



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 00025/2019

Alberto GIUSTI - Presidente

C.C. 20/03/2024

Aldo CARRATO - Consigliere Rel.

Antonio MONDINI - Consigliere

Cesare TRAPUZZANO - Consigliere

Cristina AMATO - Consigliere

PRELIMINARE DI
VENDITA -
EDILIZIA
AGEVOLATA

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 00025/2019) proposto da:

FALZEA BRUNO, rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale apposta su foglio materialmente allegato al ricorso, dall'Avv. Giuseppe Maria Boschi ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, in Roma, v. Verona, n. 9;

- *ricorrente* -

contro

FALLIMENTO BIEMME COSTRUZIONI SNC di Bardi e Milani, in persona del curatore, rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale apposta in calce al controricorso, dall'Avv. Claudio Marconi ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Mattia Ricci, in Roma, v. A. De Gasperi, n. 21;

- *controricorrente* -



Avverso la sentenza della Corte di appello di Firenze n. 1108/2018 (pubblicata il 18 maggio 2018);

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20 marzo 2024 dal Consigliere relatore Aldo Carrato;

vista la memoria depositata dal ricorrente.

RITENUTO IN FATTO

1. Con sentenza n. 692/2005, il Tribunale di Grosseto, definitivamente pronunciando nella causa instaurata da Falzea Bruno contro la Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c., cui, nelle more, essendo fallita, era subentrata la curatela, per l'esecuzione in forza specifica del contratto preliminare di trasferimento del diritto di proprietà superficaria di una porzione di immobile condominiale costruito in virtù di convenzione con il Comune di Grosseto, il risarcimento del danno e la restituzione di somme corrisposte in eccedenza, così provvedeva: - dichiarava l'illegittimità del recesso esercitato dalla curatela convenuta ai sensi dell'art. 72 del L.F.; - in accoglimento della domanda attrice, dichiarava il trasferimento di detta proprietà per il periodo di 99 anni, subordinatamente al pagamento, in favore della citata Curatela ed entro il termine di 180 gg. dal passaggio in giudicato della sentenza, della somma di euro 8.407,08; - ordinava al Conservatore dei RR.II. di Grosseto la trascrizione della sentenza previa verifica dell'adempimento della prescrizione di pagamento del saldo del prezzo; - dichiarava la propria sopravvenuta incompetenza a decidere sulle altre domande di condanna formulate dal Falzea contro la curatela fallimentare in ragione della spettanza a conoscere delle stesse in capo al Tribunale fallimentare, assegnando il termine di 180 gg. Per la riassunzione dinanzi al giudice competente; - dichiarava "non esaminabili" le ulteriori domande coinvolgenti i diritti di terzi non chiamati in causa; - compensava, infine, per intero le spese di lite, ivi comprese quelle occorse per la c.t.u.



A sostegno delle statuizioni adottate il suddetto Tribunale riteneva: - che il recesso esercitato dalla curatela fallimentare ai sensi del richiamato art. 72 L.F. doveva considerarsi illegittimo in presenza della proposizione di una domanda giudiziale di adempimento in forma specifica trascritta anteriormente all'esercizio di tale facoltà e, comunque, in considerazione della natura del bene - riconducibile ad una fattispecie di edilizia convenzionata- suscettibile di essere trasferito esclusivamente a favore di soggetti titolari di specifiche condizioni personali e reddituali; - che, in dipendenza delle caratteristiche del bene immobile, il prezzo di cessione doveva essere giudizialmente determinato nel rispetto delle disposizioni della convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la società concessionaria dichiarata fallita; - che detto prezzo avrebbe dovuto, in concreto, essere determinato alla stregua delle risultanze della c.t.u. (criticamente apprezzate), in lire 1.089.003 per mq, così in complessivi lire 130.462.559, somma corrispondente a quella di euro 67.378,28; - che il residuo prezzo, tenuto conto di quanto pacificamente pagato e degli incrementi di costi per iva, migliorie ed allacci, avrebbe dovuto essere quantificato in lire 16.278.379, pari ad euro 8.407,08, senza interessi e rivalutazione; - che le altre domande proposte dal Falzea contro la società "in bonis" dovevano ritenersi improcedibili, per effetto della sussistenza della competenza del Tribunale fallimentare, dinanzi al quale - per le stesse - le parti andavano rimesse; - che nessun'altra questione poteva essere esaminata in giudizio - con specifico riferimento a quelle relative alle proprietà delle soffitte o alla categoria catastale ovvero al regolamento condominiale - coinvolgendo esse interessi di terzi che non erano stati evocati in giudizio; - che, in virtù della novità e della rilevanza delle questioni affrontate, sussistevano i presupposti per disporre la compensazione integrale delle spese giudiziale, in esse incluse quelle resesi necessarie per l'espletamento della c.t.u. .



