

Fatto Diritto PQM

Cassazione civile , sez. II, 21 dicembre 1994 , n. 11032

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE II CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott.	Antonio	BRONZINI	Presidente
"	Domenico	GIAVEDONI	Consigliere
"	Antonio	PATIERNO	Rel. "
"	Franco	PAOLELLA	"
"	Roberto M.	TRIOLA	"

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da

CIRRI ANDREA e RIZZATO RITA, elettivamente domiciliati in Roma, via S. Alberto Magno n. 9, presso l'avv. Fabrizio Paoletti che li difende unitamente all'avv. Paolo Emilio Ferreri per delega in calce al ricorso:

Ricorrenti

contro

CAPPETTA IRENE, elettivamente domiciliata in Roma, via Merulana n. 215 sc. A int. 2, presso l'avv. Fernando Mastroianni, difesa dall'avv. Aldo Pipan per delega a margine del controricorso:

Controricorrente

per la cassazione della sentenza n. 524 della Corte d'Appello di Torino del 15.3 - 29.4.1991;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica Udienza dell'11.4.94 dal Cons. Patierno;

udito per il resistente l'avv. Pipan che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen.le dott., Lo Cascio che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Inizio documento

Fatto

Con citazione del 23 aprile 1985 Irene Cappetta conveniva Andrea Cirri e Rita Rizzato avanti il Tribunale di Torino. Esponeva che con contratto preliminare di compravendita 22 ottobre 1984 i convenuti si erano impegnati a vendere un alloggio di loro proprietà sito in Trofarello, per il prezzo di Lit. 108.000.000 di cui essa aveva versato a titolo di caparra confirmatoria Lit. 36.000.000. Successivamente venuta a conoscenza del fatto che l'alloggio in questione era stato costruito in base ad una convenzione ex art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 stipulata tra il Comune di Trofarello e la cooperativa Manuela, in base alla quale gli alloggi costruiti erano soggetti a particolari vincoli e limitazioni, anche il prezzo di cessione di tale alloggi, in forza degli artt. 13 e 14 della suddetta convenzione non poteva essere superiore a quello stabilito dal Comune di Trofarello ed ammontante a Lit. 59.308.000, si era dichiarata egualmente disposta a sottoscrivere l'atto di compravendita definitivo al prezzo legale di Lit. 59.308.000, ma i convenuti si erano rifiutati. Chiedeva pertanto l'istante che il Tribunale dichiarasse tenuti e condannasse i convenuti a trasferirle l'immobile in questione al prezzo come sopra, determinato dal Comune e ove l'adempimento non fosse avvenuto nel termine all'uopo fissato, che l'emananda sentenza valesse a tutti gli effetti quale atto di trasferimento del bene.

I convenuti contestavano il fondamento dell'avversa pretesa, deducendo che la valutazione dell'immobile effettuata dal Comune di Trofarello era assolutamente sproporzionata per difetto ed avrebbe di conseguenza comportato un'ingiustificato arricchimento per l'attrice, per cui chiedevano di essere assolti dalla domanda dell'attrice siccome infondata, dando atto di aver messo a disposizione della Cappetta ante causam la somma di Lit. 36.000.000, che essa aveva loro versato.

L'adito Tribunale dichiarava tenuti e condannava Andrea Cirri e Rita Rizzato in solido a trasferire a Irene Cappetta l'immobile oggetto del preliminare di vendita del 22 ottobre 1984 al prezzo di Lit. 59.308.000 entro giorni sessanta dal passaggio in giudicato della sentenza. L'appello, proposto dai soccombenti Cirri-Rizzato contro tale pronuncia veniva respinto dalla Corte di Appello di Torino con sentenza 29 aprile 1991. La Corte, premesso in punto di fatto che il fabbricato nel quale è compreso l'alloggio che fu oggetto del contratto preliminare 22 ottobre 1984 venne realizzato dalla cooperativa edilizia "Manuela", in regime di edilizia convenzionata, a seguito di concessione del diritto di superficie su una determinata area appartenente al Comune di Trofarello ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, che fissò nella convenzione allegata all'atto di concessione il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove questa fosse consentita, osservava in motivazione che giustamente il Tribunale, aveva ritenuto che al prezzo indicato nel preliminare si sostituiva quello statuito dal Comune di Trofarello. Infatti il citato art. 35 della legge n. 865-71, delega al Consiglio Comunale la fissazione dei criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, di guisa che gli atti amministrativi di determinazione dei prezzi di cessione, in quanto emanati in forza della predetta delega legislativa da questa direttamente traggono un carattere di imperatività, e come tali debbono ritenersi compresi nella previsione dell'art. 1339 C.C., che quando fa riferimento alla inserzione automatica delle clausole imposte dalla legge, deve essere inteso in senso ampio e, quindi anche in relazione ai provvedimenti di un organo amministrativo, cui la legge attribuisce il potere di statuizione in materia di prezzi, fissando i criteri ed i limiti di massima del suo esercizio.

