

N.R.G. 822/2025



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE**

TERZA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Firenze, Terza Sezione Civile, in persona dei Magistrati:

dott. Riccardo Guida

Presidente

dott. Anna Ghedini

Consigliere relatore

dott. Carlo Breggia

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n.r.g. 822/2025 promossa da:

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv.to Francesco Morcavallo.

ATTORE IN RIASSUNZIONE

nei confronti di

[REDACTED]

rappresentato e difeso dall'avv.to Claudio Marconi.

CONVENUTO IN RIASSUNZIONE

A seguito

dell'ordinanza della Corte di Cassazione, sezione seconda civile, n. 11574/2024, pronunciata il 20/3/2024, pubblicata e comunicata il 30/4/2024, che ha cassato con rinvio la sentenza della Corte di appello di Firenze n. 1108/2018, pubblicata il 18/5/2018.

CONCLUSIONI

Per la parte attrice:



"Voglia codesta Ill.ma Corte di appello, in sede di rinvio a séguito di cassazione e in conformità con il dicutm rescindens, compiuti gli adempimenti di rito e ogni contraria domanda e istanza disattesa:

pronunciare sentenza costituiva ex art. 2932 cod. civ. recante il trasferimento del diritto di superficie per la durata di novantanove anni a favore dell'attore in riassunzione signor [REDACTED], nato a Reggio Calabria l'8 febbraio 1956, e a carico del Fallimento [REDACTED], in persona del curatore, con riferimento all'immobile così precisamente individuato in atti: "immobile sito in Grosseto, Loc. Fosso dei Molini, [REDACTED] con box autorimessa al piano terra distinto col n°. 16 con adiacente ripostiglio, beni meglio descritti in atti e identificati catastalmente al NCEU [REDACTED] [così recte anziché '27' come invece erroneamente riportato in alcuni atti]", verso il corrispettivo contrattuale corrispondente a lire 122.000.000 (lire centoventidue milioni) oltre IVA al 4%, già versato in ampia parte e con residuo di lire 7.815.820, equivalenti ad euro 4.036,53, di cui invero l'attore in riassunzione conferma l'offerta già ab origine formulata e che, in particolare, offre di versare o di computare a proprio debito in relazione all'elisione con le somme di cui infra;

condannare il Fallimento [REDACTED] in persona del curatore, a risarcire all'attore in riassunzione signor [REDACTED] il danno da ritardato adempimento parametrato come [...] riferito in motivazione [dell'atto di citazione in riassunzione], nella misura, determinata in moneta corrente, corrispondente a lire 25.000.000 (euro 12.911,42) ovvero in quella diversa, maggiore o minore, che sia ritenuta di giustizia; condannare altresì il Fallimento [REDACTED], in persona del curatore, al pagamento in favore dell'attore in riassunzione signor Bruno Falzea delle spese processuali relative ad ogni grado di giudizio, incluse quelle del presente grado di riassunzione, queste ultime da distrarsi in favore dell'avvocato Francesco Morcavallo che dichiara di averle anticipate; porre a definitivo carico del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore, le spese delle consulenze tecniche d'ufficio espletate nel pregresso corso del giudizio."

Per la parte convenuta:

"Voglia la Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, ogni contraria istanza disattesa e reietta, in osservanza al principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n.11574 del 20.03.2024, pubblicata il 30.04.2024, stabilito che il prezzo residuo dovuto a



saldo dal sig. [REDACTED] per la cessione del diritto di superficie relativo all'immobile per cui è causa, è pari alla differenza tra quanto già dal medesimo corrisposto e quanto pattuito contrattualmente con la società venditrice nel preliminare firmato il 25.10.1991, registrato a Grosseto il 12.12.1991, oltre IVA nella misura di legge, subordinare gli effetti della pronuncia ex art. 2932 c.c. all'effettivo pagamento di esso, oltre al pagamento di tutte le ulteriori somme contrattualmente dovute e che saranno accertate da determinarsi anche previo completamento della CTU contabile. Con interessi, sino al saldo, nella misura pattuita e decorrenti dal termine dei lavori, o in ipotesi dalla immissione nel possesso o dalla domanda. Vinte le spese di tutti i gradi di giudizio, con compensazione di quelle dei giudizi di Cassazione".

