

Ecc.ma CORTE DI CASSAZIONE

Seconda sezione civile

R.G. 25/2019

Camera di consiglio 20 marzo 2024

Per il ricorrente signor Bruno Falzea, rappresentato e difeso come in atti dal sottoscritto avvocato Francesco Morcavallo, si rimette la presente

MEMORIA

ex art. 380 bis.1 cod. proc. civ.

1.- I fatti e l'*iter processus* sono esaustivamente compendiate nel ricorso, cui ci si richiama. Sarà qui sufficiente rammentare che il ricorrente odierno agì per l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di cessione del diritto di superficie per novantanove anni con riguardo ad un immobile costruito in regime di edilizia agevolata popolare e promesso in cessione dalla società costruttrice poi fallita; che il prezzo residuo venne riquantificato in euro 8.407,08; che, proposti appello principale da parte della procedura fallimentare e appello incidentale da parte del promissario acquirente (sulla rideterminazione del prezzo), la pronuncia di primo grado venne riformata in ragione della supposta inopponibilità del contratto preliminare al fallimento; che la sentenza d'appello venne cassata con rinvio, essendo stata ritenuta in sede di legittimità, conformemente all'orientamento costante della giurisprudenza nomofilattica, l'opponibilità alla procedura del contratto preliminare trascritto; che nel giudizio di rinvio, pur disposta la *translatio rei*, questa, in sede di decisione sull'appello del fallimento della società costruttrice e di quello incidentale del ricorrente odierno circa la rideterminazione del prezzo operata dal

giudice di primo grado, venne subordinata al pagamento del residuo rispetto al prezzo rideterminato in euro 77.373,91 e dunque con un residuo dovuto di euro 11.968,98. Invero, il prezzo venne rideterminato, siccome inferiore a quello previsto nella convenzione di regolamentazione del regime di edilizia residenziale pubblica entro il quale era stato realizzato l'immobile, dunque in base all'assunto per cui la difformità del prezzo concordato tra le parti private, anche *in minus* rispetto a quello individuato in convenzione, determinasse la nullità parziale del contratto e la sostituzione automatica della clausola con la previsione del prezzo pieno stabilito in convenzione (cioè, ricavato in base alla moltiplicazione del prezzo convenzionale al metro quadrato per l'estensione dell'immobile, peraltro oggetto di contestazione -aspetto che qui non rileva, essendo erronea ed indebitamente disposta, come subito si dirà, la determinazione del prezzo-).

*

2.- Il primo motivo del ricorso per cassazione attiene proprio al profilo da ultimo indicato, cioè alla violazione ovvero falsa od erronea applicazione dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, che disciplina la fattispecie, in relazione agli art. 1419 e 1339 cod. civ., prevedendo la nullità parziale della clausola sul prezzo in caso di esorbitanza dal prezzo stabilito in via di convenzione per l'edilizia agevolata tra l'ente territoriale e il costruttore.

La sentenza è impugnata, con riferimento al capo di decisione che subordina il trasferimento del diritto al pagamento della differenza tra il prezzo, come rideterminato nella misura piena stabilita in base alla convenzione presupposta tra l'ente territoriale e il costruttore promittente alienante, e la somma già corrisposta.

Lamenta il ricorrente che in modo erroneo ed ingiusto la Corte d'appello abbia ritenuto la nullità parziale della clausola contrattuale di determinazione di un prezzo inferiore a quello così detto 'tabellare', cioè parametrato nella convenzione tra l'ente territoriale e il costruttore, laddove invece la norma, perseguendo lo scopo di agevolare l'acquisto da parte delle persone meno abbienti, espressamente prevede la nullità parziale soltanto per l'ipotesi di determinazione del prezzo in misura superiore (e per la parte eccedente) rispetto a quello stabilito in sede di convenzione tra l'amministrazione e il costruttore e con inserzione automatica dell'inferiore importo stabilito in base alla convenzione medesima.

La censura, come la correlata ricostruzione *sub specie iuris* dell'impugnante, è pienamente fondata, siccome conforme al disposto normativo e allo *ius receptum*, ribadito, *ex aliis*, da **Cass., ord. 9 ottobre 2019 n. 25320**, che si richiama in aggiunta alla giurisprudenza menzionata in ricorso e di cui si riporta la massima ufficiale: **“Il prezzo di cessione degli alloggi in regime di edilizia agevolata ex art. 35 della l. n. 865 del 1971 è quello massimo consentito, ma non l'unico possibile alle parti, atteso che la normativa persegue lo scopo di assicurare un alloggio alle fasce più deboli della popolazione. Ne consegue che, in presenza di un limite normativo concernente esclusivamente la fissazione del prezzo massimo, è consentito all'autonomia delle parti di concordare un prezzo inferiore a quello massimo stabilito dalla convenzione Comune-costruttore stipulata ai sensi dell'art. 35 cit.”**.

