

Civile Sent. Sez. 2 Num. 5032 Anno 2022

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: CARRATO ALDO

Data pubblicazione: 16/02/2022

SENTENZA

Contratto
preliminare

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 19458/2017) proposto da:

COMUNE DI SALERNO (C.F.: 80156), in persona del Sindaco pro-tempore, rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv. Carmine ed elettivamente domiciliato presso lo studio, in Roma, via, n. 30; - *ricorrente* -

contro

DOMENICO (C.F.: VN9G), rappresentato e difeso da se stesso ai sensi dell'art. 85 c.p.c. ed elettivamente domiciliato presso lo studio, in Roma, via, n. 30; - *controricorrente* -
e

MARINA; - *intimata* -

avverso la sentenza della Corte di appello di Salerno n. 412/2017 (pubblicata il 10 maggio 2017);

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26 gennaio 2022 dal Consigliere relatore Dott. Aldo Carrato;

udito il P.M., in persona del Sostituto procuratore generale dottoressa Francesca Ceroni, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

RITENUTO IN FATTO

1. Con atto di citazione notificato nel febbraio 2002 i sigg. Domenico e Marina, nella qualità di eredi legittimi di Eleonora, deceduta il 20 settembre 2011, convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Salerno, il

Comune di Salerno per sentir dichiarare la sussistenza, in loro favore, del suo obbligo a trasferire a titolo gratuito l'alloggio prefabbricato facente parte del comparto S. Eustachio in Salerno, identificato con il fabbricato 6, scala B, liv. 2, int. 3, che aveva costituito oggetto di un contratto preliminare di vendita in data 22 giugno 2000 con la predetta dante causa, non avendo l'ente convenuto dato seguito alla stipula del contratto definitivo nel pattuito termine di tre mesi.

Il Comune di Salerno si costituiva in giudizio, eccependo il difetto di giurisdizione del giudice ordinario. Istruita la causa ed ordinata, senza esito, l'esibizione al citato Comune della documentazione relativa alla pratica di accatastamento dell'immobile per cui era controversia, l'adito Tribunale, con una prima sentenza non definitiva (la n. 2588/2005), riconosceva in capo agli attori il diritto al trasferimento in loro favore dell'indicato immobile, rinviando l'emanazione della sentenza produttiva degli effetti di cui all'art. 2932 c.c. al completamento della menzionata pratica, per il cui compito veniva nominato apposito c.t.u.

L'ente convenuto formulava rituale riserva di appello avverso questa prima sentenza e lo stesso Tribunale, con successiva sentenza non definitiva (la n.203/2011), reiterava la sua precedente decisione, provvedendo alla nomina di un nuovo ausiliario, disponendo, perciò, l'ulteriore prosecuzione della causa. Anche avverso questa seconda sentenza non definitiva il Comune di Salerno formulava rituale riserva di impugnazione. Revocata l'ordinanza istruttoria di nomina di un altro c.t.u., il G.I. invitava le parti alla precisazione delle conclusioni e, con sentenza definitiva n. 2117/2011, ritenuta la sussistenza della giurisdizione ordinaria, accoglieva la domanda degli attori e, per l'effetto, disponeva il trasferimento in loro favore, ai sensi dell'art. 2932 c.c., dell'alloggio prefabbricato dedotto in giudizio, ordinando la relativa trascrizione nell'apposito registro e condannando l'ente convenuto al pagamento delle spese processuali, previamente ritenuta assorbita l'eccezione avanzata dagli stessi attori circa la nullità del mandato "ad litem" del difensore del Comune in quanto rilasciato da parte del solo Sindaco senza la preventiva deliberazione della Giunta.

2. Decidendo sull'appello principale proposto dal Comune di Salerno contro le tre suddette sentenze nonché sull'appello incidentale formulato dagli appellati con riferimento al profilo della nullità della costituzione in primo grado del difensore del suddetto ente, la Corte di appello di Salerno, con sentenza n. 412/2017

(pubblicata il 10 maggio 2017), rigettava entrambi i gravami, confermando l'impugnata sentenza e compensando per un quarto le spese del doppio grado, ponendo a carico del citato Comune l'onere del pagamento dei residui tre quarti.

