



5944 13

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Giurisdizione
e
dismissione
di beni
pubblici

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 30337/2006

Dott. ROBERTO PREDEN

- Primo Pres.te f.f. -

Cron. 5944

Dott. LUIGI ANTONIO ROVELLI

- Presidente Sezione -

Rep. CU 987

Dott. RENATO RORDORF

- Rel. Pres. Sezione -

Ud. 26/02/2013

Dott. ANTONIO SEGRETO

- Consigliere - PU

Dott. SALVATORE SALVAGO

- Consigliere -

Dott. ALFONSO AMATUCCI

- Consigliere -

Dott. LUIGI MACIOCE

- Consigliere -

Dott. GIOVANNI AMOROSO

- Consigliere -

Dott. VITTORIO NOBILE

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 30337-2006 proposto da:

S S.P.A., S S.P.A. (già S.P.A.), in persona dei rispettivi

legali rappresentanti pro-tempore, elettivamente

domiciliate in ROMA, VIA NICOLÒ PORPORA 16, presso lo

studio dell'avvocato MOLE' MARCELLO, che le

rappresenta e difende unitamente agli avvocati BUCELLO MARIO, DOMENICHINI GIOVANNI, MARVULLI FULVIO, per delega in calce al ricorso;

- ricorrenti -

contro

L F M B, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA CARLO POMA 2, presso lo studio dell'avvocato ORLANDO FABIO MASSIMO, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati GALLANTI GIULIANO, ADAMO MARIO, RODERI GIORGIO, per delega in calce al controricorso;

- controricorrenti -

nonchè contro

COMUNE DI GENOVA;

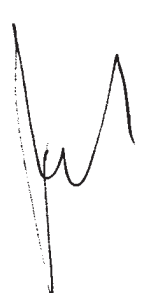
- intimato -

avverso la sentenza n. 645/2006 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 13/06/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/02/2013 dal Presidente Dott. RENATO RORDORF;

uditi gli avvocato Nicola BASSI per delega dell'avvocato Mario Bucello, Mario ADAMO;

udito il P.M. in persona dell'Avvocato Generale dott. Carlo DESTRO, che ha concluso per l'inammissibilità del primo motivo, rimessione degli altri alla sezione ordinaria.



Svolgimento del processo

I sigg.ri e conduttori di unità immobiliari site in uno stabile milanese appartenente al Comune di Genova, con atto notificato il 21 giugno 2002 citarono in giudizio dinanzi al Tribunale di Genova detto comune, unitamente alle società s.p.a. e s.p.a., poi divenuta s.p.a. (che in prosieguo sarà sempre indicata come).

Gli attori, premesso che gli alloggi da loro occupati facevano parte di un complesso immobiliare di cui il comune aveva deciso di disfarsi, onde ne aveva ceduto la proprietà alla società , da esso interamente partecipata, la quale, per il tramite della mandataria , aveva provveduto a stipulare i contratti preliminari di vendita con i conduttori, lamentarono che il prezzo indicato in detti contratti preliminari non tenesse conto della riduzione del 30%, prevista dal comma 109 dell'art. 3 della legge n. 662 del 1996 in favore dei conduttori degli alloggi. Sostennero che quella riduzione avrebbe dovuto trovare invece applicazione nella specie, giacché l'ente pubblico aveva deliberato di avvalersi della procedura di dismissione prevista dall'art. 4, commi 14 e 15, della legge n. 488 del 1999. Essendosi la rifiutata di stipulare a tali condizioni, i sigg.ri e chiesero quindi che, previa inserzione legale della suddetta clausola di riduzione del prezzo nei contratti preliminari da essi sottoscritti, il tribunale pronunciasse sentenza sostitutiva dei contratti definitivi di trasferimento immobiliare a norma dell'art. 2932 c.c.

Instauratosi il contraddittorio, le due società convenute chiesero, in via riconvenzionale, che i contratti preliminari di cui è causa fossero risolti per inadempimento degli attori e che costoro fossero condannati al risarcimento dei danni.

Il tribunale giudicò infondate le pretese dei sigg.ri e ed accolse invece le domande riconvenzionali delle società convenute.

Chiamata a pronunciarsi in sede di gravame, la Corte d'appello di Genova si mostrò di diverso avviso e, con sentenza resa pubblica il 13 giugno 2006, accolse la tesi prospettata sin dal primo grado dagli attori, in favore dei quali dispose perciò il trasferimento di proprietà degli alloggi di cui si discute, a condizione che ne fosse pagato il prezzo in misura ridotta



del 30% rispetto all'indicazione contenuta nei rispettivi contratti preliminari. Le domande riconvenzionali delle società convenute, di conseguenza, furono rigettate.

