

ALLA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

RICORSO

per la Cassazione della Sentenza n. 1108/2018 pronunciata dalla Corte di Appello di Firenze nell'ambito del proc. n. 2690/2016 pubblicata in data 18.05.2018 e non notificata con la quale la predetta Corte territoriale, in sede di rinvio, in parziale riforma del capo b) della sentenza del Tribunale di Grosseto n. 692/2005 in data 25/7/2005, depositata in data 4/10/2005, subordinava il trasferimento dell'immobile meglio distinto in atti al pagamento della somma di € 11.968,68 oltre iva di legge, confermando nel resto l'impugnata sentenza e compensando le spese di lite e di C.T.U. di ogni fase e grado del giudizio, compreso quello di legittimità,

PROPOSTO DA

BRUNO FALZEA, nato a Reggio Calabria il 08.02.56 (C.f.: FLZBRN56B08H224A), residente in Grosseto - via Mozart n.° 23, rappresentato e difeso, giusta procura speciale in calce al presente atto, dall'Avv. Giuseppe Maria Tiraboschi, del Foro di Roma, nato a Bergamo il 16/5/48 (C.F. TRBGPP48E16A794C) con studio legale in Roma alla Via Verona n. 9 ove il ricorrente ha eletto domicilio, il quale dichiara di voler ricevere le notifiche e le comunicazioni via fax al n. 035.19962993 ovvero al seguente indirizzo di P.E.C.:
giuseppemariatiraboschi@ordineavvocatiroma.org

CONTRO

Curatela del Fallimento Biemme s.n.c. di Bardi e Milani, in persona del Curatore p.t., rappresentata e difesa nel giudizio di appello dall'Avv. Claudio Marconi ed elettivamente domiciliata in Firenze Via Ungheria n. 24 presso lo studio dell'Avv. Simone Pistelli.

Oggetto del giudizio: domanda ex art. 2932 c.c. avente per oggetto la richiesta di trasferimento della proprietà del diritto di superficie dell'immobile adibito a civile abitazione e costruito su area PEEP.

Valore della causa: 12.000 euro

Sintesi dei motivi di ricorso

1. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, 1° comma, n. 3, c.p.c. in riferimento agli artt. 35 L n. 865/1971, , 1419 e 1339 c.c.

Nel caso in cui il prezzo determinato sulla base della convenzione ex art. 35 Legge n. 865/1971 non ecceda quello liberamente pattuito tra le parti private, non si verifica alcuna nullità parziale con inserzione automatica del superiore prezzo eventualmente determinato sulla base della convenzione.

Pertanto, il meccanismo di automatica sostituzione, ex artt. 1419 e 1339 c.c., della clausola contrattuale, non colpita da nullità, che determina il prezzo di cessione non può operare.

La Corte d'Appello di Firenze, erroneamente applicando le norme di cui agli artt. 35 della Legge n. 865/1971, 1419 e 1339 c.c., ha ritenuto che, anche qualora l'applicazione delle stesse determini esiti sfavorevoli per il promittente acquirente, nel senso che il prezzo determinato secondo la Convenzione risulti maggiore rispetto a quello fissato dalle parti nel contratto preliminare di compravendita, debba comunque procedersi alla sostituzione ex lege del prezzo liberamente determinato dalla parti con quello fissato dalla Convenzione tra il concessionario ed il Comune . Al contrario, non è ravvisabile alcuna nullità, ancorché parziale, del contratto qualora non vi sia eccedenza del prezzo di cessione, liberamente fissato dalle parti, rispetto a quello massimo fissato dalla convenzione.

2. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, 1° comma, n. 3, c.p.c. in riferimento agli artt. 392 e 393 c.p.c. per aver il Giudice del rinvio riformato la Sentenza di primo grado non più esistente e non deciso in modo unitario la domanda fatta valere in giudizio.

La Corte d'Appello di Firenze, giudicando a seguito di rinvio disposto con Sentenza n. 8800/2016 della Corte di Cassazione, non ha provveduto, come espressamente richiesto dalla Suprema Corte, a pronunciarsi sulla domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare fatta valere in giudizio

dal Sig. Falzea, ma ha riformato solo parzialmente la Sentenza di primo grado del Tribunale di Grosseto non più giuridicamente esistente.

3. Violazione e falsa applicazione degli artt. 99 e 184 c.p.c. – mancata declaratoria della decadenza di nuove domande da parte della curatela.

La Corte di Appello di Firenze ha ritenuto infondato la contestazione di sig. Falzea Bruno della decadenza di nuove domande da parte della curatela in appello con conseguente inammissibilità della domanda riconvenzionale all'epoca formulata.

4. Violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c.: ingiustificata compensazione delle spese processuali e di quelle di CTU di ogni fase e grado del giudizio.

La Corte d'Appello di Firenze, nonostante la sostanziale soccombenza della Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni nel complessivo giudizio e in particolare nel precedente giudizio di Cassazione definito con la Sentenza n. 8806/2016, ha compensato integralmente le spese dell'intero giudizio.

Svolgimento dei precedenti gradi di giudizio

Con atto di citazione notificato in data 08/06/1994, Bruno Falzea conveniva in giudizio la BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani avanti il Tribunale di Grosseto, per sentir dichiarare ex art. 2932 c.c. il trasferimento a proprio favore della proprietà superficiaria per 99 anni di una unità immobiliare, in costruzione ad opera della società convenuta in regime di edilizia agevolata-convenzionata, nonché per ottenere la restituzione di somme che assumeva corrisposte senza titolo per acconti in conto mutuo e il risarcimento dei danni, in forza di contratto preliminare stipulato in data 25/10/1991 (docc. 2 e 130 fasc. att.). L'atto di citazione veniva trascritto in data 09/06/1994 presso la Conservatoria RR. II. (doc 1 fasc.att.). La BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani si costituiva, chiedendo il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, il rilascio immediato dell'immobile occupato dal promissario acquirente senza titolo, nonché il risarcimento dei danni all'immagine subiti. Nessuna domanda formulava in relazione al prezzo della compravendita. Il Giudice disponeva due consulenze, una tecnica e l'altra contabile, al fine di accertare la condizione materiale dell'immobile e di individuare il corrispettivo dovuto per il

