT36E02D969S, e deceduto in Peterborough, Ontario (Canada) in data 18.5.2024 (*convenuti in riassunzione*);

premesse:

(a) di aver tempestivamente riassunto ex art. 392 c.p.c. il giudizio in epigrafe, a seguito dell'ordinanza n. 32536/2022 della Corte di Cassazione pronunciata nel giudizio già



pendente tra il Sig. PIER LUIGI VANNUCCI, da un lato, e il Sig. LUIGI FILIPPO RONCA e il Sig. PIER VITTORIO RONCA, dall'altro;

- (b) che, in particolare, tale riassunzione ha avuto luogo mediante notifica in data 4.11.2023 dell'atto di citazione in riassunzione che viene qui riprodotto e che viene richiamato ad ogni effetto (**Doc. A**):

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

ATTO DI CITAZIONE PER RIASSUNZIONE EX ART 392 C.P.C.

a seguito della cassazione della sentenza della C. app. di Firenze n.

267/2017

per il Sig. **Pier Luigi VANNUCCI** nato il 5.9.1937 a Lucca, ivi residente in frazione San Concordio, Via Nottolini, n. 565, codice fiscale VNNPLG37P05E715D, rappresentato e difeso per procura ex art. 83 c. 3 c.p.c. in calce a questo atto e la cui copia informatica autentica con firma digitale è stata trasmessa insieme all'atto di citazione per la notifica telematica dall'Avv. Mario Petrocelli (codice fiscale PTRMRA80D19E715D, telefax 0583/48619, PEC mario.petrocelli@pec.avvocatilucca.it) e dall'Avv. Ottavia Pecchia (codice fiscale PCCTTV92P53G702A, fax 0583/48619, PEC ottavia.pecchia@pec.avvocatilucca.it), anche disgiuntamente tra loro, ed elettivamente domiciliato nel loro studio in Lucca, Piazza dei Servi, n. 12 (**attore in riassunzione**),

contro

i Sig.ri **Pierluigi RONCA** nato a Tortona (AL) il 9.1.1956, residente in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova, n. 35, codice fiscale RNCPLG56A09L304P, **Anna Luisa RONCA** nata a Tortona (AL) il 30.6.1960, residente in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova, n. 35, codice fiscale RNCNLS60H70L304Y, in qualità di eredi del Sig. Luigi Filippo Ronca, rappresentato e difeso nel giudizio r.g.n. 29725/2017 avanti alla Corte di Cassazione dall'Avv. Paolo De Cesari e dall'Avv. Claudio Pompei ed elettivamente domiciliato nello studio del secondo in Roma, Via Plauto, n. 12 (**convenuti in riassunzione**)

e



il Sig. **Pier Vittorio RONCA** nato a Genova il 2.5.1936, residente in Peterborough (Ontario - Canada), K9L, 2000 Television Road, codice fiscale RNCPVT36E02D969S (**convenuto in riassunzione**)

per la riassunzione

del giudizio proposto dal Sig. Pier Luigi Vannucci nei confronti del Sig. Luigi Filippo Ronca e il Sig. Pier Vittorio Ronca, definito dall'Ecc.ma Corte adita con sentenza n. 267/2017 - n. 2423/2012 r.g. pubblicata il 6.2.2017, cassata con rinvio dalla Corte di Cassazione civile, Sezione II, con ordinanza n. 32536 del 4.11.2022 (ricorso n. 29752/2017 r.g.).

ooo

Con atto di citazione ritualmente notificato nell'anno 2008, l'odierno attore in riassunzione **ha convenuto** in giudizio innanzi al Tribunale di Lucca (r.g.n. 5096/2008) il Sig. Luigi Filippo Ronca, in proprio e quale procuratore generale del Sig. Pieri Vittorio Ronca, esponendo che: **(a)** in data 5.5.1984, il Sig. Luigi Filippo Ronca, in proprio e nella qualità, aveva stipulato un contratto preliminare di compravendita (doc. 1 di primo grado), con il quale i due fratelli si impegnavano a vendere al Sig. Pier Luigi Vannucci, un appartamento ubicato al piano primo del fabbricato posto in Lucca, Corso Garibaldi, n. 10 (e precisamente "*appartamento posto al piano primo dello stabile in Lucca, ingresso dal Corso Garibaldi n. 10, di cinque vani più servizi, corredato da cantina, distinto al N.C.E.U. del Comune di Lucca nel foglio 196 dal mappale 235 sub 10, categoria A/2, Cl. 4, vani 6,5, con R.C. di Euro 520,33*", v. p. 1 atto di citazione di primo grado) per il prezzo di Lire 75.000.000; **(b)** al momento della stipula del contratto preliminare, il Sig. Vannucci ha corrisposto la somma di Lire 15.000.000 - pari a Euro 7.746,85 - come caparra confirmatoria, da imputarsi in conto-prezzo; **(c)** in base al preliminare, il contratto definitivo avrebbe dovuto essere stipulato entro il giorno 30.6.1984, con pagamento in tale sede del saldo prezzo; **(d)** al momento della stipula del preliminare, era stata effettuata la materiale consegna dell'appartamento a favore del promissario acquirente che,



peraltro, già lo conduceva in locazione, utilizzandolo come studio professionale per la sua attività di geometra; **(e)** il promittente venditore, Sig. Luigi Filippo Ronca, in proprio e quale procuratore del fratello Pier Vittorio Ronca, con atto del 5.11.1984 (doc. 2 di primo grado), ha venduto il medesimo bene immobile di cui al contratto preliminare al figlio Pierluigi Ronca per il prezzo di Lire 56.000.000 (che dichiarava di aver già ricevuto in precedenza); **(f)** a seguito di ciò, era sorto un contenzioso tra i promittenti venditori e il promissario acquirente, il quale aveva rivendicato l'esecuzione in forma specifica del preliminare e, in via subordinata, il risarcimento dei danni; **(g)** tale contenzioso era stato definito dalla Corte di Appello di Firenze che, con sentenza n. 1504/1997 del 4.10.1997, divenuta irrevocabile (doc. 3 di primo grado), aveva accertato la responsabilità dei promittenti venditori per l'inadempimento all'obbligo di trasferire la proprietà del bene, con condanna di costoro a risarcire il Sig. Vannucci i danni arrecati per la mancata stipula del contratto definitivo, da accertarsi in separato giudizio (*"condanna Ronca Luigi Filippo e Ronca Pier Vittorio a risarcire l'appellante principale dei danni per la mancata stipula del contratto definitivo, da accertarsi in separato giudizio"*); **(h)** il Sig. Vannucci è stato costretto a rilasciare l'immobile di cui si tratta in data 7.10.2008 a seguito dell'esecuzione per consegna o rilascio promossa dallo stesso Sig. Ronca Luigi Filippo in forza di un - sia pur contestatissimo - titolo ottenuto nell'ambito di un processo instauratosi a seguito di notifica di atto di citazione per convalida di sfratto (processo conclusosi, poi, con l'invalidazione del titolo sulla base del quale lo sfratto era stato eseguito); **(i)** a seguito della condanna generica al risarcimento del danno, il Sig. Vannucci ha agito per la quantificazione del danno subito e per ottenere la condanna dei Sig.ri Luigi Filippo e Pier Vittorio Ronca, in solido tra loro, al relativo pagamento; **(l)** in particolare il Sig. Vannucci ha richiesto la condanna dei convenuti per le seguenti <<voci>> di danno:

- **l1)** recupero della somma di Euro 7.746,85 (Lire 15.000.000) a suo tempo versata a titolo di caparra (il tutto oltre rivalutazione monetaria e/o interessi dalla data del pagamento fino alla restituzione);



- **12)** danno per lucro cessante, commisurato alla differenza tra il valore dell'immobile all'attualità della domanda (valutabile in un importo pari a circa Euro 550.000,00) e il prezzo dell'appartamento così come indicato nel contratto preliminare (Lire 75.000.000 = Euro 38.734,27);
 - **13)** ulteriore danno conseguente al non essere l'immobile, in ragione del proprio valore, entrato nel patrimonio del componente al momento previsto dal contratto preliminare;
 - **14)** danno non patrimoniale per lo *stress* subito e per le ripercussioni sulla qualità della vita (in quanto l'immobile era sede dell'ufficio professionale del Sig. Vannucci, che ne è stato estromesso dagli stessi soggetti inadempienti);
 - **15)** danno per la sospensione dell'attività libero professionale a seguito dell'esecuzione del rilascio dell'appartamento e per perdita di clientela;
 - **16)** costi sostenuti per lo sgombero dell'appartamento, per il trasloco e per il reperimento e allestimento di altro idoneo locale;
 - **17)** maggior danno per la perdita del valore di acquisto della moneta, quantomeno con riferimento alle voci non valutate in moneta attuale; concludendo in particolare: *“Voglia il Tribunale ecc.mo, contrariis reiectis, dato atto della condanna generica al risarcimento del danno di cui alla sentenza della Corte di Appello di Firenze n. 1504/1997 in data 10.6 - 4.10.1997, condannare i Sigg. Ronca Luigi Filippo e Ronca Pier Vittorio (quest'ultimo in persona del suo procuratore e rappresentante Ronca Luigi Filippo), in solido tra loro, al pagamento in favore del concludente ed a titolo di risarcimento di tutti i danni che egli ha subito per le causali di cui alla premessa dell'atto di citazione, della somma di Euro 900.000,00 o di quella diversa somma (anche maggiore) che in causa sarà provata e di giustizia; il tutto con rivalutazione monetaria e/o interessi di legge dalla data del sorgere di ogni voce di credito fino al saldo”* (di seguito **“Conclusioni di Primo Grado”**);
- m)** nel complesso, il danno richiesto dal Sig. Vannucci è stato



quantificato in Euro 900.000,00 o, comunque, nella somma di giustizia, in moneta attuale (tenuto conto del “*valore dell’immobile all’attualità della domanda valutabile in un importo pari a circa Euro 550.000,00*”, v. p. 4 della citazione introduttiva); **n)** la causa è stata iscritta al ruolo del Tribunale di Lucca con il n. 5096/2008 r.g.; **o)** i convenuti si sono costituiti chiedendo il rigetto della domanda e, in particolare, proponendo eccezione di prescrizione, ma non contestando che l’appartamento si fosse nel tempo apprezzato in modo consistente, né la misura di tale apprezzamento, e deducendo che l’unica somma che il Tribunale poteva riconoscere all’attore era quella della caparra versata dal promissario acquirente, senza la rivalutazione richiesta, trattandosi di debito di valuta e non di valore (non spettando il risarcimento del lucro cessante, atteso che il Sig. Vannucci aveva agito ex art 2932 c.c. e non aveva mai chiesto la risoluzione del preliminare); **p)** il Tribunale di Lucca, con sentenza n. 1965/2012 del 5.10.2012 ha rigettato tutte le domande proposte dal Sig. Vannucci, pur riconoscendo che il risarcimento del danno per l’inadempimento deve comprendere la perdita subita dal creditore e il mancato guadagno che ne siano conseguenza immediata e diretta; **q)** più in particolare, il Tribunale ha ritenuto che:

- **q1)** la domanda di restituzione della somma versata a titolo di caparra non poteva essere accolta, perché essa non si riferiva a un danno conseguente all’inadempimento del promittente venditore, ma doveva essere configurata come domanda di ripetizione dell’indebitto;
- **q2)** il danno da lucro cessante non era stato in alcun modo dimostrato e, in mancanza di elementi di riscontro, non poteva essere ammessa la CTU;
- **q3)** non poteva essere risarcito il danno da lesione di interessi non aventi connotati di rilevanza economica, in quanto non ricorrevano i presupposti di legge;
- **q4)** non poteva essere risarcito il danno conseguente alla temporanea sospensione dell’attività di geometra dell’attore e ai costi



sostenuti per il rilascio dell'immobile e il reperimento di altro immobile, in quanto non causalmente e direttamente riconducibile alla mancata stipula del preliminare;

- **q5)** non potevano essere liquidate e riconosciute le altre voci di danno richiesto, in quanto riferite a costi e a crediti imprecisati e indeterminati;

r) il Sig. Vannucci con atto notificato il 27.11.2012 **ha appellato** la suddetta sentenza, lamentando:

- **r1)** la violazione degli artt. 1218 e 1223 c.c., nella parte in cui il Giudice di primo grado aveva rigettato la richiesta di restituzione della caparra, in quanto era evidente che la perdita di tale somma fosse un danno derivante dall'inadempimento di controparte;
- **r2)** l'erroneità della sentenza impugnata, nella parte in cui non aveva ammesso la consulenza tecnica d'ufficio e non aveva, dunque, riconosciuto il danno da lucro cessante, derivante dalla vendita a terzi dell'immobile in controversia;
- **r3)** l'erroneità, altresì, della richiamata sentenza nella parte in cui non era stato riconosciuto il danno derivante dalla sospensione dell'attività professionale, con i conseguenti costi sostenuti per il reperimento di altro immobile, atteso che la stipula del definitivo gli avrebbe permesso di continuare la propria attività senza dover eseguire alcun trasloco;
- **r4)** infine, le lacune della pronuncia gravata, nella parte in cui non erano state riconosciute le altre voci di danno invocate;

affidando l'appello a due articolati motivi (rubricati rispettivamente *“Modifiche richieste in ordine all'esposizione in fatto di cui alla sentenza impugnata”* e *“Erroneità e difetto di motivazione sotto i diversi profili di seguito elencati. Necessaria disposizione di una C.T.U.”* - **“Motivi di Appello”**) e così concludendo: *“Voglia la Corte ecc.ma, previa ammissione della C.T.U. e delle altre prove richieste in primo grado (ove non dovessero essere già considerato come riconosciuto/provato quanto forma oggetto*



*dell'onere probatorio del concludente), dato atto della condanna generica al risarcimento del danno di cui alla sentenza della Corte di Appello di Firenze n. 1504/1997 in data 10.6 - 4.10.1997, condannare i Sigg. Ronca Luigi Filippo e Ronca Pier Vittorio (quest'ultimo in persona del suo procuratore e rappresentante Ronca Luigi Filippo), in solido tra loro, al pagamento in favore del concludente ed a titolo di risarcimento di tutti i danni che egli ha subito per le causali di cui alla premessa dell'atto di citazione, della somma di Euro 900.000,00 o di quella diversa somma (anche maggiore) che in causa sarà provata e di giustizia; il tutto con rivalutazione monetaria e/o interessi di legge dalla data del sorgere di ogni voce di credito fino al saldo” (di seguito “**Conclusioni di Appello**”);*

s) decidendo su tale gravame, la Corte d'appello di Firenze con sentenza n. 267/2017 pubblicata il 6.2.2017, in parziale riforma della pronuncia impugnata, ha accolto parzialmente e domande proposte dal Sig. Vannucci e, per l'effetto, ha condannato i fratelli Ronca a pagare la somma di Euro 7.746,85, a titolo di restituzione dell'importo versato al momento della stipula del preliminare di vendita del 5.5.1984, oltre agli interessi legali dalla data di notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio definito in appello (con la sentenza di condanna generica depositata il 4.10.1997) fino al saldo, compensando le spese di entrambi i gradi del giudizio; **t)** la Corte d'appello ha in particolare rilevato che:

- **t1)** sulla scorta della sentenza di condanna generica emessa in data 4.10.1997, non poteva essere disconosciuto il diritto alla restituzione della somma versata a titolo di acconto, essendo tale pretesa conseguenza diretta dell'accertato inadempimento di controparte;
- **t2)** dovevano essere altresì riconosciuti gli interessi sul credito maturato, dalla data di notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio conclusosi con la menzionata condanna generica, fino alla data dell'effettivo pagamento;
- **t3)** non poteva essere, invece, accolta la richiesta rivalutazione, in quanto si trattava di debito di valuta, non soggetto a rivalutazione monetaria, se non in termini di maggior danno, che avrebbe dovuto



essere allegato e provato dal creditore;

- **t4)** doveva essere confermato il rigetto della pretesa di riconoscimento del danno da lucro cessante, consistente nella differenza tra il valore commerciale dell'immobile promesso in vendita e mai trasferito alla data della proposta domanda risarcitoria (anno 2008) e il prezzo dichiarato nel preliminare;
- **t5)** il risarcimento da lucro cessante doveva essere calcolato nella differenza tra il prezzo d'acquisto stabilito al momento della stipula del preliminare e il maggior valore commerciale d'acquisto dell'immobile al momento in cui l'inadempimento del promittente venditore fosse divenuto definitivo;
- **t6)** applicando il principio appena esposto al *caso de quo*, il danno da lucro cessante spettante all'appellante sarebbe stato teoricamente pari alla differenza tra il prezzo convenuto nel preliminare del 5.5.1984 e il valore commerciale dello stesso alla data del 5.5.1984 di vendita dell'immobile a terzi;
- **t7)** dunque, posto il breve lasso di tempo intercorso tra le due date, non era ipotizzabile un incremento di valore del bene, dovendosi, quindi, escludere l'esistenza del lucro cessante;
- **t8)** in ultimo, doveva essere confermato il rigetto delle altre voci di danno richieste dall'appellante, in assenza di prove a supporto e in mancanza di elementi utili al fine di una determinazione equitativa;

così in particolare pronunciando: *“la Corte di appello, in totale riforma della sentenza n. 1065/2012 del Tribunale di Lucca, resa in data 5 ottobre 2012 e depositata in pari data e, in accoglimento parziale della domanda proposta da Vannucci Pier Luigi, condanna gli appellati a pagare all'appellante la somma di Euro 7.746,85 a titolo di restituzione della somma versata al momento della stipula del preliminare di vendita del 5/5/1984, oltre gli interessi legali dalla data di notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio definitosi in appello con la sentenza di condanna generica di questa*



Corte n. 1504, depositata il 4/10/97, fino al saldo. Compensa le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio (“**Sentenza d’Appello**”).

°°°

Il Sig. Vannucci è **ritualmente ricorso per cassazione** avverso la suddetta sentenza, affidandosi ai seguenti cinque motivi:

I) violazione degli artt. 1218, 1223, 1453 c.c. e 115 c.p.c. (art. 360 n. 3 c.p.c.) per aver la Corte d’appello negato la ricorrenza di un danno da lucro cessante sulla scorta dell’erroneo presupposto che il prezzo del bene si identificasse con il suo valore di mercato e alla stregua dell’erroneo assunto secondo il quale non ci sarebbe alcuna rivalutazione da riconoscere a fronte del breve distacco temporale decorso tra la stipula del preliminare avvenuto in data 5.5.1984 e la stipula del contratto di vendita in favore di terzo del 5.5.1984;

II) violazione degli artt. 1218, 1223 e 1453 c.c. e 115 c.p.c. (art. 360 n. 3 c.p.c.) per aver la Corte di merito erroneamente ritenuto che il danno subito dal promissario acquirente consistesse nella differenza tra il valore commerciale del bene oggetto della promessa al momento della proposizione della domanda di risoluzione del contratto e il prezzo pattuito, mentre nella fattispecie nessuna domanda di risoluzione era stata spiegata, avendo il promissario proposto domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare. Per l’effetto, sarebbe spettato al creditore l’integrale risarcimento del danno, all’esito di una valutazione che non escludesse le conseguenze successive determinate dall’iniziale inadempimento e tenuto conto altresì dell’aumento di valore del bene negli anni seguenti rispetto al tempo in cui l’adempimento si era cristallizzato divenendo definitivo, ossia computando la differenza di valore all’epoca della quantificazione del danno, risalente al periodo in cui era passata in giudicato la sentenza di condanna generica;

III) violazione degli artt. 1218, 1223, 1453 c.c. e 115 c.p.c. (art. 360 n. 3 c.p.c.) per avere la Corte territoriale erroneamente disconosciuto



l'applicazione alla fattispecie dei principi in materia di risarcimento sostitutivo della prestazione inadempita; ciò avrebbe postulato, in presenza di un inadempimento qualificato come definitivo, la corresponsione di una somma di denaro equivalente al valore della prestazione inadempita, fermi restando gli ulteriori danni complementari. In particolare, avrebbe dovuto essere riconosciuto il risarcimento del danno nella misura equivalente al valore dell'immobile al momento dell'accertamento del nocumento, con la correlata spettanza della rivalutazione monetaria;

IV) violazione degli artt. 1218, 1223, 1453 c.c. e 115 c.p.c. (art. 360 n. 3 c.p.c.) per aver la Corte di merito negato il riconoscimento del danno ulteriore e complementare, consistito nel mancato ingresso del bene oggetto del preliminare nel patrimonio del promissario acquirente. In dettaglio, il danno figurativo rappresentato dalla perdita di utilità derivanti da tale mancata disponibilità avrebbe dovuto essere liquidato sulla scorta dei criteri applicati dalla giurisprudenza per l'occupazione di un immobile senza titolo;

V) violazione degli artt. 1224, 2697 e 1385 e 115 c.p.c. (art. 360 n. 3 c.p.c.) per aver la Corte distrettuale negato la natura di debito di valore della prestazione relativa alla disposta restituzione della caparra versata.

