

GIURISDIZIONE: Edilizia residenziale pubblica – Giurisdizione ordinaria e amministrativa – Assegnatario di alloggio con patto di futura vendita – Giurisdizione del Giudice ordinario.

Cass. civ., Sez. I, 25 gennaio 2021, n. 621

- in *Archivio delle Locazioni, del Condominio e dell'immobiliare*, 5, 2021, pag. 529

[...] nelle assegnazioni in locazione con patto di futura vendita l'assegnatario vanta, quando si siano maturati i presupposti e alle condizioni di cui al patto stesso, un diritto soggettivo perfetto al trasferimento a suo favore del diritto di proprietà sull'alloggio assegnatogli, diritto che non degrada ad interesse legittimo allorchè l'istituto concedente opponga una causa di decadenza dall'assegnazione, atteso che essa non inerisce al rapporto pubblicistico di assegnazione, ma si ricollega esclusivamente alle successive vicende del rapporto privatistico di godimento dell'immobile, ed il relativo atto dichiarativo non è connotato da alcuna discrezionalità, essendo vincolato esclusivamente all'accertamento di detta causa sopravvenuta. Ne consegue che la tutela di tale posizione soggettiva è devoluta al giudice ordinario, al quale l'assegnatario può rivolgersi per ottenere una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso, a norma dell'art. 2932 c.c. [...].

Svolgimento del processo

1. - S.O. ha impugnato dinanzi al Tribunale di Catania, sezione distaccata di Giarre, la nota del Comune di Giarre del 10 marzo 2008 prot. n. 1757 di avvio del procedimento di revoca dell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica situato in (OMISSIS), chiedendo determinarsi altresì la misura del canone e dichiararsi la prescrizione del relativo credito in relazione all'arco temporale anteriore al 2002, nonchè il suo diritto al trasferimento della proprietà dell'alloggio medesimo per il prezzo comunicato dall'ente comunale, oltre ai danni.

Il Comune ha resistito.

2. - Respinta la domanda, il S. ha proposto appello che la Corte d'appello di Catania, nel contraddittorio con il Comune appellato, ha respinto con sentenza del 30 maggio 2014, con condanna alle spese. Ha osservato la Corte territoriale:

-) che la nota di avvio del procedimento di revoca dell'assegnazione non era impugnabile, trattandosi di atto endoprocedimentale privo di autonoma capacità lesiva;
-) che erano pertanto assorbite le questioni concernenti l'asserita insussistenza dei presupposti per l'avvio del procedimento;

-) che il S. non aveva diritto ad ottenere una sentenza ex art. 2932 c.c., di trasferimento coattivo del diritto di proprietà dell'immobile in questione, nè una pronuncia meramente dichiarativa del suo diritto al riscatto dell'immobile, atteso l'avvio del procedimento per la revoca dell'assegnazione;

-) che il Comune aveva applicato al S. un aumento del canone in relazione all'aumento del reddito della parte, che, per contro, non aveva prodotto alcuna documentazione, sicchè non sussisteva la prova dell'illegittimità dell'aumento;

-) che lo stesso Comune aveva eccepito l'interruzione della prescrizione del credito per canone e che il S. nulla aveva dedotto in proposito, essendosi pertanto formata la non contestazione sulla circostanza che l'interruzione avesse avuto luogo.

3. - Per la cassazione della sentenza S.O. ha proposto ricorso per cinque mezzi.

Il Comune di Giarre non spiega difese.

4. - Chiamato il ricorso all'adunanza camerale del 28 gennaio 2020, esso, con ordinanza interlocutoria n. 10769 del 2020 è stato rimesso alla pubblica udienza con la seguente motivazione: "Ritenuto opportuno che il presente ricorso sia trattato in pubblica udienza stante i principi di diritto che devono essere applicati in riferimento alla domanda di condanna al trasferimento coattivo di immobile ex art. 2932 c.c. in pendenza di avviso del procedimento di revoca dell'assegnazione dell'alloggio sito in (OMISSIS) inviato a S.O., da ritenersi non impugnabile in sede giurisdizionale".

Motivi della decisione

1. - Il ricorso contiene quattro motivi.

Il primo mezzo denuncia: "Art. 360, n. 3. Violazione e falsa applicazione della L. n. 241 del 1990, artt. 2 e 10 bis". Vi si sostiene essere consolidato l'orientamento giurisprudenziale che ritiene impugnabile in sede giurisdizionale ogni determinazione amministrativa idonea a produrre un definitivo arresto procedimentale, in quanto immediatamente lesivo.

Il secondo mezzo denuncia: "art. 360, n. 3. Violazione dell'art. 112 c.p.c.. Omessa pronuncia. Violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c.". Con esso si denuncia l'erroneità della motivazione adottata dalla Corte d'appello nell'affermare che l'avvio del procedimento di revoca dell'assegnazione precludesse l'esercizio del diritto al trasferimento della proprietà del bene ai sensi dell'art. 2932 c.c..

Il terzo mezzo denuncia: "art. 360, n. 3. Violazione e falsa applicazione della L.R. Sicilia n. 26 del 2000, art. 54, comma 1 e della L.R. Sicilia n. 6 del 2001, art. 93". Si lamenta che la Corte territoriale avrebbe affermato rientrare "tra i poteri dello IACP la possibilità di aumentare discrezionalmente il canone di locazione in mancanza della comunicazione dei redditi da parte del conduttore".

