

Sent. 9863/2014  
Com. 4292/2014  
Dep. 8633/2014

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE X CIVILE

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Maria Luisa Rossi, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 4342 R.G. 2010 vertente

tra

elett. dom.ta in Roma, via Pozzuoli 7, presso lo studio degli avv. Antonio Corvasce e Sofia Pasquino che la rappresentano e difendono giusta procura a margine del ricorso ex art. 702 bis

ATTRICE, CONVENUTA IN VIA RICONVENZIONALE

e

elett. dom.te in Roma, viale Giuseppe Mazzini 25, presso lo studio dell'avv. I. che le rappresenta e difende, unitamente all'avv. , per procura a margine della memoria di costituzione

CONVENUTE, ATTRICI IN RICONV

avente ad oggetto: preliminare di compravendita;

all'udienza del 27 marzo 2014 le parti precisavano le conclusioni come da verbale.

**FATTO E DIRITTO**

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., ha dedotto di avere sottoscritto un contratto preliminare impegnandosi all'acquisto della proprietà superficiale di un appartamento sito in Roma, via , 57, int.5, scala B, piano 3 e relativi box e cantina, al prezzo di euro 360.000,00; che l'agente immobiliare le aveva garantito che sull'immobile non insistevano vincoli di alcun genere e che il prezzo richiesto era in linea con i parametri di mercato delle abitazioni della zona; che alla firma del preliminare le erano stati consegnati solo alcuni documenti relativi ai cespiti in questione, restando da consegnare il regolamento di condominio e la convenzione con il Comune di Roma; di aver versato una caparra di euro 50.000,00; che solo successivamente le era stata consegnata copia della Convenzione con il Comune di Roma da cui era risultato che l'immobile era un alloggio di Edilizia Economica e Popolare e risultava gravato da vincoli di libero trasferimento imposti dall'art. 35 della L.n. 865/1971 e ribaditi all'art.14 e all'art. 15 di detta Convenzione; di aver comunicato all'agenzia immobiliare che il prezzo pattuito nel preliminare era superiore di tre volte rispetto a quello stabilito ex lege, da quantificarsi in euro 140.000,00; che - pertanto - a mezzo raccomandata del proprio legale indirizzata alle promittenti venditrici - e all'agenzia immobiliare, aveva dichiarato di voler stipulare il rogito al prezzo di euro 140.000; che il legale delle venditrici aveva inviato al proprio legale una asserita "liberatoria" del Comune di Roma (prot. 68930/2009 firmata dall'ing. Andreangeli) che, invece, altro non era che un semplice chiarimento e non un atto idoneo ad impegnare il Comune di Roma; che pertanto aveva invitato le signore per il giorno 16 dicembre 2009 presso lo studio del Notaio di Roma per la stipula del contratto definitivo di vendita al prezzo di euro 140.000,00 offrendo il residuo prezzo di euro 90.000,00; che il Notaio , su esplicita domanda, aveva dichiarato di non poter garantire "sotto la sua responsabilità professionale" che in futuro ella avrebbe potuto rivendere l'immobile a prezzo libero di mercato; che tuttavia le promittenti venditrici si erano rifiutate di vendere

l'immobile al prezzo di euro 140.000,00 e, con successiva lettera, eccependo un presunto inadempimento della promissaria acquirente, le avevano comunicato di aver incamerato la caparra, recedendo dal contratto preliminare. Tanto premesso, richiamate le norme di legge e le decisioni giurisprudenziali ritenute applicabili, la ricorrente ha chiesto che il Tribunale dichiarasse che il contratto preliminare in questione è valido ed efficace e quindi vincolante tra le parti, dichiarasse che il prezzo relativo ai cespiti promessi in vendita è non già quello di euro 360.000,00 indicato nel preliminare, bensì quello stabilito ex lege secondo i criteri di cui alla citata Convenzione, pari ad euro 140.000,00 o alla diversa somma ritenuta dal Giudice, da accertarsi anche a mezzo di Ctu, ove contestata la perizia giurata depositata, e disponga, in base al combinato disposto degli artt. 1339 e 1419 cc, la sostituzione automatica della clausola nulla del contratto preliminare in parola, sostituendo al prezzo stabilito nello stesso preliminare di euro 360.000,00 il prezzo di euro 140.000,00 o quello ritenuto di giustizia dal Giudice, chiedendo altresì di accertare l'inadempimento delle obbligazioni e chiedendo la emissione di pronuncia costitutiva del trasferimento immobiliare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 cod.civ..

Costituitesi in giudizio, hanno contestato le deduzioni dell'attrice, rilevando che la stessa era stata informata sin dalla sottoscrizione del contratto preliminare che l'immobile era un alloggio di Edilizia Economica e Popolare, che non vi erano vincoli di sorta né in base alla legge, né in base alla Convenzione con il Comune, che il Comune di Roma, con la nota 68930/09, aveva confermato che l'immobile era legittimamente alienabile a prezzo libero di mercato. Rilevavano l'infondatezza della domanda di trasferimento immobiliare coattivo in forza dell'orientamento della Suprema Corte secondo cui la sentenza ex art. 2932 cod.civ.. deve integralmente rispecchiare le previsioni negoziali delle parti e hanno chiesto il rigetto di ogni domanda dell'attrice, la cancellazione della trascrizione sull'immobile e in via riconvenzionale, una pronuncia di risoluzione del contratto preliminare per grave inadempimento della signora Felici alle obbligazioni assunte, con conseguente declaratoria di legittimità di ritenzione della caparra da quest'ultima versata.

Il procedimento, previa trasformazione del rito, separazione della domanda riconvenzionale e successiva riunione dei procedimenti, è stata istruita mediante deposito di documentazione e, all'udienza del 24 gennaio 2013, trattenuta in decisione. Con ordinanza del 13 gennaio 2014, il Tribunale ha disposto lo stralcio del documento portante "quesito 415-201 O/C - dott. Giovanni Casu", allegato alla memoria ex art. 183, 6 co. Cpc depositata dalle convenute il 1 aprile 2011 ed ha rimesso la causa sul ruolo istruttorio provocando il contraddittorio in ordine alla produzione di documenti allegati alla memoria di replica delle convenute.

All'udienza del 27 marzo 2014, previa sostituzione del giudice designato, disposto lo stralcio della documentazione depositata da entrambe le parti con gli scritti difensivi finali, la causa è stata trattenuta in decisione.

Preliminarmente, deve respingersi la richiesta di revoca parziale dell'ordinanza del 13 gennaio 2014 nella parte in cui è stato disposto lo stralcio del documento "quesito 415-2010 C".