Il Sig. Ronca, in proprio e quale procuratore generale del fratello, ha resistito con controricorso.

All'esito del giudizio di legittimità, la Seconda Sezione civile della Corte di Cassazione si è pronunciata con ordinanza n. 32536/2022 pubblicata il 4.11.2022 e **ha accolto il primo, secondo e terzo motivo del ricorso**. Per l'effetto, ha cassato la sentenza in relazione a tali motivi accolti, con rinvio della causa alla medesima Corte di Appello di Firenze in diversa composizione affinché quest'ultima decida la causa uniformandosi ai principi di diritto enunciati e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità. In particolare, la Cassazione ha così statuito: *“La Corte Suprema di Cassazione accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il primo, secondo e terzo motivo del ricorso, rigetta il quarto e il quinto motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione*



ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d'appello di Firenze, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità ("**Ordinanza Cassazione**").

ooo

In ossequio a quanto disposto dalla Corte, con questo atto il Sig. Pier Luigi Vannucci provvede alla riassunzione del giudizio al fine di ottenere, in esito alla qui instaurata fase rescissoria c.d. prosecutoria, una sentenza di merito che provveda compiutamente su tutte le domande di liquidazione e condanna al risarcimento del danno originariamente proposte nei confronti dei fratelli Ronca (promittenti venditori inadempienti), così come elencate ai precedenti punti **I1) - I7)** e così come fatte oggetto delle Conclusioni di Primo Grado e delle Conclusioni di Appello.

La riassunzione della causa viene in particolare effettuata nei confronti del Sig. Pier Vittorio Ronca (originario convenuto) e degli eredi del Sig. Luigi Filippo Ronca, deceduto in data 14.6.2018 (doc. 3), Sig.ri Pierluigi Ronca e Anna Luisa Ronca.

ooo

Le <<coordinate>> entro le quali l'Ecc.ma Corte d'appello, ad avviso degli scriventi, dovrà muoversi per rendere la suddetta pronuncia di merito, così come risultanti dal <<combinato>> della sentenza parzialmente cassata e dalla pronuncia della Cassazione, sono le seguenti.

La domanda introdotta nel 2008 dal Sig. Vannucci ha ad oggetto la liquidazione di tutti i danni conseguenti alla mancata stipula, da parte dei promittenti venditori Sig.ri Ronca, del contratto definitivo relativo al trasferimento della proprietà dell'immobile di cui al preliminare del 5.5.1984; immobile che i Ronca, in spregio all'impegno preso, hanno venduto ad un



terzo (con atto <<prevalente>> rispetto a quello dell'attore ai sensi delle norme sulla trascrizione) in data 5.11.1984.

Sul punto, la pronuncia della Corte d'appello di Firenze ha in primis ritenuto che, considerato il pacifico e imputabile inadempimento dei Ronca, non poteva essere disconosciuto il diritto del Sig. Vannucci alla restituzione della somma versata a titolo di acconto, essendo lo stesso conseguenza diretta dell'accertato inadempimento dei promittenti venditori. Pertanto, la Corte ha riconosciuto il relativo credito a favore dell'appellante, nonché gli interessi sul credito maturato dalla data di notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio conclusosi con la menzionata condanna generica, fino alla data dell'effettivo pagamento.

Di conseguenza, la Corte d'appello ha condannato gli appellati a pagare, in favore dell'appellante, la somma di Euro 7.746,85, a titolo di restituzione dell'importo versato al momento della stipula del preliminare di vendita del 5.5.1984, oltre agli interessi legali dalla data di notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio definito in appello (con la sentenza di condanna generica depositata il 4.10.1997) fino al saldo.

Tale capo della sentenza non è stato attinto dalla pronuncia della Cassazione e, pertanto, **dovrà essere recepito in sede rescissoria** (essendo stato rigettato il quinto motivo di ricorso volto a censurare la natura di "*debito di valuta*" attribuita alla suddetta obbligazione dalla Corte d'appello).

Analogamente, dovrà prendersi atto dell'avvenuto rigetto delle domande attoree di cui alle precedenti lettere **I4), I5) e I6)**, in parte perché non oggetto dei motivi di ricorso per cassazione, in parte perché oggetto del quarto motivo di ricorso, respinto dalla Suprema Corte con riguardo al danno conseguente alla mancata disponibilità dell'immobile (da liquidare secondo i criteri applicati dalla giurisprudenza per l'occupazione senza titolo).



Come visto, la Cassazione **ha invece accolto il primo, il secondo e il terzo motivo** di ricorso proposti da Sig. Vannucci, cassando dunque con rinvio la sentenza della Corte d'appello di Firenze nella parte in cui essa aveva respinto la domanda dell'attore volta ad ottenere, a titolo di risarcimento del danno, una somma di denaro consistente nella differenza tra il valore commerciale dell'immobile promesso in vendita e mai trasferito alla data della proposta domanda risarcitoria (anno 2008) e il prezzo convenuto nel preliminare. E' dunque in tale ambito che dovrà estrinsecarsi la cognizione dell'Ecc.ma Corte in sede rescissoria.

A tal proposito, si evidenzia che la Cassazione, **accogliendo il primo e il secondo motivo di ricorso**, ha censurato il ragionamento della Corte d'appello secondo cui, premesso che il risarcimento da lucro cessante doveva essere calcolato nella differenza tra il prezzo d'acquisto stabilito al momento della stipula del preliminare e il maggior valore commerciale dell'immobile al momento in cui l'inadempimento del promittente venditore fosse divenuto definitivo, aveva teoricamente identificato tale danno nella differenza tra il prezzo convenuto nel preliminare del 5.5.1984 e il valore commerciale dello stesso alla data del 5.11.1984 (di vendita dell'immobile a terzi) e, quindi, ne aveva escluso l'esistenza in concreto a causa del breve lasso di tempo intercorso tra le due date (nel quale non sarebbe stato ipotizzabile, a detta della Corte, un incremento di valore del bene).

In particolare, la Cassazione ha ritenuto al riguardo che la Corte d'appello sia incorsa in due indebite presunzioni: da un lato, ha presunto che il prezzo stabilito nel preliminare corrispondesse al suo valore reale all'epoca della relativa stipula, dall'altro lato, ha presunto che nel lasso temporale di un semestre (decorso tra la stipula del preliminare e la vendita dell'immobile a terzi) il valore del bene non potesse essere incrementato.

In realtà, come osservato dalla Cassazione, già a livello teorico, i concetti di prezzo pattuito e di valore commerciale (o di mercato) non coincidono.



Invero, il prezzo di vendita si sostanzia nella somma di denaro in ordine alla quale le parti si sono accordate per addivenire alla produzione dell'effetto traslativo, mentre il valore di mercato corrisponde alla stima più adeguata rispetto agli interessi dell'acquirente e del venditore, ottenibile sul mercato in una data specifica, ovvero nel preciso istante in cui è stata effettuata la valutazione dell'immobile a cui si riferisce. In altri termini, il prezzo costituisce l'esito dell'accordo raggiunto dalle parti, qualunque esso sia, per converso il valore di mercato si estrinseca nell'effettivo pregio del cespite.

Pertanto, è di tutta evidenza come non sussista una corrispondenza ontologica sul piano definitorio dei due concetti. Né, in concreto, la Corte d'appello ha argomentato in merito a specifiche ragioni per cui il prezzo convenuto nel preliminare si identificasse con il valore effettivo del bene all'epoca.

La Cassazione ha poi osservato che non sussiste alcun elemento da cui inferire che, nel lasso di tempo tra la stipula del preliminare e la vendita dell'immobile a terzi, il valore di mercato dell'immobile non potesse essersi incrementato e che il Sig. Vannucci, nell'ambito del giudizio di merito, ha offerto elementi documentali da cui provare il valore effettivo del bene all'epoca, valore che risultava essere notevolmente diverso rispetto al corrispettivo pattuito dalle parti (v. perizie prodotte all'udienza del 5.10.2012, redatte dal Geom. Mirko Bottari e dal Geom. Giuliano Satti, come contenute nel fascicolo di parte di primo grado).

L'accoglimento del primo e del secondo motivo di ricorso **ha così determinato il riconoscimento, in favore del Sig. Vannucci, del diritto ad essere risarcito per una prima <<voce> di danno**, consistente nella differenza tra il valore commerciale dell'immobile al momento in cui l'inadempimento è diventato definitivo e il prezzo pattuito, tenendo conto della rivalutazione dell'importo previsto in contratto, oltre al riconoscimento, sulla differenza così determinata, degli effetti della svalutazione monetaria



intervenuta nelle more del giudizio (Cass. 28375/2017, Cass. 17688/2010, Cass. 1956/2007).

Per il calcolo di tale <<voce>>, la Cassazione ha ritenuto di individuare il momento in cui l'inadempimento è divenuto definitivo in quello di proposizione della domanda di risoluzione ovvero altro anteriore, ove accertato in concreto; ciò sulla scorta del principio generale espresso dall'art. 1225 c.c., per il quale la prevedibilità del danno risarcibile deve essere valutata con riferimento al momento in cui il debitore, dovendo dare esecuzione alla prestazione e potendo scegliere fra adempimento e inadempimento, è in grado di apprezzare più compiutamente il pregiudizio che il creditore può subire per effetto del suo comportamento inadempiente.

Nella specie, la Cassazione ha dunque reputato che l'inadempimento dei Ronca sia divenuto in concreto definitivo con la vendita in favore del terzo, all'esito della trascrizione dell'atto ex art. 2652, n. 2 c.c., e che dunque la Corte d'appello, correttamente operando, avrebbe dovuto:

- a) determinare il valore di mercato del bene promesso in vendita alla data del 5.11.1984, attraverso l'espletamento di apposita consulenza tecnica d'ufficio;
- b) rivalutare il prezzo convenuto dalla data di stipula del contratto preliminare di compravendita alla data di vendita del cespite in favore del terzo (5.11.1984); ciò limitatamente alla quota parte non versata, ossia Lire 60.000.000;
- c) aggiungere alla somma ottenuta da tale rivalutazione la somma già corrisposta dal Sig. Vannucci a titolo di acconto, pari a Lire 15.000.000;
- d) confrontare il valore di cui al precedente punto a) con il valore complessivo di cui al precedente punto c), al fine di computare, alla data del 5.11.1984, la differenza tra valore commerciale e prezzo fissato, allo scopo di stabilire, nell'*an* e nel *quantum*, il danno da lucro cessante subito dal Sig. Vannucci;
- e) riconoscere la rivalutazione monetaria dal 5.11.1984 sino al momento



della pronuncia.

La Corte ha in particolare affermato che la Corte d'appello “avrebbe dovuto provvedere, in adesione alle richieste di parte, a determinare detto valore (dell'immobile oggetto di causa, n.d.s.) alla data del 5 novembre 1984, attraverso l'espletamento di apposita consulenza tecnica d'ufficio estimativa (tanto più che l'appellante aveva offerto elementi documentali, ossia le consulenze tecniche di parte prodotte all'udienza di precisazione delle conclusioni del giudizio di primo grado del 28 settembre 2012, da cui poteva desumersi, sebbene in un momento successivo, che il valore di mercato del cespite era notevolmente diverso dal corrispettivo pattuito). Una volta fissato tale valore commerciale al 5 novembre 1984, avrebbe dovuto rivalutare il prezzo convenuto - limitatamente alla quota parte non versata di vecchie lire 60.000.000 - dal 5 maggio 1984 al 5 novembre 1984. Sulla somma così ottenuta, con l'aggiunta della somma già corrisposta a titolo di acconto di vecchie lire 15.000.000, si sarebbe dovuta computare, alla data del 5 novembre 1984, la differenza tra valore commerciale e prezzo fissato, allo scopo di stabilire se vi fosse stato un danno dal lucro cessante (an) e, in subordine, in che misura (quantum). Infine, sulla somma eventualmente risultante da tale differenza si sarebbe dovuta riconoscere la rivalutazione monetaria dal 5 novembre 1984 sino al momento della pronuncia”.

Questo sulla scorta del **principio di diritto** per cui “il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente, per effetto della mancata conclusione del contratto definitivo di compravendita immobiliare imputabile al promittente alienante, effettivamente consiste nella differenza tra il valore commerciale dell'immobile al momento in cui l'inadempimento è diventato definitivo, normalmente coincidente (sulla scorta del principio generale espresso dall'art. 1225 c.c., secondo cui la prevedibilità del danno risarcibile deve essere valutata con riferimento al momento in cui il debitore, dovendo dare esecuzione alla prestazione e potendo scegliere fra adempimento e inadempimento, è in grado di apprezzare più compiutamente e, quindi,



prevedere il pregiudizio che il creditore può subire per effetto del suo comportamento inadempiente) con quello di proposizione, sia pure in via subordinata, della domanda di risoluzione, ovvero altro anteriore, ove accertato in concreto, ed il prezzo pattuito, oltre alla rivalutazione monetaria eventualmente verificatesi nelle more del giudizio”.

Alla luce di quanto sopra il Sig. Vannucci **chiede dunque all’Ecc.ma Corte, in primo luogo, di tener conto del principio di diritto enunciato dalla Cassazione ex art. 384 c.p.c. e dei relativi rilievi svolti.** Questo: - determinando (attraverso apposita CTU) il valore commerciale del cespite al 5.11.1984; - procedendo alla rivalutazione del prezzo convenuto dal 5.5.1984 al 5.11.1984 limitatamente alla quota non versata di Lire 60.000.000; - computando poi, su tale somma con l’aggiunta della somma corrisposta a titolo di acconto (Lire 15.000.000), la differenza tra il valore di mercato e il prezzo fissato alla data di vendita in favore del terzo; - riconoscendo infine la rivalutazione monetaria dal 5.11.1984 sino al momento della pronuncia sulla somma risultante dalla ridetta differenza; - **pronunciando corrispondente condanna nei confronti dei convenuti.**

Il Sig. Vannucci osserva poi che la Cassazione **non si è limitata ad accogliere i motivi di ricorso volti a censurare la sentenza d’appello nella parte in cui essa gli aveva negato il ristoro della <<voce>> di danno suddetta,** ma ha accolto **anche** il motivo di ricorso del Sig. Vannucci che era specificamente diretto a far valere l’erroneo disconoscimento dell’applicazione alla fattispecie concreta (in aggiunta a quanto sopra) dei **principi in tema di risarcimento <<sostitutivo>> della prestazione inadempita,** in base ai quali egli ha **chiesto di essere posto - nel complesso - in una situazione equivalente a quella in cui si sarebbe trovato in assenza dell’inadempimento della controparte, tenendo conto dunque dell’ulteriore incremento del valore dell’immobile fino al momento in cui il pregiudizio sia stato accertato e liquidato** (v. **terzo motivo** di ricorso per cassazione del Sig. Vannucci, così riportato dalla



Corte nell'ordinanza: *“Con il terzo motivo il ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c., della violazione degli artt. 1218, 1223, 1453 c.c. e 115 c.p.c., per avere la Corte territoriale erroneamente disconosciuto l'applicazione alla fattispecie dei principi in materia di risarcimento sostitutivo della prestazione inadempita, il che avrebbe postulato, in presenza di un inadempimento qualificato come definitivo, la corresponsione di una somma di denaro equivalente al valore della prestazione inadempita, fermi restando gli ulteriori danni complementari. Ad avviso dell'istante, il risarcimento avrebbe dovuto essere inteso come surrogato della prestazione non adempiuta, ossia in funzione sostitutiva della prestazione in natura, con la conseguenza che avrebbe dovuto essere riconosciuto il risarcimento del danno nella misura equivalente al valore dell'immobile al momento dell'accertamento del nocumento, con la correlata spettanza della rivalutazione monetaria”*).

Per dare un <<senso>> a tale statuizione di accoglimento da parte della Cassazione, dunque, occorre dunque ritenere che la stessa abbia voluto demandare all'Ecc.ma Corte d'appello, in sede di rinvio, **anche lo scrutinio in tema di eventuale sussistenza ed ammontare di tale ulteriore <<voce>> di danno** (altrimenti la Corte si sarebbe limitata ad accogliere esclusivamente il primo e il secondo motivo, *respingendo* il terzo).

Questo sul presupposto, chiaramente risultante dalla sentenza rescindente, che il Sig. Vannucci non ha **mai manifestato la propria volontà di sciogliersi dal vincolo contrattuale** (attraverso la proposizione di una domanda di risoluzione), e che pertanto lo stesso abbia diritto **a conseguire un ammontare pari al valore dell'immobile al momento dell'accertamento del nocumento, oltre la relativa rivalutazione monetaria** (in virtù, per l'appunto, del criterio del risarcimento c.d. <<sostitutivo>> espressamente invocato con il motivo accolto).

Né, lo si dice per scrupolo, può essere d'ostacolo a tale riconoscimento il



principio di c.d. prevedibilità del danno ex art. 1225 c.c. al momento in cui viene tenuta la condotta inadempiente citato dalla Cassazione, in quanto da un lato è chiaro che i Ronca, nel momento in cui hanno venduto l'immobile promesso in vendita al Sig. Vannucci a terzi, **erano senz'altro in grado di figurarsi con l'ordinaria diligenza che il bene avrebbe potuto apprezzarsi nel tempo** (esponendosi dunque al rischio di dover sopportare anche tale conseguenza pregiudizievole del loro inadempimento - quale conseguenza immediata e diretta dello stesso, ai sensi dell'art. 1223 c.c.), dall'altro versavano in una situazione di "dolo" tale da non consentire in ogni caso la limitare il danno a quello prevedibile (v. art. 1225 c. 1 c.c.).

Pare dunque che, per conformarsi al *dictum* della Suprema Corte, i danni risarcibili subiti dal promittente acquirente dovranno essere tutti quelli espressi nei motivi non rigettati dall'ordinanza della Cassazione e dunque, oltre danno da lucro cessante, specificamente trattato dai giudici di legittimità applicando il criterio differenziale, il **danno ulteriore consistente nella perdita patrimoniale per il mancato conseguimento della prestazione dovuta, la quale, in applicazione del criterio del risarcimento sostitutivo, è sostituita dal valore commerciale del bene** (così come trattato nel terzo motivo).