trasferimento da definire secondo parametri indicati dalla Legge. L'attività istruttoria si rilevava molto complessa e caratterizzata da accese polemiche e le operazioni peritali si dilungavano in maniera abnorme, venendo infine demandate a un collegio composto di esperti iscritti presso il Tribunale di Roma, ritenuti estranei a condizionamenti ambientali. Le operazioni peritali, iniziate nel gennaio 1998, si concludevano soltanto nell'ottobre 2002. Nelle more, con sentenza del 5/12/2002, la società convenuta veniva dichiarata fallita e la causa veniva riassunta dall'attore nei confronti della Curatela. Questa si costituiva in giudizio dichiarando l'intenzione di sciogliersi dal contratto preliminare a norma dell'art. 72 L.F. Terminato finalmente l'iter istruttorio, il Tribunale, con sentenza 692 del 25/07/2005, in adesione a quanto stabilito dalla sent. Cass. SS.UU. n°12505/2004, dichiarava illegittimo il recesso esercitato dalla Curatela, a fronte del trasferimento (con effetto ex tunc) del diritto in capo a Falzea a seguito e a causa della trascrizione della domanda giudiziale, determinando il prezzo residuo da corrispondere da parte del Falzea in € 8.407,08 e stabilendo che tale residuo avrebbe dovuto essere corrisposto entro 180 gg dal passaggio in giudicato della sentenza. Per il resto, compensava integralmente le spese di lite, ordinava la trascrizione della sentenza e dichiarava la propria incompetenza funzionale sulle residue domande. Con atto di citazione notificato il 19/10/2006 la Curatela proponeva appello, sostenendo l'infondatezza della domanda ex art. 2932 c.c., sia perché il Curatore si era validamente sciolto dal contratto, sia perché l'attore non aveva pagato l'intero prezzo, e sostenendo altresì l'incompetenza funzionale del Tribunale ordinario, ritenendo quella del giudice fallimentare e comunque l'errata determinazione del prezzo, pari a suo dire a € 77.375,91 comprensivi dell'IVA, sul quale andavano riconosciuti gli interessi. Il Falzea si costituiva contestando tutte le domande dell'appellante e formulando appello incidentale, col quale chiedeva che il prezzo dell'immobile fosse confermato nell'importo di £ 122.000.000 oltre IVA, stabilito nel contratto preliminare secondo i parametri di Legge e da lui da gran tempo già pagato per £ 120.880.000 (dei quali 55.000.000 illegittimamente pretesi dalla Biemme, in quanto avrebbero dovuto essere coperti da mutuo) dichiarandosi

comunque pronto a versare la differenza dovuta. Con sentenza 1358 del 22/5-13/10/2009 la Corte di Appello respingeva la domanda del Falzea e di conseguenza annullava i capi a), b) e c) della sentenza impugnata, disponendo l'integrale compensazione delle spese. Presupposto di tale pronuncia era la considerazione che la facoltà del Curatore fallimentare di sciogliersi dal contratto preliminare non incontrasse ostacoli e limitazioni di sorta, tanto più che "il prezzo non è stato interamente pagato sicché l'accordo è rimasto almeno parzialmente ineseguito anche sul lato del compratore". Il Falzea proponeva ricorso in Cassazione sulla base di 5 motivi afferenti omessa e/o insufficiente o contraddittoria motivazione in ordine all'asserito mancato saldo del prezzo (poiché il Falzea aveva formulato offerta 'banco judicis' del saldo nel corso della causa di primo grado all'udienza del 16/1/1996) e in ordine all'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale ben prima della dichiarazione di fallimento della convenuta, nonché violazione di legge in relazione agli artt. 2932 n°2 c.c., 45 e 72 L.F. e in relazione ad altri ulteriori profili. Con sentenza n. 8800 del 2016 la Suprema Corte di Cassazione accoglieva il secondo e terzo motivo del ricorso proposto da Bruno Falzea avverso la sentenza n. 1358/2009 pronunciata dalla Corte d'Appello di Firenze, dichiarando assorbiti i rimanenti motivi, cassava la predetta sentenza e rinviava anche per le spese alla Corte d'Appello di Firenze in diversa composizione.

La Corte di Cassazione riteneva che *"secondo la più autorevole giurisprudenza di questa corte, anche precedente alla riforma del 2006, quando il promissario acquirente abbia proposto e trascritto prima del fallimento la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita, il sopravvenuto fallimento del promettente venditore non priva il curatore della facoltà di scelta riconosciutagli dall'art. 72 legge fall., ma l'eventuale scelta compiuta in tal senso non è opponibile al promissario acquirente che ottenga la sentenza costitutiva ex art. 2392 c.c., perché gli effetti di tale sentenza retroagiscono al momento della trascrizione della domanda (Cass., Sez. un., 7 luglio 2004 n. 12505, m. 574280). Come è stato ben chiarito "la sentenza costitutiva ex art. 2392 c.c. fissa l'an*

dell'effetto traslativo, la trascrizione della domanda giudiziale fissa il quando di tale effetto" (Cass., Sez. Un., 16 settembre 2015, n. 18131, m. 636343, Cass., Sez. I, 22 dicembre 2015, n. 25799, m. 637871). Ne consegue che erroneamente i giudici del merito hanno respinto la domanda di Bruno Falzea in conseguenza del mero esercizio da parte del curatore della facoltà di sciogliersi dal contratto preliminare. La sentenza impugnata va pertanto cassata con rinvio alla Corte d'appello di Firenze in diversa composizione, perché si pronunci sulla domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare stipulato da Bruno Falzea con la Biemme Costruzioni s.n.c.", affermando, pertanto, che la domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. debitamente trascritta è opponibile al Curatore della società debitrice fallita che intenda avvalersi della facoltà di scelta prevista dall'art. 72 L.F. Tale facoltà di scelta del curatore permane, ma cede di fronte alla sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., i cui effetti retroagiscono al momento della trascrizione della domanda: "la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. fissa l'an dell'effetto traslativo, la trascrizione della domanda giudiziale fissa il quando". Ritenuto fondato e assorbente tale principio e affermata di conseguenza l'erroneità della decisione della Corte d'Appello di Firenze, la Suprema Corte annullava la decisione della Corte territoriale, con rinvio alla medesima Corte in diversa composizione per la pronuncia sulla domanda di esecuzione in forma specifica proposta dal Falzea.