*Va premesso che "Quando la data del deposito di un atto in cancelleria deve risultare dall'annotazione del cancelliere sull'atto medesimo e dal suo inserimento nell'apposito registro cronologico, l'eventuale omissione o assoluta incertezza di tali annotazioni non può tradursi in prova del mancato o tardivo deposito, non potendosi escludere che, nonostante la menzionata omissione o incertezza, la parte abbia provveduto a depositare l'atto nel termine stabilito qualora quest'ultima circostanza risulti avvalorata da emergenze documentali oggettive." ( Cass. n. 21704 del 20/10/2011 )*

Nel caso di specie, non può ritenersi che sussistano emergenze documentali oggettive che valgano a far ritenere che, nonostante l'omissione della indicazione nell'indice riportato in calce alla memoria n.1 di parte convenuta, il documento sia stato effettivamente depositato nella data indicata. Ed invero, deve escludersi che il documento faccia corpo con l'atto pubblico di compravendita del notaio

Perillo mancando ogni riferimento nel corpo dell'atto e la indicazione di allegati all'atto. Appare poi decisiva la lettura della memoria alla quale, secondo la prospettazione della difesa delle convenute, il documento avrebbe dovuto essere stato allegato ( 1 memoria 183 sesto comma ) nella quale, invero vi è riferimento espresso all'atto di compravendita del notaio Perillo ( ritualmente depositato e indicato nell'indice) , nonché argomentazioni difensive chiaramente "ispirate" al contenuto della risposta del notaio Casu al quesito posto dal notaio Perillo. Tuttavia, nel corpo della memoria non vi è alcun richiamo al suddetto documento che invece avrebbe corroborato la difesa svolta nella memoria alla stregua di un richiamo giurisprudenziale o dottrinale. Ad ulteriore conferma della mancata tempestiva produzione, vi è il fatto che nella seconda memoria di parte attrice, ove pure si fa riferimento all'atto pubblico del notaio Perillo, non vi è alcun riferimento al parere del notaio Casu, pur in presenza di un'analitica confutazione di tutte le argomentazioni e produzioni della controparte.

Va, invece, accolta la richiesta di stralcio della documentazione depositata da parte attrice alle udienze del 24 novembre 2011 e 17 maggio 2012 e relativa al medesimo parere del notaio Casu quale componente dell'ufficio studi del notariato, trattandosi di documentazione tardivamente depositata.

Nel merito, devono anzitutto esaminarsi le domande di parte attrice, di accertamento della persistente validità ed efficacia del contratto preliminare, per illegittimità del recesso esercitato dalle convenute, e dell'applicabilità al medesimo contratto del prezzo di cessione previsto dalla Convenzione, domande da valutarsi congiuntamente in quanto afferenti l'interpretazione della Convenzione intervenuta tra il Comune di Roma e le società cooperative edilizie Costruzioni Residenziali Abitazioni Roma e Cooperativa Romana Abitazioni Residenziali, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, nell'ambito della complessiva disciplina in materia di edilizia residenziale pubblica.

L'edilizia residenziale pubblica mira, come noto, a sopperire al fabbisogno abitativo di categorie sociali di limitate capacità economiche o ritenute per altre ragioni meritevoli di tutela. Essa ricomprende non solo la costruzione di alloggi a totale carico dello Stato, destinati alle fasce di reddito più basse, con applicazione di un canone sociale [edilizia residenziale c.d. sovvenzionata], ma anche l'edilizia c.d. convenzionata, realizzata mediante regimi convenzionali posti in essere dagli ente territoriali, nei quali il costruttore è un soggetto diverso dallo Stato o dagli altri enti territoriali e l'obiettivo di realizzare abitazioni da destinare a fasce sociali con reddito medio-basso è perseguito assicurando determinati vantaggi economici, o attraverso la corresponsione di un contributo statale diretto ad abbattere il tasso di interesse sui mutui (si parla, in tal caso, di edilizia agevolata-convenzionata, di cui alla L. n. 457 del 1978 ) o attraverso una congrua riduzione degli oneri afferenti il rilascio della concessione edilizia (c.d. edilizia convenzionata); in questo caso, così come nel caso della edilizia agevolata, l'intervento è realizzato dal privato, sia pure a mezzo di incentivazione pubblica che viene realizzata attraverso l'abbattimento degli oneri di concessione [così, Corte cost. n. 155/1988, nonché, più di recente, Cass., sez. trib., 7 febbraio 2013 n. 2925].

La c.d. "Edilizia residenziale convenzionata" implica, come detto, la previa stipulazione di una convenzione con il Comune, con la quale viene riconosciuta, a soggetti pubblici o privati concessionari, la disponibilità di un'area ai fini della sua urbanizzazione e vengono assunti obblighi inerenti l'edificazione degli alloggi e la successiva assegnazione degli stessi a determinate categorie di soggetti.

In particolare, due sono le convenzioni che tradizionalmente si fanno rientrare nell'ambito della "Edilizia residenziale convenzionata": la prima è quella prevista dall'art. 35, Legge 22 ottobre 1971, n. 865, che dispone che i Comuni (o i Consorzi di Comuni) possono concedere a soggetti pubblici e privati, ai fini edificatori, aree inserite nei Piani urbanistici speciali previsti dalla Legge 18 aprile 1962, n. 167 (c.d. P.E.E.P., Piani di edilizia economica e popolare), preventivamente espropriate dai Comuni per essere destinate alla realizzazione di immobili di edilizia economico popolare ed assegnate a tal fine ai concessionari, mediante apposita convenzione, limitatamente al diritto di superficie ovvero in piena proprietà. La seconda tipologia di convenzione è stata prevista, invece, dalla Legge c.d. Bucalossi, n. 10/1977 che ha ampliato il campo d'azione dell'intervento "convenzionato", consentendo che esso possa



operare anche su aree esterne a quelle ricomprese nei P.E.E.P. di cui alla Legge n. 167/1962, di norma appartenenti ai privati.

Attualmente, la disciplina di tali convenzioni è contenuta nell'art. 18, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, T.U. in materia edilizia, che sul punto ha sostituito la disciplina degli artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10. La convenzione, prevista in questo ambito per favorire interventi di edilizia abitativa, deve essere stipulata con il Comune, in conformità con i contenuti previsti in una "Convenzione tipo" predisposta dalla Regione e deve indicare, tra l'altro, le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, i prezzi di cessione degli stessi ed i canoni di locazione. Al costruttore che assume gli impegni relativi ai prezzi di vendita e ai canoni di locazione viene consentito di corrispondere un contributo per il rilascio della concessione (previsto dall'art. 3) ridotto alla sola parte commisurata agli oneri di urbanizzazione e non esteso anche alla parte relativa al costo di costruzione [così, testualmente, Corte Cost. n. 155/1988 cit.].

