

Civile Sent. Sez. 2 Num. 28949 Anno 2017

Presidente: MATERA LINA

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 04/12/2017

SENTENZA

sul ricorso 18606-2013 proposto da:

DELLA VALLE PIER PAOLO DLLPPL65H25L424E, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DELLA PINETA DI OSTIA, 3, presso lo studio dell'avvocato PIERLUIGI GUERRIERO, rappresentato e difeso dagli avvocati STEFANO RUGGIERO, CLAUDIO VERGINE;

- ricorrente -

contro

PERSICH MANUEL, PELLEGRIN INGRID, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DEI GRACCHI 130, presso lo studio dell'avvocato TERESINA TITINA MACRI', che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato FABIO NIDER;

-controricorrenti-



nonchè

sul ricorso 18606-2013 proposto da:

PERSICH MANUEL, PELLEGRIN INGRID, e elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DEI GRACCHI 130, presso lo studio dell'avvocato TERESINA TITINA MACRI', che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato FABIO NIDER;

- ricorrenti incidentali -

sul ricorso 18606-2013 proposto da:

- ricorrenti -

contro

DELLA VALLE PIER PAOLO DLLPPL65H25L424E;

- intimato -

avverso la sentenza n. 373/2013 della CORTE D'APPELLO di TRIESTE, depositata il 17/04/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/09/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

uditi gli Avvocati Guerriero, per delega dell'Avvocato Vergine, e Nider;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Corrado Mistri, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e l'accoglimento del ricorso incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Pier Paolo Della Valle propone ricorso articolato in sei motivi avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di TRIESTE n. 373/2013, depositata il 17/04/2013. Resistono con controricorso Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin, i quali propongono altresì ricorso incidentale in unico motivo.



La Corte d'Appello di Trieste, rigettando l'impugnazione avanzata da Pier Paolo Della Valle contro la pronuncia di primo grado, non definitiva, resa il 10/02/2012 dal Tribunale di Trieste, ha confermato l'accoglimento della domanda formulata da Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin con citazione del 30/09/2009, con cui si era chiesto di accertare che il prezzo di € 155.000,00 da loro versato al Della Valle per effetto della compravendita di un alloggio in via Paesiello, n. 8, di Trieste, stipulata il 10/12/2004 – costruito su area gravata da diritto di superficie concesso dal Comune di Trieste all'impresa costruttrice del complesso immobiliare, nell'ambito di programma di edilizia economico popolare ex art. 35, legge n. 865/1971 – fosse eccedente rispetto a quello stabilito nelle apposite convenzioni, con conseguenti nullità della relativa clausola e condanna del venditore alla restituzione dell'indebito, da quantificare nel prosieguo del giudizio. La Corte d'Appello ha ribadito, pertanto, la nullità della clausola di determinazione del prezzo di vendita dell'immobile soltanto perché difforme dalle prescrizioni dettate dal Comune, e richiamato l'operatività dell'art. 1339 c.c.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I. Il primo motivo di ricorso di Pier Paolo Della Valle denuncia la nullità dell'impugnata sentenza per violazione degli artt. 99 e 112 c.p.c., avendo essa omesso di pronunciare sul motivo di appello che censurava la decisione del Tribunale per aver dichiarato la nullità della clausola contrattuale di determinazione del prezzo di vendita in relazione all'art. 1418, comma 1, c.c. (c.d. nullità virtuale), così accogliendo la domanda dei compratori sulla base di una diversa *causa*



petendi, avendo costoro dedotto l'esistenza di una nullità testuale.

I.1. Il primo motivo del ricorso principale è del tutto infondato. La Corte d'Appello di Trieste, uniformandosi alla giurisprudenza di questa Corte, ha ritenuto affetta da nullità parziale, e quindi sostituita di diritto, ex artt. 1419, comma 2, e 1339 c.c., la clausola negoziale del contratto di compravendita *inter partes* del 10/12/2004, giacché contenente un prezzo di alienazione dell'alloggio difforme da quello massimo vincolato stabilito sulla base della Convenzione di cessione di area in diritto di superficie del 06/02/1980, intervenuta tra il Comune di Trieste e la Cooperativa Edili e Braccianti del comprensorio di Sassuolo (si vedano Cass. Sez. 2, 03/01/2017, n. 21; Cass. Sez. U, 16/09/2015, n. 18135). Questa stessa Corte ha anche ormai chiarito come, alla luce del ruolo che l'ordinamento affida alla nullità contrattuale, quale sanzione del disvalore dell'assetto negoziale, il giudice di merito abbia il potere-dovere di rilevare dai fatti allegati e provati, o comunque emergenti "*ex actis*", una volta provocato il contraddittorio sulla questione, ogni forma di nullità del contratto stesso. La rilevazione delle nullità negoziali è perciò per il giudice sempre obbligatoria e sotto qualsiasi profilo, anche diverso da quello allegato dalla parte, e così pure la loro "dichiarazione", ove vi sia stata in tal senso un'espressa domanda della parte. Ancor più chiaramente, il giudice innanzi al quale sia stata proposta una domanda di nullità contrattuale, deve rilevare di ufficio l'esistenza di una causa di quest'ultima pure diversa da quella allegata dall'istante, essendo tale domanda pertinente ad un diritto autodeterminato, sicché è individuata indipendentemente dallo specifico vizio dedotto in giudizio (Cass. Sez. U, 12/12/2014, n. 26242; Cass. Sez. U, 04/09/2012, n. 14828). Non è, dunque,



