

EDILIZIA ED URBANISTICA: Edilizia residenziale pubblica - Trasferimento in proprietà - Accettazione domanda di riscatto - Atto formale - Necessità - Assegnatario - Decesso dopo l'accettazione - Erede - Diritto alla cessione dell'alloggio.

Cass. civ., ord. 10 giugno 2021, n. 16408

- in *Guida al Diritto*, 35, 2021, pag. 39.

“[...] in tema di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, qualora, dopo l'accettazione da parte dell'ente gestore dell'istanza di cessione e la comunicazione del prezzo indicato, l'assegnatario sia deceduto senza procedere alla stipula del contratto di compravendita, gli eredi dello stesso non acquisiscono a titolo derivativo il diritto alla cessione dell'alloggio, ma sono soltanto esonerati, ai sensi della L. n. 513 del 1977, art. 27, dall'onere di confermare la relativa domanda, atteso che la situazione precedente alla stipula del contratto, richiedente agli effetti della cessione la verifica di determinati requisiti, non è trasmissibile "iure haereditatis". Nè tale disciplina risulta derogata dalla L. n. 136 del 2001, art. 2, comma 3, che ha solo ribadito la non necessità di un'espressa conferma della domanda di riscatto da parte degli eredi e l'obbligo dei; amministrazione di provvedere comunque nei loro confronti in ordine alla richiesta cessione, individuando tra di essi chi sia in grado di subentrare nella posizione dell'originario assegnatario riscattante, ma non anche il necessario accoglimento della relativa domanda, a prescindere dalla valutazione di quei requisiti, di parentela e convivenza dell'eredità o degli eredi, che, in quanto non espressamente arrogati, non possono ritenersi posti nel nulla da una norma meramente interpretativa [...]”.

Svolgimento del processo

La Corte d'appello di Bologna, con sentenza n. 1976/2016, depositata in data 8/11/2016, - in controversia promossa da B.V.A. nei confronti del Comune di Comacchio, per sentire annullare la determinazione del Comune n. 1613/2014, di rilascio immediato, da parte del primo, di due alloggi di edilizia residenziale pubblica, asseritamente occupati senza titolo, siti in (OMISSIS), di cui erano detentori la madre, C.I., e la sorella, B.G., entrambe decedute (la prima nel (OMISSIS), la seconda nel (OMISSIS)), ed accertare il diritto dello stesso "all'acquisto" degli alloggi, quale unico erede delle defunte, aventi titolo al riscatto, per essere subentrate, alla morte, avvenuta nel (OMISSIS), nella posizione di B.L. (marito e padre delle medesime detentrici decedute), il quale aveva presentato - secondo quanto emerge dalla sentenza qui impugnata - domanda di cessione il 7/6/1967, giudizio in cui era intervenuto volontariamente l'ACER (OMISSIS), quale ente gestore del patrimonio immobiliare e.r.p. comunale, - ha confermato la decisione di primo grado, che aveva respinto le domande attrici, sia per mancata dimostrazione, in capo all'attore, della qualità di erede e

convivente delle due defunte sia per mancata dimostrazione della nascita in capo alle defunte di un diritto soggettivo alla cessione degli alloggi, trasmissibile per via ereditaria.