In data 08.11.2016, l'odierno appellante in riassunzione notificava atto di citazione in riassunzione al Fallimento Biemme Costruzioni, in persona del curatore Daniele Moretti, al fine di chiedere: "A) dichiarare e/o confermare il trasferimento ex art. 2932 c.c. in favore del sig. Bruno Falzea della proprietà in diritto di superficie per la durata di 99 anni sull'immobile sito in Grosseto, Loc. Fosso dei Molini, Via Mozart 23, sc. D int. 1, con box autorimessa al piano terra distinto col n°16 con adiacente ripostiglio, beni meglio descritti in atti e identificati catastalmente al NCEU fg. 92, part. 617, sub. 18 e 27, con ogni conseguente provvedimento; B) stabilire il definitivo prezzo della compravendita in £ 122.000.000 (pari a €

63.007,74), oltre IVA, concedendo termine al Falzea per integrare il saldo prezzo, come da sua offerta in corso di giudizio, con l'importo di £ 7.815.820 (pari a € 4.036,53), di cui 5.000.000 per saldo prezzo e £ 2.815.820 per IVA e costi accessori vari. C) Condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al risarcimento dei danni descritti nel corso del giudizio, nella misura di € 25.000.000, o di quella maggiore o minore di giustizia, con valutazione equitativa, dichiarando la compensazione parziale tra tali importi e quanto dovuto dal Falzea sub B) e determinando la differenza a carico del Fallimento stesso. D) Condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al pagamento delle spese di lite e di CTU di tutti i gradi di giudizio, ivi compreso il presente giudizio di rinvio”.

In data 13.02.2017 si costituiva la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani chiedendo: “1) in ipotesi: accertata e dichiarata la non rituale produzione dei documenti acquisiti agli atti successivamente alla rimessione in istruttoria disposta dal giudice a quo con provvedimento del 10.01.2005, disporre lo stralcio dei documenti per tal modo acquisiti e conseguentemente riformare la sentenza nella parte in cui, ritenendo provata l'antiorità della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, respinge l'eccezione di cui all'art. 72 L.F. proposta dalla curatela; in ipotesi subordinata, emendare il vizio di motivazione da cui comunque risulta sul punto affetta la sentenza impugnata, non potendosi far discendere effetti di sorta ai fini del decidere da documenti intempestivamente prodotti dall'attore; 2) in via gradata respingere la domanda ex art. 2932 c.c. proposta dal sig. Falzea Bruno per essere la stessa infondata e non provata, presupponendo l'accoglimento della medesima l'avvenuto e tempestivo adempimento delle obbligazioni gravanti sull'attore in forza del preliminare di compravendita concluso tra le parti, non avendo invece il medesimo ottemperato all'obbligo di corrispondere il prezzo totale di compravendita al momento della sua immissione nel possesso dell'immobile; 3) in denegata ipotesi determinare in Euro 77.373,91, compresa IVA nella misura del 4%, il prezzo di acquisto della compravendita intercorsa tra le parti, condannando l'attore alla corresponsione

della parte di prezzo residua, al netto degli acconti risultati in causa come corrisposti, nonché al pagamento di tutte le somme contrattualmente dovute, interessi su ritardati pagamenti compresi, da determinarsi eventualmente anche previo completamento della CTU contabile; oltre agli interessi, sino al saldo, nella misura pattuita dal termine dei lavori, o in ipotesi subordinata dalla immissione nel possesso o in ipotesi denegata dalla domanda. Vinte le spese di tutti i gradi di giudizio, con compensazione di quelle del giudizio di cassazione”.

A seguito del deposito delle memorie conclusionali la causa veniva discussa in data 02.03.2018 e decisa con la sentenza n. 1108/2018, pubblicata in data 18.5.2018, la Corte d'Appello di Firenze, pronunciandosi in sede di rinvio dalla Corte di Cassazione, così disponeva: *“in parziale riforma del capo b) della sentenza del Tribunale di Grosseto n. 692-2005 in data 25.7.2005, depositata il 4.10.2005, subordina il trasferimento dell'immobile meglio distinto in atti al pagamento della somma di € 11.968,68, oltre Iva di legge; conferma nel resto l'impugnata sentenza; compensa integralmente tra le parti le spese processuali e di cc.tt.uu. di ogni fase e grado, compreso quello di legittimità”.*

La pronuncia della Corte territoriale appare, tuttavia, viziata e dovrà essere quindi annullata per i motivi in sintesi sopra enunciati e di qui di seguito esplicitati.

* * * *

Tutto ciò premesso il Sig. Bruno Falzea, come in epigrafe rappresentato, domiciliato e difeso, propone ricorso per la cassazione della Sentenza n. 1108/2018 della Corte d'Appello di Firenze per i MOTIVI sopra indicati e qui di seguito esplicitati.

1. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, 1° comma, n. 3, c.p.c. in riferimento agli artt. 35 L n. 865/1971, 1419 e 1339 c.c.

La Corte d'Appello di Firenze, afferma di dover correggere l'errore in cui, a suo parere, sarebbe incorso il Tribunale di Grosseto *“nel ritenere che il limite legale debba applicarsi solo a favore del promittente acquirente, così da determinare, in ipotesi, la riduzione di un prezzo eccedente contenuto nel preliminare, e non anche*

a danno dello stesso, ove detto prezzo risultasse deficitario” (cfr. pag. 6 Sentenza impugnata).