All'uopo, si ricorda brevemente che nel nostro ordinamento il risarcimento del danno deve essere inteso come surrogato della prestazione non adempiuta, ossia in funzione <<sostitutiva>> della prestazione in natura.

Applicando tale principio al caso di inadempimento del contratto preliminare di vendita di un immobile, se ne ricava dunque che la parte non inadempiente, che abbia con la propria domanda richiesto l'attuazione dell'impegno (e non lo scioglimento del vincolo), **per essere posta nelle stesse condizioni in cui si sarebbe trovata se l'inadempimento non ci fosse mai stato**, ha diritto a conseguire il valore dell'immobile alla data dell'accertamento del nocumento, con la correlata spettanza della



rivalutazione monetaria.

La spettanza nel nostro caso del risarcimento del danno <<sostitutivo>> è poi evidente considerando che, come espressamente riconosciuto dalla stessa Corte di Cassazione, **l'impossibilità di attuazione del vincolo derivante dal preliminare non è dipesa né dalla scelta del Sig. Vannucci di eliminare il vincolo (tramite un a domanda di risoluzione contrattuale), né da circostanze non imputabili ai Ronca (es. perimento del bene successivo all'inadempimento).**

Di contro, tale impossibilità è derivata da una ben precisa scelta dei Ronca (quella di alienare l'immobile a terzi e trascrivere il relativo atto in spregio agli impegni presi con il Sig. Vannucci), i quali pertanto non possono che essere tenuti a sopportarne le conseguenze tramite la corresponsione, in favore della parte non inadempiente, di una somma integralmente <<sostitutiva>> del conseguimento della prestazione in natura dovuta.

Questo in conformità del granitico principio secondo cui, **nel caso in cui l'attuazione del vincolo divenga definitivamente impossibile per causa ascrivibile alla parte inadempiente**, quest'ultima è **tenuta a risarcire anche gli ulteriori danni finalizzati a mettere il patrimonio della parte non inadempiente nella stessa situazione in cui esso si sarebbe trovato se l'inadempimento non si fosse mai verificato**, così come riconosciuto dalla costante giurisprudenza (v. ad es. Cass. 17668/2010, Cass. 2613/2001), nonché dalla dottrina che si è occupata *funditus* del tema (v. ad es. A. Belfiore, *Inattuazione dello scambio per causa imputabile al debitore e tecniche di tutela del creditore: la conversione della prestazione in natura in prestazione per equivalente*, in Riv. crit. dir. priv., 1987, 227 s.; A. Luminoso, *sub art. 1453*, in A. Luminoso - U. Carnevali - M. Costanza, *Della risoluzione per inadempimento, Art. 1453-1454*, in Comm. cod. civ., diretto da A. Scialoja e G. Branca, a cura di F. Galgano, I, 1, Bologna-Roma, 1990, 127 s.; G. Amadio, *Inattuazione e risoluzione: la fattispecie*, in Tratt.



del contratto, V. Rimedi, 2, a cura di V. Roppo, Milano, 2006, 115; F. Piraino, *Adempimento e responsabilità*, cit., 196 s.; A. Di Majo, *L'adempimento "in natura" quale rimedio (in margine ad un libro recente)*, in *Europa e dir. priv.*, 2012, 1161 s.).

In particolare, è stato affermato che, **in tal caso**, la situazione pregiudizievole, **resa definitiva dalla stessa condotta della parte inadempiente**, permane fino a quando il danno sia effettivamente risarcito, cioè fino alla sentenza definitiva di condanna al risarcimento dei danni (v. quanto espressamente statuito da Cass. 3940/2016 secondo cui "**in tema di inadempimento contrattuale, il risarcimento riveste natura e svolge funzione sostitutiva della prestazione mancata e gli effetti della situazione pregiudizievole permangono sino a quando il danno sia risarcito, ossia fino alla data della sentenza se la riparazione sia stata richiesta al giudice, sicché il pregiudizio derivante dalla mancata acquisizione di un bene deve essere risarcito con la prestazione del suo equivalente in danaro, determinato con riferimento al momento in cui avviene la liquidazione e non a quello in cui si realizza la violazione contrattuale**").

Alla luce delle superiori considerazioni, **e in linea con la pronuncia della Cassazione che ha espressamente accolto anche il terzo motivo di ricorso del Sig. Vannucci in tema di c.d. risarcimento <<sostitutivo>>**, si chiede che, fermo restando quanto espressamente statuito dalla Corte e riportato alle precedenti pagine 12, 13 e 14, sia aggiunta anche l'ulteriore <<voce>> di danno corrispondente valore del bene alla data di accertamento del nocumento, con correlata rivalutazione monetaria.

Tale valore potrà, in particolare, essere determinato sulla base di apposita CTU disposta dall'Ecc.ma Corte, anche tenuto conto del fatto che - come osservato dalla stessa Cassazione - il Sig. Vannucci ha offerto cospicui e documentali elementi per apprezzare il valore del bene all'attualità.



Da ultimo, il Sig. Vannucci chiede ovviamente che l'Ecc.ma Corte provveda sulle spese di giudizio di tutti e tre i gradi (compreso quello di legittimità, come statuito dalla Corte), condannando i convenuti al relativo pagamento in forza del principio di soccombenza.

ooo

Tutto ciò premesso, il Sig. **Pier Luigi Vannucci**, come sopra rappresentato e difeso,

CITA

I Sig.ri:

Pierluigi RONCA nato a Tortona (AL) il 9.1.1956 e residente in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova, n. 35, codice fiscale RNCPLG56A09L304P;

Anna Luisa RONCA nata a Tortona (AL) il 30.6.1960 e residente in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova, n. 35, codice fiscale RNCNLS60H70L304Y;

Pier Vittorio RONCA nato a Genova il 2.5.1936 e residente in Peterborough - Ontario (Canada), K9L, 2000 Television Road, codice fiscale RNCPVT36E02D969S,

a comparire innanzi all'Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, all'udienza del giorno **8.10.2024**, ore di rito, con invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza sopraindicata o di quella fissata a norma dell'art. 168 bis c.p.c., con espressa avvertenza che la costituzione oltre i suddetti termini comporterà le decadenze di cui agli artt. 38, 167 e 345 c.p.c. compresa quella dal diritto di proporre appello incidentale ai sensi dell'art. 343 c.p.c. e che in caso di mancata costituzione si procederà in loro legittima e dichiaranda contumacia, per ivi, stante la sentenza della Suprema Corte sopra richiamata, sentirsi accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, in funzione di Giudice di rinvio in appello, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione rigettate, così provvedere a seguito di rinvio: provvedere definitivamente sulle domande di



liquidazione e condanna proposte dal Sig. Pier Luigi Vannucci, come oggetto delle Conclusioni di Primo Grado e delle Conclusioni di Appello sopra riportate (e da ritenersi qui richiamate e trascritte), accertando e dichiarando, sulla base dei principi di diritto e dei rilievi svolti dalla Ordinanza della Cassazione, il diritto al risarcimento dei danni richiesti e determinandone l'ammontare, con corrispondente condanna dei convenuti in riassunzione, nelle rispettive qualità, e in particolare:

- condannare i convenuti in riassunzione a pagare, in favore del Sig. Pier Luigi Vannucci, la somma di Euro 7.746,85, a titolo di restituzione dell'importo versato al momento della stipula del preliminare di vendita del 5.5.1984, oltre agli interessi legali dalla data di notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio definito in appello (con la sentenza di condanna generica depositata il 4.10.1997) fino al saldo;
- condannare i convenuti in riassunzione a pagare, in favore del Sig. Pier Luigi Vannucci, la differenza tra il valore commerciale dell'immobile al 5.11.1984 (da determinare attraverso apposita CTU, per cui si insiste) e il prezzo convenuto nel preliminare del 5.5.1984 (previa rivalutazione di tale prezzo dal 5.5.1984 al 5.11.1984 limitatamente alla quota non versata di Lire 60.000.000 e aggiunta alla somma così rivalutata della somma di Lire 15.000.000 corrisposta a titolo di acconto), con rivalutazione monetaria dal 5.11.1984 sino al momento della pronuncia sulla somma risultante dalla ridetta differenza;
- condannare infine i convenuti in riassunzione a pagare, in favore del Sig. Pier Luigi Vannucci, in ottemperanza al criterio del c.d. risarcimento <<sostitutivo>> accolto con il terzo motivo di ricorso dalla Cassazione, la somma pari al valore dell'immobile alla data di accertamento del documento, o alla diversa data che il Giudice riterrà di giustizia (valore da determinare se del caso tramite apposita CTU, per cui qui si insiste), con correlata spettanza di rivalutazione monetaria.

Con vittoria di spese e competenze di lite di tutti i gradi di giudizio, compreso il presente.



Ai sensi del D.P.R. 115/2002 si dichiara che il valore della causa è indeterminabile, con contributo unificato dovuto pari a Euro 518,00.

In via istruttoria insiste nella richiesta di CTU volta a determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto del preliminare (come precisata in narrativa); produce infine la seguente documentazione:

- 1) copia autentica ordinanza n. 32536 del 4.11.2022 della Corte di Cassazione;
- 2) fascicolo di parte del giudizio n. 29752/2017 r.g. della Corte di Cassazione, contenente il fascicolo di parte del giudizio n. 2423/2012 della Corte d'appello di Firenze, a sua volta contenente il fascicolo di parte del giudizio n. 5096/2008 r.g. del Tribunale di Lucca;
- 3) denuncia di successione Sig. Luigi Filippo Ronca e certificato di morte Sig. Luigi Filippo Ronca;

Si chiede, comunque, che la Cancelleria dell'Ecc.ma Corte di Appello adita Voglia disporre l'acquisizione dei fascicoli d'ufficio di tutti i precedenti gradi di giudizio, compreso quello innanzi alla Suprema Corte, e con riserva di depositare i fascicoli di parte, oltre che con il rituale deposito telematico, anche in forma cartacea, relativamente a tutti i gradi di giudizio, compreso quello innanzi alla Suprema Corte.

Con ossequio,

Lucca, 2.11.2023

Avv. Mario Petrocelli

- (c) che, in particolare, tale atto è stato notificato agli eredi del Sig. LUIGI FILIPPO RONCA (Sig.ri PIERLUIGI RONCA e ANNA LUISA RONCA), presso i rispettivi indirizzi di residenza, nonché al Sig. PIER VITTORIO RONCA nelle forme di cui dal combinato disposto degli artt. 142 c. 2 c.p.c. e 10 della Convenzione dell'Aja del 15.11.1965 (ratificata da Italia e Canada);
- (d) che la notificazione ai Sig.ri PIERLUIGI RONCA e ANNA LUISA RONCA si è regolarmente perfezionata come da prove di notifica in atti e i suddetti convenuti in riassunzione si sono costituiti in giudizio con comparsa di costituzione che viene qui riprodotta e richiamata (**Doc. B**):



Avv. ANTONIO CAVAGNARO
15057 – Tortona (AL), Via Luca Valenziano 6
tel. 0131/350493 - fax 0131/350493
e.mail antonio.cavagnaro@bcrassociati.it
p.e.c. antonio.cavagnaro@ordineavvocatitortona.eu

Eccellentissima

CORTE D'APPELLO DI FIRENZE

SEZIONE TERZA CIVILE

R.G. 2231/2023 - Consigliere Relatore: Dott.ssa SIMONETTA AFELTRA
Procedimento riassunto a seguito di pronuncia di rinvio della Corte di Cassazione
Prima udienza: 08.10.2024 > 11.12.2024 (con trattazione scritta)

**** **

Comparsa di costituzione e risposta

nell'interesse di

ANNA LUISA RONCA, cod. fisc. RNC NLS 60H70 L304Y, residente in Tortona (AL), S.S. per Genova 35, e

PIERLUIGI RONCA, cod. fisc. RNC PLG 56A09 L304P, residente in Tortona (AL), S.S. per Genova 35,

(quali eredi del sig. Luigi Filippo Ronca)

entrambi rappresentati e difesi, in forza della procura alle liti resa in data 13.02.2024 e riportata in calce al presente atto (allegato A), dall'avv. Elena Rolandi del Foro di Milano (cod. fisc. RLN LNE 62D63 L304I - fax 02-58316860 - p.e.c. elena.rolandi@milano.pecavvocati.it) e dall'avv. Antonio Cavagnaro del Foro di Alessandria (cod. fisc. CVG NTN 73R19 L304C - fax 0131-350493 - p.e.c. antonio.cavagnaro@ordineavvocatitortona.eu), con domicilio eletto presso lo studio del primo in Tortona (AL), Via Luca Valenziano 6 e con richiesta di poter ricevere le comunicazioni e le notifiche relative al presente procedimento agli indirizzi di p.e.c. dei difensori sopra riportati,

appellati in riassunzione

nel procedimento in appello sopra emarginato riassunto (a seguito dell'ordinanza della Suprema Corte di Cassazione n. 32536/2023 avente ad oggetto la precedente sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 267/2017) da

PIER LUIGI VANNUCCI, assistito dall'avv. Ottavia Pecchia e dall'avv. Mario Petrocelli del Foro di Lucca.

appellante in riassunzione

**** **

INDICE

Premessa pag. 2

Antefatto pag. 2

Il procedimento pag. 3

1) Il processo di primo grado e il giudizio di appello pag. 3

2) La decisione della Corte di Cassazione ed il rinvio pag. 4

La posizione di Anna Luisa e Pierluigi Ronca pag. 6

1) Note preliminari pag. 6

2) La prima voce di danno pag. 7

3) La seconda voce di danno pag. 8

Conclusioni pag. 10

Documentazione pag. 10

PREMESSA



Visto l'atto di citazione in riassunzione notificato dal sig. Pier Luigi Vannucci (allegato B), Anna Luisa Ronca e Pierluigi Ronca, nella loro qualità di eredi del sig. Luigi Filippo Ronca (originario convenuto, appellato e resistente, unitamente al fratello Pier Vittorio Ronca),

- ○ richiamano integralmente tutte le deduzioni, le istanze, le eccezioni, le domande già formulate negli scritti difensivi depositati dal patrocinio del sig. Luigi Filippo Ronca (allegati nel fascicolo della presente causa), a cui si rinvia;
- ○ respingono ed impugnano, estensivamente, tutte le contestazioni, le eccezioni e le richieste della controparte in quanto inammissibili ed infondate per i motivi rappresentati in atti dal suo patrocinio.

Tanto premesso, gli scriventi (avuto particolare riguardo alla statuizione della Suprema Corte di Cassazione n. 32536/2023 intervenuta sulla precedente sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 267/2017) deducono e rilevano quanto segue a precisazione della loro posizione sostanziale e processuale.

ANTEFATTO

La vicenda processuale portata (nuovamente) all'attenzione della Corte d'Appello intestata, trae origine dai fatti occorsi nel lontano 1984 allorché (in estrema sintesi)

- ○ in data 05.05.1984, Luigi Filippo Ronca, anche a nome del fratello Pier Vittorio (promittenti venditori) e Pier Luigi Vannucci (promissario acquirente) stipularono un contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto l'appartamento ubicato al primo piano del fabbricato sito in Lucca, Corso Garibaldi 10 al prezzo di £ 75.000.000;
- ○ al momento della stipula il sig. Vannucci versò alla parte promittente venditrice la somma di £ 15.000.000 per caparra;
- ○ in data 10.11.1984, i sig.ri Ronca vendettero l'immobile a terzi;
- ○ nel 1997, all'esito di un primo giudizio introdotto nei confronti dei sig.ri Ronca dal sig. Vannucci, questi (dopo l'appello avverso la sentenza emessa dal Tribunale di Lucca) ha ottenuto dalla Corte d'Appello di Firenze la pronuncia della sentenza (n. 1504/1997) di condanna generica dei promittenti venditori al risarcimento del danno conseguente alla mancata stipula del contratto definitivo di compravendita dell'unità immobiliare *de qua*, da accertarsi in separato processo.

Orbene: in questo scenario sostanziale e processuale ha preso avvio la vicenda giudiziale che ci occupa.

IL PROCEDIMENTO

1) Il processo di primo grado e il giudizio di appello

- In virtù della sentenza di condanna generica della Corte d'Appello di Firenze, il sig. Vannucci, con atto di citazione del 06.11.2008, ha convenuto in giudizio i sig.ri Luigi Filippo e Pier Vittorio Ronca innanzi al Tribunale di Lucca (R.G. 5096/2008) al fine di chiedere la loro condanna al risarcimento dei danni correlati alla mancata stipula del contratto definitivo di compravendita, a suo dire quantificabili (peraltro piuttosto apoditticamente) in complessivi € 900.000,00 (oltre rivalutazione e interessi);
- il Tribunale di Lucca, con sentenza n. 1065/2012, ha rigettato le domande del sig. Vannucci, condannandolo alla refusione delle spese di lite;



○ avverso tale decisione, il sig. Vannucci ha interposto appello avanti la Corte distrettuale intestata (procedimento R.G. 2423/2012) la quale, con la sentenza n. 267/2017, in parziale accoglimento della domanda del sig. Vannucci,

- - ha condannato i fratelli Ronca al pagamento della somma di € 7.746,85 a titolo di restituzione della caparra versata dal promissario acquirente al momento della stipula del contratto preliminare, oltre ad interessi dalla data della notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio chiusosi con la sentenza n. sentenza n. 1504/1997 della Corte d'Appello di Firenze (ossia dal 17.11.1984);
- - ha rigettato ogni ulteriore pretesa del sig. Vannucci volta ad ottenere il riconoscimento della rivalutazione monetaria sulla somma versata a titolo di caparra, del pregiudizio da lucro cessante per differenza tra il prezzo pattuito e il valore dell'immobile al momento della vendita (stante l'improbabile incremento valoriale dell'immobile dal maggio al novembre 1984) e di ogni altra voce di presunto danno (in quanto non provata);
- - ha compensato le spese di lite;
- ○ avverso tale pronuncia, il sig. Vannucci ha presentato ricorso per cassazione (con due atti introduttivi distinti, poi riuniti dalla Suprema Corte);
- ○ in data 05.02.2018, frattanto, i sig.ri Ronca (stante l'esecutività della pronuncia della Corte d'Appello) hanno versato al sig. Vannucci la somma complessiva di € 27.356,49, comprensiva di € 7.746,85 a titolo di restituzione della somma versata al momento della stipula del contratto preliminare, di € 10.901,67 per interessi computati dal 17.11-1984 al 05.01.2018 e, infine, di € 8.707,88 per rimborso della spese di lite (a fronte della compensazione disposta dalla Corte distrettuale anche per il giudizio di primo grado).
- **2) La decisione della Corte di Cassazione ed il rinvio alla Corte d'Appello**
- ○ Nei propri ricorsi, la difesa del sig. Vannucci ha articolato le sue richieste (volte a cercare di dimostrare l'erroneità della pronuncia della Corte d'Appello distrettuale con riguardo alle statuizioni in punto danno da lucro cessante, ritenuto inesistente) in cinque motivi, tre dei quali hanno avuto accoglimento.
- ○ La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 32536/2023, dando atto che l'inadempimento dei sig.ri Ronca è divenuto definitivo con la vendita a terzi dell'immobile (avvenuta, come detto, il 10.11.1984)
- - in accoglimento dei motivi di ricorso n. 1, n. 2 e n. 3 (trattati congiuntamente dalla Suprema Corta), ha rilevato (pag. 10 e ss. dell'ordinanza) che
 - □ il danno dovuto al promissario acquirente, per effetto della mancata conclusione del contratto definitivo di compravendita, consiste effettivamente nella differenza tra il valore commerciale del bene al momento in cui l'inadempimento è divenuto definitivo e il prezzo pattuito, fermi gli effetti della svalutazione monetaria (nel preliminare);
 - □ nel caso *de quo* la Corte d'Appello distrettuale ha presunto
 - i) che il prezzo indicato dalle parti nel preliminare corrispondesse al valore di mercato dell'immobile;
 - ii) che nel lasso temporale di un semestre il valore dell'immobile non si fosse incrementato;

senza che la Corte abbia argomentato in ordine alle ragioni che l'hanno indotta a decidere in tal senso;

□ pertanto, la Corte distrettuale avrebbe dovuto



- i) provvedere a determinare il valore dell'immobile al 05.11.1984 mediante apposita consulenza tecnica d'ufficio estimativa;
- ii) una volta determinato tale valore, avrebbe dovuto rivalutare il prezzo convenuto limitatamente alla somma di £ 60.000.00 non versata dal 05.05.1984 al 05.11.1984 e, sulla somma così ottenuta con l'aggiunta di £ 15.000.00 corrisposti, si sarebbe dovuta computare, al 05.11.1984, la differenza tra valore commerciale e prezzo fissato, allo scopo di stabilire se vi fosse stato un danno da lucro cessante e, in subordine, in che misura;
- iii) alla somma eventualmente risultante da tale differenza, si sarebbe, infine, dovuta riconoscere la rivalutazione monetaria dal 05.11.1984 sino al momento della pronuncia;
- ha invece rigettato i motivi n. 4 e n. 5.
- o Alla luce delle indicazioni desumibili dalla pronuncia della Suprema Corte, spetterà, quindi, al Giudice del rinvio riesaminare le allegazioni e le argomentazioni difensive delle parti.