In particolare, i giudici d'appello hanno accertato, in fatto, che: a) in relazione all'alloggio detenuto dal de cuius B.L. e dal coniuge C.I., il suddetto B. aveva, con lettera del giugno 1967, trasmessa allo IACP di Ferrara, chiesto, quale assegnatario in locazione di alloggio popolare, la proprietà immediata dell'immobile, cessione confermata dallo IACP, ai sensi della L. n. 513 del 1977, art. 27, nel 1979, in favore del B.L. (con indicazione, peraltro, di un maggiore prezzo), e, poi, con lettera del dicembre 1991, sempre dello IACP, in favore della moglie, coniuge superstite, a seguito di decesso del B.L., con il medesimo convivente; b) il relativo diritto di ottenere il trasferimento della proprietà, già maturato in capo al B.L. e poi alla C.I., non si era però trasmesso per via ereditaria al B.A., anzitutto in difetto di dimostrazione della qualità di chiamato alla loro eredità e di accettazione dell'eredità (l'accettazione della qualità di erede potrebbe, al più farsi, farsi risalire alla data di deposito del ricorso introduttivo del giudizio, con conseguente legittimità dell'ordine di rilascio degli alloggi, intervenuto anteriormente) e comunque perchè la comunicazione del prezzo di cessione non determina nè l'automatico trasferimento della proprietà nè diritto dell'assegnatario ad ottenere un trasferimento ai sensi dell'art. 2932 c.c., non trattandosi di un diritto potestativo e conservando l'amministrazione l'obbligo di procedere alla verifica, al momento della stipula del contratto di trasferimento, della sussistenza di tutti i requisiti in capo all'assegnatario, che nella specie "sembrano peraltro mancare del tutto" (non avendo il B.V. comprovato di essere stato convivente con la madre e con la sorella, nè il regolare pagamento del canone di locazione o la regolarità urbanistica dei cespiti oggetto di trasferimento); c) in relazione all'alloggio detenuto dalla sorella dell'attore appellante, B.G., oltre al difetto di prova di una delazione dell'eredità della sorella, non si rivenivano neppure analoghe comunicazioni (accettazione della domanda di cessione e comunicazione del prezzo relativo) tra IACP e la detentrica (essendovi solo una "richiesta di cessione dell'alloggio priva di data"), con conseguente infondatezza della pretesa dell'avente causa. Avverso la suddetta pronuncia, B.V.A. propone ricorso per cassazione, notificato il 7-9-17/1/2017, nei confronti di ACER Ferrara (che resiste con controricorso). Entrambe le parti hanno depositato memorie.

Motivi della decisione

1. P ricorrente lamenta: a) con il primo motivo, la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 261 del 1947 e D.P.R. n. 2 del 1959, atteso che la documentazione prodotta con il "presente ricorso", comprova l'avvenuto acquisto della proprietà, da parte del padre del ricorrente, B.L., avendo questi già presentato, nell'anno "1959", domanda di cessione a riscatto con patto di futura vendita dell'immobile a lui assegnato in locazione (alloggio demaniale per senza tetto), cui era seguita, nel giugno 1967, richiesta di riscatto dell'alloggio popolare a lui assegnato in locazione, con

conseguente trasmissione iure hereditatis del diritto al figlio, attuale ricorrente; b) con secondo motivo, la violazione e falsa applicazione della art. 97, comma 2, e della L. n. 241 del 1990 e segg., riguardo alla sussistenza, difformemente da quanto ritenuto dai giudici di merito, di tutti requisiti in capo al B. in relazione alla domanda (regolarità urbanistica dell'alloggio, convivenza stabile con la madre e la sorella, insussistenza di pregresse morosità delle detentrici); c) con il terzo motivo, la violazione e falsa applicazione della L. n. 513 del 1977, art. 27, L. n. 457 del 1978, art. 52 e L. n. 560 del 1993, in materia di riscatto di alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita o in locazione semplice, dovendo ritenersi che il de cuius B.L. fosse già divenuto proprietario dell'alloggio a lui assegnato, in forza del D.P.R. n. 2 del 1952 e del D.P.R. n. 1471 del 1963, allorchè lo IACP, nel 1979, aveva comunicato il nuovo maggior prezzo di cessione; d) con il quarto motivo, la violazione e falsa applicazione di legge e l'eccesso di potere della PA, per avere la Corte d'appello ritenuto che, dopo la comunicazione del prezzo di cessione in favore del B., pur sussistendo un diritto di quest'ultimo ad ottenere il trasferimento dell'alloggio, tale diritto non fosse tutelabile, di fronte all'inerzia della pubblica amministrazione, ex art. 2932 c.c.; d) con il quinto motivo, la violazione e falsa applicazione degli artt. 2, 3, 24 e 42 Cost., per non avere la Corte di merito riconosciuto una grave responsabilità della PA nel non addivenire alla stipula contrattuale.