A sostegno dell'adottata pronuncia, la Corte salernitana, respinte le eccezioni processuali pregiudiziali prospettate dagli appellati e reiterata l'affermazione della sussistenza della giurisdizione del giudice ordinario a conoscere dell'instaurata causa siccome attinente ad un rapporto "iure privatorum", rilevava la correttezza della statuizione di prime cure, con la quale era stato riconosciuto il diritto in favore dei _____ all'ottenimento della sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c., quali successori della defunta genitrice divenuta legittima assegnataria dell'alloggio sulla scorta della legge n. 341/1995 e delle delibere comunali nn. 67/1999 e 269/2000, senza potersi invocare in contrario l'applicabilità della legge regionale n. 18/1997.

3. Avverso la suddetta di appello ha proposto ricorso per cassazione, riferito a quattro motivi, il Comune di Salerno. Ha resistito con controricorso solo Domenico, mentre l'altra intimata non ha svolto attività difensiva in questa sede.

La difesa del controricorrente ha anche depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c. .

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo il Comune di ricorrente ha denunciato – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 1, c.p.c. – il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in relazione alla causa definita mediante l'impugnata sentenza, con quale era stata invece riaffermata la sussistenza della giurisdizione ordinaria, sul presupposto – da considerarsi, però, erroneo – che essa atteneva ad una lite afferente a posizione privatistiche, ovvero al riconoscimento, in favore dei _____, del loro diritto soggettivo a subentrare nella titolarità dei diritto di assegnazione spettante alla loro defunta genitrice e ad ottenere il trasferimento della relativa proprietà ai sensi dell'art. 2932 c.c., in conseguenza dello stipulato contratto preliminare tra la stessa genitrice e il Comune. Ad avviso di quest'ultimo, invece, la posizione azionata dai _____ avrebbe dovuta essere ricondotta – una volta cessata l'assegnazione in favore dell'avente diritto (quale soggetto che aveva subito danni a seguito del sisma del 1980) per effetto della sua morte, con contestuale

restituzione all'ente concedente - a quella di un interesse legittimo a richiedere una nuova assegnazione dell'alloggio a titolo preferenziale nella ricorrenza delle condizioni generali prescritte dalla legge.

2. Con la seconda censura il ricorrente ha dedotto - con riguardo all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. - la violazione e falsa applicazione degli artt. 1351 e 1418 c.c. in combinato disposto con gli artt. 769, 771 e 782 c.c. oltre che con l'art. 16 del R.D. n. 2440 del 1923, per non aver la Corte di appello rilevato d'ufficio la nullità del contratto preliminare posto a fondamento dell'originaria domanda, non potendo ritenersi un preliminare di donazione, risultando un atto privo dei requisiti di validità, essendo, peraltro, stato stipulato - per conto di esso ente ricorrente - da un funzionario abilitato a sottoscrivere solo atti a titolo oneroso.

3. Con il terzo mezzo il ricorrente ha prospettato - sempre in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. - la violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. in combinato con l'art. 21-bis della legge n. 341/1995, non potendo essere riconosciuto il diritto all'assegnazione dell'alloggio in questione ai successori dell'assegnatario ritenutisi subentranti in esso, in difetto di un loro autonomo legittimo titolo.

4. Con il quarto ed ultimo motivo l'ente ricorrente ha denunciato - ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. - la violazione e falsa applicazione degli artt. 2 e 4 della L.R. Campania n. 18 del 1997, sia perché l'alloggio in questione non poteva considerarsi entrato nell'asse ereditario della madre dei due originari attori, non avendo ella mai concluso con il Comune alcun contratto di cessione dell'immobile, sia perché i due stessi attori non avrebbero potuto qualificarsi titolari del diritto al subentro nella domanda di assegnazione della defunta genitrice, non avendo provato di essere in possesso dei requisiti di legge necessari per ottenere la cessione a titolo gratuito dell'alloggio da assegnare alla famiglie colpite dal terremoto del 1980, non essendo conviventi del soggetto assegnatario, né facendo parte del suo stato di famiglia.

