

CASE POPOLARI ED ECONOMICHE

EDILIZIA E URBANISTICA

Cass. civ. Sez. II, 02-10-2000, n. 13006

Svolgimento del processo

Con citazione notificata il 6.7.1993, Giulia Coletta conveniva in giudizio Tommaso Andreozzi perché, oltre all'estinzione del mutuo, vi fosse condannato all'esecuzione in forma specifica dell'inadempito obbligo di concludere la compravendita dell'appartamento sito in Villaricca, Corso Europa n. 300, trav.sa P. Pio, con locale terraneo, di cui al contratto preliminare tra loro intercorso in data 28.10.1992, al previsto prezzo d'acquisto di lire 320.000.000, da versarsi in parte in contanti ed in parte con accollo di mutuo fondiario.

Al riguardo, esponeva che con il versamento da parte sua (promittente acquirente) della somma di lire 100.000.000 aveva corrisposto all'Andreozzi (promittente venditore) una somma superiore a quella legalmente dovuta per l'acquisto dell'immobile, posto che il bene compromesso in vendita era stato costruito con agevolazioni pubbliche, nell'ambito di una cooperativa di edilizia convenzionata.

Nel costituirsi, il convenuto Andreozzi esisteva alla domanda, e, in via riconvenzionale, chiedeva l'esecuzione del contratto preliminare, così come concluso, con conseguente condanna della controparte a pagare il residuo prezzo di vendita, le rate di mutuo scadute, nonché la penale pattuita ed i danni subiti.

Successivamente, in sede di precisazione delle conclusioni, il convenuto chiedeva la risoluzione di quel contratto preliminare per inadempimento, l'attribuzione della somma corrisposta quale anticipo (cinquanta milioni di lire) e la condanna della controparte al pagamento della penale pattuita, oltre i danni per l'occupazione dell'immobile, dichiarandosi disposto alla restituzione degli altri cinquanta milioni di lire, già versati.

Con sentenza dell'8.6.1994, l'adito Tribunale di Napoli rigettava la domanda della Coletta ed accoglieva invece quella riconvenzionale dell'Andreozzi.

La Coletta interponeva quindi gravame, cui resisteva l'Andreozzi, il quale, peraltro, avanzava domanda al fine di ottenere gli interessi legali sulla somma riconosciuta a titolo di penale.

Con sentenza pubblicata il 24.4.1997, la Corte d'appello di Napoli, in accoglimento del gravame della Coletta ed in riforma della decisione impugnata, respinta ogni altra domanda, pronunciava sentenza costitutiva del trasferimento dell'immobile, appartamento e locale terraneo, con conseguente ordine al conservatore dei RR. II.

di eseguirne la trascrizione.

In fatto, la Corte rilevava che l'immobile era parte di un complesso di sessantaquattro alloggi, per la cui costruzione la società Parco Villa Fiorita, su una superficie di mq. 9.143, aveva chiesto ed ottenuto nel 1983 dal comune di Villaricca concessione edilizia a prezzo agevolato, impegnandosi a praticare i prezzi di vendita stabiliti nella convenzione della Regione Campania, ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10; che, nel 1984, la società Cooperativa Labor aveva acquistato dalla società Parco Villa Fiorita parte di quella superficie ed aveva quindi costruito parte di quei sessantaquattro alloggi; che uno degli alloggi, l'immobile in questione, era stato poi assegnato all'Andreozzi, socio della Cooperativa, per la somma di lire 90.000.000, comprensiva di mutuo fondiario per lire 84.200.000; che, successivamente, in data 28.10.1992, dopo quattro anni dall'assegnazione, l'Andreozzi aveva compromesso in vendita l'immobile alla Coletta per lire 320.000.000; che la Coletta aveva versato la somma di lire 100.000.000.

In diritto, e con specifico richiamo dei principi espressi dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 11032 del 1994, osservava che, trattandosi d'immobile costruito in regime di edilizia residenziale convenzionata, di cui alla legge 28.1.1977, n.10, il prezzo di cessione andava adeguato, ai sensi degli artt. 7 e 8, ed in relazione agli artt. 1339 e 1419, comma secondo, c.c., a quello stabilito nella convenzione stipulata dal concessionario con il comune, la quale, per la prevista durata non superiore a trenta e non inferiore a venti anni, aveva efficacia con riguardo ad ogni trasferimento del bene, così che, nella specie, l'Andreozzi, il quale aveva già ricevuto la somma di lire 100.000.000, doveva ritenersi inadempiente all'obbligo assunto di vendere l'immobile al prezzo da inserirsi di diritto nel contratto, e pari alla somma versata per la precedente assegnazione del bene in suo favore.

Per la cassazione di tale sentenza, Tommaso Andreozzi ha proposto ricorso, notificato il 4.6.1998, formulando un unico ed articolato motivo.

L'intimata Giulia Coletta ha depositato, in data 19.5.2000, memoria e procura speciale.

Motivi della decisione

Con unico mezzo, il ricorrente si duole che la Corte di merito, tra le sopraindicate e contrapposte domande, formulate con riguardo al contratto preliminare di compravendita in oggetto, abbia accolto quella della controparte, così rigettando la propria, ma in violazione e falsa applicazione di legge (artt. 1339, 1418 e 1419 c.c., art. 35, legge n. 865/1971, artt. 7 e 8, legge n. 10/1977, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.).