viziata da ultrapetizione la decisione del giudice che, in caso di domanda di accertamento della nullità di una clausola contrattuale che si assuma testuale, abbia dichiarato la nullità del contratto per contrarietà a norme imperative, pur in difetto di espressa previsione in tal senso (cd. "nullità virtuale"), essendo tale decisione giustificata dall'obbligo di rilevare comunque anche di ufficio ogni possibile causa di nullità.

II. Il secondo motivo di ricorso di Pier Paolo Della Valle deduce la nullità dell'impugnata sentenza per violazione degli artt. 345 e 112 c.p.c., in quanto la Corte d'Appello di Trieste ha dichiarato di non poter esaminare, perché del tutto nuovo e non dedotto in primo grado, il tema della contrarietà a correttezza e buona fede del comportamento di Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin, i quali nel 2007 avevano appreso che il Comune di Trieste, modificando le proprie precedenti determinazioni, avrebbe consentito dal 2008 lo svincolo dell'appartamento con il pagamento di una somma pari ad € 1.401,13. Ora il ricorrente specifica nel suo secondo motivo che tale questione era stata già introdotta nella comparsa conclusionale del giudizio di primo grado, trattandosi comunque di mera difesa, proponibile anche in appello.

II.1. Il secondo motivo di ricorso è infondato. Allorchè, come nel caso in esame, sia proposta domanda di accertamento della nullità parziale di una clausola contrattuale di determinazione del corrispettivo e di ripetizione dell'indebitto in relazione alla relativa prestazione, la deduzione della contrarietà a buona fede della condotta del *solvens*, finalizzata a negare la ripetibilità della somma, costituisce comunque un fatto nuovo, la cui allegazione è sottoposta alle preclusioni indicate dall'art. 183 c.p.c., le quali comunque impediscono, dopo la chiusura della fase di trattazione, che siano proposte nuove domande o

eccezioni o dedotte a fondamento di esse nuovi fatti costitutivi, modificativi, impeditivi o estintivi. Ne consegue che, non trattandosi di mera argomentazione a contestazione dei fatti costitutivi dell'avversa domanda, il "fatto" della contrarietà a correttezza e buona fede del comportamento di Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin, fondandosi su elementi propri, autonomi e distinti da quelli già oggetto del dibattito processuale, non poteva essere comunque dedotto in primo grado dal convenuto Della Valle soltanto con la comparsa conclusionale, nè, quindi, poteva essere utilmente sottoposto al giudice d'appello.

III. Il terzo motivo di ricorso di Pier Paolo Della Valle denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 35, legge n. 865/1971, dell'art. 12 della Convenzione PEEP, dell'art. 31, commi 45 ss., legge n. 448/1998, e dell'art. 1418, comma 1, c.c., sostenendo che gli interessi protetti da tali norme non hanno carattere inderogabile e che la rivendita a prezzo di mercato non contrasti con i sottesi interessi di natura pubblicistica.

Il quarto motivo del ricorso principale deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1418, comma 1, c.c., dell'art. 1419, comma 2, c.c., dell'art. 1339 c.c., dell' artt. 35, comma 4 e ss. legge n. 865/1971 e degli artt. 12, 15 e 16 della Convenzione PEEP, evidenziando come tali norme, e la medesima Convenzione del 06/02/1980, ricolleghino alla loro inosservanza una conseguenza diversa dalla nullità dell'atto.