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato l'8/6/1994 e trascritto il 9/6/1994, il sig. [REDACTED] conveniva dinanzi al Tribunale di Grosseto la società [REDACTED] domandando la pronuncia di sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. che disponesse il trasferimento a suo favore della proprietà superficaria per novantanove anni sull'immobile sopra indicato, realizzato dalla società convenuta in regime di edilizia residenziale agevolata convenzionata. L'attore domandava inoltre la restituzione di somme corrisposte senza titolo e il risarcimento dei danni per inadempimento.

La società Biemme si costituiva concludendo per l'infondatezza delle domande e domandando in via riconvenzionale il rilascio dell'immobile e il risarcimento danni. Nel corso dell'istruttoria venne dichiarato il fallimento della società convenuta, con conseguente interruzione del giudizio. L'originario attore procedette quindi a riassunzione nei riguardi del Fallimento, che si costituì adducendo la caducazione dell'eseguendo contratto preliminare ex art. 72 legge fallimentare.

Il Tribunale di Grosseto, con sentenza n. 692/2005, ritenne l'inoperatività dell'art. 72 legge fallimentare per l'anteriore trascrizione del preliminare e dispose il trasferimento con determinazione del prezzo residuo in euro 8.407,08.

Avverso tale sentenza propose appello il Fallimento. Si costituì il sig. [REDACTED] proponendo appello incidentale sulla determinazione del prezzo nella somma di lire 122.000.000 oltre IVA, da cui detrarre lire 120.880.000 già versate.



Con sentenza n. 1358/2009, la Corte di appello di Firenze, in riforma della sentenza di primo grado, rigettò in toto la domanda dell'originario attore, ritenendo l'operatività del diritto di recesso della curatela ex art. 72 legge fallimentare.

Avverso tale pronuncia il sig. ██████ propose ricorso per cassazione, censurando la violazione degli artt. 45 e 72 legge fallimentare.

La Corte di Cassazione cassò con rinvio la pronuncia gravata, in reiterazione del consolidato indirizzo sull'opponibilità alla curatela fallimentare del preliminare trascritto, con conseguente inoperatività dell'art. 72 legge fallimentare.

Il sig. ██████ instaurò quindi il primo giudizio di rinvio con atto di citazione notificato l'8/11/2016. Si costituì il Fallimento, che ripropose la domanda di rideterminazione del prezzo in euro 77.373,91 oltre IVA al 4%.

Con sentenza n. 1108/2018, la Corte di appello di Firenze, in parziale riforma della sentenza del Tribunale, subordinò il trasferimento dell'immobile al pagamento di euro 11.968,68 oltre IVA, ritenendo che il prezzo concordato dovesse essere sostituito con quello maggiore riveniente dall'applicazione dei parametri della convenzione di edilizia agevolata.

2. Avverso tale decisione il sig. ██████ propose ricorso per cassazione, lamentando la violazione dell'art. 35 legge n. 865/1971, che prevede la nullità parziale della clausola sul prezzo solo in caso di esorbitanza dal prezzo stabilito in convenzione, non quando il prezzo contrattuale sia inferiore e più favorevole all'acquirente.

La Corte di legittimità, con ordinanza n. 11574/2024, ha accolto il ricorso ed ha cassato la sentenza gravata con rinvio a questa Corte in nuova composizione, enunciando il seguente principio di diritto:

"In materia di edilizia popolare residenziale 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 nella 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 sig. ██████ 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, incontroverso (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".

La Suprema Corte ha ritenuto errata la sentenza impugnata che aveva ravvisato la nullità parziale della clausola contrattuale di determinazione di un prezzo inferiore a quello "tabellare", laddove l'art. 35 legge n. 865/1971 - perseguendo lo scopo di agevolare l'acquisto da parte dei soggetti meno abbienti - prevede la nullità solo per l'ipotesi di prezzo superiore a quello stabilito nella convenzione.

3. Il sig. ██████ ha operato la riassunzione con atto di citazione notificato il 23/4/2025, ribadendo le domande di pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c., risarcimento del danno da ritardato adempimento e condanna alle spese.