5. Rileva preliminarmente il collegio che bisogna farsi carico dell'eccezione, proposta dal controricorrente, di asserita inesistenza della procura speciale "ad litem" in calce al ricorso sul presupposto che sulla copia digitale del ricorso notificato a mezzo pec non vi era traccia di detta procura né era rinvenibile l'attestazione di conformità.

L'eccezione va rigettata perché dall'esame degli atti è emerso che sull'originale del ricorso depositato dal Comune ricorrente risulta l'attestazione della conformità

all'originale analogico della procura speciale allegata allo stesso ricorso e sottoscritta digitalmente con la prova della ricevuta consegna in via telematica al Domenico.

6. Passando all'esame dei motivi del ricorso, ritiene il collegio che il primo è infondato e, perciò, da respingere.

Infatti, ai fini della determinazione della giurisdizione, dovendosi – per pacifica giurisprudenza di questa Corte - porre riferimento al criterio del c.d. "petitum sostanziale", nel caso in esame si desume chiaramente che la domanda era stata proposta dagli originari attori al fine dell'ottenimento – quali eredi legittimi - di una sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c. relativa ad un contratto preliminare incontestatamente intervenuto tra il Comune di Salerno e la di loro madre poi deceduta, assegnataria di un alloggio quale avente diritto ai sensi della normativa post-sisma a cui favore era avvenuta una "cessione in proprietà" dell'immobile, anche per effetto di due apposite delibere comunali. I due, con l'azione in concreto esercitata, avevano, quindi, inteso agire per ottenere il riconoscimento del loro diritto a divenire titolari (indipendentemente dalla necessità o meno della sussistenza di altre condizioni di legge) dell'alloggio "jure successionis" in esecuzione del contratto preliminare stipulato tra la loro dante causa e il Comune di Salerno, senza, quindi, che sia venuto in rilievo alcun profilo relativo alla impugnazione di provvedimenti amministrativi o a motivi di contestazione sull'esercizio del potere pubblicistico del Comune di Salerno (per opportuni riferimenti cfr. Cass. S.U. n. 2063/2003 n. 3623/2012). Da qui l'affermazione della sussistenza del giudice ordinario in relazione alla controversia in questione.

7. La seconda censura è inammissibile siccome attiene ad una questione - quella della nullità di un assunto preliminare di donazione – che non risulta essere stata dedotta in giudizio e, perciò, da intendersi in questa sede come nuova, non venendo, infatti, il richiamato istituto in rilievo nella vicenda effettivamente prospettata con la domanda iniziale, siccome attinente, come oggetto, all'esecuzione di un preliminare di un negozio di cessione in proprietà di un immobile (in applicazione della disciplina post-sismica, con particolare riferimento al d.l. n. 244/1995 e alla L.R. Campania n.18/1997) intervenuto tra il Comune di Salerno e la genitrice dei due germani Ventura, in relazione al quale questi ultimi avevano agito ai sensi dell'art. 2932 c.c. quali suoi eredi legittimi, una volta intervenuto il decesso della loro madre, per ottenere una sentenza costitutiva

degli effetti del contratto definitivo poi non concluso tra l'ente e la genitrice stessa.

8. E' fondato, invece, il terzo motivo per le ragioni che seguono.

Occorre osservare che – come già specificato - la domanda attorea era stata basata sull'esercizio di un'azione ex art. 2932 c.c. riguardante un contratto preliminare stipulato dal Comune di Salerno (quale P.A.) ed la dante causa degli attori con riguardo alla (futura) cessione in proprietà di un alloggio che era stato assegnato in favore della loro genitrice alla stregua della disciplina di cui al d.l. n. 244/1995, convertito, con modif. ed integr., nella legge n. 341/1995 (recante "Misure dirette ad accelerare il completamento degli interventi pubblici e la realizzazione dei nuovi interventi nelle aree depresse"), con la quale è stato aggiunto l'art. 21-bis (sul "trasferimento di alloggi").

I primi due commi di questo articolo - che rilevano direttamente in questa sede - così recitano:

1. Gli alloggi prefabbricati costruiti dallo Stato nei territori dei comuni della Campania e della Basilicata, ai sensi del decreto-legge 19 marzo 1981, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 maggio 1981, n. 219, e successive modificazioni, sono ceduti in proprietà, a titolo gratuito, insieme alle parti comuni, a coloro che ne hanno avuto formale assegnazione, ancorché provvisoria. Le disposizioni di cui al precedente periodo si applicano anche agli alloggi prefabbricati che siano stati realizzati con parziale ricorso a tecniche di edilizia tradizionale, fatta salva la facoltà del comune cedente di determinare un prezzo di cessione commisurato agli eventuali oneri di manutenzione sostenuti.