Il quinto del ricorso principale denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 1418, comma 1, c.c., dell'art. 1339 c.c., dell'artt. 35, comma 4 e ss., legge n. 865/1971 e degli artt. 12, 15 e 16 della Convenzione del 06/02/1980, evidenziando come Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin nell'anno 2009 avessero stipulato una nuova convenzione con il Comune di

Trieste, sostitutiva di quella originariamente conclusa ai sensi dell'artt. 35, legge n. 865/1971, con conseguente venir meno *ex tunc* dei vincoli posti alla cessione dell'immobile in ordine alla determinazione del prezzo.

Il sesto motivo del ricorso di Pier Paolo Della Valle denuncia la violazione degli artt. 1175 e 1375 c.c. per abuso del diritto e contrasto con gli obblighi di buona fede ravvisabili nel comportamento di Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin, i quali hanno tratto notevole vantaggio dalla conclusione della successiva Convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/1977 ed hanno poi agito per la nullità del contratto stipulato con il ricorrente.

III.1. Il terzo, il quarto, il quinto ed il sesto motivo di Pier Paolo Della Valle vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano infondati, alla stregua dell'orientamento interpretativo di questa Corte già richiamato a proposito del primo motivo (Cass. Sez. 2, 03/01/2017, n. 21; Cass. Sez. U, 16/09/2015, n. 18135). Questo orientamento ha chiarito come il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo vada risolto tenendo conto del carattere imperativo della relativa disciplina normativa, seppur mediata da convenzioni tra il Comune e il concessionario: con la conseguenza che l'eventuale violazione dei parametri legali sul prezzo di cessione cagiona la nullità della clausola ex art. 1418 c.c. e la sostituzione mediante inserzione automatica del corrispettivo imposto dalla legge (artt. 1339 e 1419, comma 2, c.c.). La ricostruzione ermeneutica della disciplina normativa poggia innanzitutto sulla distinzione delle convenzioni per la cessione del diritto di superficie - quale quella oggetto della vicenda in esame - rispetto alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà

piena, non essendo previsto nel primo caso dall'art. 35, comma 8, della legge n. 865/1971, quale contenuto necessario delle convenzioni, il regime di inalienabilità, invece in origine contemplato dal successivo comma 15 per la cessione del diritto di proprietà. Il vincolo inerente la determinazione del prezzo discende, per contro, in tutti i casi direttamente dalla legge. Ulteriore distinzione è stata messa in evidenza tra le convenzioni ex art. 35, legge n. 865/1971, e quelle ex artt. 7 e 8, legge n. 10/1977, quale si assume essere, nella specie, la convenzione di seguito stipulata dagli attuali controricorrenti nel 2009 con il Comune di Trieste. Solo per queste ultime il titolare di alloggio su concessione edilizia rilasciata con contributo ridotto non è obbligato a rispettare, in sede di vendita, il prezzo stabilito dalla convenzione - tipo approvata dalla regione, ai sensi dell'art. 7, legge n. 10/1977, essendo destinatario dell'obbligo di contenere i prezzi di cessione (od il canone di locazione) nei limiti fissati dalla detta convenzione soltanto il costruttore titolare della concessione.

Per gli immobili di edilizia convenzionata ex legge n. 10/1977 appare chiara, infatti, l'individuazione, in chi abbia ottenuto la concessione edilizia a contributo ridotto, del destinatario degli obblighi assunti di contenere il prezzo di cessione degli alloggi, nei limiti indicati dalla stessa convenzione e per la prevista durata di sua validità. Si sono poi ritenute dirimenti, nell'interpretazione della disciplina in esame, le disposizioni contenute nel d.l. 13 maggio 2011, n. 70, convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106. Queste disposizioni hanno aggiunto al comma 49 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998 sia il comma 49-bis, secondo il quale "I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di

locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo (...)" ; sia il comma 49-ter, per il quale "Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", ovvero alle convenzioni per il rilascio della concessione edilizia a contributo ridotto di cui già agli artt. 7 e 8, legge n. 10/1977, con la conseguenza che pure per detti alloggi l'efficacia del vincolo di prezzo non dovrebbe, allora, ritenersi limitata al primo atto di trasferimento, ma andrebbe estesa a tutti i successivi passaggi di proprietà dell'immobile fino a quando non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis. Il sistema legislativo così ricostruito comporta, in definitiva, che il vincolo del prezzo viene eliminato soltanto per effetto di apposita convenzione *ad hoc* (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), seguendo, altrimenti, il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita. Non può, allora, rilevare in alcun modo sulla compravendita conclusa tra l'alienante Pier Paolo Della Valle e