Si è costituita la Curatela del Fallimento che, pur prendendo atto dell'ordinanza della Cassazione, ha sostenuto che la sentenza costitutiva dovesse essere subordinata al versamento del residuo prezzo oltre a tutte le ulteriori somme contrattualmente dovute, con riconoscimento di interessi dal termine dei lavori o dalla immissione nel possesso. La Curatela ha evidenziato che il contenzioso è sorto per iniziativa del sig. ██████ e che questi è rimasto nel possesso del bene sin dall'inizio del primo giudizio pur essendo debitore del saldo prezzo. Quanto alla domanda risarcitoria, la Curatela ha sostenuto che la stessa è improponibile dovendo seguire lo speciale procedimento di accertamento del passivo.

4. Trattandosi di cassazione per violazione di legge con enunciazione di specifico principio di diritto, il giudice di rinvio deve uniformarsi al principio enunciato dalla Suprema Corte senza possibilità di modificare l'accertamento e la valutazione dei fatti acquisiti al processo, ferme le preclusioni e decadenze già verificatesi.



Va accolta la domanda di pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c., insistita dal sig. ██████ come dettagliato in dispositivo.

5. In conformità al principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione, il prezzo deve essere determinato secondo quanto pattuito contrattualmente tra le parti, senza possibilità di rideterminazione in meius.

La Suprema Corte ha chiarito che la clausola di determinazione del prezzo deve essere ritenuta nulla solo quando ecceda il prezzo convenzionale, non quando - come nel caso di specie - il prezzo contrattuale sia inferiore.

Ne consegue che il prezzo contrattuale di lire 122.000.000 (centoventidue milioni), pari a euro 63.007,74, oltre IVA al 4%, deve rimanere invariato, come espressamente stabilito nel contratto preliminare con dichiarazione del costruttore che il prezzo sarebbe rimasto fisso e non soggetto ad alcuna maggiorazione.

Dalle risultanze processuali, pacificamente acquisite e non controverse, risulta che l'attore ha già versato la somma di lire 120.880.000. Il residuo dovuto ammonta pertanto a lire 7.815.820, equivalenti a euro 4.036,53 (comprensivi di saldo prezzo, IVA e accessori).

Tale calcolo trova conferma nel principio enunciato dalla Cassazione secondo cui il trasferimento deve essere subordinato "al solo pagamento del residuo differenziale tra l'importo indicato in contratto e quello già corrisposto".

6. La domanda di risarcimento del danno da ritardato adempimento formulata dall'attore in riassunzione non può essere accolta.

Come già rilevato dai giudici di merito nei precedenti gradi di giudizio, tale domanda non è esaminabile in questa sede in quanto di competenza del giudice fallimentare, dovendo le domande contro il fallito seguire lo speciale procedimento di accertamento del passivo.

7. La Curatela del Fallimento ha chiesto il riconoscimento di interessi sul residuo prezzo dovuto, invocando l'art. 6 del contratto preliminare.

La domanda non può essere accolta. Il prezzo contrattuale è stato definitivamente determinato solo con la presente pronuncia di rinvio, in applicazione del principio di diritto enunciato dalla Cassazione. Non sussistono pertanto i presupposti per il



riconoscimento di interessi moratori, non essendo stata provata la certezza e definitività del prezzo prima della presente statuizione.

Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, "nell'ipotesi di contratto preliminare di compravendita, il promittente venditore non ha diritto agli interessi compensativi, ex art. 1499 c.c., per il periodo intercorrente tra la data della consegna del bene e quello della stipulazione del contratto definitivo prevista per la corresponsione del saldo del prezzo (quando la consegna immediata del bene sia avvenuta per una specifica clausola del contratto preliminare), mentre ha diritto agli interessi per il periodo successivo alla data prevista per detta stipulazione, sul presupposto, comunque, che sia provata la certezza e definitività del prezzo, anche se non ancora esigibile" (Cass. n. 11605/2018; Cass. n. 27917/2017).

8. La regolazione delle spese processuali deve tener conto del principio della soccombenza ex art. 91 c.p.c., valutato complessivamente con riferimento all'esito finale della lite.