LA POSIZIONE DI ANNA LUISA E PIER LUIGI RONCA

Nel nuovo quadro processuale chiarito dalla S.C., questa difesa tiene integralmente ferme le contestazioni svolte nei confronti delle pretese articolare da Pier Luigi Vannucci, nei propri atti, nei diversi gradi di giudizio.

Al fine di meglio chiarire i profili di rilevanza del *thema decidendum*, può essere utile richiamare le richieste avanzate dalla controparte nell'atto di citazione in riassunzione.

1) Note preliminari

Parte appellante, nel suo atto di citazione in riassunzione (pag. 10 e ss.) cerca di decostruire il percorso argomentativo della Suprema Corte (che, come detto, ha trattato congiuntamente i tre motivi di cassazione accolti) per cercare di giustificare l'accoglimento di due voci di danno:

- a) la prima voce di danno (trattata a pag. 10 e ss. dell'atto di citazione in riassunzione), corrispondente alla differenza tra prezzo pattuito nel contratto preliminare e valore effettivo dell'immobile al momento della vendita, viene correlata (dall'appellante) soltanto all'oggetto dei primi due motivi del proprio ricorso per cassazione;
- b) la seconda voce di danno (trattata a pag. 14 e ss. dell'atto di citazione in riassunzione), relativa ad un danno ulteriore c.d. "sostitutivo", è (strumentalmente) ricondotta al terzo motivo del proprio ricorso per cassazione.

Orbene: tale inferenza (con cui la difesa avversaria cerca di estendere indebitamente e arbitrariamente le implicazioni della pronuncia della S.C.) non è assolutamente ammissibile poiché oggettivamente non rispettosa delle "coordinate" fornite dalla Corte di Cassazione, la quale invero ha accolto i primi tre motivi di ricorso, ma "nei sensi di cui in motivazione" (come di seguito precisato).

2) La prima voce di danno

Con riguardo alla voce di danno *de qua*, l'ordinanza della Suprema Corte (pag. 13) sottende la possibilità che la Corte d'Appello si valga di "elementi indizianti" (pag.



13) della corrispondenza tra valore del bene al 05.11.1984 e il prezzo pattuito nel contratto preliminare ovvero di “*ragionamento induttivo basato su indizi gravi, precisi e concordanti*” (pag. 14).

Pertanto, ferme restando le eccezioni di inammissibilità delle istanze istruttorie svolte dalla controparte (per tardività del deposito della memoria istruttoria n. 2 ex art. 183 comma 6 c.p.c., avvenuto il 22.09.2009 laddove il relativo termine scadeva il 21.09, come eccepito dalla difesa dei sig.ri Ronca anche nel controricorso per cassazione) riteniamo corretto che l’Organo Giudicante intestato, nel riesaminare le allegazioni delle parti, rilevi preliminarmente che

- o nella sentenza n. 267/2017, la Corte d’Appello ha accertato, quale circostanza di fatto su cui è intervenuto il giudicato, l’inesistenza del danno da quantificare (pag. 4, punto 3);
- o l’accoglimento della censura proposta nel giudizio di legittimità non può condurre alla cassazione della sentenza, stante l’intervenuta definitività della suddetta statuizione in relazione alla fattuale inesistenza del danno.

Fermo quanto sopra dedotto, riteniamo (sia pure in via di denegato subordine) che l’Organo Giudicante debba in ogni caso dare atto che

- o il prezzo dell’immobile previsto nel contratto preliminare del 05.05.1984 corrispondeva al valore commerciale del bene (anche in ragione della locazione di cui era oggetto in favore proprio del sig. Vannucci che ne riduceva l’ammontare) e che lo stesso non era mutato al novembre di quell’anno;
- o nessun ammissibile elemento di prova in senso contrario è stato offerto da controparte (al di là delle perizie tecniche depositate fuori termine, come tali inammissibili e non utilizzabili in giudizio; e comunque non probanti, come *infra* chiarito);
- o senza voler disconoscere che una c.t.u. possa essere disposta anche in via ufficiosa, si osserva che
 - la consulenza non può sopperire all’inerzia probatoria della parte interessata, la quale resta gravata dell’onere di dedurre i fatti che pone a fondamento della propria pretesa (Cass. Civ. n. 2957/1999; Cass. Civ. 24620/2007) laddove, nella specie, la difesa del sig. Vannucci (ferme la decadenza processuale in cui è incorsa per tardività della relativa istanza istruttoria) ha richiesto una c.t.u. pacificamente generica ed esplorativa (sostanzialmente percipiente, ove era semmai e per lo più logica la richiesta di consulenza deducete);
 - la c.t.u. può assurgere a fonte oggettiva di prova allorché si connoti come l’unico strumento conoscitivo possibile dei fatti controversi (Cass. Civ. n. 1512/2003; Cass. Civ. 15399/2002; Cass. Civ. n. 11359/2002), mentre nel caso in esame la stessa Corte di Cassazione ha sotteso la possibilità di basare la decisione (circa l’ipotetica differenza tra prezzo e valore del bene al momento della vendita) su elementi indizianti ritenuti dalla Corte distrettuale gravi, precisi e concordanti;
 - la determinazione del lucro cessante è sempre frutto di apprezzamenti del giudice di merito sottratti al sindacato di legittimità ove congruamente motivati e immuni da vizio logico e giuridico.



In tale quadro, i sig.ri Ronca, impregiudicati i superiori rilievi, richiamano le allegazioni e le circostanze dedotte in causa ai fini della loro considerazione nel contesto dell'accertamento demandato al Giudicante e si rimettono (in caso di ammissione di c.t.u.) alla valutazione della Corte intestata, affinché questa vicenda processuale (che dura, spropositatamente, da quasi quarant'anni ...) possa finalmente concludersi in modo confacente.

Fermo restando, per quanto occorrer possa, che lo scrivente patrocinio contesta recisamente la quantificazione del valore commerciale dell'immobile *de quo* contenuta nei documenti peritali di stima prodotti dalla difesa di controparte (peraltro tardivamente) nel corso del giudizio, in quanto assolutamente inattendibile e sproporzionata rispetto ai comuni coefficienti di valutazione applicabili alla città di Lucca e al suo centro storico e, in ogni caso, non riferita al novembre 1984 (bensì all'anno 2009).

3) La seconda voce di danno

La voce di danno di cui al punto precedente è (astrattamente) l'unica e sola che la Corte di Cassazione ha riconosciuto come pregiudizio (in ipotesi) ammissibile ed accertabile, a titolo di lucro cessante, in conseguenza dell'inadempimento della parte promittente venditrice (e per la quale ha rimesso la causa al Giudice del rinvio).

Invero, nella pronuncia della S.C.,

- ○ la trattazione del motivo n. 3 di ricorso (che controparte cerca di estrapolare nel suo atto di riassunzione rispetto ai contenuti dell'ordinanza) non ha alcuna autonomia rispetto a quella svolta sui motivi n. 1 e n. 2, in quanto, come osservato dalla Corte di legittimità, i tre motivi hanno il medesimo oggetto sostanziale (poiché attinente al "*tema comune del mancato riconoscimento del lucro cessante*", pag. 10 dell'ordinanza);
- ○ a dispetto delle pretese del sig. Vannucci, il danno da lucro cessante (ipoteticamente e astrattamente) ammesso dalla S.C., quindi inteso come danno integrale e/o sostitutivo, è soltanto quello correlato alla differenza tra il valore dell'immobile al 05.11.1984 e il prezzo pattuito dalle parti nel contratto preliminare del 05.05.1984, oltre rivalutazione. Niente di più e/o di diverso.

Per tale ragione (al di là di ogni arbitraria ed inammissibile inferenza articolata da controparte, che qui si contesta in radice e *in toto*) non sussiste, oggettivamente, alcun elemento (di qualsivoglia genere) che possa giustificare, in via di mera ipotesi, l'ammissibilità di qualsivoglia pretesa risarcitoria avanzata dall'appellante differente dalla prima voce (di cui si è detto al paragrafo precedente). Men che meno un presunto danno "sostitutivo", che nella specie (dovendo assertivamente considerare la situazione patrimoniale in cui l'acquirente si sarebbe trovato in caso di adempimento del venditore) verrebbe di fatto a coincidere con la differenza economica tra il prezzo pattuito nel preliminare e il valore del bene al momento della vendita, ossia una ripetizione della prima voce di danno di cui si discute in questa sede (quindi con una indebita quanto inammissibile duplicazione del risarcimento).

Ne consegue che, sotto tale profilo, la domanda di parte appellante (argomentata a pag. 14 e ss., con assunti che si contestano integralmente e specificamente, in fatto



ed in diritto, in ogni loro contenuto e deduzione) è radicalmente ingiustificata e destituita di qualsivoglia fondamento e, come tale, non potrà trovare accoglimento.

CONCLUSIONI

Tanto premesso e considerato, ANNA LUISA RONCA e PIERLUIGI RONCA, come sopra difesi e rappresentati, confidano nell'accoglimento delle seguenti

conclusioni

“Voglia l'Eccellentissima Corte d'Appello adita, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e domanda, rigettare tutte le domande formulate da parte appellante in quanto destituite di fondamento in fatto ed in diritto;

in ogni caso con il favore di spese e compensi professionali relativi al presente procedimento nonché a tutti i gradi di giudizio, ivi incluso quello svoltosi avanti la Suprema Corte di Cassazione”.

DOCUMENTAZIONE

In allegato, si produce la seguente documentazione:

- A) procura alle liti
- B) atto di citazione in riassunzione in appello notificato per il sig. Vannucci
- 1. fascicolo di parte dei sig.ri Ronca relativo al procedimento svoltosi innanzi al Tribunale di Lucca
 - 1) comparsa di costituzione e risposta
 - 2) memoria n. 1 ex art. 183 comma 6 c.p.c. (vecchio rito)
 - 3) memoria n. 3 ex art. 183 comma 6 c.p.c. (vecchio rito)
- 2. fascicolo di parte dei sig.ri Ronca relativo al procedimento svoltosi innanzi alla Corte d'Appello di Firenze
 - 1) comparsa di costituzione e risposta
 - 2) comparsa conclusionale
 - 3) memoria di replica
- 3. fascicolo di parte dei sig.ri Ronca relativo al procedimento svoltosi innanzi alla Corte di Cassazione
 - 1) controricorso n. 1
 - 2) controricorso n. 2 (poi riunito)
 - 3) memoria.

**** **

Tortona, 18 settembre 2024

Avv. ANTONIO CAVAGNARO

- (e) che, invece, non è pervenuto alcun riscontro circa il perfezionamento della notifica effettuata in data 4.11.2023 ex artt. 142 c. 2 c.p.c. e 10 della Convenzione dell'Aja del 15.11.1965 presso l'ultima residenza del Sig. PIER VITTORIO RONCA, il quale è risultato essere medio tempore deceduto in Peterborough, Ontario (Canada) in data 18.5.2024;
- (f) che né il Sig. PIER VITTORIO RONCA, né alcuno dei suoi eredi, si è spontaneamente costituito in giudizio prima dell'udienza di trattazione della causa;
- (g) che, rilevato quanto precede, in data 8.7.2025 la Corte d'appello di Firenze ha disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi del Sig. PIER



VITTORIO RONCA entro il termine del 30.9.2025, con rinvio della causa all'udienza 11.3.2026, mediante l'ordinanza che viene qui riprodotta e richiamata (**Doc.C**):

N. R.G. 2231/2023
CORTE D'APPELLO DI FIRENZE
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Consigliere Istruttore Paolo Masetti,
sciogliendo la riserva assunta;
lette le note scritte depositate dalle parti;
rilevato che Pier Vittorio Ronca risulta deceduto in data 18.5.2024 (cfr. il documento allegato alle note di trattazione scritta depositate dalla difesa di Anna Luisa Ronca e Pierluigi Ronca) e che, per altro verso, non risulta la prova del perfezionamento della notifica nei confronti dello stesso prima dell'avvenuto decesso (unica forma valida di notificazione potendo considerarsi quella effettuata personalmente, ex art. 392, comma 2, c.p.c.);
ritenuto perciò che il contraddittorio debba essere integrato con la citazione degli eredi di Pier Vittorio Ronca, previa loro individuazione;

P.Q.M.

ordina l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi di Pier Vittorio Ronca, previa loro individuazione, entro il termine perentorio del 30.9.2025;

rinvia la causa all'udienza dell'11.3.2026, ore 12:00.

Si comunichi.

Firenze, 08/07/2025

Il Consigliere Istruttore
Paolo Masetti

- (h) che con provvedimento del 22.10.2025, la Corte d'appello di Firenze riteneva sussistere i presupposti per rimettere in termini l'odierno istante ai fini della notifica dell'atto a tutti gli eredi del Sig. PIER VITTORIO RONCA, previa loro compiuta identificazione, *“in considerazione delle difficoltà incontrate nella ricerca ed individuazione degli stessi in altro continente (obiettivamente comprovate dalla documentazione allegata all'istanza), non rilevandosi in contrario una colpevole inerzia del richiedente che abbia determinato il mancato rispetto del termine del 30.9.2025, tenuto conto dei tempi che, in base agli approfondimenti, sono risultati occorrenti”* e che per tale motivazione fissava all'uopo per i medesimi incombenti il nuovo termine perentorio del 31.3.2026, conseguentemente differendo l'udienza del 11.3.2026 a quella del 11.11.2026, mediante l'ordinanza che viene qui riprodotta e richiamata (**Doc.D**):

N. R.G. 2231/2023
CORTE D'APPELLO DI FIRENZE
SEZIONE TERZA CIVILE



Il Consigliere Istruttore Paolo Masetti,
letti gli atti del procedimento indicato in epigrafe;
vista la propria ordinanza emessa in data 8.7.2025;
letta l'istanza depositata dall'attore in riassunzione Pier Luigi Vannucci in data 22.9.2025, la nota successivamente depositata dai convenuti Anna Luisa Ronca e Pierluigi Ronca in ordine alla stessa e l'ulteriore nota depositata dall'attore in data 6.10.2025, nella quale l'istanza predetta è stata "confermata e reiterata ad ogni effetto";
rilevato che l'attore ha provveduto nel termine concesso con l'ordinanza dell'8.7.2025 ad inoltrare l'atto di citazione per integrazione del contraddittorio per la notifica a Giovanna Maria Cavagnaro Ronca, indicata quale coniuge del defunto Pier Vittorio Ronca;
ritenuto ad ogni modo che sussistano i presupposti per rimettere in termini l'istante ai fini della notifica dell'atto a tutti gli eredi di Pier Vittorio Ronca, previa loro compiuta identificazione, in considerazione delle difficoltà incontrate nella ricerca ed individuazione degli stessi in altro continente (obiettivamente comprovate dalla documentazione allegata all'istanza), non rilevandosi in contrario una colpevole inerzia del richiedente che abbia determinato il mancato rispetto del termine del 30.9.2025, tenuto conto dei tempi che, in base agli approfondimenti, sono risultati occorrenti (cfr., in particolare, l'all. H);
osservato infine che l'attore dovrà documentare l'esito della notifica a Giovanna Maria Cavagnaro Ronca e produrre certificazione relativa al rapporto di coniugio con il *de cuius*;

P.Q.M.

rimette in termini l'attore Pier Luigi Vannucci ai fini dell'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi di Pier Vittorio Ronca, previa loro individuazione, fissando all'uopo il nuovo termine perentorio del 31.3.2026;

DIFFERISCE

l'udienza dell'11.3.2026 a quella dell'11.11.2026, e, contestualmente,

SOSTITUISCE

ex artt. 127 u.c. e 127 ter c.p.c. l'udienza dell'11.11.2026 con il deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni, entro il termine perentorio dell'11.11.2026;

AVVISA

che il mancato deposito delle note scritte vale quale mancata partecipazione all'udienza;

che il giorno di scadenza del termine assegnato per il deposito delle note è considerato a tutti gli effetti come giorno di udienza.

Si comunichi.