La disciplina prevista per le due tipologie di edilizia convenzionata è in parte diversa e, con riferimento alle Convenzioni P.E.E.P., essa si differenzia, a sua volta, per le aree cedute ai costruttori "convenzionati" in piena proprietà, ai sensi dei commi 11 ss. dell'art. 35 L. n. 865/1971 e per quelle cedute, mediante la Convenzione, limitatamente al solo diritto di superficie, ai sensi del medesimo art. 35, commi 7 e 8. In entrambi i casi, l'attribuzione del diritto di superficie o la cessione del diritto di proprietà ai privati legittimati a farne richiesta postula, comunque, la previa deliberazione del Comune di concedere dette aree agli interessati e la previa determinazione dei contenuti essenziali del regime convenzionale, in particolare, del corrispettivo della cessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà sull'area [C.d.S. n. 1863 del 28 marzo 2012]. Tuttavia, mentre per le aree cedute in proprietà, i commi 11 e ss. dell'art. 35 L. n. 865/1971 prevedevano una minuziosa disciplina legislativa in ordine alla circolazione degli alloggi, prima dell'abrogazione operata con la L. n. 179/1992, per le aree assegnate limitatamente al diritto di superficie, il testo dell'art. 35, commi 7 e 8, L. n. 865/1971 rimetteva, e rimette tuttora, la disciplina relativa alla circolazione degli immobili alle Convenzioni stipulate tra il Comune concedente ed i soggetti, pubblici o privati, concessionari dell'area. In particolare, la legge citata, nel testo ancora in vigore dopo le abrogazioni operate dalla L. n. 179/1992, prevede che le aree comprese nei piani di edilizia pubblica di cui alla L. n. 167/1962 sono espropriate dai Comuni o dai loro Consorzi e ricomprese nell'ambito del loro patrimonio indisponibile. Su tali aree viene prevista, a favore dei concessionari, per la realizzazione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, la costituzione di un diritto di superficie, cioè del diritto di fare e mantenere sull'area una costruzione, per una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99, mediante una apposita Convenzione da stipulare con l'Ente territoriale, che deve prevedere, tra l'altro, il corrispettivo della concessione, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare, i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita, le sanzioni a carico del concessionario in ipotesi di violazione del regime convenzionale. Per i criteri relativi alla determinazione del canone di locazione e del prezzo di cessione e per le sanzioni a carico del concessionario contenuti nella Convenzione relativa alle aree concesse in proprietà superficaria è testualmente prevista la previa deliberazione da parte del Consiglio comunale o dell'Assemblea del Consorzio di Comuni. Il legislatore stabilisce espressamente, peraltro, che tali criteri debbono essere deliberati in modo uniforme per tutte le Convenzioni.

Solo per le aree cedute in proprietà, la L. n. 865/1971, al comma 19 dell'art. 35, prevedeva espressamente la nullità degli atti di cessione compiuti in violazione della normativa relativa alla circolazione degli alloggi; per gli immobili costruiti su aree concesse in proprietà superficaria si rinviava, invece, al contenuto delle Convenzioni, le quali ripetevano, tuttavia, di frequente, la medesima disciplina prevista dal legislatore per le aree cedute in proprietà. Peraltro, in seguito all'entrata in vigore della Legge n. 179/1992, e dunque a far data dal 15 marzo 1992, i divieti inerenti la circolazione degli alloggi in piena proprietà, ed in particolare la nullità dei relativi atti di cessione compiuti in mancanza dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dal legislatore, sono venuti meno. Nessuna variazione ha subito, però, la normativa relativa alla concessione di aree in diritto di superficie, per le quali è rimasta integralmente in

vigore la disciplina contenuta nell'art. 35 commi 7 e 8 L. n. 865/1971 e la relativa regolamentazione convenzionale di attuazione.

Per le aree concesse in proprietà superficiaria il legislatore ha previsto, piuttosto, la facoltà di acquistare, mediante riscatto, il diritto di proprietà sull'alloggio e l'area sottostante. In particolare, l'art. 3 comma 75 e ss della legge n. 549/1995 ha stabilito che i Comuni possano cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/1971, ad un prezzo determinato dall'Ufficio tecnico erariale, al netto degli oneri già sopportati, in passato, per l'acquisto del diritto di superficie, così come rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. La disciplina riservata alle aree cedute in proprietà è stata diversa anche in occasione di questo nuovo intervento normativo; il legislatore ha previsto la possibilità di modificare le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971 prima dell'entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, al fine di operare la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali previsti in passato dalla L. n. 865/1971, in cambio di un corrispettivo da corrispondersi per ciascun alloggio.

Ancora, per le aree concesse limitatamente al diritto di superficie, le leggi successive hanno confermato la possibilità di acquistare la piena proprietà, agevolandone, anzi, il relativo trasferimento mediante la contrattualizzazione della "trasformazione", con la previsione della facoltà del Comune di proporre ai singoli assegnatari il riscatto dell'alloggio.

In seguito all'abrogazione della disciplina contenuta nell'art. 35 L. n. 865/1971 per effetto della L. n. 179 del 1992, la disciplina contenuta nella legge c.d. sulla casa e quella contenuta nella legge Bucalossi si sono in parte confuse. Per le aree concesse in proprietà, infatti, è stato operato un richiamo alla disciplina contenuta nella Bucalossi che rientra, in tal modo, a pieno titolo, nell'ambito del procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865. Tale riferimento, invero, era stato operato, inizialmente, anche per gli alloggi costruiti su aree concesse in proprietà superficiaria, dalla legge n. 662/1996, ma soltanto per l'ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in proprietà piena. Anche per tale ipotesi, il richiamo alla Legge Bucalossi è stato, peraltro, successivamente eliminato dalla L. n. 448/1998.