Il Giudice del rinvio afferma, quindi, il principio secondo il quale *“il prezzo definitivo di trasferimento dell’immobile debba essere calcolato secondo le previsioni della Convenzione, quali recettive di disposizioni inderogabili di legge in materia di edilizia popolare”* (cfr. pag. 7 Sentenza impugnata).

In sostanza, a parere della Corte d’Appello di Firenze, il prezzo di cessione di un alloggio edificato nell’ambito di un Piano di Edilizia Economico Popolare, deve essere esattamente corrispondente a quello determinato secondo i parametri di cui alla Convenzione tra l’Ente territoriale e il Concessionario/Costruttore.

Nessuno spazio residuerebbe, quindi, all’autonomia dei privati che volessero pattuire un prezzo inferiore a quello fissato per Convenzione.

Tale argomentazione, appare, tuttavia fuorviante ed errata.

La Corte territoriale, si è limitata a richiamare alcune massime della Suprema Corte di Cassazione, senza applicare in modo corretto le norme di legge che sovrintendono la materia dell’edilizia convenzionata pubblica.

Le massime, risultano, tra l’altro, inconferenti, in quanto non riguardano casi in cui il prezzo di convenzione è risultato essere superiore rispetto a quello convenuto tra le parti (nella Sentenza n. 16651/2007 il prezzo pattiziamente concordato tra le parti era equivalente a quello di Convenzione, mentre nella più recente Sentenza n. 21/2017, come spesso accade, il prezzo di Convenzione era inferiore a quello fissato in sede di contratto preliminare di compravendita).

In particolare, la richiamata Sentenza della II Sezione della Suprema Corte di Cassazione n. 21 del 3.1.2017 enuncia il seguente principio di diritto, solo parzialmente riportato dalla Corte territoriale: **“Il vincolo del prezzo massimo di cessione dell’immobile in regime di edilizia agevolata della L. n. 865 del 1971, ex art. 35, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione la L. n. 448 del 1998, ex art. 31, comma 49 bis, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la “ratio legis” di garantire la casa ai**

meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita. La clausola negoziale contenente un prezzo difforme rispetto a quello vincolato è dunque affetta da nullità parziale ed è sostituita di diritto, ex art. 1419 c.c., comma 2 e art. 1339 c.c., con il prezzo massimo determinato in forza della Convenzione per notaio R. con il Comune di Moncalieri del 15/3/1982”.

La questione decisa dalla Suprema Corte riguardava, come detto, l'applicazione di un prezzo maggiore rispetto a quello determinato in forza della Convenzione e non certo viceversa.

In tale pronuncia, richiamata la Sentenza a Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 18135/2015, si fa, inoltre, riferimento alla disposizione contenuta nel *D.L. n. 70 del 2011*, conv. nella *L. n. 106 del 2011* che ha aggiunto alla *L. n. 448 del 1998*, art. 31, comma 49, il comma 49 bis in forza del 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 alla L. n. 865 del 1971, art. 35 e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L. n. 179 del 1992, 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...”.

Si tratta, quindi, della determinazione di un prezzo massimo e non di un prezzo predeterminato in misura fissa.

Occorre, inoltre, considerare che in materia di edilizia convenzionata (con cessione del diritto di proprietà) l'art. 8 della Legge n. 10/1977 (ora art. 18 comma V DPR n. 380/2001) prescrive espressamente che “Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente”.

La Sentenza a Sezioni Unite del 2015 equipara, per ciò che attiene al “vincolo alla determinazione del prezzo”, le “convenzioni per la cessione del diritto di superficie” alle “convenzioni per la cessione del diritto di proprietà piena” (che al contrario

divergono circa l'applicabilità del prezzo massimo di cessione alle vendite successive all'acquisto fatto dal costruttore/concessionario).

Stante l'equiparazione del regime vincolistico sui prezzi, autorevolmente riconosciuta dalle Sezioni Unite del 2015, la norma di cui all'art. 8 della Legge n. 10/1977 appare applicabile (in via analogica, ovvero, estensiva o interpretativa) anche alle convenzioni per la cessione del diritto di superficie.

In materia di edilizia convenzionata non si tratta, infatti, pare opportuno ripeterlo, di imporre un prezzo prefissato ex lege (nel senso che non vi può essere altro prezzo se non quello determinato dalla convenzione), quanto piuttosto di calmierare i prezzi in favore per consentire l'accesso alla prima casa a soggetti ritenuti meritevoli di maggior tutele.

Non si verifica, pertanto, nessuna nullità qualora non vi sia eccedenza del prezzo liberamente fissato dalle parti, rispetto a quello determinato secondo la convenzione. La nullità della clausola di determinazione del prezzo, opera solo in caso di superamento del prezzo (non a caso definito "*massimo*") di cessione indicato nella convenzione.

Solo nel caso in cui il prezzo pattuito sia superiore a quello determinato dalla convenzione, si attiva il meccanismo di inserzione automatica, ex art. 1339 c.c.

La Corte d'Appello non aveva, pertanto, alcuna possibilità giuridica di sostituire il prezzo determinato tra le parti con uno maggiore, non ravvisando alcuna nullità parziale della clausola contrattuale.

Secondo l'insegnamento della Suprema Corte, infatti, "*In tema di edilizia agevolata, il sistema di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (cosiddetto prezzo prefissato) ha la finalità di facilitare l'acquisto della casa alle categorie più disagiate di cittadini e implica il divieto di pattuire prezzi superiori al limite massimo determinabile in base ai criteri legali, anche qualora l'eccedenza consegua all'accollo agli acquirenti degli oneri economici derivanti dal ricorso al mutuo ordinario in luogo del mutuo agevolato*". (Cass. n. 10987/2013).

Proprio nello spirito di agevolare l'acquisto della prima casa, il limite della autonomia negoziale riguarda esclusivamente il limite massimo (prezzo massimo di cessione).