Firenze, 22/10/2025

Il Consigliere Istruttore
Paolo Masetti

- (i) che, sulla base degli esiti delle ulteriori ricerche eseguite, è stato possibile identificare quali familiari ed eredi del Sig. PIER VITTORIO RONCA i Sig.ri GIOVANNA MARIA CAVAGNARO RONCA, nata il 24.11.1938 a Genova, residente in 2865 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9 Canada e il Sig. RICCARDO RONCA nato il



5.9.1973 a Peterborough, Ontario, Canada ed ivi residente in 2000 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9 Canada;

- (j) che dalle ricerche effettuate non è possibile escludere l'esistenza di ulteriori familiari in vita del Sig. PIER VITTORIO RONCA;
- (k) che per questo motivo è stata richiesta e ottenuta l'autorizzazione del Presidente della Corte d'appello di Firenze alla notificazione ai sensi dell'art. 150 c.p.c. agli eventuali ulteriori eredi viventi del Sig. PIER VITTORIO RONCA;

tutto ciò premesso

Il Sig. **PIER LUIGI VANNUCCI**, come sopra rappresentato e difeso,

CITA

gli **ulteriori eredi del Sig. PIER VITTORIO RONCA** nato a Genova il 2.5.1936, già residente in vita in 2865 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9 (Canada), codice fiscale RNCPVT36E02D969S, e deceduto in Peterborough, Ontario (Canada) in data 18.5.2024, a comparire innanzi all'Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, all'udienza del giorno **11.11.2026**, nel procedimento n. 2231/2023 r.g., con invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza sopraindicata o di quella fissata a norma dell'art. 168 bis c.p.c., con espressa avvertenza che la costituzione oltre i suddetti termini comporterà le decadenze di cui agli artt. 38, 167 e 345 c.p.c. compresa quella dal diritto di proporre eventuale appello incidentale ai sensi dell'art. 343 c.p.c. e che in caso di mancata costituzione si procederà in sua legittima contumacia, per ivi, sentire accogliere le seguenti;

CONCLUSIONI

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, in funzione di Giudice di rinvio in appello, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione rigettate, così provvedere a seguito di rinvio: provvedere definitivamente sulle domande di liquidazione e condanna proposte dal Sig. Pier Luigi Vannucci, come oggetto delle Conclusioni di Primo Grado e delle Conclusioni di Appello sopra riportate (e da ritenersi qui richiamate e trascritte), accertando e dichiarando, sulla base dei principi di diritto e dei rilievi svolti dalla Ordinanza della Cassazione, il diritto al risarcimento dei danni richiesti e determinandone l'ammontare, con corrispondente condanna dei convenuti in riassunzione, nelle rispettive qualità, e in particolare:

- condannare i convenuti in riassunzione a pagare, in favore del Sig. Pier Luigi Vannucci, la somma di Euro 7.746,85, a titolo di restituzione dell'importo versato al momento della stipula del preliminare di vendita del 5.5.1984, oltre agli interessi legali



dalla data di notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio definito in appello (con la sentenza di condanna generica depositata il 4.10.1997) fino al saldo;

- condannare i convenuti in riassunzione a pagare, in favore del Sig. Pier Luigi Vannucci, la differenza tra il valore commerciale dell'immobile al 5.11.1984 (da determinare attraverso apposita CTU, per cui si insiste) e il prezzo convenuto nel preliminare del 5.5.1984 (previa rivalutazione di tale prezzo dal 5.5.1984 al 5.11.1984 limitatamente alla quota non versata di Lire 60.000.000 e aggiunta alla somma così rivalutata della somma di Lire 15.000.000 corrisposta a titolo di acconto), con rivalutazione monetaria dal 5.11.1984 sino al momento della pronuncia sulla somma risultante dalla ridetta differenza;
- condannare infine i convenuti in riassunzione a pagare, in favore del Sig. Pier Luigi Vannucci, in ottemperanza al criterio del c.d. risarcimento <<sostitutivo>> accolto con il terzo motivo di ricorso dalla Cassazione, la somma pari al valore dell'immobile alla data di accertamento del nocumento, o alla diversa data che il Giudice riterrà di giustizia (valore da determinare se del caso tramite apposita CTU, per cui qui si insiste), con correlata spettanza di rivalutazione monetaria.

Con vittoria di spese e competenze di lite di tutti i gradi di giudizio, compreso il presente.

In via istruttoria il Sig. PIER LUIGI VANNUCCI insiste nella richiesta di CTU volta a determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto del preliminare (come precisata in narrativa); produce infine la seguente documentazione, ad integrazione di quella già prodotta con l'atto di citazione in riassunzione:

- A)** duplicato informatico dell'atto di citazione in riassunzione;
- B)** duplicato informatico della comparsa di costituzione dei Sig.ri PIERLUIGI RONCA e ANNA LUISA RONCA;
- C)** duplicato informatico dell'ordinanza della Corte d'appello di Firenze dell'8.7.2025;
- D)** duplicato informatico dell'ordinanza della Corte d'appello di Firenze 22.10.2025

Con ossequio,

Lucca, 30.3.2026

Avv. Mario Petrocelli



ENGLISH TRANSLATION

COURT OF APPEAL OF FLORENCE

Third Civil Section

Proc. no. 2231/2023 -r.g. - Judge: P. Masetti - Hearing of November 11, 2026

WRIT OF SUMMONS FOR JOINDER OF PARTIES

on behalf of Mr. **PIER LUIGI VANNUCCI**, born on September 5, 1937 in Lucca, residing in Lucca, San Concordio district, Via Nottolini, no. 565, Italian Tax Code VNNPLG37P05E715D, represented and defended by power of attorney pursuant to Article 83, paragraph 3 of the Italian Code of Civil Procedure (c.p.c.), appended to the writ of summons already served, by Counsel Avv. Mario Petrocelli (Italian Tax Code PTRMRA80D19E715D, fax +39 0583/48619, certified email mario.petrocelli@pec.avvocatilucca.it), with elected domicile at his law office in Lucca, Piazza dei Servi, no. 12 (*plaintiff upon resumption*),

in the above-captioned proceedings against

Mr. **PIERLUIGI RONCA**, born in Tortona (AL) on January 9, 1956, residing in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova no. 35, Italian Tax Code RNCPLG56A09L304P, and Ms. **ANNA LUISA RONCA**, born in Tortona (AL) on June 30, 1960, residing in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova no. 35, Italian Tax Code RNCNLS60H70L304Y, as heirs of Mr. **LUIGI FILIPPO RONCA**, represented and defended by Counsel Avv. Elena Rolandi, member of the Milan Bar (certified email: elena.rolandi@milano.pecavvocati.it), and Counsel Avv. Antonio Cavagnaro, member of the Tortona Bar (certified email: antonio.cavagnaro@ordineavvocatitortona.eu), with elected domicile at the office of the latter in Tortona (AL), Via Luca Valenziano, no. 6 (*defendants upon resumption*),

and against

Mr. **GIOVANNA MARIA CAVAGNARO RONCA**, born on 24 November 1938 in Genoa, residing at 2865 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9, Canada, and **RICCARDO RONCA**, born on 5 September 1973 in Peterborough, Ontario, Canada, and residing there at 2000 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9, Canada, in their capacity as heirs of Mr. **PIER VITTORIO RONCA** (*defendants upon resumption*);

as well as against

the other HEIRS OF MR. PIER VITTORIO RONCA, born in Genoa on 2 May 1936, formerly residing during his lifetime at 2865 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9, Canada, tax code RNCPVT36E02D969S, and deceased in Peterborough, Ontario, Canada, on 18 May 2024 (*defendants upon resumption*).



WHEREAS:

- (a) the above-captioned proceedings were duly reinstated pursuant to Article 392 of the Italian Code of Civil Procedure following Ordinance no. 32536/2022 of the Italian Court of Cassation, rendered in the case pending between Mr. PIER LUIGI VANNUCCI on the one hand, and Mr. LUIGI FILIPPO RONCA and Mr. PIER VITTORIO RONCA on the other;
- (b) in particular, such reinstatement took place by service on November 4, 2023 of the writ of summons in continuation, here reproduced and incorporated by reference for all purposes (**Exhibit A**);

COURT OF APPEAL OF FLORENCE

WRIT OF SUMMONS FOR RESUMPTION EX ART. 392 C.P.C.

Following the cassation of C. app. of Florence ruling No. 267/2017

for Mr. **Pier Luigi VANNUCCI** born on September 5, 1937 in Lucca, there residing in the hamlet of San Concordio, Via Nottolini, No. 565, tax code VNNPLG37P05E715D, represented and defended by power of attorney pursuant to Art. 83 c. 3 of the Code of Civil Procedure at the foot of this deed and whose digitally signed authenticated computer copy was transmitted together with the summons for telematic notification by Avv. Mario Petrocelli (tax code PTRMRA80D19E715D, telefax 0583/48619, PEC mario.petrocelli@pec.avvocatilucca.it) and by Avv. Ottavia Pecchia (tax code PCCTTV92P53G702A, fax 0583/48619, PEC ottavia.pecchia@pec.avvocatilucca.it), also severally between them, and electively domiciled at their offices in Lucca, Piazza dei Servi, No. 12 (**plaintiff in resumption**),

versus

Messrs **Pierluigi RONCA** born in Tortona (AL) on January 9, 1956, residing in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova, No. 35, tax code RNCPLG56A09L304P, **Anna Luisa RONCA** born in Tortona (AL) on June 30, 1960, residing in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova, No. 35, tax code RNCNLS60H70L304Y, as heirs of Mr. Luigi Filippo Ronca, represented and defended in judgment r.g.n. 29725/2017 in front of the Court of Cassation by Avv. Paolo De Cesari and Avv. Claudio Pompei and



electively domiciled in the office of the second one in Rome, Via Plauto, n. 12 (**respondents in resumption**)

and

Mr. **Pier Vittorio RONCA** born in Genova on May 2, 1936, resident in Peterborough (Ontario - Canada), K9L, 2000 Television Road, Italian tax code RNCPVT36E02D969S (**respondent in resumption**)

for resumption

of the lawsuit brought by Mr. Pier Luigi Vannucci against Mr. Luigi Filippo Ronca and Mr. Pier Vittorio Ronca, which was settled by the Court of Appeals by judgment No. 267/2017 - No. 2423/2012 r.g. published on February 6, 2017, which was set aside with reference by the Civil Court of Cassation, Section II, by Order No. 32536 of November 4, 2022 (appeal No. 29752/2017 r.g.).

°°°

By a writ of summons ritually served in the year 2008, today's plaintiff in resumption sued before the Court of Lucca (r.g.n. 5096/2008) Mr. Luigi Filippo Ronca, in his own right and as general attorney of Mr. Pieri Vittorio Ronca, alleging that: **(a)** on May 5, 1984, Mr. Luigi Filippo Ronca, in his own right and in his capacity, had entered into a preliminary contract of sale (doc. 1 of first degree), by which the two brothers undertook to sell to Mr. Pier Luigi Vannucci an apartment located on the first floor of the building located in Lucca, Corso Garibaldi, No. 10 (namely, *“appartamento posto al piano primo dello stabile in Lucca, ingresso dal Corso Garibaldi n. 10, di cinque vani più servizi, corredato da cantina, distinto al N.C.E.U. del Comune di Lucca nel foglio 196 dal mappale 235 sub 10, categoria A/2, Cl. 4, vani 6,5, con R.C. di Euro 520,33”* - *“apartment located on the first floor of the building in Lucca, entrance from Corso Garibaldi No. 10, of five rooms plus services, accompanied by a cellar, distinguished at the N.C.E.U. of the Municipality of Lucca in folio 196 by mappale 235 sub 10, category A/2, Cl. 4, rooms 6.5, with R.C. of Euro 520.33”* see p. 1 first degree summons) for the price of



75,000,000 lire; **(b)** at the time of the stipulation of the preliminary contract, Mr. Vannucci had paid the sum of 15,000,000 lire - equal to 7,746.85 euros - as a deposit, to be charged as a price account; **(c)** according to the preliminary contract, the final contract should have been stipulated by June 30, 1984, with payment at that time of the balance of the price; **(d)** at the time of the stipulation of the preliminary, the material handover of the apartment had been made in favor of the promising buyer who, moreover, was already conducting it on lease, using it as a professional studio for his activity as a surveyor; **(e)** the promising seller, Mr. Luigi Filippo Ronca, in his own right and as attorney for his brother Pier Vittorio Ronca, by a deed dated November 5, 1984 (doc. 2 of first degree), sold the same real estate referred to in the preliminary contract to his son Pierluigi Ronca for the price of Lire 56,000,000 (which he declared that he had already received previously); **(f)** as a result of this, a dispute had arisen between the promising sellers and the promissory purchaser, who had claimed specific performance of the preliminary agreement and, in the alternative, compensation for damages; **(g)** this dispute had been settled by Court of Appeal of Florence, which, in judgment No. 1504/1997 of October 4, 1997, which became irrevocable (doc. 3 of first degree), had ascertained the liability of the promising sellers for failure to fulfill their obligation to transfer ownership of the property, with the latter being ordered to compensate Mr. Vannucci the damages caused for the failure to enter into the final contract, to be ascertained in separate proceedings (*“condanna Ronca Luigi Filippo e Ronca Pier Vittorio a risarcire l'appellante principale dei danni per la mancata stipula del contratto definitivo, da accertarsi in separato giudizio”* - *“condemn Ronca Luigi Filippo and Ronca Pier Vittorio to compensate the main appellant for the damages for the failure to enter into the final contract, to be ascertained in separate proceedings”*); **(h)** Mr. Vannucci was forced to release the property in question on October 7, 2008 as a result of the execution for delivery or release promoted by the same Mr. Ronca Luigi Filippo by virtue of a - albeit highly contested - title obtained within the framework of a process established following the service of a summons for validation of eviction (a



process that ended, then, with the invalidation of the title on the basis of which the eviction had been executed); **(i)** following the general sentence for damages, Mr. Vannucci acted for the quantification of the damage suffered and to obtain an order that Messrs Luigi Filippo and Pier Vittorio Ronca, jointly and severally, be ordered to pay for it; **(I)** in particular, Mr. Vannucci requested that the defendants be ordered to pay for the following <<items>> of damages:

- **I1)** recovery of the sum of 7,746.85 euros (15,000,000 lire) paid at the time as a deposit (all plus monetary revaluation and/or interest from the date of payment until restitution);
- **I2)** damages for loss of profit, commensurate with the difference between the value of the property at the time of the claim (assessable in an amount of approximately Euro 550,000.00) and the price of the apartment as stated in the preliminary contract (Lire 75,000,000 = Euro 38,734.27);
- **I3)** additional damage resulting from the fact that the property, by reason of its value, did not enter into the assets of the respondent at the time stipulated in the preliminary contract;
- **I4)** non-pecuniary damage for the stress suffered and the repercussions on the quality of life (as the property was the site of Mr. Vannucci's professional office, which was ousted from it by the same defaulting parties);
- **I5)** damages for suspension of freelance activities following the execution of the apartment release and for loss of clientele;
- **I6)** costs incurred in clearing out the apartment, moving and finding and setting up other suitable premises;
- **I7)** greater damages for the loss of the purchase value of currency, at least with reference to items not valued in current currency;

concluding in particular: *“Voglia il Tribunale ecc.mo, contrariis reiectis, dato atto della condanna generica al risarcimento del danno di cui alla sentenza della Corte di Appello di Firenze n. 1504/1997 in data 10.6 -*



4.10.1997, condannare i Sigg. Ronca Luigi Filippo e Ronca Pier Vittorio (quest'ultimo in persona del suo procuratore e rappresentante Ronca Luigi Filippo), in solido tra loro, al pagamento in favore del concludente ed a titolo di risarcimento di tutti i danni che egli ha subito per le causali di cui alla premessa dell'atto di citazione, della somma di Euro 900.000,00 o di quella diversa somma (anche maggiore) che in causa sarà provata e di giustizia; il tutto con rivalutazione monetaria e/o interessi di legge dalla data del sorgere di ogni voce di credito fino al saldo" – "Will the Court, contrariis reiectis, given the general sentence of compensation for damages set forth in the judgment of the Court of Appeals of Florence No. 1504/1997 dated June 10 - October 4, 1997, order Messrs Ronca Luigi Filippo and Ronca Pier Vittorio (the latter in the person of his attorney and representative Ronca Luigi Filippo), jointly and severally, to pay in favor of the concluding party and by way of compensation for all the damages he has suffered for the causes referred to in the preamble of the writ of summons, the sum of Euro 900,000.00 or such other sum (even greater) as may be proved in the case and of justice; all with monetary revaluation and/or interest by law from the date of the arising of each item of credit until the balance" (below **"Conclusions of First Degree"**);

m) on the whole, the damage claimed by Mr. Vannucci was quantified in Euro 900,000.00 or, in any case, in the sum of justice, in current currency (taking into account the "value of the property at the present time of the claim assessable in an amount equal to approximately Euro 550,000.00", see p. 4 of the introductory citation); **n)** the case was entered in the register of the Court of Lucca under no. 5096/2008 r.g.; **o)** the defendants entered an appearance requesting the dismissal of the claim and, in particular, raising an objection of prescription, but not contesting that the apartment had over time appreciated substantially, nor the extent of such appreciation, and deducing that the only sum that the Court could recognize to the plaintiff was that of the deposit paid by the promissory purchaser, without the requested revaluation, since it was a debt of



currency and not of value (not being due compensation for loss of profit, given that Mr. Vannucci had acted pursuant to Article 2932 of the Civil Code and had never requested termination of the preliminary agreement); **p)** the Court of Lucca, in sentenza No. 1965/2012, dated October 5, 2012, rejected all the claims brought by Mr. Vannucci, while recognizing that damages for non-performance must include the loss suffered by the creditor and the loss of earnings that are an immediate and direct consequence thereof; **q)** more specifically, the Court held that:

- **q1)** the claim for the return of the sum paid as a down payment could not be granted, because it did not refer to a damage resulting from the default of the promisor seller, but had to be configured as a claim for the recovery of undue payment;
- **q2)** the loss of profit damage had not been proven in any way and, in the absence of evidence, the CTU (*court-appointed technical consultancy*) could not be admitted;
- **q3)** damage from injury to interests not having connotations of economic importance could not be compensated, as the legal requirements were not met;
- **q4)** damage resulting from the plaintiff's temporary suspension of his work as a surveyor and the costs incurred in releasing the property and finding other real estate could not be compensated, as it was not causally and directly attributable to the failure to enter into the preliminary agreement;
- **q5)** other items of damages claimed could not be liquidated and recognized, as they related to unspecified and undetermined costs and claims;

r) Mr. Vannucci by deed served on November 27, 2012 **appealed** the said judgment, complaining:

- **r1)** violation of Articles 1218 and 1223 of the Civil Code, insofar as the lower court had rejected the request for the return of the deposit, as it was clear that the loss of this sum was a damage resulting from



the counterparty's default;

- **r2)** the erroneousness of the judgment appealed, insofar as it had not admitted the technical expert's report and had not, therefore, recognized the damage from loss of profit, resulting from the sale to third parties of the property in dispute;
- **r3)** the erroneousness, likewise, of the aforementioned judgment insofar as it had not recognized the damage resulting from the suspension of his professional activity, with the consequent costs incurred in finding another property, given that the stipulation of the definitive would have allowed him to continue his activity without having to carry out any moving;
- **r4)** finally, the shortcomings of the ruling on appeal, insofar as the other items of damage invoked had not been recognized;

entrusting the appeal to two articulated grounds (headed "*Modifiche richieste in ordine all'esposizione in fatto di cui alla sentenza impugnata*" - "*Requested amendments to the statement of facts in the judgment under appeal*" and "*Erroneità e difetto di motivazione sotto i diversi profili di seguito elencati. Necessaria disposizione di una C.T.U.*" - "*Erroneous and defective reasoning in the various respects listed below. Necessary disposition of a C.T.U.*" - "**Grounds for Appeal**") and thus concluding: "*Voglia la Corte ecc.ma, previa ammissione della C.T.U. e delle altre prove richieste in primo grado (ove non dovessero essere già considerato come riconosciuto/provato quanto forma oggetto dell'onere probatorio del concludente), dato atto della condanna generica al risarcimento del danno di cui alla sentenza della Corte di Appello di Firenze n. 1504/1997 in data 10.6 - 4.10.1997, condannare i Sigg. Ronca Luigi Filippo e Ronca Pier Vittorio (quest'ultimo in persona del suo procuratore e rappresentante Ronca Luigi Filippo), in solido tra loro, al pagamento in favore del concludente ed a titolo di risarcimento di tutti i danni che egli ha subito per le causali di cui alla premessa dell'atto di citazione, della somma di Euro 900.000,00 o di quella diversa somma (anche maggiore) che in causa sarà provata e di giustizia; il tutto con rivalutazione monetaria e/o interessi di*



