



506/11

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Vendita di alloggio di edilizia convenzionata

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 1535/2010

- Dott. ROBERTO PREDEN - Primo Pres.te f.f. -
- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente Sezione -
- Dott. FRANCESCO FELICETTI - Consigliere -
- Dott. SALVATORE DI PALMA - Consigliere -
- Dott. ETTORE BUCCIANTE - Rel. Consigliere -
- Dott. BRUNO SPAGNA MUSSO - Consigliere -
- Dott. VINCENZO DI CERBO - Consigliere -
- Dott. FRANCESCO TIRELLI - Consigliere -
- Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -

Cron. 506

Rep.

Ud. 16/11/2010

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 1535-2010 proposto da:

CIFFO FRANCESCO (CFFFNC60R11B428B), LAI ELEONORA, elettivamente domiciliati in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato MARTELLI ROBERTO, per delega a margine del ricorso;

2010

818

- **ricorrenti** -

contro

PALLOTTINO ROBERTO (PLLRRT65E28L219U), TOMMASINI MARIA PAOLA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DEI GRACCHI 130, presso lo studio dell'avvocato MACRI TERESINA, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato CANIGLIA PIETRO, per deleghe in calce alle copie notificate del ricorso;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 1335/2009 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 12/10/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/11/2010 dal Consigliere Dott. ETTORE BUCCIANTE;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PASQUALE PAOLO MARIA CICCOLO, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 2 marzo 2005 Roberto Pallottino e Maria Paola Tommasini citarono davanti al Tribunale di Torino Francesco Ciffo ed Eleonora Lai, esponendo di avere da loro acquistato il 20 febbraio 2004, per il prezzo di 205.000,00 euro, la proprietà superficiaria di un appartamento con relative pertinenze, che era stato assegnato ai convenuti il 9 ottobre 1997 dal consorzio cooperative edilizie "Unione", costruttore del fabbricato in base a una convenzione edilizia stipulata l'8 febbraio 1994 con il Comune di Beinasco. Dedussero che il corrispettivo dell'alienazione, secondo i criteri indicati nella stessa convenzione, avrebbe dovuto ammontare invece a quello di 134.012,15 euro, che fittiziamente era stato indicato nel rogito, sicché chiesero la condanna di Francesco Ciffo ed Eleonora Lai alla restituzione della differenza, pari a 70.987,85 euro, oltre agli interessi. I convenuti si costituirono in giudizio, eccependo il difetto di giurisdizione dell'autorità giudiziaria, la carenza di legittimazione attiva degli attori, la decadenza dal diritto da costoro fatto valere, nonché contestando la fondatezza nel



merito della domanda. In via riconvenzionale chiesero che il contratto di vendita fosse dichiarato inefficace o in subordine risolto, con conseguente condanna di Roberto Pallottino e Maria Paola Tommasini al rilascio dell'immobile in questione.

All'esito dell'istruzione della causa, consistita in produzioni di documenti, con sentenza del 30 gennaio 2007 il Tribunale dichiarò nulla la pattuizione di determinazione del prezzo in 205.000,00 euro; accertò che esso avrebbe dovuto ammontare a 134.012.15; condannò i convenuti al pagamento di 70.987,85, oltre agli interessi con decorrenza dal 20 febbraio 2004.

Impugnata dai soccombenti, la decisione è stata confermata dalla Corte d'appello di Torino, che con sentenza del 12 ottobre 2009 ha rigettato il gravame.

Francesco Ciffo ed Eleonora Lai hanno proposto ricorso per cassazione, in base a sette motivi. Roberto Pallottino e Maria Paola Tommasini si sono costituiti con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Tra le censure rivolte da Francesco Ciffo ed Eleonora Lai alla sentenza impugnata, deve essere

presa in esame prioritariamente, dato il suo carattere pregiudiziale ed assorbente, quella formulata con il secondo motivo di ricorso, con cui si deduce che la Corte d'appello ha erroneamente respinto l'eccezione di difetto di giurisdizione dell'autorità giudiziaria: difetto che avrebbe dovuto invece essere riconosciuto sussistente, in considerazione della presenza di una clausola compromissoria nella convenzione urbanistica che era stata adottata dagli attori a sostegno della loro domanda.

La doglianza va disattesa.

Va premesso che il tema impropriamente è stato considerato, anche dal giudice *a quo*, come attinente alla giurisdizione. Le questioni relative alla devoluzione ad arbitri della cognizione di una controversia sono ora assimilate a quelle di competenza dall'art. 819-ter c.p.c., non applicabile nella specie *ratione temporis*, ma anche prima dell'entrata in vigore di tale disposizione concernevano non la giurisdizione ma il merito, sotto il profilo della proponibilità dell'azione (v., per tutte, Cass. 29 agosto 2008 n. 21926).

Anche inquadrato in questa più esatta pro-

spettiva, l'assunto dei ricorrenti è comunque infondato, poiché le parti di questo giudizio sono rimaste estranee alla convenzione di cui si tratta, costituente bensì un presupposto, ma non il titolo del diritto fatto valere in giudizio dagli attori, il quale deriva direttamente dalle norme imperative dettate dall'art. 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, come successivamente sostituite, modificate e integrate, che demandano ai comuni di stabilire i prezzi delle prime assegnazioni e delle successive cessioni degli alloggi di edilizia convenzionata (v., tra le altre, Cass. 10 febbraio 2010 n. 3018).