Il quarto mezzo denuncia: "Violazione e falsa applicazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5". Avrebbe errato la Corte territoriale nel ritenere pacifico e non contestato un fatto che al contrario era oggetto di contestazione e discussione.

2. - Il ricorso è fondato nei limiti che seguono.

L'assunto del ricorrente, nel suo nucleo essenziale, si può riassumere in ciò, che, essendo egli assegnatario di un immobile di edilizia residenziale pubblica in forza di un contratto di locazione con patto di futura vendita, ed avendogli l'amministrazione comunicato la volontà di alienargli l'immobile, egli aveva risposto con lettera di accettazione, cui era seguita la comunicazione del prezzo di cessione, senza, tuttavia, che la sua richiesta di acquistare l'alloggio avesse trovato riscontro: viceversa, il Comune aveva avviato il procedimento di revoca dell'assegnazione sull'assunto, secondo il S. contrario al vero, che l'assegnatario non abitasse l'alloggio e risiedesse in effetti altrove.

2.1. - Ciò detto, il primo motivo è infondato, dal momento che l'atto di avvio del procedimento di revoca dell'assegnazione ha effettivamente natura di atto amministrativo endoprocedimentale, come tale privo di rilevanza esterna (si veda p. es. la giurisprudenza delle Sezioni Unite in materia di atto di avvio del procedimento disciplinare nei confronti di avvocati: Cass., Sez. Un., 5 luglio 2013, n. 16884; Cass., Sez. Un., 22 luglio 2016, n. 15199).

2.2. - Il secondo motivo è fondato, giacchè, a fronte della domanda ex art. 2932 c.c., il giudice di merito avrebbe dovuto verificare la sussistenza o meno dei relativi requisiti, anzitutto la persistente titolarità del rapporto di assegnazione, e cioè anche la non decadenza, ciò in applicazione del ribadito principio secondo cui, nelle assegnazioni in locazione con patto di futura vendita l'assegnatario vanta, quando si siano maturati i presupposti e alle condizioni di cui al patto stesso, un diritto soggettivo perfetto al trasferimento a suo favore del diritto di proprietà sull'alloggio assegnatogli, diritto che non degrada ad interesse legittimo allorchè l'istituto concedente opponga una causa di decadenza dall'assegnazione, atteso che essa non inerisce al rapporto pubblicistico di assegnazione, ma si ricollega esclusivamente alle successive vicende del rapporto privatistico di godimento dell'immobile, ed il relativo atto dichiarativo non è connotato da alcuna discrezionalità,

essendo vincolato esclusivamente all'accertamento di detta causa sopravvenuta. Ne consegue che la tutela di tale posizione soggettiva è devoluta al giudice ordinario, al quale l'assegnatario può rivolgersi per ottenere una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso, a norma dell'art. 2932 c.c. (Cass., Sez. Un., 1 ottobre 2002, n. 14079; Cass. 11 settembre 2003, n. 13348; Cass. 8 gennaio 2007, n. 85).

In altri termini, la decadenza dalla assegnazione (in questo caso per abbandono dell'alloggio) è sottoposta alla verifica del giudice ordinario, il quale invece vi si è sottratto, affermando erroneamente, in diritto, che, nelle more dell'avvio del procedimento di revoca, l'assegnatario non poteva far valere il suo diritto al trasferimento dell'immobile: sicchè il giudice di merito, in sede di rinvio, dovrà verificare se tale diritto sussista oppure no.

2.3. - Il terzo motivo è inammissibile poichè non coglie la ratio decidendi posta dalla Corte d'appello a fondamento della decisione impugnata.

La Corte non ha difatti affermato che la mancata comunicazione del reddito giustificasse l'aumento del canone, bensì che, risultando aumentato il reddito dell'interessato, questi non aveva offerto prove in contrario.

2.4. - Il quarto motivo è inammissibile: la censura non fa riferimento ad un fatto storico decisivo e controverso che il giudice di merito avrebbe omesso di valutare, ma sollecita a ritenere contestato un fatto, l'invio di un atto interruttivo della prescrizione del diritto alla percezione del canone, che il giudice di merito ha invece ritenuto non contestato.

Orbene, l'accertamento della sussistenza di una contestazione ovvero d'una non contestazione, rientra nel quadro dell'interpretazione del contenuto e dell'ampiezza degli atti della parte, ed è sindacabile in cassazione solo per vizio di motivazione (Cass. 28 ottobre 2019, n. 27490), naturalmente nei limiti in cui il vizio di motivazione può attualmente essere dedotto mediante il ricorso per cassazione.

Sicchè la censura risulta essere del tutto versata in fatto.

3. - Respinto il primo motivo e dichiarati inammissibili il terzo e il quarto, va in definitiva accolto il secondo e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Catania in diversa composizione, che si atterrà a quanto dianzi indicato e provvederà anche sulle spese di questo giudizio di legittimità.

P.Q.M.

respinge il primo motivo e dichiara inammissibili il terzo e il quarto, accoglie il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia anche per le spese alla Corte d'appello di Catania in diversa composizione.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Prima Civile, il 28 ottobre 2020.

Depositato in Cancelleria il 25 gennaio 2021