

Civile Sent. Sez. 2 Num. 21 Anno 2017

Presidente: MATERA LINA

Relatore: FEDERICO GUIDO

Data pubblicazione: 03/01/2017

SENTENZA

sul ricorso 21068-2012 proposto da:

CARAVETTA STEFANIA C.F.CRVSFN77B62B777X, SCARDIGNO

BARTOLOMEO C.F.SCRBTL70H29L219N, elettivamente

domiciliati in ROMA, VIA DEI GRACCHI 130, presso lo

studio dell'avvocato TERESINA TITINA MACRI', che li

rappresenta e difende unitamente agli avvocati

ELEONORA CANIGLIA, PIETRO CANIGLIA;

- ricorrenti -

contro

MORRO ROBERTO C.F.MRRRRT63T03L736Q, PASOTTO RAFFAELLA

C.F.PSTRFL67P63F335M, elettivamente domiciliati in

ROMA, VIA I. GOIRAN 23, presso lo studio
dell'avvocato GIANCARLO CONTENTO, rappresentati e
difesi dall'avvocato MICHELE CARPANO;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 468/2012 della CORTE D'APPELLO
di TORINO, depositata il 13/03/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 23/11/2016 dal Consigliere Dott. GUIDO
FEDERICO;

udito l'Avvocato Macrì Teresina Titina difensore dei
ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avv. Contento Giancarlo con delega depositata
in udienza dell'Avv. Carpano Giuseppe difensore dei
controricorrenti che ha chiesto l'inammissibilità, in
subordine, il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso.

Esposizione del fatto

Con atto di citazione notificato il 19.4.2007 Bartolomeo Scardigno e Stefania Caravetta convenivano innanzi al Tribunale di Torino Roberto Morro e Raffaella Pasotto, esponendo:

- di aver acquistato, con rogito del 22 dicembre 2006, dai convenuti un appartamento sito in Moncalieri, indicando nell'atto il corrispettivo di 108.443,43 euro, a fronte di un prezzo effettivamente corrisposto di 205.434,43 euro;
- i convenuti avevano acquistato in precedenza l'immobile da tale Debernardi ed altri, con obbligo di applicazione del regolamento condominiale e della Convenzione con il Comune di Moncalieri di cui al rogito notaio Rossi del 15/3/1982, comprendente la clausola relativa alla determinazione del prezzo delle compravendite successive alla prima.

Considerato che in base alla menzionata Convenzione edilizia del 15/3/1982, stipulata ai sensi dell'art. 35 l.865/1971, il prezzo dovuto per la vendita dell'immobile, invariato anche per le vendite successive alla prima, ammontava a 108.434,43 euro, come indicato nell'atto notarile del 22 dicembre 2006, e che essi avevano pagato la maggior somma di 205.434,43 euro, chiedevano la restituzione della differenza versata, pari a 97.000,00 euro, importo che costituiva pagamento indebito.

I convenuti, costituitisi, resistevano.

Il Tribunale di Torino rigettava la domanda.

La Corte d'Appello di Torino, confermava la sentenza di primo grado.

La Corte di Appello, in particolare affermava che a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 23 l.179/1982 era stata abrogata la disposizione dell'art.

35 comma 19 l.865/1971 e le nullità irrogate dalla norma suddetta, con la conseguenza che erano divenute inefficaci le clausole contrattuali fondate sull'applicazione della norma suddetta ed era venuta meno, per i contratti stipulati in violazione dei limiti di alienazione di cui all'art. 35 legge citata, la nullità prevista da tale norma, non essendo più in vigore il divieto di libera alienabilità post-quinquennale.

Rilevava invece, avuto riguardo alla diretta applicabilità della Convenzione, che la previsione di nullità prevista dalla clausola n.11 per la violazione dei limiti in relazione alle alienazioni successive, produceva effetti solo tra le parti contraenti e non vincolava dunque l'acquirente nei confronti degli eventuali futuri contraenti.

Avverso detta sentenza hanno proposto ricorso per cassazione, con un solo motivo, Bartolomeo Scardigno e Stefania Caravetta,.

Roberto Morro e Raffaella Pasotto hanno resistito con controricorso, illustrato da memorie ex art. 378 cpc.

Considerato in diritto

Con l'unico motivo Bartolomeo Scardigno e Stefania Caravetta denunciano la violazione e falsa applicazione dell'art. 35 l.865/1971, censurando la statuizione della Corte d'Appello secondo cui, in materia di alloggi di edilizia agevolata, l'abrogazione delle nullità previste dall'art. 35 l.865/1971 ad opera dell'art. 23 l.179/1992 aveva liberalizzato le operazioni di dismissione, anche avuto riguardo al prezzo delle vendite successive alla prima.

Il motivo è fondato.

Ed invero la recente sentenza della Ss.Uu. n.18135/2015 ha affermato che il vincolo del prezzo previsto dall'art. 35 l.865/1971 non è stato

1
A

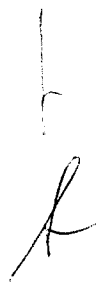
soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare, previsto dall'art. 23 l.179/1992, ed anzi in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione) segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, *a titolo di onere reale*, con naturale efficacia indefinita.

Secondo quanto affermato dalle Ss.Uu. è dirimente ai fini di tale ricostruzione la disposizione contenuta nel Dl 70/2011, conv. nella L. 106/2011 che ha aggiunto al *comma 49* dell'art. 31 della l.448/1998 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.865/1971 art. 35 e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della l.179/1992, 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...”

La possibilità dunque di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo è subordinata a tre presupposti:

- 1) decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- 2) richiesta del singolo proprietario;
- 3) determinazione della percentuale del corrispettivo, calcolata secondo parametri legali da parte del Comune.



Sembra dunque evidente che il legislatore ha ritenuto vigenti, anche dopo l'abrogazione dell'art. 35 l.865/1971 ad opera dell'art. 23 l.179/1992, i limiti alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi costruiti sulla base di convenzioni per la cessione di aree in diritto di superficie, ovvero per la cessione del diritto di proprietà se stipulate, quest'ultime, precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n.179.

Da ciò consegue che il vincolo alla determinazione del prezzo si applichi anche agli aventi causa dal primo cessionario e la sua qualificazione in termini di onere reale.

Nel caso di specie, non essendo venuto meno il vincolo, deve dunque applicarsi ex art. 1339 c.c. il prezzo vincolato, con la conseguente nullità ex art. 1419 comma 2 c.c. della sola clausola negoziale contenente il prezzo difforme (Cass.3018/2010).

Da ciò deriva altresì il diritto degli acquirenti ad ottenere la restituzione del maggior prezzo versato rispetto a quello massimo di cessione, determinato in forza della Convenzione con il Comune di Moncalieri di cui al rogito notaio Rossi del 15/3/1982, attuativa dell'art 35 l. 865/1971.

Va dunque affermato il seguente principio di diritto:

“Il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata ex art. 35 della l. n. 865 del 1971, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis, della l. n. 448 del 1998, 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 artt. 1419 comma 2 e 1339 c.c. , con il prezzo massimo determinato in forza della Convenzione per notaio Rossi con il Comune di Moncalieri del 15/3/1982.”


La sentenza impugnata va dunque cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Torino, che si atterrà al principio di diritto sopra enunciato e provvederà alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

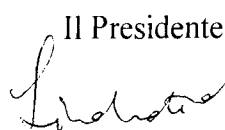
P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso.

Cassa la sentenza impugnata con rinvio, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Torino.

Così deciso in Roma il 23 novembre 2016

L'Estensore


Il Presidente


Il Funzionario Giudiziario

Valentinetti

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 03 GEN 2017