2. Preliminarmente, la richiesta del ricorrente, al punto 4 della memoria, di "integrazione documentale, ex art. 133 c.p.a., comma 1, lett. a), n. 1, let. b), f) e lett. z) sexies, del ricorso depositato dinanzi al TAR Emilia-Romagna-Bologna", con i relativi documenti allegati, in relazione all'immobile già detenuto da B.G., sorella del ricorrente, deceduta senza figli, per quanto dedotto, cui sarebbe stato trasferito il diritto di riscatto ai fini della proprietà, già in capo allo zio G.R., va respinta, in quanto, come già affermato da questa Corte (Cass. 2431/1995; Cass. 6656/2004; Cass. 7515/2011), "nel giudizio innanzi alla Corte di cassazione, secondo quanto disposto dall'art. 372 c.p.c., non è ammesso il deposito di atti e documenti non prodotti nei precedenti gradi del processo, salvo che non riguardino l'ammissibilità del ricorso e del controricorso ovvero nullità inficianti direttamente la sentenza impugnata, nel quale caso essi vanno prodotti entro il termine stabilito dall'art. 369, con la conseguenza che ne è inammissibile la produzione in allegato alla memoria difensiva di cui all'art. 378".

Allo stesso modo, sono inammissibili le nuove produzioni documentali effettuate, unitamente al presente ricorso per cassazione, in relazione ai primo immobile oggetto di causa, ovvero i documenti che sarebbero stati già depositati dinanzi alla Corte d'appello di Bologna, nel procedimento instaurato nel 2017, ai sensi dell'art. 373 c.p.c., per la sospensione dell'esecuzione della sentenza impugnata.

Tra l'altro, il controricorrente ha dedotto, con la propria memoria, che la Corte d'appello, con ordinanza del 28/2/2017, ha respinto l'istanza ex art. 373 c.p.c.

Sempre nella memoria, il ricorrente svolge, inoltre, deduzioni in ordine alla posizione della propria dante causa Bo.Gi., assegnataria di uno dei due alloggi in contestazione, tendenti a dimostrare che anche essa avrebbe acquistato la piena proprietà dell'immobile, a seguito del trasferimento del diritto di riscatto a suo favore da parte dello zio. Ma, nel ricorso, non emergono specifiche doglianze in ordine alla statuizione della Corte d'appello di rigetto delle domande in relazione all'alloggio già assegnato alla sorella del ricorrente, se non per quelle nel secondo motivo, in punto di convivenza del ricorrente con la madre e la sorella e di non morosità della sorella.

Nel giudizio di legittimità non è consentito, con le memorie di cui all'art. 378 c.p.c. e con quelle omologhe di cui all'art. 380-bis c.p.c., specificare od integrare, ampliandolo, il contenuto delle originarie argomentazioni e dedurre nuove eccezioni o sollevare questioni nuove, violandosi, altrimenti, il diritto di difesa della controparte (Cass. 3471/2016; Cass. 25541/2011), avendo tali memorie solo la funzione di illustrare e chiarire le ragioni giustificatrici dei motivi già debitamente enunciati in ricorso.

3. Il controricorrente ha eccepito l'improcedibilità del ricorso per deposito oltre il termine di legge, di venti giorni dalla prima notifica (essendovi state due reiterate notifiche alle stesse parti, una via PEC, altra via posta), nella specie avvenuta a mezzo PEC il 7/1/2017, valida ed efficace, deposito nella specie avvenuto, non entro il 27/1/2017 (venerdì) ma solo il 3/2/2017 (venerdì).

L'eccezione è infondata.

Invero, seppure si è da tempo chiarito che il termine di venti giorni per il deposito del ricorso per cassazione, fissato a pena di improcedibilità dall'art. 369 c.p.c., decorre, nel caso di notifica reiterata alla stessa parte, dalla data della prima notifica, a meno che questa non sia nulla, nel qual caso il termine decorre dalla data della seconda notifica (Cass. 11118/1997; Cass. 9967/2008; Cass. 23264/2017), nella specie, il ricorso risulta trasmesso, a mezzo posta, alla Cancelleria di questa Corte, con deposito del plico postale in data 24/1/2017, nel rispetto del termine di legge (in tema, sul rilievo, ai fini del rispetto del termine, quando il ricorrente si sia avvalso del servizio postale, della data di consegna all'ufficio postale del plico da recapitare, Cass. 14759/2007; Cass. 5071/2010; Cass. 684/2016).

4. Il ricorso è comunque inammissibile per carenza di interesse.

Invero, non risulta puntualmente censurata la preliminare statuizione in ordine al difetto di dimostrazione della qualità di chiamato alla eredità delle danti causa C.I. e B.G. e di accettazione dell'eredità, in data anteriore al deposito del ricorso di primo grado, con conseguente legittimità dell'ordine di liberazione emesso anteriormente, nel giugno 2014, dal Comune.