2. La Corte di appello di Firenze, con sentenza n. 1358/2009, in parziale riforma della decisione di primo grado, respingeva la domanda formulata ai sensi dell'art. 2932 c.c. dal Falzea per effetto dell'esercizio del diritto di scioglimento de contratto preliminare fatto valere dal curatore, confermando nel resto la suddetta pronuncia.

3. Decidendo sul ricorso avanzato dal Falzea, questa Corte, con sentenza n. 8800/2016, accoglieva il secondo e terzo motivo.

A tal proposito, con questa pronuncia si riteneva che, secondo la più autorevole giurisprudenza di legittimità, 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 promittente venditore non priva il curatore della facoltà di scelta riconosciutagli dall'art. 72 L.F., 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 (si richiamava, in proposito, Cass., sez. un., 7 luglio 2004, n. 12505). Si aggiungeva che - come è stato ben chiarito - «la sentenza costitutiva ex art. 2932 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; Cass., sez. I, 22 dicembre 2015, n. 25799, n. 637871). Ne conseguiva, quindi, che erroneamente i giudici del merito avevano respinto la domanda del Falzea in conseguenza del mero esercizio da parte del curatore della facoltà di sciogliersi dal contratto preliminare.

4. Il Falzea riassumeva, quindi, la causa dinanzi al giudice di rinvio e, nella costituzione della predetta curatela, la Corte di appello di Firenze, in diversa composizione, con sentenza n. 1108/2018 (depositata il 18 maggio 2018), in parziale riforma del capo b) dell'originaria sentenza del Tribunale di Grosseto depositata il 4 ottobre 2005, subordinava il



trasferimento dell'immobile oggetto di controversia al pagamento della somma di euro 11.968,68, oltre iva, confermando nel resto la stessa sentenza, con compensazione integrale tra le parti delle spese dell'intero giudizio.

Avverso tale sentenza adottata in sede di rinvio, ha proposto ricorso per cassazione, sulla base di quattro motivi, il Falzea Bruno, resistito con controricorso dall'intimata curatela del fallimento Biemme Costruzioni s.n.c.

La difesa del ricorrente ha anche depositato memoria in prossimità dell'adunanza camerale.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. In via preliminare occorre dare atto che risulta depositata dichiarazione del 1° dicembre 2022 contenente "memoria di nomina e costituzione di nuovo difensore in luogo del precedente, ai sensi dell'art. 83 c.p.c." con allegata semplice procura speciale, senza l'adozione di una delle forme prescritte dal comma 2 del citato art. 83 c.p.c. (ovvero con atto pubblico o mediante scrittura privata autenticata), che sarebbe stata invece necessaria (cfr. Cass. n. 18323/2014 e Cass. n. 12434/2022), poiché il giudizio di cui trattasi è stato incardinato antecedentemente al 4 luglio 2009, data di entrata in vigore della legge 18 giugno 2009, n. 69, che ha modificato il testo del medesimo articolo, integrandolo con la previsione di altre modalità di conferimento della procura speciale.

Pertanto, la costituzione avvenuta con la nomina di nuovo difensore deve considerarsi "tamquam non esset", applicandosi la nuova versione dell'art. 83 c.p.c. ai soli giudizi iniziati dopo la suddetta data del 4 luglio 2009 (ai sensi dell'art. 58 della citata legge n. 69/2009).

2. Ciò premesso, con il primo motivo il ricorrente denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione o falsa applicazione



degli artt. 35 della legge n. 865/1971, 1419 e 1339 c.c., sostenendo che, in materia di edilizia popolare convenzionata, qualora il prezzo di cessione pattuito tra le parti private non ecceda quello determinato secondo i criteri della Convenzione pubblica con l'Ente territoriale e il Concessionario del diritto di superficie, non può ravvisarsi alcuna nullità della clausola di determinazione del prezzo, che rimane quello fissato dalle parti, nel caso di specie corrispondente a quello di £ 122.000.000 (parti a euro 63.007,74), iva esclusa (come risultante dall'art. 6 del contratto preliminare del 25 ottobre 1991), maggiorata di rivalutazione e revisione ai sensi della convenzione di cui alla premessa D).

Aggiunge il ricorrente che costituisce circostanza pacifica che egli aveva già versato la complessiva somma di £ 120.880.000 ed aveva offerto "banco iudicis" all'udienza del 16 gennaio 1996 nel giudizio di primo grado la differenza tra quanto pattuito e quanto versato.

2. Con il secondo motivo, il ricorrente deduce – con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione degli artt. 392 e 393 c.p.c.

Osserva al riguardo il Falzea che la Corte di rinvio avrebbe dovuto pronunciarsi sulla domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare dallo stesso formulata nei confronti della curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c., nel mentre, al contrario, essa si era limitata a riformare solo parzialmente il capo b) della sentenza di primo grado, confermandola nel resto, da considerarsi non più giuridicamente esistente a seguito della sua precedente riforma (e conseguente sostituzione) da parte della stessa Corte di appello toscana.