Peraltro la difformità di una clausola negoziale da una norma imperativa anche se comporta la nullità della clausola stessa non determina la nullità del contratto, allorché come nella specie, tale clausola sia sostituita di diritto da norme imperative. Osservava infine la Corte che il preteso errore quale vizio del consenso era stato allegato ma non provato dagli appellanti. In ogni caso poiché l'art. 1339 C.C. esplicitamente contempla la sostituzione automatica anche per i prezzi di beni o di servizi, doveva ritenersi che in tal caso è la legge stessa ad escludere che la sostituzione di diritto dalla clausola relativa al prezzo possa rilevare come oggetto di errore tale da dar luogo ad annullamento del contratto. Contro questa sentenza hanno proposto ricorso il Cirri e la Rizzato sulla base di due motivi di cassazione.

Resiste con controricorso la Cappetta.

[Inizio documento](#)

Diritto

Con il primo motivo denunciando violazione degli artt. 1339 e 1419 secondo comma cod. civ. sostengono i ricorrenti che nel caso di specie non può trovare applicazione l'art. 1339 cod. civ. in quanto tale norma ha carattere eccezionale e la sua estensione ad un atto amministrativo, quale è la convenzione tra il Comune di Trofarello e la Cooperativa Manuela rappresenterebbe una profonda eccezionale deroga al principio generale dell'autonomia contrattuale sancito dall'art. 1322 cod. civ., che pone in essere una vera e propria estensione analogica di una norma eccezionale.

Nè si potrebbe applicare, per le medesime considerazioni il capoverso dell'art. 1419 cod. civ. che prevede la sostituzione di diritto delle clausole nulle con norme imperative, ma semmai applicare il primo comma dell'art. 1419 cod. civ. che prevede la nullità dell'intero contratto a seguito della nullità delle singole clausole, quando risulta che i contraenti non l'avrebbero concluso senza quella parte del suo contenuto che è colpita da nullità.

Il motivo è infondato.

Il problema che la Corte è chiamata a risolvere concerne la individuazione delle norme imperative e cioè di quelle disposizioni che ai sensi dell'art. 1139 C.C. attraverso l'imposizione di una normativa a carattere cogente, consente al legislatore di limitare la libertà delle parti determinando, sia pure in parte, il contenuto del contratto. Una attenta interpretazione dell'art. 1339 consente anzitutto di escludere che tale disposizione abbia efficacia normativa, quando di volta in volta la singola legge prevede una sostituzione automatica di clausole, in quanto come è evidente il fondamento dell'integrazione autoritativa risiede nella legge stessa e non nell'art. 1339, che nella ipotesi considerata ha la semplice funzione di norma descrittiva di un fenomeno. In realtà quindi l'art. 1339 C.C. acquista una precisa funzione normativa solo in riferimento alle ipotesi in cui c'è contrasto tra il contenuto del contratto e la previsione legale e la legge non prevede la sostituzione automatica.

Nel caso in esame il citato art. 10 della legge n. 107- (NDR: così nel testo) 62 - come sostituito dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, delega al Consiglio comunale la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita, limitandosi a sancire la nullità degli atti compiuti in violazione della disposizione autoritativa. Orbene nella specie in cui la singola legge non prevede la sostituzione automatica, l'esatta portata del termine legge contenuto nell'art. 1339 C.C., deve essere inteso in senso ampio e non puramente formale e cioè con riferimento a qualsiasi norma avente valore di legge in senso sostanziale.