La stessa Convenzione tra la Biemme ed il Comune di Grosseto prevedeva, all'art. 12 lett. B n. 1, una penale solo "*in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore [e non anche inferiore ndr] a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente art. 9*".

Nessuna sanzione veniva, invece, prevista per la pattuizione di un prezzo inferiore a quello determinato secondo i criteri convenzionali.

L'autonomia delle parti nella determinazione del prezzo nell'ambito dell'Edilizia Economica Popolare convenzionata non è, quindi, interamente soppressa, ma limitata, nel solo limite superiore, a tutela del soggetto contrattualmente debole, con la conseguenza che **sono nulle solo le clausole che determinano un prezzo di cessione superiore a quello derivante dalla Convenzione.**

Appare, quindi, evidente l'errore in diritto in cui è incorsa la Corte d'Appello di Firenze.

La Sentenza impugnata, dovrà, quindi essere annullata, con affermazione del principio di diritto che in materia di edilizia economica popolare convenzionata, qualora il prezzo di cessione pattuito dalle parti private non ecceda quello determinato secondo i criteri della Convenzione pubblica tra l'Ente territoriale ed il Concessionario del diritto di superficie, non è ravvisabile alcuna nullità della clausola di determinazione del prezzo che rimane quello fissato dalle parti.

Sussistono, inoltre, i margini affinché la Suprema Corte di Cassazione giudichi nel merito e senza rinvio la presente controversia che si trascina ormai da decenni.

Il prezzo della compravendita fissato tra le parti nel contratto preliminare del 25.10.1991 è, pacificamente, pari a £ 122.000.000 iva esclusa (art. 6 del Contratto preliminare di compravendita).

Tale somma sarebbe dovuta essere soggetta a rivalutazione e revisione a norma della convenzione di cui alla premessa D).

L'art. 10 della Convenzione prevedeva, infatti, la facoltà di aggiornamento dei prezzi medi di cessione, *“per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori fissato nella concessione edilizia [...] la revisione non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione”* il tutto sulla base di un coefficiente relativo alla variazione dei costi di costruzione.

Tuttavia, con missiva avente la medesima data del preliminare di compravendita e allegata allo stesso, l'amministratore della Biemme Costruzioni S.n.c. dichiarava espressamente che **“il prezzo stabilito resterà inalterato e non subirà quindi variazione alcuna per effetto dell'aumento dei costi di costruzione intervenuti nel periodo compreso tra la sottoscrizione dell'atto in oggetto indicato e la consegna dell'immobile”**.

Tale pattuizione escludeva a priori ogni e qualsiasi possibilità di revisione dei prezzi di cessione delle unità immobiliari.

Nessuna revisione del prezzo era ed è, quindi, opponibile al Falzea poiché mai sono ricorsi i presupposti di cui all'art. 10 e perché il Falzea aveva corrisposto tutte le somme in conto prezzo (pagando somme oltre il dovuto) con versamenti a stato di avanzamento dei lavori.

Per tali motivi, il prezzo di cessione dell'immobile deve essere fissato in complessive £ 122.000.000 (pari ad € 63.007,74) oltre IVA.

È, altresì, pacifico che il Falzea ha versato la complessiva somma di £. 120.880.000 ed ha offerto banco iudicis all'udienza del 16.1.1996 la differenza fra quanto pattuito e quanto versato.

2 Violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, 1° comma, n. 3, c.p.c. in riferimento agli artt. 392 e 393 c.p.c. (svolgimento da pagg. ---).

La Corte d'Appello di Firenze, giudicando a seguito di rinvio disposto con Sentenza n. 8800/2016 della Corte di Cassazione, avrebbe dovuto pronunciarsi sulla domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare

fatta valere in giudizio dal Sig. Falzea nei confronti della Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni S.n.c.

Al contrario, la Corte territoriale si è limitata a riformare solo parzialmente il capo b) della Sentenza di primo grado del Tribunale di Grosseto n. 692-2005, confermata nel resto, non più giuridicamente esistente a seguito della sua precedente riforma (e conseguente sostituzione) sempre ad opera della Corte d'Appello di Firenze.

La pronuncia di primo grado, riformata in appello non può, infatti, rivivere per effetto della cassazione con rinvio della sentenza di appello.

Sul punto si richiama la giurisprudenza della Suprema Corte secondo la quale: *“Il giudizio di rinvio instauratosi a seguito di annullamento, da parte della Corte di cassazione, della sentenza d'appello per i motivi di cui ai n. 3 e 5 dell'art. 360 c.p.c. (nella specie, per vizio di motivazione) non si pone in parallelo con alcun precedente grado del processo, ma ne costituisce, per converso, fase del tutto nuova ed autonoma, ulteriore e successivo momento del giudizio (cosiddetto "iudicium rescissorium") funzionale all'emanazione di una sentenza che non si sostituisce ad alcuna precedente pronuncia (né di primo, né di secondo grado), riformandola o modificandola, ma statuisce, direttamente e per la prima volta, sulle domande proposte dalle parti (come implicitamente confermato dal disposto dell'art. 393 del codice di rito, a mente del quale all'ipotesi di mancata, tempestiva riassunzione del giudizio, non consegue il passaggio in giudicato della sentenza di primo grado, bensì la sua inefficacia), poiché, nel sistema delle impugnazioni, soltanto all'appello va legittimamente riconosciuto carattere "sostitutivo" rispetto alla precedente pronuncia, nel senso che la sentenza di secondo grado è destinata a prendere il posto di quella di primo grado, che, pertanto, non rivive per l'effetto della cassazione con rinvio della pronuncia d'appello (tanto che spetta al giudice del rinvio il compito di provvedere, in ogni caso, sulle spese di tutti i precedenti gradi di giudizio, incluso il primo)”* (Cass. civ. Sez. I n. 14892/2000)

In applicazione del medesimo principio così si è ulteriormente espressa la Suprema Corte di Cassazione: *“La mancata riassunzione del giudizio di rinvio determina, ai*

sensi dell'art. 393 c.p.c., l'estinzione non solo di quel giudizio ma dell'intero processo, con conseguente caducazione di tutte le sentenze emesse nel corso dello stesso, eccettuate quelle già coperte dal giudicato (in quanto non impugnate), restando inapplicabile al giudizio di rinvio l'art. 338 dello stesso codice, che regola gli effetti dell'estinzione del procedimento di impugnazione. Pertanto, la sentenza riformata in appello resta anch'essa definitivamente caducata, senza possibilità di reviviscenza a seguito della cassazione della sentenza di appello" (Cass. Civ. Sez V n. 17372/2002, in senso analogo più recentemente cfr. Cass. Civ. Sez III n. 1680/2012).