Posta la distinzione tra i due interventi normativi, quantomeno per le aree concesse in proprietà superficiaria, sarebbe dunque improprio e fuorviante considerare operante la L. n. 10/1977 in un caso, come quello di specie, che riguarda un alloggio costruito su area assegnata, con apposita Convenzione ex lege 865/1971, limitatamente al solo diritto di superficie. Per un caso siffatto deve aversi riguardo soltanto all'art. 35 L. n. 865/1971, non invece alla L. n. 10/1977, la quale prevede una disciplina diversa, intesa a regolare interventi edilizi favoriti mediante la stipulazione di Convenzioni che prevedono una riduzione del contributo per il rilascio della concessione edilizia a favore del privato concessionario. Diversamente dalla prima, quest'ultima disciplina dispone, in particolare, che la Convenzione stipulata con il Comune deve prevedere l'obbligo, a carico dei concessionari, di praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base a criteri fissati dallo stesso testo convenzionale proprio in ragione della suddetta riduzione degli oneri di concessione a favore del concessionario. Come ha precisato la Corte di Cassazione, il legislatore, in tale ipotesi, ha chiaramente individuato soltanto nel concessionario il destinatario dell'obbligo di contenere i prezzi di cessione in ragione dell'ottenimento, da parte sua, della concessione edilizia a contributo ridotto e per la durata della Convenzione [dai 20 ai 30 anni]. La previsione contenuta nel successivo art. 8 della L. n. 10/1977, secondo la quale ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente [si veda oggi l'art. 18 D.p.r. n. 380/2001], si riferisce, quindi, in tal caso, solo agli atti posti in essere dal concessionario, quale destinatario del beneficio e dei vincoli ad esso correlati, mentre l'estensione di obblighi analoghi ai successivi acquirenti dell'alloggio, negli atti di alienazione da loro compiuti a favore di terzi, non troverebbe giustificazione nella *ratio* della normativa, che ricollega l'obbligo di alienare o di locare a prezzi limitati esclusivamente al concessionario dell'area in forza dell'impegno, da lui solo assunto, a fronte del

beneficio accordatogli di riduzione degli oneri della concessione edilizia [Cass., sez. II, 2 ottobre 2000, n. 13006].

È a tale disciplina che l'art. 35 L. n. 865/1971 rimanda, oggi, per la regolamentazione delle Convenzioni relative alle aree concesse in proprietà piena [si veda il comma 11 del citato art. 35, il quale rinvia all'art. 8 comma 1, 4 e 5, L. n. 10/1977].

Discorso diverso deve farsi, invece, per gli alloggi costruiti su aree concesse in proprietà superficiaria, alle quali si applica unicamente l'art. 35 L. n. 865/1971. In materia, con la sentenza n. 11032/1994, la Corte di Cassazione ha evidenziato come la normativa dettata dalla predetta legge contenga un'espressa delega al Consiglio Comunale per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita, con conseguente vincolatività, nei singoli atti di cessione degli alloggi, del prezzo fissato dall'Ente territoriale ed eventuale sostituzione, a termini dell'art. 1339 c.c., del prezzo di volta in volta concordato dalle parti con quello vincolato. Tale sentenza, sebbene relativa ad un caso afferente ad una Convenzione stipulata prima delle modifiche apportate all'art. 35 della legge 865/1971 dalla legge 179/1992 - come evidenziato dalle convenute -, ha aderito ad una soluzione che merita di essere accolta anche nel caso di specie, posto che, come detto, la legge n. 179/1992 non ha apportato modifiche alla disciplina relativa agli alloggi costruiti su aree concesse dai Comuni in proprietà superficiaria e non in proprietà piena. Per tali aree, come già detto, la disciplina relativa alla circolazione degli alloggi, ivi comprese le cessioni successive alla prima assegnazione, deve ricercarsi unicamente nell'ambito del testo della Convenzione, alla quale l'art. 35 comma 8 L. n. 865/1971 rimette interamente la regolamentazione della materia.

In questa ipotesi, il regime convenzionale può quindi prevedere vincoli all'alienabilità del bene, e ciò anzitutto perché è la legge stessa a disporre in tal senso, rimettendo alla Convenzione stipulata dal Comune la fissazione dei criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e, prima ancora, la stessa cedibilità degli stessi, limitatamente al diritto di superficie, che deve risultare "consentita" non solo alla stregua della disciplina legislativa [cfr. art. 20 L. n. 179/1992], ma anche dal medesimo regime convenzionale.

A conferma della soluzione favorevole a ricercare nell'ambito della Convenzione stipulata con il Comune la disciplina relativa alla circolazione degli alloggi in proprietà superficiaria, deve osservarsi che la proprietà dell'area resta nella sfera patrimoniale del Comune espropriante, nell'ambito del suo patrimonio indisponibile. Decorso il termine di durata della Convenzione, l'Ente Territoriale è, infatti, destinato a riacquistarne la piena disponibilità, a meno di una rinnovazione della Convenzione o del riscatto dell'alloggio acquistato in piena proprietà dal privato mediante pagamento di un corrispettivo, secondo la disciplina di cui si è già detto. Tale particolare conformazione dell'area e degli immobili costruiti su di essa ne condiziona inevitabilmente la relativa circolazione, in quanto ne conferma la destinazione ad una finalità di pubblico interesse, consistente nella realizzazione di programmi di edilizia residenziale, mediante contributo pubblico, da destinare a particolari categorie sociali, anche attraverso la previa espropriazione dei suoli. Deve osservarsi che, proprio in considerazione del mantenimento della proprietà dell'area da parte dell'Ente territoriale, la giurisprudenza ha escluso, per esempio, la pignorabilità del diritto di superficie acquistato dal privato, debitore esecutato, mediante apposita Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, stante la particolare conformazione dell'area, concessa, in proprietà superficiaria, solo per un periodo limitato di tempo, in stretta correlazione con lo svolgimento di una attività edilizia di rilievo pubblicistico [Cass. 1 luglio 2004 n.12023; vedi, in termini, Tribunale di Nola, ordinanza del 4 novembre 2008].

Orbene, si tratta, allora, di verificare se la Convenzione stipulata con il Comune di Roma, vincoli, quanto alla determinazione del prezzo di trasferimento, non solo il concessionario, ma anche i successivi titolari del diritto.

In generale, l'esistenza di vincoli alla cessione del bene trova giustificazione proprio nella finalità pubblicistica che governa tutto il procedimento attraverso il quale si giunge alla realizzazione ed alla assegnazione degli immobili ed al fine di evitare l'"ingiustizia", così definita dalla Corte di Cassazione nella sentenza a sezioni unite n. 506/11, per cui soggetti appartenenti alle fasce sociali più svantaggiate

beneficino, prima, di condizioni economiche più convenienti per l'ottenimento di un alloggio e lucrino poi sulla differenza trasferendo il medesimo alloggio a terzi al prezzo di mercato. In questo modo, viene ad essere frustrato, di fatto, il fine solidaristico sotteso alla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica [Cass. SS. UU. 12 gennaio 2011, n. 506].

È sempre in ragione della finalità pubblicistica sottesa a tutta la disciplina in materia, che il dettato del comma 13 dell'art. 35 L. n. 865/1971 limita, quindi, la stessa potestà riconosciuta ai Comuni di decidere se imporre o meno vincoli all'alienazione degli alloggi, stabilendo che l'eventuale cessione degli alloggi ed i relativi prezzi da praticare per ciascun atto di trasferimento debbano essere regolamentati uniformemente nelle Convenzioni di volta in volta stipulate, in modo da garantire parità ed eguaglianza ai relativi beneficiari.