La sentenza gravata deve essere dunque cassata *in parte qua*, ferma restando la statuizione relativa al disposto trasferimento dell'immobile (che sarà opportuno tornare a rendere per esteso: vedasi subito *infra* e nei due paragrafi seguenti); quanto al capo impugnato, va pronunciata decisione nel merito, non essendo

necessario alcun ulteriore accertamento di fatto, con rigetto della pretesa di rideterminazione del prezzo ed esclusione di detta rideterminazione, dunque, andrà pronunciata la **statuizione costituiva del trasferimento ex art. 2932 cod. civ. del diritto di superficie per la durata di novantanove anni a favore del ricorrente signor Bruno Falzea (c.f. FLZBRN56B08H224A), nato a Reggio Calabria l'8 febbraio 1956 e a carico del Fallimento 'Biemme s.n.c. di Bardi e Milani', con riferimento all'immobile precisamente individuato in ricorso e in atti: "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 37 [così recte anziché '27' come invece erroneamente riportato in alcuni atti]", con subordinazione del trasferimento al solo versamento del residuo differenziale tra il prezzo contrattualmente pattuito e l'importo versato.** Resta ferma, per quanto occorrer possa, la disponibilità del ricorrente a corrispondere qualunque residuo sia ritenuto di giustizia.

2.1.- Proprio ai fini della decisione nel merito, che risulta necessaria a definizione di una vicenda che dura ormai inopinatamente da decenni ad ingiusto discapito del ricorrente, si ribadisce quanto già precisato in ricorso (anche con richiamo testuale agli atti di causa) e quanto qui di séguito brevemente si riassume.

E' incontroverso e accertato nella stessa sentenza gravata che il prezzo stabilito in contratto di lire 122.000.000 (pari ad euro 63.007,74) è stato già in gran parte corrisposto dal ricorrente, il quale ha versato la complessiva somma di euro 120.880.000 e ha offerto, sia in sede di domanda, sia *banco judicis* all'udienza del 16 gennaio 1996, di versare immediatamente il residuo.

Alla stregua dei principi sopra enucleati, detto residuo è da quantificarsi, con semplice operazione matematica da compiersi in base ai dati risultanti in atti, secondo quanto indicato in ricorso, nella differenza tra il prezzo pattuito e l'importo versato:

$$\text{lire } 122.000.000 - 120.880.000 = \text{lire } 1.120.000,$$

ad oggi equivalenti ad euro 578,43.

Del resto, come pure indicato in ricorso mediante richiamo testuale della dichiarazione allegata al preliminare, il promittente alienante si impegna a mantenere fermo il prezzo, nel senso 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”*.

*

2.2.- Ove mai si dovesse decidere per la cassazione con rinvio, vorrà comunque enunciarsi il principio di diritto per cui *“in materia di edilizia residenziale popolare e agevolata, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 cit., la clausola di determinazione convenzionale del prezzo di cessione del diritto di superficie, stabilita nel contratto preliminare tra il costruttore promittente alienante e il promissario acquirente, deve essere ritenuta nulla soltanto quando ecceda rispetto al prezzo stabilito nella presupposta convenzione tra il costruttore e l'ente territoriale e non quando, come avviene nel caso di specie, il prezzo contrattuale sia inferiore a quello stabilito nella predetta convenzione. Sicché nella specie il trasferimento del diritto immobiliare, da disporsi mediante statuizione costitutiva ex art. 2932 cod. civ., deve essere subordinato al solo pagamento del residuo differenziale tra l'importo dedotto in contratto e quello già versato, essendo, peraltro e per di più, incontroverso, documentato ed*

accertato che con dichiarazione allegata al contratto preliminare il costruttore aveva indicato che il prezzo contrattuale sarebbe rimasto fisso e non sarebbe stato soggetto ad alcuna maggiorazione'.

*

3.- La sentenza gravata ha ribadito la statuizione costitutiva di trasferimento del diritto immobiliare; anziché pronunciare *ex professo*, ha erroneamente disposto, sul punto, la conferma della sentenza di primo grado, in realtà ormai travolta. Non pare però dubitabile che il disposto sia inequivocabilmente da intendersi nel senso della costituzione dell'effetto di *translatio rei* (condizionato, come detto, al versamento del residuo).

Ad ogni modo, ove si ritenesse che la sentenza non contenga una valida statuizione relativa alla *translatio*, soccorrerebbe il secondo motivo, cautelativamente proposto, in accoglimento del quale la cassazione con decisione nel merito -invero non occorrendo ulteriori accertamenti di fatto- andrebbe comunque concepita nei termini indicati dianzi, a proposito dell'illustrazione del primo motivo.

*

4.- Il terzo motivo del ricorso riguarda la novità e conseguente inammissibilità della domanda di rideterminazione del prezzo, siccome proposta *ex adverso* per la prima volta in appello. Il motivo, pur fondato, resta comunque assorbito, anche in base al principio della ragione più liquida, stante l'indicata palese fondatezza del primo motivo di ricorso per cassazione, già dianzi illustrato.

*

5.- Sono consequenziali la caducazione delle statuizioni sulle spese (anche in relazione a quanto esposto nel quarto motivo del ricorso) e la nuova decisione sul punto, in riferimento a ciascun

grado del giudizio -anche in ragione del tempo trascorso per l'ottenimento della giusta tutela e dell'inconferenza, estemporaneità e pretestuosità delle prospettazioni avverse, tardive e palesemente distoniche rispetto allo *ius receptum*.

*

6.- Non resta, dunque, che insistere fermamente per l'accoglimento dell'impugnazione e per la decisione nel merito nel senso *ut supra* prospettato.

Roma, il 16 febbraio 2024

L'avvocato Francesco Morcavallo