Il Giudice del rinvio non avrebbe, quindi, dovuto né potuto limitarsi a riformare la Sentenza di primo grado, non più esistente poiché sostituita dalla pronuncia di appello successivamente cassata.

La Corte d'appello in sede di rinvio ha, invece, modificato solo il capo b) della Sentenza di primo grado, rideterminando, in aumento, il saldo del prezzo dovuto dal ricorrente mantenendo ferme tutte le altre statuizioni.

L'impossibilità della Sentenza del Tribunale di Grosseto di passare in giudicato pregiudica gli interessi del ricorrente.

La Sentenza impugnata dovrà, quindi, essere annullata con conseguente nuovo giudizio sulla domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita immobiliare.

3. Violazione e falsa applicazione degli artt. 99 e 184 c.p.c. – mancata declaratoria della decadenza di nuove domande da parte della curatela.

Le conclusioni presentate dalla curatela durante il primo grado di giudizio si erano limitate alla richiesta di declaratoria di scioglimento del contratto preliminare ex art. 72 l. fall (memoria di costituzione della Curatela fallimentare depositata in cancelleria in data 28.10.2003 nell'ambito del procedimento di prime cure). Nessun richiamo ai precedenti atti e scritti difensivi della società oramai fallita era contenuto in tale memoria.

Pertanto, ogni diversa domanda precedentemente proposta dalla società fallita, da quel momento, doveva e deve considerarsi abbandonata.

Ogni domanda della curatela, introdotta successivamente alle conclusioni dalla stessa formulate all'atto della propria costituzione, comportava una evidente mutatio libelli e doveva ritenersi inammissibile ed inaccoglibile.

Invero, la curatela non ritenne all'epoca nemmeno nella comparsa conclusionale depositata nell'ambito del procedimento di prime cure di riportarsi agli scritti ed alle deduzioni difensive formulati in nome e per conto della Biemme precedentemente alla data di fallimento. Tanto veniva rilevato anche nella sentenza pronunciata dal Tribunale di Grosseto in primo grado, testualmente *“le domande riconvenzionali presentate dalla società resistente, quand'era ancora in bonis, e che, ovviamente il Fallimento avrebbe avuto titolo per continuare devono ritenersi abbandonate avendo la Curatela concluso chiedendo che ‘il Tribunale...preso atto della volontà della Curatela di esercitare il potere di cui all'art. 72, IV comma L.F., accertare e dichiarare l'avvenuto scioglimento del contratto per cui è causa’ (conclusioni contenute a pag. 3 della Comparsa di Costituzione del Fallimento confermate, a verbale, nell'udienza del 31/05/2004 e, poi, ancora, nella sostanza reiterate) senza chiedere neanche in via subordinata, l'accoglimento di tali domande, a suo tempo presentate...”*.

Atteso che il giudice di prime cure riteneva di non accogliere la richiesta della Curatela ex art. 72 L.f., solo con atto di citazione in appello notificato, in data 19.10.2006, dalla Curatela fallimentare all'allora difensore del Falzea, la predetta curatela chiedeva di *“respingere la domanda ex art. 2932 c.c. proposta dal sig. Falzea Bruno per essere la stessa infondata e non provata, presupponendo l'accoglimento della medesima l'avvenuto e tempestivo adempimento delle obbligazioni gravanti sull'attore in forza del preliminare di compravendita concluso tra le parti, non avendo invece il medesimo ottemperato all'obbligo di corrispondere il prezzo totale di compravendita al momento della sua immissione nel possesso dell'immobile; 3) in denegata ipotesi determinare in Euro 77.373,91, compresa IVA*

nella misura del 4%, il prezzo di acquisto della compravendita intercorsa tra le parti, condannando l'attore alla corresponsione della parte di prezzo residua, al netto degli acconti risultati in causa come corrisposti, nonché al pagamento di tutte le somme contrattualmente dovute, interessi su ritardati pagamenti compresi, da determinarsi eventualmente anche previo completamento della CTU contabile; oltre agli interessi, sino al saldo, nella misura pattuita dal termine dei lavori, o in ipotesi subordinata dalla immissione nel possesso o in ipotesi denegata dalla domanda. Vinte le spese di entrambi i gradi di giudizio”.

Il Falzea tramite il suo difensore, costituendosi in appello, dichiarò di non accettare il contraddittorio su domande nuove, tale rifiuto veniva reiterato negli atti depositati in nome e per conto dell'odierno ricorrente anche nel giudizio di appello in riassunzione.