Stante il giudicato conseguente, le successive doglianze in punto di trasmissibilità iure hereditatis del diritto di proprietà risultano prive di rilievo.

Peraltro, come eccepito dai controricorrenti, in ricorso si invoca altro presupposto, la qualità di erede del B.L., questione nuova inammissibile, in quanto implicante anche nuovi accertamenti fattuali.

5. Inoltre, la prima censura è inammissibile sotto altro profilo.

In relazione all'immobile contraddistinto dal codice "(OMISSIS)", di cui era assegnatario in locazione B.L., risulta, dalla decisione impugnata, che quest'ultimo aveva avanzato, allo IACP, domanda di cessione (riscatto) dell'immobile nel giugno 1967, cessione confermata dall'Ente, ai sensi della L. n. 513 del 1977, art. 27, solo nel 1979, con comunicazione del prezzo della cessione indirizzata al B., ma successiva al suo decesso, avvenuto nel (OMISSIS) (come dedotto dal controricorrente ACER, in difetto di contestazione), e poi, con lettera del dicembre 1991, in favore della moglie con il medesimo convivente, C.I., condizionatamente alle positive determinazioni della locale Intendenza di Finanza, trattandosi di alloggio di proprietà demaniale.

Il ricorrente B.V. assume che il proprio padre L., di cui lo stesso sarebbe erede, avrebbe acquistato la immediata e piena proprietà dell'alloggio e l'avesse così trasmessa in eredità al ricorrente; tale acquisto in capo al de cuius sarebbe avvenuto, secondo il ricorrente (pag. 6 del ricorso) già nel 1967, a fronte di pregressa domanda di cessione del 1959, con il pagamento di "tutti i pagamenti rateali" dovuti, che non debbono intendersi quali meri canoni di locazione bensì quale "corrispettivo rateale del prezzo".

Ora, questa Corte a Sezioni Unite (Cass. SU. 17632/2017), confermando un precedente del 2005 (Cass. 18732/2005), ha ribadito che "in tema di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, qualora, dopo l'accettazione da parte dell'ente gestore dell'istanza di cessione e la comunicazione del prezzo indicato, l'assegnatario sia deceduto senza procedere alla stipula del contratto di compravendita, gli eredi dello stesso non acquisiscono a titolo derivativo il diritto alla cessione dell'alloggio, ma sono soltanto esonerati, ai sensi della L. n. 513 del 1977, art. 27, dall'onere di confermare la relativa domanda, atteso che la situazione precedente alla stipula del contratto, richiedente agli effetti della cessione la verifica di determinati requisiti, non è trasmissibile "iure haereditatis". Nè tale disciplina risulta derogata dalla L. n. 136 del 2001, art. 2, comma 3, che ha solo ribadito la non necessità di un'espressa conferma della domanda di riscatto da parte degli eredi e l'obbligo dei; amministrazione di provvedere comunque nei loro confronti in ordine alla richiesta cessione, individuando tra di essi chi sia in grado di subentrare nella posizione dell'originario assegnatario riscattante, ma non anche il necessario accoglimento della relativa domanda, a prescindere dalla valutazione di quei requisiti, di parentela e convivenza dell'erede o degli eredi, che, in quanto non espressamente arrogati, non possono ritenersi posti nel nulla da una norma meramente interpretativa".

Sempre questa Corte (Cass. 204/2019) ha affermato che "in tema di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, gli eredi dell'assegnatario dell'immobile, che abbia conseguito dall'ente gestore l'accettazione dell'istanza di cessione e pure la comunicazione del prezzo, provvedendo quindi a pagarlo integralmente, ma sia poi deceduto prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, non acquisiscono il diritto dominicale sull'alloggio e neppure vantano titolo per conseguire la cessione a titolo derivativo, perchè il trasferimento dell'immobile può avvenire esclusivamente previa verifica della ricorrenza di determinati requisiti, riferibili al solo assegnatario dell'alloggio, ed il diritto ad ottenere la cessione non è perciò trasmissibile, "iure haereditatis", a chi sia succeduto "mortis causa" al soggetto verificato".

Ora la deduzione, nel presente ricorso per cassazione, in ordine a pregressa domanda di riscatto, anteriormente addirittura al 1967, risulta inammissibile, in quanto la sentenza impugnata non vi accenna ed H ricorrente non specifica in quale sede, nel giudizio di merito, egli avesse già allegato tale circostanza.