Ad ulteriore conferma di quanto sopra, deve richiamarsi il recente intervento legislativo attuato in materia con il D.L. n. 70/2011, convertito nella legge n. 106/2011, che ha introdotto un nuovo comma 49 *bis* nell'ambito dell'art. 31 della legge n. 448/1998. Questa disposizione ha previsto che **"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 all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, 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 [...]"**. Ebbene, non v'è dubbio che quest'ultima disposizione ha confermato la distinzione, prevista, come detto, dalla normativa preesistente, tra le aree concesse in proprietà piena e quelle assegnate per il solo diritto di superficie. Il testo della disposizione congiunge, infatti, con l'espressione "ovvero" le due ipotesi e solo relativamente alla prima, cioè all'ipotesi della cessione del diritto di proprietà sull'area, richiama le Convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della la L. n. 179/1992. Dopo quest'ultima legge, difatti, gran parte della disciplina vincolistica relativa alla circolazione degli alloggi di edilizia convenzionata è stata abrogata, ma solo limitatamente alle aree cedute in piena proprietà, mentre nessuna modificazione è intervenuta per le aree cedute in proprietà superficaria, disciplinate essenzialmente dalle Convenzioni approvate dai Comuni di volta in volta proprietari dell'area. Per queste ultime Convenzioni, in qualunque tempo stipulate, prima o dopo l'entrata in vigore della L. n. 179/1992, il neo introdotto comma 49 *bis* dell'art. 31 L. n. 448/1998 prevede, oggi, significativamente, una trasformazione intesa ad eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, ciò confermando ulteriormente la prevedibilità di un prezzo vincolato per la cessione del diritto di superficie sugli alloggi successivamente alla prima assegnazione. Tale trasformazione, del resto, viene concessa al superficario solo a costo di un corrispettivo che si configura, pertanto, in coerenza con la *ratio* dell'intero sistema normativo, come una sorta di "restituzione" al patrimonio pubblico del beneficio economico fruito al tempo dell'assegnazione dell'area. Come dire che, versato un corrispettivo aggiuntivo al Comune, non sussiste più il rischio che la cessione della proprietà superficaria dell'immobile al prezzo di mercato determini inammissibili speculazioni da parte del privato assegnatario.

Tanto premesso in via generale, occorre esaminare il testo della Convenzione applicabile al caso di specie con la quale il Comune ha concesso alle società cooperative il diritto di superficie su area inserita in un piano di zona, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, per la durata di 99 anni, rinnovabili ad istanza del concessionario o dei suoi aventi causa, pena l'estinzione del diritto e l'acquisto da parte del Comune della piena proprietà degli edifici e dei manufatti realizzati sull'area.

Trattandosi di area espropriata dal Comune per la realizzazione di alloggi economici e popolari, la Convenzione prevede anzitutto specifici requisiti soggettivi in capo agli assegnatari degli immobili, pena la decadenza dalla concessione da parte delle società concessionarie o dei loro aventi causa. Ma la Convenzione disciplina pure la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi ai sensi dell'art. 35 comma 8 L. n. 865/1971, dettando specifici criteri per l'individuazione del prezzo praticabile, anche in ragione del tempo della cessione e dell'età dell'immobile. Ebbene, tale disciplina, della cui portata si

controverte nella presente causa, deve ritenersi applicabile a qualsiasi cessione avente ad oggetto gli alloggi convenzionati, anche successiva alla prima assegnazione, e ciò per le seguenti ragioni.

Anzitutto, il testo della Convenzione: l'art. 14, richiama, significativamente, l'art. 35 comma 8 lett. e) L. n. 865/1971, ( *La convenzione deve prevedere... e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;*) del quale contiene la disciplina attuativa.

L'inciso "ove questa sia consentita", adottato sia dal legislatore che dal Comune nel testo della Convenzione, lascia intendere che la disciplina vincolistica riguardi i trasferimenti successivi alla prima assegnazione, posto che quest'ultima, lungi dal dover essere "acconsentita", costituisce l'esito logicamente necessitato della procedura di espropriazione dell'area da parte del Comune e di concessione della stessa a società costruttrici ovvero a cooperative per la realizzazione di immobili abitativi da destinare ai soggetti titolati.

Rileva, in secondo luogo, il riferimento espresso, contenuto nell'art. 14 della Convenzione: "Il prezzo massimo di **qualsiasi cessione** che intervenga dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio .... Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario".

Ora, da un lato, deve osservarsi che la clausola non fa alcuna distinzione tra la prima e le cessioni successive là dove viene determinato il prezzo massimo per quelle poste in essere dopo il decorso di un certo periodo di tempo dalla costruzione dell'alloggio. La scelta di disciplinare il prezzo degli alloggi avendo riguardo ad un arco temporale così ampio, oltre i trenta anni dalla edificazione, è da riferire logicamente, prima ancora che testualmente, a qualunque cessione posta in essere nel periodo di vigenza della Convenzione. L'assegnazione di essi ai soggetti titolati ad ottenerla da parte del concessionario – costruttore costituisce, infatti, l'esito naturale degli interventi in materia residenziale pubblica e della stessa costituzione delle cooperative edilizie, come nella specie, il cui fine è proprio quello **di assicurare ai soci l'acquisto di una abitazione in proprietà o** la disponibilità di una abitazione mediante locazione a prezzi e condizioni più vantaggiosi di quelli di mercato, sicché appare improbabile immaginare una cessione dell'immobile compiuta per la prima volta a distanza di decenni dalla costruzione.

Che la disciplina del prezzo massimo di cessione si riferisca anche ai trasferimenti successivi alla prima assegnazione del bene è confermato, altresì, dalla previsione, quale criterio di determinazione del prezzo, delle "eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario".

Orbene, il richiamo alle migliorie realizzate dal "*proprietario*", non può che riferirsi ai trasferimenti successivi alla prima cessione dell'alloggio, dovendosi inoltre considerare che nel testo della convenzione il costruttore è indicato sempre come "concessionario".

La suesposta interpretazione dell'art. 14 è confermata pure dalla previsione di specifici requisiti soggettivi in capo agli eventuali cessionari dell'alloggio. Se la cessione può compiersi solo a favore di determinati soggetti è perché, evidentemente, essa resta condizionata dall'originaria provenienza dell'immobile, costruito in base ad un piano di edilizia economica e popolare finalizzato a beneficiare determinate fasce sociali.