3. Con il terzo motivo, il ricorrente prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 99 e 184 c.p.c., avuto riguardo alla mancata declaratoria della decadenza di nuove domande da parte della suddetta curatela, la quale, in sede di conclusioni del giudizio di primo grado, si



era limitata a chiedere la dichiarazione di scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 L.F., senza nemmeno far riferimento e/o riportarsi alle domande autonome proposte dalla citata società quando era "in bonis", ragion per cui la Corte di rinvio non poteva decidere su domande che non avrebbero potuto più essere proposte poiché la stessa curatela era decaduta dal diritto di formularle.

4. Con il quarto ed ultimo motivo, il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., ravvisando come ingiustificata la compensazione delle spese processuali e di quelle di c.t.u. di ogni fase e grado del giudizio, come disposta dalla Corte di rinvio nella sentenza impugnata, nonostante esso ricorrente avesse visto accolte le sue istanze nei precedenti gradi e senza che ricorresse la circostanza della "controvertibilità delle questioni", osservando che - al di là della quantificazione del saldo residuo, ritenuto oltretutto non dovuto - la sua domanda ex art. 2932 c.c. era stata accolta sia dal Tribunale di Grosseto che dalla Corte di cassazione, la quale aveva annullato la precedente sentenza della Corte di appello di Firenze, così rimanendo disattesa, in via definitiva, la domanda della curatela volta a sciogliersi dal contratto preliminare di compravendita.

5. Il primo motivo è fondato.

Deve, infatti, ritenersi errata in punto di diritto la sentenza impugnata con la quale è stata ravvisata la nullità parziale della clausola contrattuale di determinazione di un prezzo inferiore a quello c.d. "tabellare", ovvero parametrato nella convenzione tra l'ente territoriale e il costruttore, laddove invece l'art. 35 della legge n. 865/1971 - perseguendo lo scopo di agevolare l'acquisto da parte dei soggetti meno abbienti - espressamente prevede la nullità parziale solo per l'ipotesi di determinazione del prezzo in misura superiore (e per la parte eccedente) rispetto a quello stabilito nella citata convenzione e



con inserzione automatica dell'importo inferiore stabilito in base alla convenzione medesima.

La censura è, quindi, meritevole di accoglimento sulla scorta del principio da ultimo enunciato con l'ordinanza di questa Corte n. 25320/2019 (ma già, sostanzialmente, in questi termini, si era espressa Cass. n. 8138/2004), secondo la quale "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 nella convenzione Comune - costruttore stipulata ai sensi dell'art. 35 cit.".

Del resto, anche più recentemente è stato chiarito che, in tema di edilizia popolare ed economica, l'art. 35 della legge n. 865 del 1971 fissa esclusivamente il prezzo massimo di cessione degli alloggi, con l'effetto che il proprietario del bene edificato a seguito di convenzione stipulata dal Comune con il costruttore in forza della citata disposizione, in assenza di una clausola, nella convenzione, di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi ovvero dei criteri per determinarlo, non è sottoposto al vincolo di rivendere il bene ad un determinato prezzo (Cass. n. 377/2024).

6. In definitiva, alla stregua delle argomentazioni svolte, deve essere accolto il primo motivo, con il conseguente assorbimento degli altri; consegue, pertanto, la cassazione della sentenza impugnata con il derivante rinvio della causa alla Corte di appello di Firenze, in diversa composizione, la quale, oltre a regolare le spese del presente giudizio di legittimità, si conformerà al seguente principio di diritto: "in materia di edilizia residenziale popolare ed agevolata, ai sensi dell'art. 35 della



legge n. 865 del 1971, la clausola di determinazione convenzionale del prezzo di cessione del diritto di superficie, prevista nel contratto preliminare tra il costruttore promittente venditore e il promissario acquirente, deve essere ritenuta nulla soltanto quando ecceda rispetto al prezzo stabilito nelle presupposta convenzione tra lo stesso costruttore e l'ente territoriale e non quando – come avvenuto nel caso di specie – il prezzo contrattuale sia inferiore a quello stabilito nella stessa convenzione. Da ciò consegue che – con riferimento alla causa dedotta in giudizio – il trasferimento del diritto immobiliare in favore del Falzea, da disporsi mediante pronuncia da adottarsi ai sensi dell'art. 2932 c.c., deve essere subordinato al solo pagamento del residuo differenziale tra l'importo indicato in contratto e quello già corrisposto, risultando, peraltro, incontrovertito (siccome documentato ed accertato) che con dichiarazione allegata al contratto preliminare il costruttore aveva precisato che il prezzo contrattuale sarebbe rimasto fisso e non soggetto, quindi, ad alcuna maggiorazione”.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbiti i restanti. Cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Firenze, in diversa composizione.

Così deciso nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte di cassazione, in data 20 marzo 2024.

Il Presidente

Alberto Giusti