Per la stessa ragione non può essere accolto il primo motivo di ricorso, con il quale Francesco Ciffo ed Eleonora Lai lamentano che la Corte d'appello ha ingiustificatamente disconosciuto che Roberto Pallottino e Maria Paola Tommasini erano carenti di legittimazione attiva, poiché soltanto il Comune di Beinasco e il consorzio "Unione" avevano assunto diritti ed obblighi mediante la convenzione predetta. Oggetto della causa non sono quei diritti ed obblighi, ma la nullità parziale della vendita del 20 febbraio 2004, in quanto conclusa per un prezzo maggiore

1535/2010



di quello consentito in base alla legge.

Dall'erroneità del presupposto, che inficia i primi due motivi di ricorso, sono affetti anche il terzo e il settimo, con i quali si sostiene che la ritenuta estraneità delle parti in causa alla convenzione, posta dagli attori a fondamento della loro pretesa, avrebbe dovuto comportare senz'altro il rigetto della domanda, la quale era anche priva dell'indicazione di una precisa *causa petendi*. È sufficiente, sul punto, ribadire quanto si è prima osservato, a proposito della diretta derivazione da norme imperative del diritto alla ripetizione del prezzo versato in eccedenza, rispetto a quello dovuto secondo i criteri stabiliti dal Consiglio comunale: norme che non occorre fossero esplicitamente menzionate nell'atto introduttivo del giudizio, in cui erano compiutamente indicati i presupposti di fatto della domanda proposta, alla quale erano perfettamente pertinenti.

Sempre con il terzo motivo di ricorso Francesco Ciffo ed Eleonora Lai sostengono che il prezzo imposto riguarda soltanto la prima assegnazione e che sarebbe ingiusto applicarlo anche alle cessioni ulteriori, con la sola maggiorazio-

ne corrispondente all'aumento del costo della vita, poiché si precluderebbe al venditore la possibilità di acquistare con il ricavato un immobile analogo.

Si tratta di assunti non condivisibili.

Il primo contrasta con il dettato delle disposizioni prima citate, che non pongono limiti di tempo al divieto di alienazione del diritto di superficie degli alloggi di edilizia convenzionata, per un prezzo diverso da quello stabilito dai comuni o dai loro consorzi. L'altra tesi prospettata incongruamente una "ingiustizia", che sarebbe invece ravvisabile proprio se fosse consentito, a chi ha beneficiato del vantaggio dell'acquisizione dell'immobile per un corrispettivo agevolato, di rivendere il bene al prezzo di mercato, speculare sulla differenza. È quindi manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale, peraltro soltanto adombrata in termini vaghi dai ricorrenti, sotto il profilo del difetto di ragionevolezza.

Con il quarto e il quinto motivo di ricorso Francesco Ciffo ed Eleonora Lai lamentano che la Corte d'appello ha erroneamente escluso che la supposta invalidità della determinazione del

prezzo della vendita avrebbe dovuto comportare l'inefficacia totale dell'alienazione e il suo annullamento, per l'errore, derivante anche da dolo degli acquirenti, che aveva inficiato la loro volontà, riguardando un elemento essenziale del negozio.

Neppure questa censura può essere accolta, poiché il contrasto con norme imperative di singole clausole, come esattamente si è rilevato nella sentenza impugnata, per il disposto dell'art. 1419 c.c., non inficia l'intero contratto, quando opera, come nella specie, il meccanismo della sostituzione automatica di diritto.

Infine, con il sesto motivo di impugnazione, i ricorrenti si dolgono del mancato accoglimento, da parte della Corte d'appello, dell'eccezione di decadenza che avevano formulato per essere stata la domanda proposta dopo il compimento del termine annuale, che a loro dire avrebbero dovuto osservato «vertendosi in materia di compravendita».

Anche questa censura va disattesa, poiché esattamente il giudice *a quo* ha osservato, sul punto, che l'azione di nullità esercitata dagli attori è del tutto estranea alle previsioni

dell'art. 1495 c.c., il quale concerne l'ipotesi della garanzia per i vizi della cosa venduta.

Il ricorso viene pertanto rigettato, con conseguente condanna dei ricorrenti - in solido, stante il comune loro interesse nella causa - a rimborsare ai resistenti le spese del giudizio di cassazione, che si liquidano in 200,00 euro, oltre a 3.000,00 euro per onorari, con gli accessori di legge.

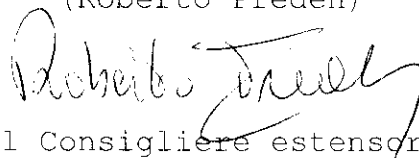
DISPOSITIVO

La Corte rigetta il ricorso; condanna i ricorrenti in solido a rimborsare ai resistenti le spese del giudizio di cassazione, liquidate in 200,00 euro, oltre a 3.000,00 euro per onorari, con gli accessori di legge.

Roma, 16 novembre 2010

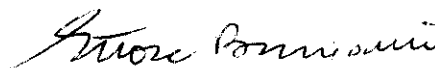
Il Presidente

(Roberto Preden)

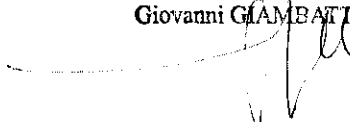


Il Consigliere estensore

(Ettore Bucciante)



Il Funzionario Giudiziario
Giovanni GIAMBATTISTA



Depositato in Cancelleria
oggi, 12 GEN. 2011
Il Funzionario Giudiziario
Giovanni GIAMBATTISTA