Giova ancora ribadire, sul punto, come nessun rilievo possa avere, nella specie, l'avvenuta abrogazione dei commi 15-19 dell'art. 35 L. n. 865 del 1971 ad opera della L. n. 179/1992, ed in particolare della previsione, richiamata dalle convenute, contenuta nell'ambito del comma 16 della disposizione. Come già rilevato, infatti, la normativa abrogata faceva esclusivo riferimento agli immobili costruiti su aree cedute in proprietà, dei quali la legge disciplinava minuziosamente la circolazione, prima che intervenisse la predetta liberalizzazione.

Nel caso di specie, l'esistenza di vincoli a livello convenzionale è, poi, tanto più giustificata, trattandosi di una ipotesi di edilizia convenzionata-agevolata. Come può evincersi dalla Convenzione e dal



successivo atto di assegnazione [doc. 7 fascicolo attrice; doc. 4 e 12, fascicolo convenute], l'originario assegnatario dell'alloggio, padre delle convenute, ha corrisposto il prezzo di cessione, di Lire 222.143.242, in parte, mediante accollo di due mutui agevolati concessi ai sensi della L. n. 457/1978 e delle leggi regionali nn. 58/1988 e 40/1990.

Alla luce delle considerazioni che precedono, deve essere esaminata la domanda di accertamento della nullità parziale del preliminare oggetto di causa, relativamente alla clausola avente per oggetto il prezzo di vendita siccome determinato in misura superiore rispetto al prezzo risultante dai criteri di cui all'art. 14 della Convenzione.

Secondo la prospettazione dell'attrice dalla nullità parziale del contratto discende l'applicabilità del combinato disposto degli artt. 1339 e 1419 comma 2 cod.civ..

Di contro, le convenute sostengono, anzitutto, che le predette disposizioni non potrebbero operare nel caso di specie, in quanto la nullità della clausola contrattuale relativa al prezzo di cessione non sarebbe espressamente prevista dalla disciplina legislativa.

La tesi è infondata, in quanto la nullità del contratto o di una singola clausola può non essere espressamente prevista dal legislatore e discendere, invece, dalla natura imperativa della disciplina con la quale si pone in contrasto (c.d. nullità virtuale). L'art. 1418 comma 1 c.c. stabilisce, infatti, che il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente, sicché la nullità può anche non essere testuale, purché essa derivi, sia pure implicitamente, da una disposizione di legge e non sia prevista, quale sanzione, una forma di invalidità diversa dalla nullità o un altro rimedio sufficiente ad assicurare effettività alla norma imperativa [Cass., sez. III, 05-04-2003, n. 5372].

In specie, nessun dubbio può sorgere in ordine alla natura imperativa della disciplina in materia di edilizia residenziale pubblica, stante la finalità sociale - solidaristica ad essa sottesa, consistente nella costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, anche mediante l'espropriazione di aree, per la piena realizzazione del diritto di abitazione a favore delle persone meno abbienti. La giurisprudenza di legittimità ha evidenziato, non a caso, come la disciplina in oggetto rientri nell'ambito della materia dei servizi pubblici e non, invece, in quella relativa all'edilizia e urbanistica [Cass., Sez. un. 12 giugno 2006 n. 13527]. Sono norme a carattere imperativo, in particolare, quelle che regolamentano la circolazione degli alloggi, stabilendo limiti e vincoli alla cessione del diritto di superficie o della proprietà sull'immobile, poiché è evidente che le finalità sociali della normativa sarebbero frustrate da una libera cedibilità del bene che consenta inammissibili speculazioni da parte di chi abbia conseguito l'alloggio, con particolari agevolazioni, in base ad una speciale normativa, intesa a garantire a tutti la disponibilità di una casa d'abitazione.

È ben vero che la disciplina dell'art. 35 L n. 865 del 1971 prevede l'applicazione di sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in materia, la cui determinazione viene rimessa sempre al regime convenzionale, ma non si può ritenere che il legislatore abbia con ciò inteso escludere la nullità degli atti compiuti in violazione della Convenzione, nel corso della sua vigenza. Pure per le aree cedute in proprietà, infatti, la legge prevede l'individuazione, in sede convenzionale, dei casi nei quali l'inosservanza degli obblighi comporta la risoluzione della concessione, senza che ciò escluda la nullità degli atti compiuti in violazione [così anche nella disciplina attualmente in vigore, ex art. 18 D.p.r. n. 380/2001]. Né può rilevare, in contrario, la natura convenzionale della disciplina, la quale, a dire delle convenute, dovrebbe condurre, comunque, ad escludere la nullità contrattuale, stante l'efficacia meramente pattizia della Convenzione. Infatti, è certa, anzitutto, la natura pubblicistica della disciplina dettata dalla Convenzione stipulata con il Comune di Roma, in conformità con l'orientamento già assunto, in materia, dalla giurisprudenza della Corte di legittimità. Come affermato dalla sentenza n. 7573 del 30 marzo 2009 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, la Convenzione, in quanto preceduta dalla deliberazione del Comune di concedere le aree, fissandone le relative condizioni, non costituisce un atto autonomo, ma integra, insieme con le deliberazioni dell'ente territoriale, una fattispecie complessa di concessione amministrativa [Per tale ragione, del resto, la citata sentenza ha riconosciuto la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo sulle controversie che concernono il rapporto sussistente tra concedente e concessionario. In materia si veda anche la pronuncia del C.d.S n.1863 del 28 marzo 2012

nella quale è stata confermata la natura pubblicistica delle convenzioni previste dalla L. n. 865 del 1971). Ora, come già evidenziato nei punti che precedono, l'art. 35, comma 8, L. n. 865 del 1971 rimette alla disciplina convenzionale l'individuazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi costruiti sulle aree assegnate in proprietà superficaria. Il legislatore ha quindi demandato all'amministrazione territoriale la determinazione dei prezzi di trasferimento degli immobili, e ciò per la evidente impossibilità di individuarli direttamente, a prescindere dalla specificità dei singoli casi concreti. D'altra parte, tale determinazione è inevitabilmente condizionata anche dal corrispettivo della concessione in superficie, praticato dal Comune nei confronti del privato concessionario dell'area, che il comma 8 lett. a) del citato articolo 35 demanda alla discrezionalità dell'ente, purché venga complessivamente assicurata la copertura delle spese sostenute per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano di zona. La fonte convenzionale della disciplina relativa ai prezzi di cessione non è tale, peraltro, da escluderne il fondamento legislativo nel ridetto art. 35, il quale costituisce la fonte primaria del divieto di trasferire la proprietà superficaria ad un prezzo superiore a quello determinato dall'Ente concedente, secondo un meccanismo che non è affatto estraneo all'istituto di cui all'art. 1339 c.c. Tale disposizione, infatti, costituisce una deroga incisiva al principio dell'autonomia privata e pertanto, richiede che i prezzi inderogabili siano previsti con legge [Cass., sez. I, 30-07-2009, n. 17746], ma non esclude che il legislatore possa rimetterne la specifica determinazione ad atti di rango inferiore. Per le ragioni suesposte, già la Corte di Cassazione ha affermato, pertanto, che gli atti amministrativi emanati, in materia di edilizia convenzionata, in forza della delega legislativa contenuta nell'art. 35 L. n. 865 del 1971, proprio da quest'ultima traggono il loro carattere di imperatività, sicché debbono ritenersi compresi nella previsione dell'art. 1339 c.c., alla quale si collega quella dell'art. 1419 comma 2 c.c. [Cass., sez. II, 10 febbraio 2010 n. 3018].