A siffatta conclusione la corte genovese pervenne sia sulla base dell'interpretazione del tenore della delibera comunale di dismissione degli immobili in questione, sia alla luce delle disposizioni normative invocate dagli attori appellanti (già sopra richiamate), ravvisando nell'una e nelle altre la previsione obbligatoria dello sconto del 30% sul prezzo di mercato degli alloggi posti in vendita, se acquistati dai rispettivi conduttori, a prescindere dalle condizioni di reddito di costoro.

Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso per cassazione, vuoi per motivi attinenti alla giurisdizione vuoi per violazioni della legge sostanziale, le predette società e .

I sigg.ri e hanno resistito con controricorso.

Entrambe dette parti hanno anche depositato memorie.

Nessuna difesa ha svolto invece in questa sede il comune di Genova.

Motivi della decisione

1. La doglianza riguardante il preteso difetto di giurisdizione del giudice ordinario a conoscere della presente causa, prospettata nel primo motivo di ricorso, non può essere esaminata nella sua concreta articolazione.

Lo preclude il giudicato interno formatosi sul punto a seguito della sentenza di primo grado con cui il tribunale, pronunciandosi sul merito delle domande formulate dalle contrapposte parti, ha implicitamente, ma inequivocabilmente, anche affermato la propria giurisdizione in materia, senza che in proposito sia stato poi proposto alcun mezzo di gravame dinanzi alla corte d'appello; la quale, infatti, non si è soffermata sulla questione della propria giurisdizione, né avrebbe avuto ragione per farlo.

2. Il secondo motivo del ricorso lamenta la violazione dell'art. 4, commi 14 e 15, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, nonché dell'art. 3, comma 109, della legge 23 dicembre 1996, n. 662; il terzo motivo lamenta invece la violazione delle disposizioni del codice civile in materia di ermeneutica contrattuale (artt. 1362 e segg.), riferite all'interpretazione del programma di dismissione immobiliare del comune di Genova la cui attuazione ha dato origine alla presente causa.

L'assunto comune ai due suindicati motivi di ricorso è che la vendita a condizioni di favore dei beni immobili oggetto di dismissione da parte dello stato o di un ente territoriale, al tempo dei fatti di causa, non postulava solo che acquirente fosse il conduttore dell'alloggio venduto, ma anche che egli si trovasse in situazione economica disagiata e che proprio tale situazione gli avesse in precedenza fatto acquisire la qualifica di assegnatario di quell'alloggio. Questa sarebbe, secondo le ricorrenti, la *ratio* sottesa alla normativa di cui si discute, ed anche la delibera del Comune di Genova dalla quale prese avvio la procedura di dismissione qui in esame, se correttamente interpretata, confermerebbe che alla medesima *ratio* detto comune aveva inteso ispirarsi: di modo che la pretesa fatta valere in giudizio dai sigg.ri e risulterebbe priva di fondamento ed avrebbe dovuto essere rigettata dalla corte d'appello, come già lo era stata dal tribunale.

2.1. La tesi delle ricorrenti non appare condivisibile.

Occorre premettere che, nel disciplinare la procedura di dismissione degli immobili di proprietà pubblica, il citato art. 3, comma 109, della legge n. 662 del 1996 espressamente enuncia, alla lettera a), la regola secondo cui, nel caso di vendita frazionata, deve essere garantito il diritto di prelazione ai titolari dei contratti di locazione in corso ed, alla lettera d), stabilisce che, per la determinazione del prezzo di vendita, sia preso a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del trenta per cento (fatta salva la possibilità, in caso di difforme valutazione, di ricorrere ad una stima dell'Ufficio tecnico erariale). Alla procedura disciplinata da tale normativa si richiama espressamente il comma 14 dell'art. 4 della pure citata legge n. 488 del 1999, ed il successivo comma 15 riconosce agli enti locali la possibilità di applicare le medesime disposizioni all'alienazione di diritti e di beni immobili di proprietà degli enti medesimi.

Ora, che nella fattispecie in questione il comune di Genova abbia appunto deciso di avvalersi della possibilità di dar corso ad una siffatta procedura di dismissione immobiliare, come consentitogli dal menzionato comma 15, forma oggetto di un esplicito accertamento del giudice di merito, come tale non suscettibile di riesame in sede di legittimità, tanto più che nemmeno le ricorrenti (che pur talora sottolineano il connotato privatistico degli strumenti negoziali in concreto adoperati) si spingono



esplicitamente a sostenere che la vendita degli alloggi di cui si tratta sia stata programmata ed attuata su basi diverse da quelle contemplate dalla menzionata normativa. La circostanza, quindi, che l'adozione di una siffatta procedura di dismissione fosse, per l'ente territoriale, meramente facoltativa qui non rileva, posto che di quella facoltà il comune di Genova intese comunque avvalersi.

Quanto appena osservato apre subito la strada ad un ulteriore rilievo. Una volta stabilito che l'intenzione del comune è stata quella di alienare i propri immobili in base alla procedura di dismissione contemplata dalla normativa sopra ricordata, è ragionevole la presunzione che la relativa deliberazione comunale si sia conformata alle caratteristiche proprie di detta procedura legale. Soltanto in presenza di una diversità manifesta nel contenuto di detta deliberazione, quindi, si potrebbe sostenere che il comune abbia inteso procedere secondo regole non corrispondenti a quelle legali (e si porrebbe, allora, la questione di stabilire se, o entro qual misura, ciò fosse consentito).

Non può essere seguito, invece, l'assunto delle ricorrenti secondo cui la corretta applicazione del criterio d'interpretazione letterale dell'atto amministrativo di cui si sta parlando avrebbe dovuto condurre a conclusioni difformi da quelle alle quali è pervenuta la corte d'appello: per la decisiva ragione che – come la stessa corte d'appello non ha mancato di rilevare – la deliberazione comunale in discorso non è stata mai neppure prodotta in causa, di talché il medesimo giudice del merito vi si è riferito unicamente sulla base di indicazioni parziali, indirettamente desunte da altri documenti; e tanto basta ad impedire che, non provvedendo neppure il ricorso a colmare compiutamente tale lacuna, possa individuarsi con sufficiente sicurezza il parametro testuale rispetto al quale si vorrebbe fosse censurata l'interpretazione dell'atto che la corte d'appello ha dato.

Interpretazione – occorre aggiungere – che neppure l'invocato riferimento al comportamento successivo delle parti vale a mettere in dubbio, atteso che ciò cui le ricorrenti fanno a tal proposito riferimento si risolve unicamente nell'estrapolazione di una frase, contenuta in una lettera del legale di parte, ben poco significativa ai fini dell'invocata applicazione del secondo comma dell'art. 1362 c.c., anche perché sopravvenuta dopo l'insorgere della lite.



2.2. Stando così le cose, assume rilievo decisivo unicamente la questione della corretta interpretazione ed applicazione della normativa in tema di dismissione dei beni immobiliari pubblici dianzi richiamata.

Proprio alla stregua di siffatta normativa non può non condividersi la conclusione cui è pervenuta la corte territoriale, dal momento che la riduzione del trenta per cento, rispetto al prezzo di mercato degli alloggi liberi, è stata a suo tempo prevista dal citato comma 109 in favore dei conduttori degli alloggi posti in vendita, cui spetta il diritto di prelazione, senza alcuna allusione a particolari condizioni reddituali. Nulla perciò consente di postulare la necessità di un tale ulteriore requisito, mentre è del tutto ragionevole supporre che il legislatore abbia semplicemente inteso, per un verso, prendere atto della normale riduzione del prezzo al quale si vendono sul mercato gli immobili già occupati rispetto a quelli liberi e, per altro verso, favorire la posizione prioritaria di chi (quale che sia il suo reddito), in conseguenza della vendita dell'alloggio, potrebbe vedersi privato della casa in cui abita.

Non si vuole con ciò, evidentemente, negare che avrebbe potuto essere plausibile una scelta diversa e più restrittiva, e che il legislatore (come in altre situazioni ed in altri momenti infatti è accaduto) avrebbe ben potuto subordinare la norma di favore anche a particolari condizioni reddituali del conduttore dell'alloggio posto in vendita; ma questo certo non basta ad affermare che in tal senso quella normativa sia effettivamente orientata, né che vi siano ragioni logiche per le quali debba escludersi che l'intento del legislatore sia stato diverso da quello reso palese dal testo della legge.

3. Il ricorso, dunque, deve essere rigettato, con conseguente condanna delle società ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo.

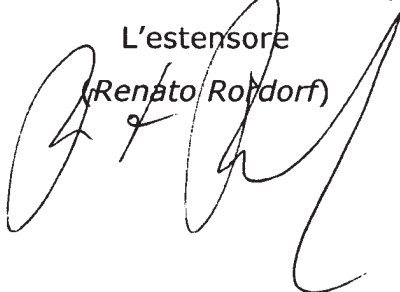
P.Q.M.

La corte rigetta il ricorso e condanna le società ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 10.000,00 per compensi ed euro 200,00 per esborsi, oltre agli accessori di legge.

Così deciso, in Roma, il 26 febbraio 2013.

L'estensore

(Renato Rordorf)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

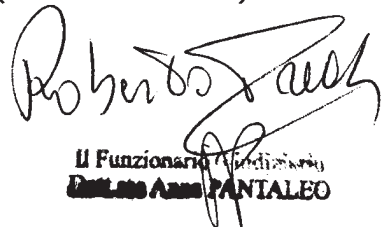
0001 1-1 MAR 2013



Il Funzionario Giudiziario
Anna PANTALEO

Il presidente

(Roberto Preden)



Il Funzionario Giudiziario
Ennio ANNA PANTALEO