Segnatamente, sostiene che la Corte territoriale, a fondamento della ritenuta applicabilità dell'art. 1339 c.c. al caso di specie, ha impropriamente richiamato i principi, di cui alla sentenza n. 11032/1994 della Corte di Cassazione, relativa a fattispecie diversa, e, per l'appunto, disciplinata dall'art. 10, legge n. 167/1962, come sostituito dall'art. 35, legge n. 865/71, che è disposizione distinta da quelle della legge n. 10/1977, artt. 7 e 8 in particolare, cui il caso di specie era stato pure espressamente ricondotto.

Nel caso di specie, precisa il ricorrente, non si trattava del regime di circolazione di alloggi di tipo economico popolare, costruiti su aree espropriate dal comune, di cui alla legge n. 167/1962, per i quali sussiste il vincolo di assoluta inalienabilità decennale (art. 35, comma 15[^]) e di alienabilità limitata a favore di certi soggetti ed a prezzo determinato dall'UTE per il successivo decennio (art. 35, comma 16[^]), con correlata ed espressa nullità degli atti contrari, rilevabile anche d'ufficio (art. 35, comma 19[^]), bensì si verteva in ipotesi di alloggi di edilizia convenzionata, per i quali la legge n. 10/1977 riconosce il beneficio della riduzione del contributo dovuto per il rilascio della concessione qualora il concessionario si impegni ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi nella misura stabilita in apposita convenzione (art. 7), prevedendo soltanto, e per la parte eccedente tali prezzi e canoni, la nullità delle relative pattuizioni (art. icon_cool.gif).

Il problema dell'efficacia del prezzo di lire 320.000.000, indicato nell'intercorso preliminare di compravendita dell'immobile in oggetto, a fronte della somma di lire 90.000.000 versata alla costruttrice e sub - concessionaria società Cooperativa Labor per l'assegnazione del bene in favore di lui ricorrente, promittente venditore, era problema - appunto - che si sarebbe dovuto risolvere alla stregua delle disposizioni degli artt. 7 e 8, legge n. 10/1977, che pongono vincoli nella determinazione dei prezzi di vendita soltanto nei confronti del concessionario, o di chi a questi subentra nella concessione edilizia, e non anche con riguardo agli acquirenti - quale lui era - delle singole unità immobiliari, edificate e vendute dal concessionario, per le successive vendite che costoro abbiano a realizzare.

Il motivo è fondato.

Ed invero, improprio e fuorviante sulla stessa corretta applicazione della legge n. 10/1977, cui pure la Corte di merito risulta aver ricondotto il caso di specie, è il richiamo operato nell'impugnata sentenza ai principi di diritto enunciati nel citato precedente di questa Corte di Cassazione, n. 11032 del 1994, che ha ad oggetto fattispecie diversa, appunto disciplinata da altre norme, segnatamente quelle dirette a favorire l'acquisizione di aree

fabbricabili per l'edilizia economica e popolare, legge n. 167/1962, art. 10, come sostituito dall'art. 35, legge n. 865/1971..

La legge n. 10/1977, in materia di edilizia convenzionata, dispone, infatti, diversamente dall'altra, che il contributo per il rilascio della concessione edilizia è ridotto qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo (art. 7), convenzione - questa - approvata dalla regione, e cui si uniformano le convenzioni comunali, essenzialmente in ordine alla indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, alla determinazione dei relativi prezzi di cessione o dei canoni di locazione ed alla durata di validità, non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni, con previsione che ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente (art. icon_cool.gif).

La lettera di tale legge si presenta chiara nell'individuare in chi abbia ottenuto la concessione edilizia a contributo ridotto, e, quindi, concluso con il comune la convenzione necessaria (ovvero l'atto d'obbligo equivalente), il destinatario degli obblighi assunti di contenere i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi, nei limiti indicati nella stessa convenzione e per la prevista durata di sua validità.

L'estensione di questi obblighi ad altri (che non sia il mero subentrante nella posizione di concessionario), e, in particolare, l'estensione a chi sia esso stesso acquirente dell'alloggio dal concessionario costruttore, come mostra di ritenere invece la Corte di merito (in sorta di una non meglio chiarita presenza d'obbligazione "propter rem"), non trova giustificazione nella esplicita norma di legge, che non esprime alcun riferimento soggettivo ulteriore rispetto a quello del concessionario costruttore, del comune e della regione, e che, per l'appunto, all'accordo (o atto d'obbligo equivalente) di cui è parte specifica il concessionario costruttore, e, quindi, a quest'ultimo, ricollega l'impegno di alienare o locare a prezzi limitati gli alloggi costruiti con concessione rilasciata a contributo ridotto in forza di quell'impegno, da lui assunto.

Del resto, il previsto adeguamento del prezzo di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi, commisurato com'è agli indici ufficiali ISTAT dei costi di produzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni (art. 8, comma 4[^]), è tutt'affatto coerente con l'esposto limite soggettivo, al concessionario costruttore, dell'impegno assunto di contenere il prezzo di cessione od il canone di locazione degli alloggi costruiti, a fronte del connesso ed a lui soltanto riconosciuto beneficio di riduzione del contributo per il rilascio della concessione edilizia.

Fondate, dunque, sono le censure espresse dal ricorrente, per non avere la Corte di merito correttamente applicato negli anzidetti limiti soggettivi la legge n. 10/1977, artt. 7 e 8, così pervenendo all'accoglimento della domanda di Giulia Colletta ex art. 2932 c.c. ed al conseguente rigetto di quella riconvenzionale di Tommaso Andreozzi, accolta invece in primo grado.

Pertanto, conclusivamente, la sentenza impugnata va annullata con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Napoli perché rinnovi il giudizio, uniformandosi ai principi di diritto innanzi enunciati.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso e cassa la sentenza impugnata con rinvio, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'appello di Napoli.

Così deciso il 15.6.2000, in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile.