

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rosa Maria DI VIRGILIO - Presidente
Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere
Luca VARRONE - Consigliere
Danilo CHIECA - Consigliere
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere

R.G.N. 11220/20**C.C. 19/09/2023**

Vendita - Preliminare - Risoluzione per inadempimento
--

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 11220/2020) proposto da:

Immobiliare LUNGHEZZA 2006 S.r.l. (

ha eletto domicilio;

- ricorrente -**contro**

Maurizio

ha eletto

domicilio;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 726/2020, pubblicata il 30 gennaio 2020, asseritamente notificata il 3 febbraio 2020;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19 settembre 2023 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

letta la memoria illustrativa depositata nell'interesse della ricorrente, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 15 marzo 2011, Maurizio conveniva, davanti al Tribunale di Roma (Sezione distaccata di Ostia), la Immobiliare Lunghezza 2006 di Sette Giancarlo S.a.s. per sentire pronunciare la risoluzione del contratto preliminare di vendita immobiliare concluso tra le parti il 30 aprile 2007, registrato il 21 maggio 2007, al n. 4363, per inadempimento della società promittente alienante, con la condanna di quest'ultima al pagamento del doppio della caparra confirmatoria versata di euro 30.160,00 – o, in subordine, alla restituzione della somma versata in conto prezzo – nonché al rimborso delle spese sostenute di euro 8.154,00, a titolo di provvigione per la mediazione dell'agenzia Progedil 90.

A fondamento della domanda, l'attore adduceva il mancato rispetto del termine previsto in contratto per la stipulazione del definitivo e la consegna del bene promesso in vendita nonché il lungo tempo decorso dalla stipula del preliminare senza che l'effetto traslativo si fosse perfezionato.

Si costituiva in giudizio la Immobiliare Lunghezza 2006 S.a.s., la quale contestava la fondatezza delle domande avversarie e, in via riconvenzionale, chiedeva che fosse pronunciata la risoluzione del preliminare intervenuto tra le parti per fatto e colpa del



promissario acquirente, con condanna di quest'ultimo al pagamento dell'importo di euro 31.000,00, già versato contestualmente alla sottoscrizione dell'atto – o, in subordine, della diversa somma ritenuta di giustizia –, a titolo di risarcimento dei danni subiti.

In particolare, la convenuta esponeva: che il termine previsto in contratto per la stipula del definitivo non era essenziale ma solo indicativo; che, infatti, le parti avevano espressamente previsto la possibile insorgenza di cause di forza maggiore non imputabili alla parte promittente venditrice; che – come era stato specificato nelle premesse del preliminare – l'immobile doveva essere edificato sulla scorta della convenzione con il Comune di Roma del 26 febbraio 2007, rep. n. 123.127, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, nella quale erano regolati i diritti previsti per la cessione del diritto di proprietà e – ad espressa salvaguardia dei futuri acquirenti degli appartamenti realizzandi – erano stabiliti i criteri vincolanti per definire i prezzi massimi di cessione; che, al termine dell'edificazione, il Comune doveva provvedere a redigere le relative tabelle e a specificare, per ogni appartamento e locale, il relativo prezzo di cessione; che la tabella dei prezzi doveva essere allegata ad ogni singolo atto di trasferimento; che copia autentica di ciascun contratto avrebbe dovuto essere inviata al Comune, a cura del notaio rogante.

Il Tribunale adito, con sentenza n. 11585/2014, depositata il 22 maggio 2014, respingeva le domande di parte attrice e, in accoglimento – per quanto di ragione – delle spiegate riconvenzionali, pronunciava la risoluzione del preliminare concluso il 30 aprile 2007 per inadempimento del promissario



acquirente, dichiarava il diritto della promittente alienante a trattenere la somma ricevuta in acconto sul prezzo di euro 17.000,00, a titolo di risarcimento danni, e condannava la società alla restituzione dell'ulteriore somma di euro 13.160,00, oltre rivalutazione e interessi.