Già solo per tali considerazioni, la reiezione delle domande dell'odierno appellante in riassunzione sul presupposto del suo inadempimento avrebbe dovuto essere disattesa dalla Corte di Appello di Firenze, pena la violazione del principio della domanda e delle norme processuali che regolano l'individuazione del petitum e del divieto di introduzione di domande nuove in appello (“*Si configura domanda nuova - come tale, inammissibile in appello (con rilevabilità dell'inerente violazione del divieto anche d'ufficio in funzione dell'attuazione rigorosa del principio del doppio grado di giurisdizione) - quando gli elementi dedotti in secondo grado comportano il mutamento dei fatti costitutivi del diritto azionato, integrando una pretesa diversa, per la sua intrinseca essenza, da quella fatta valere in primo grado, e ciò anche se tali fatti erano già stati esposti nell'atto introduttivo del giudizio al mero scopo di descrivere ed inquadrare altre circostanze, e soltanto nel giudizio di appello, per la prima volta, siano stati dedotti con una differente portata, a sostegno di una nuova pretesa, determinando in tal modo l'introduzione di un nuovo tema di indagine e di decisione” (Cass...).*

Nel caso di specie, v'è stata una violazione palese dell'art. 99 c.p.c., atteso che il principio della domanda è un dato ineliminabile di qualsiasi ordinamento processuale

moderno perché il potere esclusivo in ordine all'esercizio di una determinata situazione sostanziale attribuito al soggetto deve anche comprendere la possibilità di dedurre o far valere tale situazione nel processo (Calamandrei, Istituzioni di diritto processuale civile secondo il nuovo codice, I, Padova, 1943, 102; Carnacini, Tutela giurisdizionale e tecnica del processo, in Studi in onore di Redenti, II, Milano, 1951, 742; Liebman, Fondamento del principio dispositivo, in Problemi del processo civile, Napoli, 1962, 11).

In sostanza l'art. 99 recepisce in una norma positiva il superiore principio operativo del *ne procedat iudex ex officio*, per cui spetta esclusivamente alla parte sia il potere di promuovere il processo, sia il potere di farlo cessare (per questa conclusione cui era pervenuta già la dottrina classica si veda spec. Cappelletti, La testimonianza della parte nel sistema dell'oralità, I, Milano, rist. 1974, 306-325).

Ed anche la correlata regola per cui il dovere decisorio del giudice viene in essere solo in quanto è proposta una domanda è ovviamente un aspetto del principio della domanda [cfr. Chiovenda, Identificazione delle azioni. Sulla regola «*ne eat iudex ultra petita partium*», in Saggi di diritto processuale civile, I, Roma, 1931, 157; Carnacini, 695; Costa, Domanda giudiziale, in NN.D.I., VI, Torino, 1960, 161-169; Satta, Domanda giudiziale (dir. proc. civ.), in ED, XIII, Milano, 1964, 823; Grasso, La Pronuncia d'ufficio, I, Milano, 1967, 55 e 83; Id., Dei poteri del giudice, in Comm. c.p.c. Allorio, Torino, 1973, 1256, spec. 1260; Proto Pisani, Dell'esercizio dell'azione, in Comm. c.p.c. Allorio, I, Torino, 1973, 1051].

Nel caso di specie, la curatela fallimentare decise di costituirsi solo ed esclusivamente per chiedere la declaratoria di scioglimento del contratto preliminare ex art. 72 l. fall, senza nemmeno fare riferimento e/o riportarsi alle domande autonome proposte dalla società Biemme s.n.c. di Bardi e Milani quando era in *bonis*. La Corte d'Appello pertanto non poteva decidere su domande che non avrebbero potuto più essere proposte in quanto la curatela fallimentare era decaduta dalla possibilità di formularle.

È orientamento pacifico in giurisprudenza ritenere che l'omessa riproposizione, all'udienza di precisazione delle conclusioni, delle domande formulate nel corso del giudizio, o il semplice richiamo alle conclusioni originariamente proposte con l'atto di citazione introduttivo del giudizio, sono circostanze sufficienti a far presumere l'abbandono delle domande non riproposte, se dalla complessiva condotta della parte non si evidenzia in modo inequivoco l'intento di mantenere ferme tutte le domande, nonostante la materiale omissione di alcune di esse (Cass. n. 14783/2004; Cass. n. 9465/2004).

La curatela fallimentare con memoria di costituzione depositata in cancelleria in data 28.10.2003 nell'ambito del procedimento di prime cure ha chiesto di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 72 L.f., nelle successive memorie conclusionali, depositate in data 03.06.2004, ha ribadito tale volontà, senza alcun riferimento alla richiesta subordinata di accogliere le conclusioni rassegnate dalla società convenuta in bonis, ed ancora nelle repliche depositate in data 23.06.2004, ribadiva la medesima volontà ed anzi testualmente deduceva: “deve inoltre farsi rilevare che le domande non riproposte in sede di precisazione delle conclusioni debbono ritenersi abbandonate. Ne consegue che in questa fase il Giudice dovrà decidere se alla fattispecie appare o meno applicabile il disposto dell'art. 72 L.F”.

È evidente che la condotta processuale di controparte ben doveva essere tenuta in considerazione ai fini dell'individuazione della domanda giudiziale, nel caso di specie la rinuncia alle domande proposte dalla società costruttrice quando era in bonis risulta da un comportamento inequivocabilmente della Curatela Fallimentare volto a dar conto di un atteggiamento incompatibile con il mantenimento della richiesta precedentemente avanzata (C. 12268/2002).

Pertanto, erroneamente la Corte di Appello di Firenze ha ritenuto: “*l'eccezione di Falzea di inammissibilità della domanda riconvenzionale della Curatela, convenuta in primo grado, è infondata, posto che il presente giudizio risulta essere instaurato il 30.05.1994 e non è soggetto, quindi, alle preclusioni deduttive e probatorie*

introdotte con la sostituzione degli artt. 183 e 184 c.p.c. ad opera della L. 26.11.1990 n. 353 a decorrere dal 30.4.1995”.

4. Violazione e falsa applicazione dell’art. 91 c.p.c: ingiustificata compensazione delle spese processuali e di quelle di CTU di ogni fase e grado del giudizio.

La Corte d’Appello di Firenze in considerazione dell’ “esito del giudizio e la controvertibilità delle questioni costituiscono eccezionali ragioni per compensare le spese processuali in ogni fase e grado, di merito e di legittimità, comprese quelle delle cc.tt.uu.”.

Tale pronuncia si pone in netto contrasto con il disposto di cui all’art. 91 c.p.c. secondo il quale la parte soccombente deve essere condannata al rimborso delle spese processuali in favore dell’altra parte

Nella liquidazione delle spese processuali si deve considerare che la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni ha pervicacemente tentato di sottrarsi all’esecuzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare.

La controparte è, quindi, risultata soccombente già in primo grado, mentre la Sentenza di appello accoglieva il gravame proposto dalla controparte è stata successivamente annullata dalla Suprema Corte di Cassazione.

La decisione del Giudice del rinvio, infine, ha accolto la domanda del promissario acquirente, riformando solo in parte la decisione del Tribunale di Grosseto.

Appare, quindi, evidente la piena soccombenza della Curatela Fallimentare rispetto alle domande fatte valere in giudizio dal Sig. Bruno Falzea.

Non vi era, quindi, spazio alcuno per compensare le spese dell’intero giudizio, che si protrae da oltre 24 anni e che ha comportato notevoli esborsi economici a carico dell’attuale ricorrente.

Non è dato comprendere, inoltre, in cosa consista la “controvertibilità delle questioni” che conducono addirittura a compensare le spese di ogni fase e grado del giudizio.

Al di là della quantificazione del saldo residuo, che si ritiene non dovuto, la domanda ex art. 2932 c.c. è stata accolta, sia dal Tribunale di Grosseto che dalla Corte di Cassazione che ha annullato la precedente Sentenza della Corte di Appello di Firenze. In tal modo, è stata definitivamente disattesa la domanda della Curatela volta a sciogliersi dal contratto preliminare di compravendita.

Per tali motivi, la Sentenza impugnata dovrà essere annullata anche nel capo in cui compensa integralmente le spese processuali, con conseguente condanna della controparte al rimborso integrale delle spese di ogni fase e grado del presente giudizio.

Per tutti i motivi su esposti, il Signor Bruno Falzea come in epigrafe rappresentato e difeso,

RICORRE

a codesta Ecc.ma Suprema Corte acché, in accoglimento del proposto ricorso, Voglia annullare l'impugnata sentenza n. 1108/2018, pronunciata dalla Corte di Appello di Firenze nell'ambito del proc. n. 2690/2016 pubblicata in data 18.05.2018 e non notificata, con tutte le statuizioni che riterrà più opportune.

Si dichiara che il valore del presente giudizio è pari ad € 12.000,00.

Roma 18/12/2018

Avv. Giuseppe Maria Tiraboschi

Relata di Notifica a mezzo di Posta Elettronica Certificata

ex art. 3bis Legge 21 gennaio 1994, n. 53

Io sottoscritto **Avv. GIUSEPPE MARIA TIRABOSCHI**, iscritto all'albo degli Avvocati presso l'**Ordine avvocati di Roma**, con studio in **ROMA (RM)** alla **VIA verona 9**, Codice Fiscale: **TRBGPP48E16A794C**, in qualità di difensore del Sig. **FALZEA BRUNO**, residente in **GROSSETO (GR)** alla **VIA MOZART n. 23** Codice Fiscale: **FLZBRN56B08H224A**, in virtù della procura alle liti che si allega ai sensi dell'art. 83, comma 3 c.p.c.

NOTIFICO

ad ogni effetto di legge l'allegato atto: **RICORSO PER CASSAZIONE**, firmato digitalmente, a:

▣ **Avv. AVV. SIMONE PISTELLI**, con studio in **FIRENZE (FI)** alla **VIA UNGHERIA**, n. 24, Codice Fiscale: **PSTSMN60H14D612U**, quale procuratore domiciliatario di **CURATELA DEL FALLIMENTO BIEMME SNC DI BARDI E MILANI**, con sede in **GROSSETO, (GR)** alla **VIA D.CHIESA**, n. 56, Codice Fiscale: **00211420534**, Partita IVA: **00211420534**, trasmettendone copia informatica a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: **simone.pistelli@firenze.pecavvocati.it**, estratto dal seguente Elenco Pubblico: **INIPEC**

▣ **Avv. AVV. CLAUDIO MARCONI**, Codice Fiscale: **MRCCLD55M23H501K**, quale procuratore domiciliatario di **CURATERLA DEL FALLIMENTO BIEMME COSTRUZIONI SNC DI BARDI E MILANI**, con sede in **GROSSETO, (GR)** alla **VIA CHIESA**, n. 56, Codice Fiscale: **00211420534**, Partita IVA: **00211420534**, trasmettendone copia informatica a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: **claudiomarconi@pec.ordineavvocatigrosseto.com**, estratto dal seguente Elenco Pubblico: **INIPEC**

▣ **Avv. AVV. SIMONE PISTELLI**, con studio in **FIRENZE (FI)** alla **VIA UNGHERIA**, n. 24, Codice Fiscale: **PSTSMN60H14D612U**, quale procuratore domiciliatario di **AVV. CLAUDIO MARCONI**, Codice Fiscale: **MRCCLD55M23H501K**, trasmettendone copia informatica a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: **simone.pistelli@firenze.pecavvocati.it**, estratto dal seguente Elenco Pubblico: **INIPEC**

DICHIARO

che la presente notifica viene effettuata in relazione all'instaurando giudizio civile dinanzi a: **Corte di Cassazione di Roma**

ATTESTO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 bis L. 53/1994 che l'allegata **Procura alle Liti**, con file denominato "**procura Falzea.pdf.p7m**", firmato digitalmente, è copia per immagine conforme all'originale da cui è stata estratta.

ATTESTO

da ultimo che il messaggio PEC, oltre alla presente Relata di Notifica sottoscritta digitalmente, contiene i seguenti ulteriori allegati informatici:

1. **Procura alle Liti**, con file denominato "**procura Falzea.pdf.p7m**"
2. **RICORSO PER CASSAZIONE**, con file denominato "**ricorso Falzea.pdf.p7m**"

Luogo: **ROMA** Data: **18/12/2018**

Avv. GIUSEPPE MARIA TIRABOSCHI