Avverso l'applicazione degli artt. 1419 comma 2 e 1339 c.c., le convenute Persichillo rilevano che la sostituzione automatica potrebbe operare solo ove la clausola da inserire in luogo di quella viziata fosse già interamente predeterminata dalla legge, non implicando, come invece nella specie, una operazione di determinazione del prezzo. A sostegno delle dedotte eccezioni, le convenute richiamano, tra l'altro, la sentenza della Corte di Cassazione n. 8794 del 2000, la quale ha affermato che l'inserzione automatica delle norme imperative, in sostituzione della clausola contrattuale affetta da nullità, può verificarsi solo quando la sostituzione debba avvenire "di diritto" in forza di una espressa disposizione di legge che, oltre a comminare la nullità di una determinata clausola, ne imponga anche, espressamente, la sostituzione con la disciplina imperativa. La richiamata sentenza ha, tuttavia, precisato che un'espressa previsione può pure mancare, laddove il meccanismo dell'eterointegrazione trovi giustificazione nel combinato disposto di varie norme imperative aventi, nell'economia del contratto, la medesima funzione cui erano destinate le clausole sostituite, e che, ai fini dell'inserzione della normativa legale in luogo di quella contrattuale difforme, ciò che rileva è che sia sempre indicato, con criteri predeterminati, l'elemento destinato a sostituirsi alla clausola nulla, sicché la sostituzione non può operare, anche in presenza di una clausola nulla, soltanto quando manchi la predeterminazione normativa dell'elemento destinato a sostituire automaticamente la clausola nulla [Cass., sez. II, 28 giugno 2000 n. 8794].

Orbene, nel caso di specie, l'elemento destinato a sostituire la clausola affetta da nullità è normativamente individuato attraverso l'indicazione dei criteri di determinazione del prezzo massimo di cessione nell'ambito della Convenzione stipulata con il Comune di Roma.

L'attrice ha demandato ad un tecnico l'incarico di accertare l'attuale prezzo di cessione dell'immobile. Sulla base dei criteri indicati nella Convenzione, il tecnico lo ha calcolato nella misura di € 140.000,00.

Le convenute non hanno contestato né la metodologia di calcolo, né la correttezza contabile dello stesso.

Da quanto sopra consegue la nullità della clausola contenuta nel preliminare oggetto di causa, relativa al prezzo da praticare nel contratto definitivo, ai fini del trasferimento del diritto di superficie sull'alloggio, e la sostituzione automatica del maggior prezzo concordato con quello di € 140.000,00, determinato secondo i criteri previsti dalla Convenzione.

Ciò posto, è pacifico che la mancata stipulazione del rogito sia stata determinata dalla divergenza tra la volontà, legittimamente manifestata dal promissario acquirente, di acquistare l'immobile al prezzo convenzionale e la volontà delle promissarie venditrici di stipulare il definitivo al maggior prezzo concordato nel contratto preliminare. Come si evince anche dalla lettera di recesso delle convenute [doc. 9, fascicolo convenute; doc. 15, fascicolo attrice], prima della scadenza del termine fissato nel preliminare per la stipulazione del rogito, l'attrice ha invitato le convenute a comparire innanzi al notaio, Dott. Squillaci, ed ivi ha offerto il pagamento del residuo prezzo di vendita, ridotto nel limite di cui alla Convenzione, a mezzo di due assegni circolari. L'attrice ha fatto, quindi, regolare offerta di adempimento dell'obbligazione assunta con la stipulazione del contratto preliminare. Di converso, le convenute Persichillo hanno rifiutato la stipulazione del definitivo al prezzo convenzionale imposto per legge, lasciando inadempita l'obbligazione assunta con il preliminare di vendita, a nulla rilevando, del resto, il parere manifestato dal Notaio Dott. Squillaci circa l'inesistenza di una nullità prevista dalla Convenzione. Quest'ultimo, peraltro, ha confermato, in sede di escussione testimoniale, di non avere escluso l'esistenza di un vincolo convenzionale relativo al prezzo di cessione pur precisando di ritenere applicabile, in caso di violazione, solo una sanzione a carico del "venditore", con esclusione della nullità del contratto, che egli ha considerato "ricevibile" [nei termini - deve ritenersi - dell'art. 28 L. n. 89/1913, c.d. legge notarile, secondo la più recente interpretazione giurisprudenziale].

Le considerazioni che precedono consentono, dunque, di escludere la sussistenza dell'inadempimento dell'attrice e la legittimità del recesso esercitato dalle convenute il 17 dicembre 2009.

Ed infatti, l'art. 1385 c.c. dispone che il contraente che ha ricevuto la caparra confirmatoria può recedere dal contratto e ritenere la somma ricevuta solo in presenza dell'inadempimento della controparte. Il recesso esercitato ai sensi dell'art. 1385 c.c. presuppone, necessariamente, un inadempimento che deve possedere i medesimi caratteri di quello previsto quale presupposto della risoluzione giudiziale. Del resto, solo un inadempimento imputabile e grave può giustificare lo scioglimento del vincolo contrattuale, laddove un inadempimento lieve o addirittura incolpevole così come non giustifica la risoluzione in via ordinaria, parimenti non legittima il recesso ex art. 1385 c.c. [Cass., sez. II, 6 settembre 2011 n. 18266].

Nella specie, non sussiste – per quanto sopra detto - alcun inadempimento dell'attrice idoneo a giustificare il recesso dal contratto preliminare oggetto di causa, stante la legittimità della sua richiesta di stipulare il definitivo nel rispetto della disciplina in materia di edilizia residenziale convenzionata. D'altra parte, come emerge anche dalle produzioni delle convenute, l'attrice ha manifestato, prima della scadenza del termine concordato, la sua volontà di addivenire alla stipulazione del rogito, sia pure al prezzo vincolato, offrendo in pagamento due assegni di € 45.000,00, sicché nessun comportamento inutilmente dilatorio od ostativo può esserle addebitato.