In specie, la pronuncia di prime cure deduceva: che nel preliminare non era previsto un termine essenziale per la consegna dell'immobile; che, trattandosi di edilizia agevolata, era in atti una convenzione conclusa con il Comune di Roma, che prevedeva la necessità, prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita, della determinazione del prezzo di cessione degli immobili; che tale prezzo veniva definitivamente fissato dall'Amministrazione comunale l'11 febbraio 2010; che, pertanto, doveva ritenersi acclarato l'inadempimento dell'attore – che aveva dichiarato di rinunciare all'acquisto con le missive inviate –, con conseguente diritto per la convenuta a trattenere, ai sensi dell'art. 5.3 del contratto preliminare, la somma di euro 17.000,00 versata in acconto sul prezzo e non quale caparra confirmatoria, non essendo stato provato un ulteriore danno da parte della convenuta.

2.– Con atto di citazione notificato il 22 dicembre 2014, Maurizio proponeva appello avverso la sentenza di primo grado, lamentando: 1) che erroneamente il termine per la consegna dell'immobile non era stato considerato essenziale, nonostante le previsioni contrattuali contenute nelle premesse, alla lettera I, e nel corpo dell'atto, all'art. 7.1, previsioni che stabilivano il termine per la consegna in diciotto mesi decorrenti dall'inizio dei lavori, inizio che doveva avere luogo con formale comunicazione del



direttore dei lavori al Comune di Roma entro il 30 aprile 2007; 2) che era stata compiuta un'erronea valutazione degli elementi di prova prodotti in relazione alle somme versate a titolo di mediazione all'agenzia immobiliare Progedil 90 e di spese di registrazione del preliminare; 3) che erano stati indebitamente inquadrati i fatti rilevanti e le loro conseguenze giuridiche, in violazione delle norme sull'interpretazione contrattuale e del principio di buona fede.

Si costituiva nel giudizio di impugnazione la Lunghezza Immobiliare 2006 S.a.s., la quale chiedeva che l'appello fosse rigettato, facendo proprie le valutazioni già espresse dal Tribunale.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Roma, con la sentenza di cui in epigrafe, accoglieva l'appello e, per l'effetto, in integrale riforma della pronuncia di primo grado impugnata, pronunciava la risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare concluso il 30 aprile 2007 per inadempimento della società promittente alienante e condannava quest'ultima alla restituzione, in favore del promissario acquirente, della somma versata di euro 30.160,00, oltre interessi, nonché al risarcimento dei danni nella misura di euro 478,17.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che la società appellata non aveva adempiuto all'obbligazione posta a suo carico dall'art. 7 del preliminare, ossia alla consegna della porzione immobiliare compromessa in vendita, che doveva avvenire entro il termine di diciotto mesi successivi alla data di inizio dei lavori, che – a sua



volta - doveva avvenire entro il 30 aprile 2007; b) che il promissario acquirente, non avendo ricevuto notizie circa la consegna dell'immobile e la data di stipulazione del definitivo, una volta decorso il termine suindicato, con lettere raccomandate dell'1 agosto 2009, del 5 luglio 2010 e del 26 luglio 2010, aveva manifestato la sua volontà di rinuncia all'acquisto dell'immobile, con la successiva esternazione dell'intenzione di risolvere il contratto e con la contestuale richiesta di restituzione di quanto già corrisposto, oltre al rimborso delle somme versate per l'intermediazione svolta dall'agenzia incaricata; c) che, pur prescindendo dall'indagine sulla natura essenziale del termine per l'adempimento fissato nel contratto, nella specie la Immobiliare Lunghezza non aveva mai provveduto alla consegna dell'immobile, cui era collegata la stipula del definitivo, né aveva mai risposto al promissario acquirente; d) che non integrava una causa di forza maggiore non imputabile alla promittente venditrice, idonea ad esonerare quest'ultima dal rispetto del termine per la consegna, la circostanza che la tabella definitiva, in base alla quale doveva essere determinato il prezzo di cessione, fosse stata approvata con notevole ritardo dall'Amministrazione comunale; e) che, infatti, il prezzo della vendita era stato già fissato nel suo esatto ammontare, nell'art. 5.1 del preliminare, per l'importo di euro 206.400,00, oltre IVA, e il promissario acquirente aveva soltanto preso atto che il corrispettivo doveva essere aggiornato in conformità alle prescrizioni contenute nella convenzione con il Comune di Roma, aggiornamento che avrebbe dovuto avere luogo sulla base della tabella relativa ai prezzi massimi di cessione degli alloggi di edilizia agevolata oggetto di



approvazione da parte del Comune ex art. 5.2 del preliminare; *f*) che doveva essere esclusa una condotta inadempiente del promissario acquirente, il quale dapprima aveva provveduto a versare gli acconti sul prezzo, nel rispetto degli accordi assunti, e solo dopo il decorso di un notevole lasso di tempo aveva dichiarato di voler rinunciare all'acquisto; *g*) che la società promittente venditrice non aveva, invece, assolto all'obbligo di addivenire alla stipula del definitivo e alla consegna dell'immobile.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, articolato in un unico motivo, la Immobiliare Lunghezza 2006 S.r.l. (già S.a.s.).

L'intimato Maurizio ha resistito con controricorso.

4.- La ricorrente ha presentato memoria illustrativa ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- *In primis*, si rileva che – all'esito delle ricerche effettuate – non è stata rinvenuta in atti la relata di notifica della sentenza impugnata, relata in tesi risalente al 3 febbraio 2020.

Nondimeno, il ricorso è ugualmente procedibile, posto che la notifica (del 6 marzo 2020) è avvenuta entro il termine breve di sessanta giorni decorrenti dalla pubblicazione della pronuncia impugnata del 30 gennaio 2020 (Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 15832 del 07/06/2021; Sez. 6-3, Ordinanza n. 11386 del 30/04/2019; Sez. 6-3, Sentenza n. 17066 del 10/07/2013).

2.- Tanto premesso, con l'unico motivo articolato la ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., della violazione e falsa applicazione dell'art. 1453 c.c., in



relazione agli artt. 1457 e 1218 c.c., per avere la Corte distrettuale reputato che si potesse accedere alla stipulazione del definitivo e alla consegna dell'immobile promesso in vendita prima che fosse approvata dall'Amministrazione comunale la tabella di determinazione del prezzo di cessione dei cespiti di edilizia sovvenzionata, approvazione che avrebbe consentito, in via postuma, il mero aggiornamento del corrispettivo convenuto.

Sicché la ricorrente obietta che il preliminare di compravendita dell'appartamento stipulato tra le parti faceva espresso riferimento nelle sue premesse – e trovasse fondamento – nella deliberazione della Giunta comunale di Roma n. 521 del 20 settembre 2006, in attuazione della previsione normativa di cui all'art. 35 della legge n. 865/1971; e, del resto, al punto b) delle premesse del preliminare, vi era uno specifico richiamo alla convenzione urbanistica intervenuta il 26 febbraio 2007, rep. n. 123.127, con la conseguenza che le disposizioni comunali sulla determinazione del prezzo di cessione degli alloggi avrebbero rappresentato condizione indispensabile per la stipula del definitivo, in quanto aventi valore di legge in senso sostanziale.

Osserva, ancora, l'istante che – in sintonia con la previsione di cui all'art. 35, ottavo comma, lett. e), della legge n. 865/1971, secondo cui la convenzione urbanistica per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali deve prevedere i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita – detta convenzione non si era limitata a stabilire i criteri da seguire per la quantificazione dei prezzi massimi di cessione dei futuri alloggi da realizzare, ma aveva espressamente deliberato che le tabelle



dei prezzi massimi di cessione, approvate specificamente dagli uffici deputati del Comune di Roma, fossero tassativamente allegate, e non solo richiamate, ad ogni singolo atto di trasferimento delle unità immobiliari realizzate; e, nel rispetto di tale procedura, la specifica comunicazione effettuata l'11 febbraio 2010, prot. n. 9485, dal Comune di Roma - Dipartimento politiche di attuazione degli strumenti urbanistici aveva invitato la società Immobiliare Lunghezza 2006 ad allegare ad ogni singolo atto di trasferimento dette tabelle di determinazione dei prezzi, demandando al notaio rogante l'invio di copia autentica di ciascun contratto al Comune, a mezzo raccomandata, entro 30 giorni dalla trascrizione.

2.1.- La censura è fondata.

E ciò perché la posticipazione della stipulazione del definitivo di vendita di un alloggio di edilizia agevolata, in attesa della predeterminazione del prezzo della cessione a cura dell'Amministrazione comunale, non integra un inadempimento imputabile al promittente alienante.

Trattandosi, infatti, di alloggi realizzati nell'ambito di un progetto di edilizia residenziale pubblica, sulla scorta delle convenzioni di approvazione del Piano di edilizia economica e popolare (convenzioni P.E.E.P.), la predeterminazione del prezzo della cessione ed i limiti della sua revisionabilità spiegano influenza sul contratto definitivo, nel senso di invalidarlo per la parte in cui, attuando il preliminare, fissi un prezzo eccedente quello consentito (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 8507 del 19/11/1987; Sez. 2, Sentenza n. 576 del 20/01/1983).



Da ciò è dato desumere che la subordinazione dell'effetto traslativo alla definitiva approvazione comunale delle tariffe di determinazione dei prezzi di cessione, secondo le prescrizioni di contratto che ad esse rinviavano, non costituisce un espediente per eludere l'impegno assunto con la conclusione del preliminare, ma invece è volta a garantire la posizione giuridica dello stesso promissario acquirente, costituendo presupposto rilevante per poter procedere alla conclusione del contratto traslativo.

Infatti, il prezzo di cessione degli alloggi in regime di edilizia agevolata ex art. 35 della legge n. 865/1971 è quello massimo consentito, sebbene esso non sia l'unico possibile alle parti, atteso che la normativa persegue lo scopo di assicurare un alloggio alle fasce più deboli della popolazione. Ne consegue che, in presenza di un limite normativo concernente esclusivamente la fissazione del prezzo massimo, è consentito all'autonomia delle parti di concordare un prezzo inferiore a quello massimo stabilito nella convenzione Comune - costruttore, stipulata ai sensi dell'art. 35 cit. (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 25320 del 09/10/2019; Sez. U, Sentenza n. 18135 del 16/09/2015; Sez. 2, Sentenza n. 8138 del 28/04/2004).

Il che implica che, a fronte di un prezzo massimo stabilito, le parti possano accordarsi per il trasferimento ad un prezzo inferiore, non già che possano procedere alla stipula del definitivo senza avere conoscenza di tale prezzo massimo, provvedendo solo dopo la produzione dell'effetto traslativo all'aggiornamento del corrispettivo.

Ed invero, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, che delega al Consiglio comunale la fissazione dei criteri per la



determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi in materia di edilizia sovvenzionata, 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 (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26689 del 24/11/2020; Sez. 2, Sentenza n. 3018 del 10/02/2010; Sez. 2, Sentenza n. 11032 del 21/12/1994).

Tanto postula che non integra un inadempimento imputabile al promittente venditore la pretesa di addivenire comunque alla stipula del definitivo dopo la conoscenza delle tariffe di determinazione dei prezzi di cessione, le quali appunto costituiscono un elemento integrativo di cui il contratto traslativo deve tenere conto, considerato altresì che gli atti amministrativi adottati dal Comune, collocati perfettamente nella richiamata cornice normativa primaria, prescrivevano, per un verso, che le tabelle di fissazione dei prezzi massimi fossero allegate agli atti di vendita e, per altro verso, che i notai roganti trasmettessero al Comune copia dei rogiti, ai fini della verifica dell'adeguamento a tali tabelle.

3.- In conseguenza delle considerazioni esposte, il ricorso deve essere accolto.



La sentenza impugnata va dunque cassata, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi al seguente principio di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione:

“In tema di vendita di alloggi in regime di edilizia agevolata, la subordinazione dell'effetto traslativo alla definitiva approvazione comunale delle tariffe di determinazione dei prezzi di cessione, secondo le prescrizioni del contratto preliminare che ad esse rinviano, non costituisce inadempimento imputabile al promittente alienante”.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 19 settembre 2023.

Il Presidente

Rosa Maria Di Virgilio