*legge dalla data del sorgere di ogni voce di credito fino al saldo” - “May the Court, after admitting the C.T.U. and the other evidence requested in the first degree (should they not already be considered as recognized/proved what forms the subject of the concluding party's evidentiary burden), given the generic sentence of compensation for damages referred to in the judgment of the Court of Appeals of Florence No. 1504/1997 dated June 10 - October 4, 1997, condemn Messrs Ronca Luigi Filippo and Ronca Pier Vittorio (the latter in the person of his attorney and representative Ronca Luigi Filippo), jointly and severally, to pay in favor of the concluding party and by way of compensation for all the damages he has suffered for the causes referred to in the preamble of the writ of summons, the sum of Euro 900. 000.00 or such other sum (even greater) as shall be proved in the suit and of justice; all with monetary revaluation and/or interest at law from the date of the arising of each item of claim until the balance” (below “**Conclusions of Appeal**”);*

s) deciding on this appeal, the Court of Appeal of Florence by judgment No. 267/2017 published on February 6, 2017, in partial reform of the sentence appealed, partially accepted and requests proposed by Mr. Vannucci and, to the effect, ordered the Ronca brothers to pay the sum of Euro 7,746.85, as restitution of the amount paid at the time of the stipulation of the preliminary sale of 5. 5.5.1984, plus legal interest from the date of service of the writ of summons introducing the judgment defined on appeal (with the generic condemnation judgment filed on October 4, 1997) until the balance, offsetting the costs of both levels of judgment; **t)** the Court of Appeals noted in particular that:

- **t1)** on the basis of the generic condemnation judgment issued on October 4, 1997, the right to the restitution of the sum paid as an advance payment could not be disallowed, this claim being a direct consequence of the other party's established default;
- **t2)** interest was also to be awarded on the claim accrued, from the date of service of the writ of summons instituting the lawsuit that ended with the aforementioned generic condemnation, to the date of actual



payment;

- **t3)** could not, on the other hand, be granted the request for revaluation, since it was a currency debt, not subject to monetary revaluation, except in terms of increased damages, which should have been attached and proven by the creditor;
- **t4)** the rejection of the claim for recognition of lost profit damages, consisting of the difference between the commercial value of the property promised for sale and never transferred on the date of the proposed claim for compensation (year 2008) and the price stated in the preliminary agreement, had to be confirmed;
- **t5)** compensation for lost profit was to be calculated in the difference between the purchase price established at the time the preliminary agreement was made and the higher commercial purchase value of the property at the time the promisor's default became final;
- **t6)** applying the principle just stated to the case at hand, the loss of profit damage due to the appellant would theoretically have been equal to the difference between the price convento in the preliminary of 5.5.1984 and the commercial value of the same on the date of 5.5.1984 of the sale of the property to third parties;
- **t7)** therefore, given the short lapse of time between the two dates, an increase in the value of the asset was not conceivable, therefore, the existence of lost profit had to be ruled out;
- **t8)** lastly, the rejection of the other items of damages claimed by the appellant had to be confirmed, in the absence of supporting evidence and in the absence of useful elements for the purpose of an equitable determination;

thus in particular pronouncing: *“la Corte di appello, in totale riforma della sentenza n. 1065/2012 del Tribunale di Lucca, resa in data 5 ottobre 2012 e depositata in pari data e, in accoglimento parziale della domanda proposta da Vannucci Pier Luigi, condanna gli appellati a pagare all'appellante la somma di Euro 7.746,85 a titolo di restituzione della somma versata al*



momento della stipula del preliminare di vendita del 5/5/1984, oltre gli interessi legali dalla data di notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio definitosi in appello con la sentenza di condanna generica di questa Corte n. 1504, depositata il 4/10/97, fino al saldo. Compensa le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio" - "the Court of Appeals, in total reform of Judgment No. 1065/2012 of the Court of Lucca, rendered on October 5, 2012 and filed on the same date and, in partial acceptance of the request proposed by Vannucci Pier Luigi, condemns the appellants to pay to the appellant the sum of Euro 7. 746.85 by way of restitution of the sum paid at the time of the stipulation of the preliminary sale dated 5/5/1984, plus legal interest from the date of notification of the writ of summons introducing the case that was finalized on appeal by the generic condemnation judgment of this Court No. 1504, filed on 4/10/97, until the balance. Compensates for the costs of litigation at both degrees" ("Judgment of Appeal").

ooo

Mr. Vannucci **has ritually appealed the above judgment in cassation** on the following five grounds:

I) violation of Articles 1218, 1223, 1453 of the Civil Code and 115 of the Code of Civil Procedure (Art. 360 no. 3 of the Code of Civil Procedure) in that the Court of Appeals denied the recurrence of a loss of profit on the erroneous assumption that the price of the property was identified with its market value and on the basis of the erroneous assumption that there would be no revaluation to be recognized in view of the short time gap that elapsed between the stipulation of the preliminary agreement on May 5, 1984 and the stipulation of the contract of sale in favor of a third party on May 5, 1984;

II) violation of Articles 1218, 1223 and 1453 of the Civil Code and 115 of the Code of Civil Procedure (Art. 360 no. 3 of the Code of Civil Procedure) in that the Court of Merit erroneously held that the damage suffered by the promissory purchaser consisted of the difference between the commercial value of the promised asset at the time of the application for termination of



the contract and the agreed price, whereas in the case in point no application for termination had been made, the promisor having applied for specific performance of the preliminary contract. As a result, the creditor would have been entitled to full compensation for damages, at the outcome of an assessment that did not exclude the subsequent consequences brought about by the initial default and also taking into account the increase in value of the property in the following years compared to the time when the performance had crystallized by becoming final, i.e., counting the difference in value at the time of the quantification of damages, dating back to the period when the judgment of general condemnation had become final;

III) violation of Articles 1218, 1223, 1453 of the Civil Code and 115 of the Code of Civil Procedure (Art. 360 no. 3 of the Code of Civil Procedure) in that the territorial court erroneously disallowed the application to the case in point of the principles regarding compensation in lieu of non-performance; this would have postulated, in the presence of a default qualified as definitive, the payment of a sum of money equivalent to the value of the non-performance, without prejudice to additional damages. In particular, damages should have been awarded in the amount equivalent to the value of the property at the time the damage was ascertained, with the related entitlement to monetary revaluation;

IV) violation of Articles 1218, 1223, 1453 of the Civil Code and 115 of the Code of Civil Procedure (Art. 360 no. 3 of the Code of Civil Procedure) in that the Court of Merits denied recognition of the additional and complementary damage, consisting of the failure of the property subject to the preliminary agreement to enter the promissory purchaser's assets. In detail, the figurative damage represented by the loss of utility resulting from such non-availability should have been liquidated on the basis of the criteria applied by case law for the occupation of a property without title;

V) violation of Articles 1224, 2697 and 1385 and 115 of the Code of Civil Procedure (Art. 360 no. 3 of the Code of Civil Procedure) in that the District Court denied the nature of a debt of value of the performance related to the ordered return of the deposit paid.



Mr. Ronca, in his own right and as his brother's attorney general, resisted with a counter-appeal.

At the outcome of the appeal, the Second Civil Section of the Supreme Court ruled in Order No. 32536/2022 published on November 4, 2022 and **upheld the first, second and third grounds of appeal**. As a result, it set aside the judgment in relation to these upheld grounds, referring the case back to the same Court of Appeals of Florence in a different composition so that the latter decides the case in accordance with the principles of law set forth and taking into account the remarks made, also providing for the ruling on the costs of the court of legitimacy. In particular, the Supreme Court ruled as follows: *“La Corte Suprema di Cassazione accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il primo, secondo e terzo motivo del ricorso, rigetta il quarto e il quinto motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d’appello di Firenze, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità”* – *“The Supreme Court of Cassation upholds, in the terms set forth in the grounds, the first, second and third grounds of the appeal, rejects the fourth and fifth grounds, sets aside the judgment under appeal in relation to the grounds upheld, and remands the case to the Court of Appeal of Florence, in a different composition, also for ruling on the costs of the court of law”* (“**Cassation Order**”).

ooo

In deference to the Court's orders, with this deed Mr. Pier Luigi Vannucci provides for the resumption of the lawsuit in order to obtain, as a result of the rescissory phase established herein c.d. prosecutoria, a judgment on the merits that fully provides for all the claims for liquidation and sentence for damages originally proposed against the Ronca brothers (promising defaulting sellers), as listed in points **11) - 17)** above and as made the subject of the Conclusions of First Degree and the Conclusions of Appeal.



The resumption of the lawsuit is specifically made against Mr. Pier Vittorio Ronca (original defendant) and the heirs of Mr. Luigi Filippo Ronca, who died on June 14, 2018 (docs. 3 and 4), Messrs Pierluigi Ronca and Anna Luisa Ronca.

ooo

The <<coordinates>> within which the Court of Appeals, in the opinion of the writers, will have to move in order to make the aforementioned substantive pronouncement, as resulting from the <<combined>> of the partially set aside judgment and the Supreme Court's ruling, are as follows.

The claim introduced in 2008 by Mr. Vannucci has as its object the liquidation of all damages resulting from the failure of the promising sellers, Mr. and Mrs. Ronca, to enter into the final contract regarding the transfer of ownership of the property referred to in the preliminary agreement dated May 5, 1984; property which the Roncas, in defiance of the commitment they had made, sold to a third party (by a deed <<prevalent>> to that of the plaintiff within the meaning of the rules on transcription) on November 5, 1984.

On this point, the sentence of the Court of Appeals of Florence first of all held that, given the peaceful and imputable non-performance of the Roncas, Mr. Vannucci's right to the restitution of the sum paid as a down payment could not be disallowed, the same being a direct consequence of the ascertained non-performance of the promising sellers. Therefore, the Court recognized the relevant claim in favor of the appellant, as well as interest on the claim accrued from the date of service of the writ of summons introducing the lawsuit that ended with the aforementioned generic condemnation, until the date of actual payment.

Accordingly, the Court of Appeals ordered the appellees to pay, in favor of



the appellant, the sum of Euro 7,746.85, as restitution of the amount paid when the preliminary sale agreement was signed on 5.5.1984, plus statutory interest from the date of service of the writ of summons introducing the judgment defined on appeal (by the generic condemnation judgment filed on 4.10.1997) until the balance.

This part of the judgment was not affected by the Supreme Court's pronouncement and, therefore, **will have to be incorporated in the rescission** (the fifth ground of appeal aimed at censuring the nature of "currency debt" attributed to the aforementioned obligation by the Court of Appeals having been rejected).

Similarly, it will have to be taken note of the rejection of the deeded claims referred to in **I4), I5)** and **I6)** above, partly because they were not the subject of the grounds of appeal in cassation, and partly because they were the subject of the fourth ground of appeal, which was rejected by the Supreme Court with regard to the damage resulting from the non-availability of the property (to be liquidated according to the criteria applied by case law for occupation without title).

As seen, the Supreme Court instead **upheld the first, second and third grounds of appeal** proposed by Mr. Vannucci, thus overturning the judgment of the Court of Appeal of Florence in the part in which it had rejected the plaintiff's request to obtain, by way of compensation for damages, a sum of money consisting of the difference between the commercial value of the property promised for sale and never transferred on the date of the proposed claim for compensation (year 2008) and the price agreed upon in the preliminary agreement. Therefore, it is in this area that the Court's cognition in rescission must be extricated.

In this regard, it should be noted that the Supreme Court, **in upholding the first and second grounds of appeal**, censured the reasoning of the Court



of Appeals according to which, assuming that the compensation for loss of profit was to be calculated in the difference between the purchase price established at the time the preliminary was concluded and the higher commercial value of the property at the time when the default of the promising seller had become final, it had theoretically identified this damage in the difference between the price agreed in the preliminary of November 5, 1984 and the commercial value of the same on the date of November 5, 1984 (when the property was sold to a third party) and, therefore, had ruled out its existence in practice because of the short time lapse between the two dates

In particular, the Supreme Court held in this regard that the Court of Appeals had made two undue presumptions: on the one hand, it presumed that the price stipulated in the preliminary agreement corresponded to its real value at the time of its stipulation; on the other hand, it presumed that in the time lapse of one semester (which elapsed between the stipulation of the preliminary agreement and the sale of the property to a third party) the value of the property could not be increased.

In fact, as noted by the Supreme Court, already at the theoretical level, the concepts of agreed price and commercial (or market) value do not coincide. Indeed, the sale price is substantiated by the sum of money in respect of which the parties agreed to arrive at the production of the translative effect, while the market value corresponds to the most appropriate estimate with respect to the interests of the buyer and the seller, obtainable on the market on a specific date, that is, at the precise instant in which the valuation of the property to which it refers was carried out. In other words, price constitutes the outcome of the agreement reached by the parties, whatever it may be; conversely, market value is expressed in the actual value of the asset.

Therefore, it is quite evident how there is no ontological correspondence on the defining level of the two concepts. Nor, specifically, did the Court of



Appeals argue for specific reasons why the price agreed upon in the preliminary was identified with the actual value of the property at the time.

The Supreme Court then noted that there is no evidence from which to infer that, in the time between the conclusion of the preliminary agreement and the sale of the property to a third party, the market value of the property could not have increased, and that Mr. Vannucci, in the context of the preliminary agreement, could not have been able to increase the market value of the property at the time. Vannucci, as part of the judgment on the merits, offered documentary evidence from which to prove the actual value of the property at the time, a value that turned out to be significantly different from the consideration agreed upon by the parties (see appraisals produced at the hearing on October 5, 2012, prepared by Geom. Mirko Bottari and Geom. Giuliano Satti, as contained in the party file in the first degree).

The acceptance of the first and second grounds of appeal **thus resulted in the recognition, in favor of Mr. Vannucci, of the right to be compensated for a first <<item>> of damages**, consisting of the difference between the commercial value of the property at the time when the default became final and the agreed price, taking into account the revaluation of the amount provided for in the contract, in addition to the recognition, on the difference thus determined, of the effects of the monetary devaluation that occurred in the course of the judgment (Cass. 28375/2017, Cass. 17688/2010, Cass. 1956/2007).

For the calculation of this <<item>>, the Supreme Court has deemed to identify the moment when the breach became final in that of the proposition of the request for termination or other earlier, if ascertained concretely; this on the basis of the general principle expressed in Article 1225 Civil Code, for which the foreseeability of the compensable damage must be assessed with reference to the moment when the debtor, having to execute the performance and being able to choose between performance and non-



performance, is in a position to appreciate more fully the prejudice that the creditor may suffer as a result of his defaulting behavior.

In the present case, the Supreme Court therefore held that the Ronca's default had become final in concrete terms with the sale in favor of the third party, at the outcome of the transcription of the deed pursuant to Art. 2652, no. 2 of the Civil Code, and that therefore the Court of Appeals, correctly acting, should have:

- f) determine the market value of the property promised for sale on the date of November 5, 1984, through the performance of an appropriate technical expert opinion;
- g) revalue the agreed price from the date of the signing of the preliminary purchase and sale agreement to the date of the sale of the asset in favor of the third party (5.11.1984); this was limited to the unpaid portion, i.e. Lire 60,000,000;
- h) add to the sum obtained from this revaluation the sum already paid by Mr. Vannucci as a down payment, amounting to 15,000,000 Lire;
- i) to compare the value referred to in (a) above with the total value referred to in (c) above, in order to compute, as of 5.11.1984, the difference between the commercial value and the price fixed, for the purpose of establishing, in an animo and quantum, the loss of profit suffered by Mr. Vannucci;
- j) to recognize the monetary revaluation from November 5, 1984 until the time of the ruling.

The Court stated in particular that the Court of Appeals *“avrebbe dovuto provvedere, in adesione alle richieste di parte, a determinare detto valore (dell’immobile oggetto di causa, n.d.s.) alla data del 5 novembre 1984, attraverso l’espletamento di apposita consulenza tecnica d’ufficio estimativa (tanto più che l’appellante aveva offerto elementi documentali, ossia le consulenze tecniche di parte prodotte all’udienza di precisazione delle conclusioni del giudizio di primo grado del 28 settembre 2012, da cui poteva*



desumersi, sebbene in un momento successivo, che il valore di mercato del cespite era notevolmente diverso dal corrispettivo pattuito). Una volta fissato tale valore commerciale al 5 novembre 1984, avrebbe dovuto rivalutare il prezzo convenuto - limitatamente alla quota parte non versata di vecchie lire 60.000.000 - dal 5 maggio 1984 al 5 novembre 1984. Sulla somma così ottenuta, con l'aggiunta della somma già corrisposta a titolo di acconto di vecchie lire 15.000.000, si sarebbe dovuta computare, alla data del 5 novembre 1984, la differenza tra valore commerciale e prezzo fissato, allo scopo di stabilire se vi fosse stato un danno dal lucro cessante (an) e, in subordine, in che misura (quantum). Infine, sulla somma eventualmente risultante da tale differenza si sarebbe dovuta riconoscere la rivalutazione monetaria dal 5 novembre 1984 sino al momento della pronuncia". - "should have provided, in adherence to the party's requests, to determine said value (of the property in question, ed.) on the date of November 5, 1984, through the performance of an appropriate technical expert appraisal (especially since the appellant had offered documentary evidence, namely the party's technical consultations produced at the hearing for the specification of the conclusions of the first degree on September 28, 2012, from which it could be inferred, albeit at a later date, that the market value of the asset was significantly different from the agreed consideration). Once this market value had been fixed as of November 5, 1984, he should have revalued the agreed price - limited to the unpaid portion of old 60,000,000 lire - from May 5, 1984 to November 5, 1984. On the sum thus obtained, with the addition of the sum already paid as a down payment of old 15,000,000 lire, it should have computed, as of November 5, 1984, the difference between commercial value and the fixed price, for the purpose of determining whether there had been damage from loss of profit (an) and, in the alternative, to what extent (quantum). Finally, monetary revaluation from November 5, 1984 until the time of the ruling should have been recognized on the sum, if any, resulting from this difference."

This is on the basis of the **principle of law** whereby "*il risarcimento del*



danno dovuto al promissario acquirente, per effetto della mancata conclusione del contratto definitivo di compravendita immobiliare imputabile al promittente alienante, effettivamente consiste nella differenza tra il valore commerciale dell'immobile al momento in cui l'inadempimento è diventato definitivo, normalmente coincidente (sulla scorta del principio generale espresso dall'art. 1225 c.c., secondo cui la prevedibilità del danno risarcibile deve essere valutata con riferimento al momento in cui il debitore, dovendo dare esecuzione alla prestazione e potendo scegliere fra adempimento e inadempimento, è in grado di apprezzare più compiutamente e, quindi, prevedere il pregiudizio che il creditore può subire per effetto del suo comportamento inadempiente) con quello di proposizione, sia pure in via subordinata, della domanda di risoluzione, ovvero altro anteriore, ove accertato in concreto, ed il prezzo pattuito, oltre alla rivalutazione monetaria eventualmente verificatasi nelle more del giudizio - "the compensation for the damage due to the promissory purchaser, as a result of the failure to conclude the final contract of sale of real estate attributable to the promisor alienante, actually consists of the difference between the commercial value of the property at the time when the default has become final, normally coinciding (on the basis of the general principle expressed in Article 1225 Civil Code, according to which the foreseeability of the indemnifiable damage must be assessed with reference to the moment when the debtor, having to execute the performance and being able to choose between performance and non-performance, is able to appreciate more fully and, therefore, foresee the prejudice that the creditor may suffer as a result of his non-performance) with that of the proposition, albeit subordinately, of the application for termination, or other earlier, if ascertained in concrete terms, and the agreed price, plus any monetary revaluation that may have occurred during the course of the judgment".