Secondo la tesi delle convenute, la norma dell'art. 2932 cod.civ. non potrebbe, comunque, operare nella specie, perché la sentenza costitutiva non potrebbe introdurre varianti al contenuto del preliminare, dovendone rispecchiare integralmente il contenuto [a sostegno, richiamano Cass. 17285/04]. La norma non sarebbe, poi, applicabile perché il prezzo liberamente concordato per la compravendita dell'immobile avrebbe costituito, per loro, la ragione principale della conclusione del preliminare, altrimenti non voluto, sicché la relativa stipula sarebbe stata conseguenza di un errore di diritto essenziale determinante la "nullità" del contratto.

Ebbene, pur essendo condivisibili, in generale, le argomentazioni di parte convenuta circa l'identità di contenuto tra il contratto preliminare e la sentenza costitutiva degli effetti del contratto definitivo non concluso, non potendo il giudice, di norma, apportare modificazioni al regolamento contrattuale concordato dalle parti, tuttavia, nel caso di specie, tali deduzioni non appaiono conferenti. In presenza di una norma inderogabile per la quale operi la sostituzione di diritto delle clausole difformi, le condizioni previste dai contraenti sono automaticamente sostituite con quelle imposte dal legislatore. Nessuna variante, dunque, viene discrezionalmente apportata dal giudice al contratto ( sul punto, va, peraltro, osservato che la giurisprudenza più recente ammette, in alcuni casi, l'intervento integrativo del giudice ai fini della salvaguardia del principio di corrispettività delle prestazioni : vedi Cass. 1720/85 e Cass.

3176/11). È vero invece che le parti non avrebbero potuto esercitare la loro libertà contrattuale oltre i limiti tracciati, sin dall'origine, dalla disciplina legislativa, sicché, ferma la validità del preliminare e dunque la volontà di stipulare il contratto definitivo, così come emendata nel rispetto dei vincoli imposti dal legislatore, la mancata attuazione della stessa legittima ad esperire il rimedio dell'esecuzione specifica di cui all'art. 2932 c.c.

Parimenti infondata è l'eccezione di invalidità del contratto [da individuare, peraltro, nell'annullabilità e non nella nullità, come impropriamente assunto dalle convenute]. Invero, l'errore di diritto, relativo alla esistenza, alla vigenza o alla portata di una norma di legge, sia essa a carattere dispositivo od imperativo, può certamente rilevare ai fini dell'annullabilità del contratto, qualora esso sia stata l'unica o la principale ragione del negozio e sia stato conosciuto o conoscibile dall'altro contraente. Tuttavia, secondo il condivisibile orientamento della Corte di legittimità, la disposizione dell'art. 1419 comma 2 c.c., nel prevedere che l'invalidità del contratto è esclusa quando la clausola nulla è sostituita di diritto da norme imperative, preclude anche l'annullabilità del negozio per l'esistenza di un errore di diritto avente ad oggetto la clausola nulla in rapporto alla norma imperativa destinata a sostituirla. La sostituzione di diritto della clausola impedisce, infatti, che quest'ultima possa essere considerata essenziale [così, testualmente, Cass., sez. lav., 23 gennaio 1999, n. 645]. Del resto, sempre la giurisprudenza di legittimità ha evidenziato come l'errore suscettibile di invalidare il contratto consista, in generale, nella falsa conoscenza od ignoranza di un elemento essenziale idoneo ad influire sulla valutazione, compiuta dal contraente, circa la convenienza dell'affare. Invece, l'errore circa l'esistenza o la portata di una norma imperativa destinata a sostituirsi di diritto alla clausola contrattuale difforme, ancorché relativo ad un elemento essenziale, quale il prezzo della cessione del bene, non ricade sulle condizioni negoziali valutate dal contraente ai fini della convenienza del contratto, in quanto concerne una condizione imposta per legge, sottratta a qualunque valutazione [così Cass. 21 dicembre 1994 n. 11032].

Ciò posto, deve dunque disporsi, ai sensi dell'art. 2932 c.c., il trasferimento dell'immobile oggetto di causa, limitatamente al diritto di superficie per la durata di vigenza della Convenzione, al prezzo fissato secondo i criteri previsti all'art. 14 della Convenzione, al cui versamento è subordinato l'effetto traslativo della presente decisione.

Nel contratto preliminare( art.5) le convenute hanno effettuato la dichiarazione ai sensi della legge 47/85 e 662/96.

L'accoglimento della domanda dell'attrice importa il rigetto della domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni formulata, in via riconvenzionale, dalle convenute.

Deve rigettarsi, infine, la domanda di risarcimento del danno per responsabilità aggravata esperita dall'attrice, ai sensi dell'art. 96 c.p.c. Nessuna mala fede o colpa grave può infatti rilevarsi nel comportamento delle convenute, posta l'oggettiva difficoltà interpretativa della disciplina in materia e del regime convenzionale applicabile. Siffatta difficoltà giustifica anche la compensazione tra le parti delle spese del presente giudizio.

#### PQM

Ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa;

dichiara la nullità parziale del contratto preliminare sottoscritto il 27 luglio 2009 da \_\_\_\_\_ e, visti gli artt. 1339 e 1419 secondo comma cod.civ. e 2932 cod.civ, trasferisce ad Elena Felici, nata a Pescara il \_\_\_\_\_ (cf: \_\_\_\_\_) la proprietà superficaria dei seguenti immobili: appartamento sito in Roma, via \_\_\_\_\_ 7, distinto con il numero interno 5, scala B, terzo piano, censito al NCEU al foglio 291, particella 1021, sub 18, zona censuaria 6, cat A/2, vani 7, rendita catastale € 976,10, confinante con distacco scoperto verso via \_\_\_\_\_, appartamento interno 6 della scala C, distacco scoperto verso area condominiale, appartamento 6 della scala B, vano ascensore, vano e pianerottolo delle scale, con annessa cantina al piano interrato, distinta con il n.5, confinante con cantina n.4, intercapedine, cantina n.6 e corridoio delle cantine;



box al piano interrato distinto con il numero 10, distinto al catasto al foglio 291, particella 1021 sub 53, , zc 6, cat. C/6 , classe 13, cons. mq.14, confinante con box auto n.9, locali cantine, box auto n.11 e spazio di manovra, subordinatamente al pagamento del corrispettivo residuo di € 90.000,00;

respinge la domanda riconvenzionale di parte convenuta;

compensa per intero fra le parti le spese di lite;

ordina all'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare competente di provvedere, al passaggio in giudicato della presente sentenza - alle conseguenti annotazioni.

Roma, 2 maggio 2014

Il Giudice

*Mario Giuseppe*

CANCELLIERE  
Dott.ssa Rita  
*Rita*

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, il..... 06. MAG. 2014



CANCELLIERE  
Dott.ssa Rita  
*Rita*