Dee poi ritenersi che, nella specie, non possa neppure configurarsi un diritto all'acquisto già costituito e maturato in capo all'assegnatario B.L. in virtù della comunicazione e dell'accettazione del prezzo di cessione da parte dell'Ente gestore del patrimonio immobiliare, nel 1979, in quanto ciò non risulta dagli atti, essendo lo stesso B.L. deceduto prima, nel (OMISSIS), e neppure emerge ai analogo comunicazione indirizzata al coniuge con lo stesso convivente, C.I., pacificamente succeduta nell'assegnazione dell'alloggio.

risulta, infatti, accertato in modo chiaro che l'originario assegnatario istante B.L. e la di lui moglie convivente C.I., assegnataria dell'alloggio, alla morte del primo, dante causa dei ricorrente V., avessero ricevuto univoca comunicazione di prezzo specifico ed avessero per di più proceduto al suo integrale pagamento.

In definitiva, non risulta neppure dimostrato che il procedimento attivato, in tema di cessione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, con la presentazione della domanda di riscatto da parte del de cuius B.L. si sia concluso con l'accettazione e la comunicazione del prezzo (determinato ai sensi della L. n. 513 del 1977, art. 28), da parte dell'amministrazione, con conseguente riconoscimento definitivo del diritto dell'assegnatario al trasferimento della proprietà dell'alloggio, suscettibile di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., e trasformazione irreversibile del diritto al godimento dell'alloggio assegnato, condotto in locazione semplice, in diritto al trasferimento della proprietà dell'alloggio stesso, impregiudicata ogni questione circa la trasmissibilità per successione ereditaria di tale diritto.

Deve poi rilevarsi che il ricorrente non risulta avere neppure domandato l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932, ma escusivamente l'accertamento del diritto di proprietà degli

alloggi in capo alle assegnatarie danti causa decedute e a conseguirne il trasferimento a proprio nome, in qualità di erede.

6. Il secondo motivo è assorbito.

7. Il terzo ed il quarto motivo sono inammissibili, in quanto del tutto generici, senza alcun riferimento ai punti della sentenza impugnata ed alle norme applicate, che sarebbero in contrasto con la normativa invocata ed il petitum azionato in giudizio.

8. Per tutto quanto sopra esposto, va dichiarato inammissibile il ricorso.

Le spese, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ve dichiara inammissibile l'istanza di ACER di liquidazione delle spese relative alla fase, ex art. 373 c.p.c., di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata, svoltasi, con esito vittorioso ACER, dinanzi alla Corte d'appello di Bologna, in quanto tale istanza è stata formulata solo nel corpo della memoria depositata ex art. 380 c.p.c., in data 9/4/2021.

Invero, questa Corte ha chiarito che "nel giudizio di legittimità la richiesta di pronuncia sull'istanza di rimborso delle spese processuali affrontate dalla parte per resistere vittoriosamente all'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza di merito impugnata può essere esaminata alla condizione che venga notificata, con i relativi documenti da produrre, alla controparte, ovvero che il contraddittorio con la medesima sia stato, comunque, rispettato, con la conseguenza che detta istanza è inammissibile ove venga proposta in un procedimento soggetto a rito camerale mediante memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c. e art. 372 c.p.c., comma 2, non notificata alla controparte" (Cass. 24201/2018; Cass. 21198/2015; cfr. anche Cass. 18079/2020: "La richiesta di pronuncia, in sede di legittimità, sull'istanza di rimborso delle spese processuali affrontate dalla parte per resistere vittoriosamente all'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza di merito impugnata, può essere esaminata alla condizione che l'istanza, e i relativi documenti da produrre, siano stati notificati alla controparte, ovvero che il contraddittorio con la medesima sia stato comunque rispettato in ragione della sua presenza all'udienza, così da permetterle di interloquire sul punto").

Nella specie, non risulta un'istanza del controricorrente di rimborso delle spese relative alla fase di inibitoria sull'esecuzione della decisione d'appello notificata alla controparte.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 4.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 e agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della ricorrenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente dell'importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, ove dovuto, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 23 aprile 2021.

Depositato in Cancelleria il 10 giugno 2021

•