Nel caso di specie, l'attore in riassunzione risulta sostanzialmente vittorioso, avendo ottenuto l'accoglimento della domanda principale di pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c. con determinazione del prezzo secondo le proprie richieste. La Curatela del Fallimento risulta soccombente, non avendo ottenuto l'accoglimento delle proprie richieste di rideterminazione del prezzo e di riconoscimento di interessi.

Le spese vanno determinate con riguardo al valore del bene del cui trasferimento e' causa (ovvero 63.007,74 euro) e allo scaglione di riferimento, applicati i valori minimi per ogni fase processuale (compresa quella decisionale in cassazione, posto che il ricorrente ha depositato memoria). La scelta verso i valori minimi si giustifica sulla scorta del fatto che le questioni di diritto affrontate sono state obiettivamente complesse ed hanno necessitato di diversi interventi della Cassazione.

Giudizio di primo grado:

fase di studio: euro 1.276

fase introduttiva: euro 814



fase di trattazione: euro 2.835
fase decisionale: euro 2127
compensi complessivi: euro 7.052
giudizio di appello:
fase di studio: euro 1.489
fase introduttiva: euro 956
fase di trattazione: euro 2.163
fase decisionale: euro 2.552
compensi complessivi: euro 7.160
primo giudizio di legittimità:
fase di studio: euro 1.701
fase introduttiva: euro 1.239
fase decisionale: euro 888
compensi complessivi: euro 3.828
primo giudizio di rinvio:
fase di studio: euro 1.489
fase introduttiva: euro 956
fase di trattazione: euro 2.163
fase decisionale: euro 2.552
compensi complessivi: euro 7.160
secondo giudizio di legittimità
fase di studio: euro 1.701
fase introduttiva: euro 1.239
fase decisionale: euro 888
compensi complessivi: euro 3.828
secondo giudizio di rinvio
fase di studio: euro 1.489
fase introduttiva: euro 956
fase di trattazione: euro 2.163
fase decisionale: euro 2.552
compensi complessivi: euro 7.160



A tali importi vanno sommate le spese forfettarie al 15% ed IVA e CPA come per legge, oltre alle spese vive del presente giudizio per euro 382; vanno inoltre poste a definitivo carico del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore, le spese delle consulenze tecniche d'ufficio espletate nel pregresso corso del giudizio.

P.Q.M.

La Corte di appello di Firenze, sezione terza civile, definitivamente pronunciando in sede di rinvio ex art. 392 c.p.c., ogni diversa istanza, anche istruttoria, disattesa, così provvede:

ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. trasferisce il diritto di superficie per la durata di novantanove anni a favore di [REDACTED], nato a Reggio Calabria l'8 febbraio 1956, e a carico del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore, con riferimento all'immobile così precisamente individuato in atti: "immobile sito in Grosseto, Loc. Fosso dei Molini, [REDACTED] con box autorimessa al piano terra distinto col n°. 16 con adiacente ripostiglio, beni meglio descritti in atti e identificati catastalmente al NCEU fg. [REDACTED] [così recte anziché '27' come invece erroneamente riportato in alcuni atti]", verso il corrispettivo contrattuale corrispondente a lire 7.815.820, equivalenti a euro 4.036,53 corrispondente al residuo differenziale tra l'importo contrattuale di lire 122.000.000 oltre IVA al 4% e quello già corrisposto;

dichiara improponibile la domanda di risarcimento del danno da ritardato adempimento formulata da [REDACTED];

respinge la domanda di riconoscimento di interessi sul saldo prezzo formulata dal FALLIMENTO [REDACTED];

dichiara tenuto e condanna FALLIMENTO [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese di tutti i gradi di giudizio determinate in complessivi euro 36.188 oltre le spese forfettarie al 15% ed IVA e CPA come per legge, oltre alle spese vive del presente giudizio per euro 382; ed oltre alle spese delle consulenze tecniche d'ufficio espletate nel pregresso corso del giudizio.



Dispone la distrazione delle spese liquidate per il presente giudizio di riassunzione (euro 7.160 oltre spese forfettarie al 15% ed accessori di legge ed euro 382 per spese vive) a favore dell'avv. Francesco Morcavallo.

Firenze, camera di consiglio del 14 maggio 2026.

Il Consigliere estensore

Anna Ghedini

Il Presidente

Riccardo Guida

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.