In light of the foregoing, Mr. Vannucci therefore **asks the Court, first of all, to take into account the principle of law enunciated by the Supreme Court of Cassation pursuant to Article 384 of the Code of Civil**



Procedure and the relevant remarks made. This: - by determining (through appropriate CTU) the commercial value of the asset as of November 5, 1984; - by revaluing the agreed price from May 5, 1984 to November 5, 1984 limited to the unpaid portion of Lire 60,000,000; - by then computing, on this sum with the addition of the sum paid as down payment (Lire 15. 000,000), the difference between the market value and the price fixed on the date of the sale in favor of the third party; - finally recognizing the monetary revaluation from November 5, 1984 until the time of the ruling on the sum resulting from the said difference; - **pronouncing corresponding sentence against the defendants.**

Mr. Vannucci then observes that the Supreme Court **did not merely uphold the grounds of appeal aimed at censuring the appellate judgment in the part in which it had denied him compensation for the <<item>> of damages mentioned above,** but **also** upheld Mr. Vannucci's ground of appeal. Vannucci, which was specifically aimed at asserting the erroneous disallowance of the application to the concrete case (in addition to the above) of the **principles on the subject of <<substitutive>> compensation for non-performance,** on the basis of which **he claimed to be placed - in the aggregate - in a situation equivalent to that in which he would have found himself in the absence of the other party's non-performance, thus taking into account the further increase in the value of the property until the time when the injury was ascertained and liquidated** (see Mr. Vannucci's **third ground of appeal** for cassation, so reported by the Court in the Order: *“Con il terzo motivo il ricorrente si duole, ai sensi dell’art. 360 primo comma n. 3 c.p.c., della violazione degli artt. 1218, 1223, 1453 c.c. e 115 c.p.c., per avere la Corte territoriale erroneamente disconosciuto l’applicazione alla fattispecie dei principi in materia di risarcimento sostitutivo della prestazione inadempita, il che avrebbe postulato, in presenza di un inadempimento qualificato come definitivo, la corresponsione di una somma di denaro equivalente al valore della prestazione inadempita, fermi restando gli ulteriori danni*



complementari. Ad avviso dell'istante, il risarcimento avrebbe dovuto essere inteso come surrogato della prestazione non adempiuta, ossia in funzione sostitutiva della prestazione in natura, con la conseguenza che avrebbe dovuto essere riconosciuto il risarcimento del danno nella misura equivalente al valore dell'immobile al momento dell'accertamento del documento, con la correlata spettanza della rivalutazione monetaria” - “With the third ground of appeal the appellant complains, pursuant to Article 360 first paragraph no. 3 of the Code of Civil Procedure, of the violation of Articles 1218, 1223, 1453 of the Italian Civil Code and 115 of the Code of Civil Procedure, for having erroneously disallowed the application to the case in point of the principles on compensation in lieu of non-performance, which would have postulated, in the presence of a default qualified as definitive, the payment of a sum of money equivalent to the value of the non-performance, without prejudice to additional damages. In the petitioner's view, the compensation should have been understood as a substitute for the unfulfilled performance, i.e., as a substitute for performance in kind, with the result that damages should have been awarded in the amount equivalent to the value of the property at the time the damage was ascertained, with the related entitlement to monetary revaluation.”)

In order to give <<meaning>> to such a ruling of acceptance by the Supreme Court, therefore, it is therefore necessary to consider that the latter wanted to defer to the Court of Appeals, on remand, **also the scrutiny on the subject of the existence and amount of this additional <<item>> of damage** (otherwise the Court would have limited itself to accepting only the first and second grounds, *rejecting the third*).

This is on the assumption, clearly resulting from the rescinding judgment, that Mr. Vannucci **never manifested his will to dissolve the contractual bond** (through the submission of a request for termination), and that therefore the same is entitled to **receive an amount equal to the value of the property at the time the damage was ascertained, in addition to the**



relevant monetary revaluation (by virtue, precisely, of the criterion of so-called <<substitutive compensation>> expressly invoked with the accepted plea).

Nor, it is said for the sake of scrupulousness, can the principle of so-called foreseeability of damage under Article 1225 of the Civil Code at the time when the defaulting conduct is carried out cited by the Supreme Court be an obstacle to such a recognition, since on the one hand it is clear that the Roncas, at the time they sold the promised property to Mr. Vannucci to third parties, **were undoubtedly capable of figuring with ordinary diligence that the property would appreciate over time** (thus exposing themselves to the risk of also having to bear that prejudicial consequence of their default - as an immediate and direct consequence thereof, pursuant to Article 1223 of the Civil Code), on the other hand they were in a situation of “*willfulness*” such that they did not allow in any case the limitation of the damage to that which was foreseeable (see Article 1225 c. 1 Civil Code).

It seems, therefore, that in order to comply with the Supreme Court's dictum, the compensable damages suffered by the promisor purchaser will have to be all those expressed in the grounds not rejected by the Supreme Court's Order, and thus, in addition to damage from loss of profit, specifically dealt with by the courts of legitimacy by applying the differential criterion, **the additional damage consisting of the pecuniary loss due to the failure to achieve the performance due, which, in application of the criterion of substitution compensation, is replaced by the commercial value of the asset** (as dealt with in the third ground).

For this purpose, it is briefly recalled that in our legal system, compensation for damages is to be understood as a surrogate for the unfulfilled performance, that is, as a <<substitutive>> function of the performance in kind.



Applying this principle to the case of non-performance of a preliminary contract for the sale of real estate, it follows, therefore, that the non-defaulting party, which has by its demand requested the implementation of the commitment (and not the dissolution of the bond), **in order to be placed in the same condition as if the non-performance had never taken place,** is entitled to obtain the value of the property on the date of the ascertainment of the damage, with the correlated entitlement to monetary revaluation.

The entitlement in our case to <<substitutive>> damages is then evident considering that, as the Court of Cassation itself expressly acknowledged, **the impossibility of enforcing the lien arising from the preliminary agreement depended neither on Mr. Vannucci's choice to eliminate the lien (through an application for contractual termination), nor on circumstances not attributable to the Roncas (e.g., perishing of the property subsequent to the breach).**

On the other hand, such impossibility resulted from a very specific choice made by the Roncas (that of alienating the property to a third party and transcribing the relative deed in defiance of the commitments made with Mr. Vannucci), who therefore cannot but be required to bear the consequences through the payment, in favor of the non-defaulting party, of a sum that is integrally <<substitutive>> of the attainment of the performance in kind due.

This is in accordance with the granitic principle according to which, **in the event that the implementation of the bond becomes definitively impossible due to a cause attributable to the defaulting party, the latter is obliged to compensate also the further damages aimed at putting the non-defaulting party's assets in the same situation in which it would have been if the default had never occurred,** as recognized by constant case law (see e.g., Cass. 17668/2010, Cass. 2613/2001), as well as by the doctrine that has dealt funditus with the subject (see, e.g., Belfiore, *Inattuazione dello scambio per causa imputabile al debitore e tecniche di*



tutela del creditore: la conversione della prestazione in natura in prestazione per equivalente, in Riv. crit. dir. priv., 1987, 227 s.; A. Luminoso, *sub art. 1453*, in A. Luminoso - U. Carnevali - M. Costanza, *Della risoluzione per inadempimento, Art. 1453-1454*, in Comm. cod. civ., diretto da A. Scialoja e G. Branca, a cura di F. Galgano, I, 1, Bologna-Roma, 1990, 127 s.; G. Amadio, *Inattuazione e risoluzione: la fattispecie*, in Tratt. del contratto, V. Rimedi, 2, a cura di V. Roppo, Milano, 2006, 115; F. Piraino, *Adempimento e responsabilità*, cit., 196 s.; A. Di Majo, *L'adempimento "in natura" quale rimedio (in margine ad un libro recente)*, in Europa e dir. priv., 2012, 1161 s.).

In particular, it has been affirmed that, **in such a case**, the prejudicial situation, **made final by the very conduct of the defaulting party**, persists until the damage is actually compensated, i.e., until the final judgment sentencing the party to pay damages (see what has been expressly stated by Cass. 3940/2016, according to which **"in tema di inadempimento contrattuale, il risarcimento riveste natura e svolge funzione sostitutiva della prestazione mancata e gli effetti della situazione pregiudizievole permangono sino a quando il danno sia risarcito, ossia fino alla data della sentenza se la riparazione sia stata richiesta al giudice, sicché il pregiudizio derivante dalla mancata acquisizione di un bene deve essere risarcito con la prestazione del suo equivalente in danaro, determinato con riferimento al momento in cui avviene la liquidazione e non a quello in cui si realizza la violazione contrattuale"** - **"on the subject of breach of contract, compensation has the nature and performs the function of substitution of the failed performance, and the effects of the prejudicial situation persist until the damage is compensated, that is, until the date of the judgment if the reparation has been requested to the court, so that the prejudice resulting from the failure to acquire an asset must be compensated with the provision of its equivalent in money, determined with reference to the time when the liquidation takes place and not to the time when the breach of**



contract takes place").

In light of the above considerations, **and in line with the ruling of the Supreme Court, which also expressly upheld Mr. Vannucci's third ground of appeal on the subject of so-called <<substitutive>> compensation**, it is requested that, without prejudice to what was expressly ruled by the Court and reported on pages 12, 13 and 14 above, the additional <<item>> of damages corresponding to the value of the property on the date of the assessment of the harm, with correlated monetary revaluation, also be added.

This value may, in particular, be determined on the basis of a special CTU ordered by the Court, also taking into account the fact that - as noted by the Supreme Court itself - Mr. Vannucci has offered conspicuous and documentary evidence to appreciate the value of the asset at the present time.

Lastly, Mr. Vannucci obviously requests that the Court provide for the court costs of all three levels of proceedings (including the one of legitimacy, as ruled by the Court), ordering the defendants to pay them by virtue of the principle of succumb.

ooo

All of the above, Mr. **Pier Luigi Vannucci**, as represented and defended above,

SUES

Messrs:

Pierluigi RONCA born in Tortona (AL) on January 9, 1956 and residing in Tortona (AL) - 15057, S.S. for Genoa, No. 35, tax code RNCPLG56A09L304P;



Anna Luisa RONCA born in Tortona (AL) June 30, 1960 and residing in Tortona (AL) - 15057, S.S. per Genova, No. 35, tax code RNCNLS60H70L304Y;

Pier Vittorio RONCA born in Genoa on May 2, 1936 and residing in Peterborough - Ontario (Canada), K9L, 2000 Television Road, Italian tax code RNCPVT36E02D969S,

to appear before the Court of Appeals of Florence, at the hearing on the day October 8, 2024, regular hours, with an invitation to enter an appearance within twenty days before the above-mentioned hearing or the hearing fixed pursuant to Article 168 bis of the Code of Civil Procedure with the express warning that constitution beyond the aforementioned terms will entail the forfeitures referred to in Articles 38, 167 and 345 of the Code of Civil Procedure including that from the right to file cross-appeal pursuant to Article 343 of the Code of Civil Procedure and that in case of failure to constitute themselves they will proceed in their legitimate and declared default, for therein, in view of the Supreme Court's ruling referred to above, hear the following

CONCLUSIONS

May the Court of Appeals of Florence, acting as the Judge of Referral on Appeal, all contrary requests, exceptions and deductions rejected, thus provide following referral:

to provide definitively on the claims for liquidation and condemnation proposed by Mr. Pier Luigi Vannucci, as the subject of the Conclusions of First Degree and the Conclusions of Appeal reported above (and to be considered herein referred to and transcribed), ascertaining and declaring, on the basis of the principles of law and the remarks made by the Order of the Supreme Court, the right to compensation for the damages claimed and determining the amount thereof, with corresponding condemnation of the defendants in resumption, in their respective capacities, and in particular

- order the respondents in resumption to pay, in favor of Mr. Pier Luigi Vannucci, the sum of Euro 7,746.85, by way of restitution of the amount paid at the time of the stipulation of the preliminary sale dated May 5,



- 1984, plus legal interest from the date of notification of the writ of summons introducing the judgment defined on appeal (with the generic condemnation judgment filed on October 4, 1997) until the balance;
- order the respondents in resumption to pay, in favor of Mr. Pier Luigi Vannucci, the difference between the commercial value of the property as of November 5, 1984 (to be determined through a special CTU, for which we insist) and the price agreed upon in the preliminary of May 5, 1984 (subject to revaluation of said price from May 5, 1984 to November 5, 1984 limited to the unpaid portion of Lire 60,000,000 and addition to the sum thus revalued of the sum of Lire 15,000,000 paid as a down payment), with monetary revaluation from November 5, 1984 until the time of ruling on the sum resulting from the said difference;
 - lastly, order the respondents in resumption to pay, in favor of Mr. Pier Luigi Vannucci, in compliance with the criterion of the so-called <<substitutive compensation>> accepted with the third ground of appeal by the Supreme Court, the sum equal to the value of the property on the date of ascertainment of the damage, or on such other date as the Judge may deem just (value to be determined if necessary by means of an appropriate CTU, for which we insist here), with correlated entitlement to monetary revaluation.

Award of costs and fees for all levels of litigation, including the present.

Pursuant to Presidential Decree 115/2002, it is declared that the value of the case is indeterminable, with unified contribution due in the amount of Euro 518.00.

For trial purpose, he insists on the request for a CTU aimed at determining the commercial value of the property covered by the preliminary agreement (as specified in the narrative); finally, he produces the following documentation:

- 1) certified copy of Order No. 32536 dated November 4, 2022;
- 2) party file of judgment No. 29752/2017 r.g. of the Court of Cassation, containing the party file of judgment No. 2423/2012 of the Court of



Appeal of Florence, in turn containing the party file of judgment No. 5096/2008 r.g. of the Court of Lucca;

3) report of succession Mr. Luigi Filippo Ronca and death certificate Mr. Luigi Filippo Ronca;

It is requested, however, that the Clerk's Office of the Court of Appeals, Your Excellency, should order the acquisition of the office files of all previous levels of proceedings, including the one before the Supreme Court, and subject to the filing of the party files, in addition to the usual telematic filing, also in paper form, with respect to all levels of proceedings, including the one before the Supreme Court.

Respectfully,

Lucca, November 2, 2023
Petrocelli

Avv. Mario

- (c) that writ was served upon the heirs of Mr. LUIGI FILIPPO RONCA (namely, Mr. PIERLUIGI RONCA and Ms. ANNA LUISA RONCA), at their respective residences, as well as upon Mr. PIER VITTORIO RONCA, pursuant to Article 142, paragraph 2, of the Italian Code of Civil Procedure, in conjunction with Article 10 of the Hague Convention of 15 November 1965 on the Service Abroad of Judicial and Extrajudicial Documents (ratified by both Italy and Canada);
- (d) service upon Mr. PIERLUIGI RONCA and Ms. ANNA LUISA RONCA was duly perfected, as shown by the proofs of service filed in the record, and the said defendants in continuation have appeared in the proceedings by statement of defence, here reproduced and incorporated (**Exhibit B**):

**MOST HONOURABLE
COURT OF APPEAL OF FLORENCE
THIRD CIVIL SECTION**

R.G. 2231/2023 – Reporting Justice: Dr. SIMONETTA AFELTRA
Proceedings resumed following a remand order of the Court of Cassation
First hearing: 08.10.2024 > 11.12.2024 (written submissions)



on behalf of

Statement of Appearance and Defence

ANNA LUISA RONCA, Italian Tax Code RNC NLS 60H70 L304Y, residing in Tortona (AL), S.S. per Genova 35, and

PIERLUIGI RONCA, Italian Tax Code RNC PLG 56A09 L304P, residing in Tortona (AL), S.S. per Genova 35,

(as heirs of Mr. Luigi Filippo Ronca)

both represented and defended, by virtue of the power of attorney for litigation executed on 13.02.2024 and appended to this pleading (Annex A), by **Counsel Elena Rolandi**, Milan Bar (Italian Tax Code RLN LNE 62D63 L304I – fax 02-58316860 – certified email (PEC)

elena.rolandi@milano.pecavvocati.it), and **Counsel Antonio Cavagnaro**, Alessandria Bar (Italian Tax Code CVG NTN 73R19 L304C – fax 0131-350493 – PEC antonio.cavagnaro@ordineavvocatitortona.eu), with elected domicile at the office of the former in Tortona (AL), Via Luca Valenziano 6, and requesting that all communications and notifications relating to these proceedings be served to counsels' PEC addresses indicated above,
respondents on remand

in the above-captioned appeal proceedings resumed (following Ordinance of the Supreme Court of Cassation No. 32536/2023 concerning the prior judgment of the Court of Appeal of Florence No. 267/2017) by

PIER LUIGI VANNUCCI, assisted by **Counsel Ottavia Pecchia** and **Counsel Mario Petrocelli** of the Lucca Bar,
appellant on remand

Outline p. 2

Background p. 2

The proceedings p. 3

1. **First-instance proceedings and the appeal** p. 3
 2. **The decision of the Court of Cassation and the remand** p. 4
The position of Anna Luisa and Pierluigi Ronca p. 6
 3. **Preliminary remarks** p. 6
 4. **The first head of damages** p. 7
 5. **The second head of damages** p. 8
- Conclusions** p. 10
Documents p. 10

Having regard to the writ of summons in continuation served by Mr. Pier Luigi Vannucci (Annex B), **Anna Luisa Ronca** and **Pierluigi Ronca**, in their capacity as heirs of Mr. **Luigi Filippo Ronca** (original defendant, respondent and appellee, together with his brother Pier Vittorio Ronca),



- refer in full to all submissions, motions, objections, and claims already set out in the pleadings filed by counsel for Mr. Luigi Filippo Ronca (filed in the record of the present case), to which reference is hereby made;
- reject and contest, in their entirety, all the counterparty's allegations, objections, and requests as inadmissible and unfounded for the reasons stated in its pleadings.

That being stated, the undersigned (having particular regard to the holding of the Supreme Court of Cassation No. **32536/2023**, rendered with respect to the prior judgment of the Court of Appeal of Florence No. **267/2017**) submit and note the following in clarification of their substantive and procedural position

The dispute now (again) before this Honourable Court of Appeal originates from facts that occurred in 1984 when (in brief):

- on **May 5, 1984**, **Luigi Filippo Ronca**, also in the name of his brother **Pier Vittorio** (promising sellers), and **Pier Luigi Vannucci** (promising buyer) executed a **preliminary agreement for the sale** of the apartment located on the first floor of the building in **Lucca, Corso Garibaldi 10**, for the price of **Lire 75,000,000**;
- upon execution, Mr. Vannucci paid the promising sellers **Lire 15,000,000** as a deposit;
- on **November 10, 1984**, the Ronca brothers sold the property to third parties;
- in **1997**, upon conclusion of a first lawsuit brought by Mr. Vannucci against the Ronca brothers, he (following an appeal against the judgment of the Court of Lucca) obtained from the **Court of Appeal of Florence** judgment No. **1504/1997**, awarding **generic liability** against the promising sellers for damages arising from the failure to execute the final sale contract of the property, with quantification to be determined in separate proceedings.

In this factual and procedural context, the present litigation began.