2. All'assegnatario è equiparato l'eventuale subentrante per legittimo titolo.

Orbene l'applicazione di questo articolo presupponeva che tra il Comune e la genitrice assegnataria dei due Ventura fosse intervenuto un vero e proprio atto di "cessione in proprietà" e, quindi, un contratto propriamente ed immediatamente traslativo del diritto di proprietà sull'alloggio oggetto di assegnazione, nel sol qual caso il bene avrebbe potuto considerarsi essere entrato a far parte dell'asse ereditario dell'assegnataria. Diversamente, in considerazione della speciale disciplina normativa in materia di cui alla legge n. 341/1995, il contratto preliminare (perciò ad efficacia obbligatoria) di cessione di alloggio in proprietà a titolo gratuito concluso tra il Comune di Salerno e l'assegnataria (divenuta tale in virtù di specifiche condizioni di legge) doveva considerarsi produttivo di effetti intrasmissibili "mortis causa", trattandosi di un diritto di natura personale

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

siccome correlato, per l'appunto, alla titolarità di apposite condizioni soggettive (da valutarsi, infatti, ai fini dell'assegnazione), la cui efficacia si era venuta a caducare con la morte dell'assegnataria, essendo, quindi, solo possibile per i figli subentrare ad essa a condizione di provare di averne legittimo titolo "iure proprio" (come stabilito dal comma 2 dell'art. 21-bis in questione). Il che avrebbe richiesto, perciò, l'instaurazione da parte degli stessi di un autonomo procedimento di assegnazione comprovando la sussistenza in capo ad essi delle necessarie condizioni legali per il riconoscimento del relativo diritto direttamente in loro favore, al quale avrebbe potuto far seguito la procedura di "cessione in proprietà a titolo gratuito" dell'immobile.

Pertanto, deve affermarsi il principio di diritto secondo cui – proprio in virtù della richiamata speciale disciplina applicabile in materia – l'acquisizione, in favore dell'assegnatario, della proprietà dell'alloggio consegue esclusivamente alla stipula del contratto di cessione, di cui potrebbe produrre gli effetti la sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. nel caso – come quello di specie – in cui sia stato formalmente concluso solo un preliminare di cessione in proprietà in favore dell'assegnatario. Tuttavia, la sopravvenuta morte della parte assegnataria, senza che sia già intervenuto il contratto di cessione in proprietà o sia, eventualmente, già stata emessa la sentenza produttiva degli stessi effetti nel caso di preventiva conclusione di un preliminare del negozio di cessione, determina la caducazione del procedimento di assegnazione e il riacquisto della disponibilità dell'alloggio da parte dell'ente concedente, senza potersi, quindi, ritenere operante il diritto automatico al subentro degli eredi dell'assegnatario, tenuti, invero, nella eventuale sussistenza delle condizioni di legge in capo agli stessi, ad instaurare un nuovo autonomo procedimento di assegnazione in loro favore.

9. Il quarto ed ultimo motivo deve ritenersi assorbito per effetto dell'accoglimento del precedente.

10. In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, va rigettato il primo motivo, dichiarato inammissibile il secondo, ritenuto fondato il terzo ed assorbito il quarto. Da ciò consegue l'accoglimento del ricorso in relazione al motivo accolto, con derivante cassazione dell'impugnata sentenza ed il rinvio della causa alla Corte di appello di Salerno, in diversa composizione, la quale, oltre ad uniformarsi al principio di diritto precedentemente enunciato, provvederà anche a regolare le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo del ricorso, rigetta il primo, dichiara inammissibile il secondo ed assorbito il quarto. Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Salerno, in diversa composizione.

Così deciso nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 26 gennaio 2022.

Il Consigliere estensore

Aldo Carrato

Il Presidente

Luigi Giovanni Lombardo

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 11 6 FEB. 2022