gli acquirenti Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin il 10/12/2004 la successiva dedotta convenzione che questi ultimi hanno poi stipulato nel 2009 con il Comune di Trieste, in quanto al momento del primo contratto era certamente ancora sussistente il vincolo del prezzo. Né la disciplina normativa richiamata consente al venditore di sanare retroattivamente il trasferimento dell'immobile, liberando *ex post* il bene dal vincolo del prezzo massimo di cessione attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune, in maniera da sottrarsi alla pretesa dell'acquirente di ripetizione del prezzo pagato in eccedenza (tanto più nel caso in esame, trattandosi di vendita avvenuta ben prima del citato d.l. n. 70/2011). E' invece l'acquirente che può procedere alla rimozione del vincolo di prezzo dell'immobile, semmai proprio approfittando dell'importo eccedente ricevuto in restituzione dal suo dante causa, per poi rivenderlo al valore di mercato. Né è ravvisabile alcun abuso del diritto nel fatto che gli acquirenti Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin abbiano agito nei confronti di Pier Paolo Della Valle per ripetere l'eccedenza di prezzo, e, come si assume dal ricorrente, separatamente pagato il corrispettivo per rimuovere il vincolo e rivendere l'immobile a prezzo di mercato, in quanto tale condotta ha perseguito un risultato lecito attraverso mezzi legittimi, e non ha causato alcuna sproporzione o ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale.

IV.L'unico motivo del ricorso incidentale di Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin denuncia la violazione e falsa applicazione, nonché l'omessa o carente motivazione, in relazione agli artt. 91 e 92 c.p.c. ed al d.m. n. 140 del 2012, per aver la Corte d'Appello di Trieste liquidato in favore degli appellati le spese processuali del giudizio di gravame nell'importo complessivo di



€ 2.500,00, oltre accessori, e ciò a fronte di un valore dichiarato della causa pari ad € 67.348,61 ed ad una nota spese che indicava una richiesta di compenso di € 2.500,00 per la fase di studio, di € 1.500,00 per la fase introduttiva e di € 3.000,00 per la fase decisoria

Il ricorso incidentale è fondato.

La Corte di Trieste, nel decidere sulla liquidazione delle spese del grado di appello, non si è attenuta al principio, più volte ribadito da questa Corte, secondo cui il giudice, in presenza di una nota specifica prodotta dalla parte vittoriosa, non può limitarsi ad una globale determinazione dei compensi dell'avvocato (nella specie, sulla base dei parametri di cui al d.m. n. 140 del 2012, applicabile "ratione temporis") in misura inferiore a quelli esposti, ma ha l'onere di dare adeguata motivazione del diverso valore della controversia stimato, oppure dell'eliminazione o della riduzione di voci da lui operata, allo scopo di consentire, attraverso il sindacato di legittimità, l'accertamento della conformità della liquidazione ai limiti, massimo e minimo, delle tariffe operanti, neppure potendo presumersi, in difetto di specifica indicazione, che la somma determinata sia stata calcolata in base ai valori medi. Nella specie, la liquidazione globalmente operata dalla Corte d'Appello in favore delle parti vittoriose risulta anche inferiore ai minimi stabiliti sulla base del d.m. n. 140 del 2012 per le singole voci di compenso, come specificate nella nota del 15 gennaio 2013, e manca del tutto la motivazione di tale riduzione. Ritenuta la fondatezza del vizio *in iudicando* denunciato nel ricorso incidentale, la sentenza impugnata va cassata, rimettendo al giudice di rinvio le indispensabili indagini di fatto sugli atti di causa che conducano ad una corretta liquidazione delle spese processuali del giudizio di

appello, in considerazione dei richiamati principi. Al giudice di rinvio va altresì rimessa la regolamentazione delle spese del giudizio di cassazione.

Conseguono il rigetto del ricorso principale di Pier Paolo Della Valle, l'accoglimento del ricorso incidentale di Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin e la cassazione della sentenza impugnata limitatamente alla statuizione sulle spese di lite del giudizio d'appello, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Trieste, che deciderà sul punto uniformandosi ai richiamati principi.

Sussistono altresì le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente principale Pier Paolo Della Valle, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso principale di Pier Paolo Della Valle, accoglie il ricorso incidentale di Manuel Persich ed Ingrid Pellegrin, cassa la sentenza impugnata limitatamente alla statuizione sulle spese di lite del giudizio di appello, e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Trieste, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il

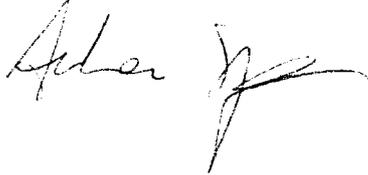


versamento, da parte del ricorrente principale Pier Paolo Della Valle, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 13 settembre 2017.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Lina Matera



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 04 DIC. 2017