A tale stregua e del resto secondo i principi, è indubbio che le stesse leggi formali possano attribuire ad altri atti, cosiddetti secondari, l'idoneità ad incidere sulle proprie disposizioni, sicché a tale effetto può' anche il provvedimento di un organo amministrativo, cui la legge attribuisce il potere di statuire in materia, predeterminandone i criteri direttivi e i limiti di massima per il suo esercizio, assumere valore di legge in senso sostanziale. Ne consegue che ai sensi del citato art. 35 della legge 865-71, che delega al Consiglio Comunale la fissazione dei criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, in materia di edilizia "convenzionata", gli atti amministrativi relativi, in quanto emanati in forza della predetta delega legislativa, da questa direttamente traggono un carattere di imperatività, sicché debbono ritenersi compresi nella previsione dell'art. 1339 C.C., alla quale si collega quella dell'art. 1419 secondo comma C.C., posto che la conseguenza tipica della difformità di una clausola negoziale da una norma imperativa è la sanzione della nullità della clausola stessa, la quale peraltro non importa la nullità del contratto quando tale clausola sia sostituita di diritto da norme imperative. Irrilevante perciò si appalesa il richiamo fatto dai ricorrenti alla sentenza 11 febbraio 1982 n. 835 delle Sezioni Unite perché a prescindere da ogni altra considerazione, il richiamo predetto non è pertinente, nè decisivo, in quanto quel "precedente" si riferisce ad una fattispecie diversa. Infatti la questione ancora dibattuta concerneva: a) la cessione in proprietà di alloggi secondo quanto previsto dalla legge 27 aprile 1962 n. 231, mentre nel caso di specie trattasi invece di cessione del diritto di superficie in base alla normativa prevista dalla legge 865-71; b) le parti di quella fattispecie erano la Pubblica Amministrazione da un lato e un privato dall'altro, mentre nel caso in esame entrambe le parti sono private, c) ulteriore differenza è che là il prezzo di cessione poteva essere uno solo quello previsto ex lege, nè superiore, nè inferiore, mentre qui il prezzo è fissato autoritativamente soltanto nel suo massimo; d) nella ipotesi considerata dalle Sezioni Unite alla imperatività della norma che stabilisce il criterio legale di determinazione del prezzo non si accompagna la precisazione dell'importo stesso, che è demandata ad organismi estranei (ufficio del Genio Civile), mentre nel caso in esame il prezzo è già determinato dal Comune.

Con il secondo motivo denunciando violazione dell'art. 1429 C.C. assumono i ricorrenti che il contratto de quo dovrebbe comunque essere annullato in quanto il loro consenso alla cessione dell'alloggio sarebbe stato dato per errore, che sarebbe essenziale perché esso se a conoscenza della norma invocata ex adverso non avrebbero concluso il preliminare e riconoscibile da parte della Cappetta, che sarebbe stata a conoscenza della convenzione e comunque tenuta a conoscerla.

Anche tale motivo è infondato.

Anzi tutto non è esatto che la Corte del merito si sia limitata ad affermare soltanto che il preteso errore era stato allegato, ma non provato, perché al contrario la sentenza impugnata ha

espressamente rilevato che la tesi dell'errore era in contrasto con quanto gli stessi coniugi Cirri-Rizzato avevano affermato nella comparsa di costituzione in primo grado là dove si affermava che "i coniugi convenuti sapevano che il prezzo dell'immobile sarebbe stato fissato dal Comune di Trofarello, con evidente criterio restrittivo". In ogni caso, posto che l'errore di diritto rileva soltanto se concerne circostanze esterne che entrano in gioco esclusivamente nella veste di elementi soggettivi circa la convenienza del negozio, deve escludersi che possa attribuirsi rilevanza all'errore del contraente che conclude il contratto ignorando l'esistenza delle norme imperative da cui deriva la integrazione e quindi la modifica del regolamento contrattuale, attesa la mancanza del carattere negoziale delle clausole rispetto alle quali si è verificata una sostituzione legale. Il ricorso dunque deve essere respinto. Le spese del presente giudizio, comprese quelle relative al procedimento ex art. 373 C.P.C. seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Inizio documento

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese in Lit. 307.550 e degli onorari liquidati in Lit. 2.800.000. Così deciso in Roma, addì 11 aprile 1994.