1) First-instance proceedings and the appeal

- On the strength of the Court of Appeal's judgment of generic liability, **Mr. Vannucci**, by writ of summons dated **November 6, 2008**, sued **Luigi Filippo** and **Pier Vittorio Ronca** before the **Court of Lucca** (R.G. **5096/2008**) seeking their **condemnation to damages** for failure to execute the final sale contract—damages which he (rather apodictically) quantified at a total of **€ 900,000.00** (plus adjustment and interest);
- the **Court of Lucca**, by judgment No. **1065/2012**, **dismissed** Mr. Vannucci's claims and ordered him to pay costs;
- against that decision, **Mr. Vannucci** filed **appeal** before this Honourable



Court (R.G. **2423/2012**), which, by judgment No. **267/2017**, **partially upheld** Mr. Vannucci's claim and:

- ordered the Ronca brothers to pay **€ 7,746.85** to Mr. Vannucci as restitution of the deposit paid upon execution of the preliminary agreement, together with **interest** from the date of service of the initiating writ in the proceedings concluded by the Court of Appeal's judgment No. **1504/1997** (namely, from **17.11.1984**);
- dismissed all further claims by Mr. Vannucci seeking monetary revaluation of the deposit, loss-of-profit damages for the difference between the agreed price and the property's value at the time of sale (given the improbable increase in value between May and November 1984), and any other alleged items of damage (as unproven);
- ordered **costs to be offset**;

- **Mr. Vannucci** filed **two petitions for cassation** (later joined by the Supreme Court);
- meanwhile, on **February 5, 2018**, given the enforceability of the appellate judgment, the Ronca brothers paid Mr. Vannucci a total of **€ 27,356.49**, comprising **€ 7,746.85** (deposit restitution), **€ 10,901.67** (interest from **17.11.1984** to **05.01.2018**), and **€ 8,707.88** (reimbursement of legal costs), notwithstanding the Court of Appeal's order for offsetting (also for the first instance).

2) The decision of the Court of Cassation and the remand to the Court of Appeal

- In his petitions, Mr. Vannucci's counsel advanced five grounds (aimed at challenging the appellate court's reasoning on **loss-of-profit** damages, held non-existent), **three** of which were **upheld**.

- The **Supreme Court of Cassation**, by **Ordinance No. 32536/2023**, noting that the **breach** by the Ronca brothers became final upon the **sale to third parties** (on **10.11.1984**),

- **upholding grounds Nos. 1, 2, and 3** (addressed jointly), observed (pp. 10 et seq. of the ordinance) that the damage due to the promising buyer, as a consequence of the failure to execute the final sale contract, **consists in the difference** between the **fair market value** of the property at the time the breach became final and the **agreed price**, without prejudice to **monetary adjustment** (under the preliminary agreement);
- in this case, the Court of Appeal **assumed**:
 - i) that the price stated in the preliminary agreement corresponded to the market value;
 - ii) that within a period of **six months** the value of the property did not increase;without providing reasons for such conclusions;



therefore, the appellate court should have:

- i) determined the property's value as of **05.11.1984** by means of a **court-appointed expert appraisal**;
- ii) once determined, **revalue** the agreed price limited to the **unpaid** amount of **Lire 60,000,000** from **05.05.1984** to **05.11.1984**, and, to the revalued amount (plus **Lire 15,000,000** already paid), compute, as of **05.11.1984**, the **difference** between fair market value and the agreed price, in order to assess whether a **loss-of-profit** damage existed and, if so, in what amount;
- iii) to the amount thus resulting, grant **monetary adjustment** from **05.11.1984** until judgment;

– **rejected** grounds Nos. 4 and 5.

- In light of the Supreme Court's guidance, it will be for the **remand court** to re-examine the parties' allegations and arguments.

Within the new procedural framework clarified by the Supreme Court, the defence hereby **maintains in full** all objections to the claims asserted by Mr. Vannucci in his pleadings throughout the various stages of the proceedings.

To better identify the issues relevant to the *thema decidendum*, it is useful to recall the requests advanced by the opposing party in the writ of summons in continuation.

1) Preliminary remarks

In his writ of summons in continuation (pp. 10 et seq.), the appellant attempts to deconstruct the Supreme Court's reasoning (which, as noted, addressed the three upheld grounds **jointly**) in order to justify the acceptance of **two heads of damage**:

- a) the **first head of damages** (pp. 10 et seq.), corresponding to the difference between the price agreed in the preliminary contract and the **actual value** of the property at the time of sale, is linked by the appellant only to the **first two grounds** of cassation;
- b) the **second head of damages** (pp. 14 et seq.), relating to an additional so-called "**substitute**" damage, is (instrumentally) referred to the **third ground** of cassation.

This inference—by which the opposing party seeks to **improperly and arbitrarily extend** the implications of the Supreme Court's ruling—is unacceptable, as it does not respect the "**parameters**" set by the Court of Cassation, which indeed allowed the first three grounds "**to the extent set out in the reasoning**" (as specified below).

2) The first head of damages



With respect to this item, the Supreme Court's ordinance (p. 13) envisages that the Court of Appeal may rely upon "**indicative elements**" (p. 13) of the correspondence between the property's value as of **05.11.1984** and the price agreed in the preliminary agreement, or upon "**an inductive reasoning based on serious, precise and consistent indicia**" (p. 14).

Therefore—without prejudice to our objections of **inadmissibility** of the opposing party's evidentiary requests (for **tardiness** of the second memorandum under Article 183(6) of the Italian Code of Civil Procedure, filed on **22.09.2009** when the deadline expired on **21.09**, as objected by the Ronca brothers' defence also in the brief in opposition to cassation)—we submit that this Honourable Court, in reassessing the parties' allegations, should first note that:

- in judgment No. **267/2017**, the Court of Appeal found, as a matter of fact now **res judicata**, the **non-existence** of damages to be quantified (p. 4, point 3);
- the acceptance of the ground of appeal in cassation **cannot** lead to the reversal of the judgment, given the finality of the foregoing holding as to the **factual** non-existence of damage.

Without prejudice to the above, we further submit (purely in the alternative) that this Honourable Court should in any event find that:

- the price set in the preliminary agreement of **05.05.1984** corresponded to the **market value** of the property (also considering that it was leased to Mr. Vannucci himself, which reduced its value), and that such value had **not changed** by November of that year;
- the opposing party has offered **no admissible evidence** to the contrary (apart from appraisals filed **out of time**, and thus inadmissible and unusable; and, in any event, not probative, as clarified below);

- without denying that a **court-appointed expert appraisal** may be ordered ex officio, it is noted that:
 - the expert appraisal cannot remedy a party's **evidentiary inertia**; the party remains burdened with alleging the facts underlying its claim (**Cass. Civ. No. 2957/1999; Cass. Civ. No. 24620/2007**), whereas here Mr. Vannucci's defence (notwithstanding its **forfeiture** due to late filing of the evidentiary request) sought an appraisal that is plainly **generic and exploratory** (essentially *percipiente*, where, if anything, a *deducente* appraisal would have been logical);
 - an appraisal may serve as an **objective source of proof** only where it constitutes the **sole possible** means of ascertaining the disputed facts (**Cass. Civ. No. 1512/2003; No. 15399/2002; No. 11359/2002**), whereas in this case the Supreme Court itself envisaged the possibility of basing the decision (as to the hypothetical difference between price and value at the time of sale) on **indicative elements** deemed by the appellate court **serious, precise and consistent**;
 - the determination of **loss of profit** is a matter for the trial court's



assessment and is not subject to cassation review where **properly reasoned** and free from logical or legal error.

In this framework, the Ronca brothers—without prejudice to the foregoing—refer to the allegations and circumstances pleaded in the case for consideration within the assessment entrusted to the Court, and submit (in case an appraisal is admitted) to this Honourable Court’s evaluation, so that this litigation (which has lasted, disproportionately, for almost forty years...) may finally be brought to a proper conclusion.

It is further noted, insofar as may be necessary, that counsel firmly **disputes** the quantification of the property’s market value contained in the appraisal reports filed by the opposing party (moreover **out of time**) during the proceedings, as **wholly unreliable** and **disproportionate** to the standard valuation coefficients applicable to the city of **Lucca** and its historic centre, and, in any event, **not** referring to **November 1984** (but to the year **2009**).

3) The second head of damages

The item addressed in the preceding paragraph is (abstractly) the **only** item that the Supreme Court recognized as potentially admissible and ascertainable as **loss-of-profit** damages arising from the promising sellers’ breach (and for which the case was remitted to the remand court).

Indeed, in the Supreme Court’s ruling:

- the discussion of **ground No. 3** (which the opposing party seeks to extrapolate in the writ of continuation from the ordinance’s contents) has **no autonomy** from that of grounds **Nos. 1 and 2**, since, as the Court noted, the three grounds share the **same subject matter** (relating to the “common issue of the failure to recognize loss-of-profit,” p. 10 of the ordinance);
- contrary to Mr. Vannucci’s assertions, the loss-of-profit damage (**hypothetically and abstractly**) admitted by the Supreme Court—thus understood as “integral” and/or “substitute” damage—is **only** that related to the **difference** between the **value of the property as of 05.11.1984** and the **price agreed** by the parties in the preliminary contract of **05.05.1984**, plus monetary adjustment. **Nothing more or different.**

Accordingly (apart from every arbitrary and inadmissible inference by the opposing party, here challenged ab initio and in full), there is **no basis whatsoever** to admit any claim other than the **first head** discussed above. **Least of all** a supposed “**substitute**” damage, which in this case (on the assumption of the patrimonial situation the buyer would have been in had the sellers performed) would in fact **coincide** with the economic difference between the agreed price and the property’s value at the time of sale—i.e., a **duplication** of the damages item under discussion.



It follows that, on this point, the appellant's claim (pp. 14 et seq., the content of which is specifically and entirely contested in fact and in law) is **wholly unfounded and inadmissible**, and must be **dismissed**.

In light of the foregoing, ANNA LUISA RONCA and PIERLUIGI RONCA, as above represented and defended, respectfully seek the acceptance of the following

CONCLUSIONS

"May this Most Honourable Court of Appeal, rejecting every contrary motion, objection, and claim, **dismiss** all claims advanced by the appellant as unfounded in fact and in law; in any event, with **costs and professional fees** of the present proceedings as well as of all stages of the litigation, including the proceedings before the Supreme Court of Cassation, to be awarded in their favour."

Attachments:

A) power of attorney for litigation

B) writ of summons in continuation on appeal served for Mr. Vannucci

1. Respondents' (Ronca brothers') file for the proceedings before the **Court of Lucca**
 1. statement of appearance and defence
 2. memorandum No. 1 under **Article 183(6) c.p.c.** (former regime)
 3. memorandum No. 3 under **Article 183(6) c.p.c.** (former regime)
2. Respondents' file for the proceedings before the **Court of Appeal of Florence**
 1. statement of appearance and defence
 2. closing brief
 3. reply brief
3. Respondents' file for the proceedings before the **Supreme Court of Cassation**
 1. brief in opposition No. 1
 2. brief in opposition No. 2 (later joined)
 3. memorandum.

Counsel ANTONIO CAVAGNARO

- (e) however, no confirmation has been received of the completion of the service attempted on November 4, 2023 under Article 142, paragraph 2, Italian Code of Civil Procedure, and Article 10 of the Hague Convention, at the last known residence of



Mr. PIER VITTORIO RONCA, who, in the meantime, was found to have passed away in Peterborough, Ontario, Canada, on May 18, 2024;

- (f) neither Mr. PIER VITTORIO RONCA nor any of his heirs entered an appearance before the hearing for the discussion of the case;
- (g) in light of the foregoing, on July 8, 2025, the Court of Appeal of Florence ordered the joinder of the heirs of Mr. PIER VITTORIO RONCA, within the deadline of September 30, 2025, adjourning the case to the hearing of March 11, 2026, by ordinance here reproduced and incorporated (**Exhibit C**):

No. R.G. 2231/2023

COURT OF APPEAL OF FLORENCE
THIRD CIVIL SECTION

The Reporting Judge Paolo Masetti,
having dissolved the reservation assumed;
having read the written submissions filed by the parties;
noting that Mr. Pier Vittorio Ronca was found to have died on May 18, 2024 (cf. the document attached to the written submissions filed by the counsel for Ms. Anna Luisa Ronca and Mr. Pierluigi Ronca), and further noting that there is no evidence of the completion of service of process upon him prior to his death (the only valid form of service being personal service, pursuant to Article 392, paragraph 2, of the Italian Code of Civil Procedure);
considering, therefore, that the adversarial process must be integrated by summoning the heirs of Mr. Pier Vittorio Ronca, once they have been identified;

FOR THESE REASONS

orders the integration of the adversarial process by summoning the heirs of Mr. Pier Vittorio Ronca, once they have been identified, within the peremptory deadline of September 30, 2025;
adjourns the case to the hearing of March 11, 2026, at 12:00 p.m.
So ordered.

Florence, July 8, 2025

The Reporting Judge
Paolo Masetti



(h) that, by order dated 22 October 2025, the Florence Court of Appeal held that the conditions existed to grant the present applicant relief from the time limit for the purpose of serving notice of the act on all the heirs of Mr. PIER VITTORIO RONCA, subject to their full identification, “in light of the difficulties encountered in locating and identifying them on another continent (objectively demonstrated by the documentation attached to the application), and in the absence of any culpable inertia on the part of the applicant that may have caused the failure to comply with the deadline of 30 September 2025, taking into account the time which, based on the investigations carried out, proved to be necessary”; and that, for this reason, it set a new peremptory deadline of 31 March 2026 for the same procedural steps, consequently postponing the hearing of 11 March 2026 to 11 November 2026, by means of the order reproduced and referred to herein (**Exhibit D**)::

No. R.G. 2231/2023

COURT OF APPEAL OF FLORENCE
THIRD CIVIL SECTION

The Presiding Judge Paolo Masetti,
having reviewed the records of the proceeding indicated in the heading;
having regard to his own order issued on July 8, 2025;
having reviewed the motion filed by the plaintiff in the reinstatement proceeding, Pier Luigi Vannucci, on September 22, 2025, the subsequent brief filed by the defendants Anna Luisa Ronca and Pierluigi Ronca regarding the same, and the further brief filed by the plaintiff on October 6, 2025, in which the aforementioned motion was “confirmed and reiterated for all intents and purposes”; noting that the plaintiff, within the time limit granted by the order of July 8, 2025, forwarded the writ of summons to join the proceedings for service on Giovanna Maria Cavagnaro Ronca, identified as the spouse of the deceased Pier Vittorio Ronca; finding, in any event, that the conditions exist to restore the time limit for the petitioner to serve the



finding no culpable negligence on the part of the petitioner that caused the failure to meet the deadline of September 30, 2025, taking into account the time required, as determined by further investigation (see, in

particular, Attachment H);

noting, finally, that the plaintiff must document the outcome of the service of process on Giovanna Maria Cavagnaro Ronca and produce certification regarding the marital relationship with the decedent;

FOR THIS REASONS

grants the plaintiff Pier Luigi Vannucci an extension of time to join the proceedings against the heirs of Pier Vittorio Ronca, once they have been identified, setting a new deadline of March 31, 2026, for this purpose;

POSTPONES

the hearing scheduled for March 11, 2026, to November 11, 2026, and, at the same time,

REPLACES

pursuant to Articles 127 of the Italian Civil Code and 127-ter of the Italian Code of Civil Procedure, the hearing scheduled for November 11, 2026, with the filing of written briefs containing only the parties' claims and conclusions, by the peremptory deadline of November 11, 2026;

NOTIFIES

that failure to file the written briefs shall be deemed a failure to appear at the hearing; that the expiration date of the deadline set for the filing of the briefs is considered, for all intents and purposes, as the hearing date.

Let it be communicated.

Florence, October 22, 2025

- (i) that, on the basis of the results of the further investigations carried out, it has been possible to identify as relatives and heirs of Mr. PIER VITTORIO RONCA Ms. GIOVANNA MARIA CAVAGNARO RONCA, born on 24 November 1938 in Genoa,



residing at 2865 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9, Canada, and Mr. RICCARDO RONCA, born on 5 September 1973 in Peterborough, Ontario, Canada, and residing there at 2000 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9, Canada;

- (j) that, on the basis of the investigations carried out, it is not possible to exclude the existence of additional surviving relatives of Mr. PIER VITTORIO RONCA;
- (k) that, for this reason, authorization has been requested and obtained from the President of the Florence Court of Appeal for service pursuant to Article 150 of the Italian Code of Civil Procedure upon any further surviving heirs of Mr. PIER VITTORIO RONCA.

NOW, THEREFORE,

Mr. **PIER LUIGI VANNUCCI**, as represented and defended above,

SUMMONS

the **additional heirs of Mr. PIER VITTORIO RONCA**, born in Genoa on 2 May 1936, formerly residing during his lifetime at 2865 Television Road, Peterborough, Ontario K9L 1E9, Canada, tax code RNCPVT36E02D969S, and deceased in Peterborough, Ontario, Canada, on 18 May 2024, to appear before the Honorable Court of Appeal of Florence at the hearing scheduled for **11 November 2026**, in proceeding no. 2231/2023 r.g., with an invitation to enter an appearance no later than twenty days before the above-mentioned hearing or that set pursuant to Article 168-bis of the Italian Code of Civil Procedure, with express notice that appearance beyond the aforementioned time limits shall entail the forfeitures set out in Articles 38, 167 and 345 of the Italian Code of Civil Procedure, including the forfeiture of the right to file any incidental appeal pursuant to Article 343 of the Italian Code of Civil Procedure, and that, in the event of failure to appear, the proceedings shall continue in their lawful default, in order to obtain therein the granting of the following

CLAIMS

that the Honourable Court of Appeal of Florence, acting as appellate court on remand, rejecting any contrary motions, exceptions and submissions, may rule as follows, pursuant to the remand order: finally decide on the claims for award and condemnation submitted by Mr. Pier Luigi Vannucci, as stated in the Claims at First Instance and on Appeal, here incorporated by reference, declaring and holding, in accordance with the principles of law and the findings set out in the Cassation Ordinance, that the plaintiff is entitled to the damages claimed, determining their amount, and condemning the defendants in continuation, in their respective capacities, and in particular:



- to condemn the defendants in continuation to pay Mr. Pier Luigi Vannucci the sum of Euro 7,746.85, as reimbursement of the amount paid upon execution of the preliminary contract of May 5, 1984, together with statutory interest from the date of service of the initiating writ of summons (in the proceedings concluded by the appellate judgment of October 4, 1997) until full payment;
- to condemn the defendants in continuation to pay Mr. Pier Luigi Vannucci the difference between the fair market value of the property as of November 5, 1984 (to be determined by court-appointed expert appraisal, as requested) and the price agreed in the preliminary contract of May 5, 1984 (after monetary adjustment of the unpaid portion of Lire 60,000,000 from May 5, 1984 to November 5, 1984, plus the sum of Lire 15,000,000 already paid as down payment), with further adjustment from November 5, 1984 until judgment on the resulting difference;
- to further condemn the defendants in continuation, pursuant to the principle of “substitute compensation” upheld by the Supreme Court in its decision on the third ground of appeal, to pay Mr. Pier Luigi Vannucci a sum equal to the value of the property at the date of ascertainment of the loss, or at such other date as the Court deems just (value to be determined, if necessary, by court-appointed expert appraisal, as requested), with corresponding monetary adjustment.

With costs and legal fees of all levels of proceedings, including the present one, to be awarded.

EVIDENCE

Mr. PIER LUIGI VANNUCCI reiterates his request for a court-appointed expert appraisal (“*CTU*”) to determine the fair market value of the property subject to the preliminary contract (as specified in the statement of facts); he further files the following documentation, in addition to that already filed with the writ of summons in continuation:

- A)** electronic duplicate of the writ of summons in continuation;
- B)** electronic duplicate of the statement of defence of Mr. PIERLUIGI RONCA and Ms. ANNA LUISA RONCA;
- C)** electronic duplicate of the order of the Court of Appeal of Florence of July 8, 2025;
- D)** electronic duplicate of the order of the Court of Appeal of Florence of October 10, 2025.

Respectfully submitted,

Lucca, March 30, 2026

Avv. Mario Petrocelli

