

EDILIZIA ED URBANISTICA: Edilizia residenziale pubblica - Edilizia convenzionata - Efficacia dei limiti di prezzo relativi alla successiva circolazione degli alloggi di edilizia convenzionata assoggettati a convenzioni Bucalossi ex art. 18 d.P.R. n. 380/2001.

Cass. civ., Sez. II, 8 febbraio 2022, n. 3946

- in *Giurisprudenza Italiana*, 5, 2022, pag. 1107 e ss., con commento di Gian Marco Antonelli, *I vincoli di prezzo degli alloggi di edilizia convenzionata dopo il D.L. n. 70/2011.*

“[...] l’art. 25-undecies, comma 2, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136, norma avente carattere interpretativo, afferma che le disposizioni previste dai citati commi 49-bis e 49-ter, si applicano anche ai contratti stipulati prima della data del 19 dicembre 2018 (data di entrata in vigore della L. n. 136 del 2018). Ma tale interpretazione, non sembra possa spingersi fino a precedere addirittura l’ingresso nel mondo giuridico degli stessi commi 49-bis e 49-ter, cui la norma si riferisce e risalente al 14 maggio 2011, ed è, quindi, inapplicabile alla compravendita in esame, stipulata in data 13 giugno 2007, atteso che l’effetto retroattivo di una norma interpretativa non può che operare dal momento in cui la norma interpretata è inserita nell’ordinamento. Peraltro, nemmeno il legislatore potrebbe introdurre vincoli postumi alla libertà contrattuale delle parti, ignoti al momento del negozio, se non vulnerando il principio di certezza della legge, di cui all’art. 6 Protocollo C.E.D.U..

A quanto precede va poi aggiunto che non sembra possa applicarsi la normativa sopravvenuta alla compravendita in esame, sul rilievo che il rapporto relativo alla stessa è ancora pendente, in quanto la presente controversia non concerne la compravendita in sè e per sè considerata, ma la responsabilità del mandatario che stipulò la stessa verso il proprio mandante.

L’esame del primo motivo, in considerazione di quanto sopra rappresentato, pone, quindi, la questione relativa all’ambito di applicazione del vincolo del prezzo di cessione previsto dalla L. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8 (cd. legge Bucalossi), in relazione agli immobili costruiti in base alle convenzioni di cui all’art. 7 della medesima Legge (articoli poi entrambi abrogati dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e sostanzialmente trasfusi del D.P.R. n. 380 del 2001, artt. 17 e 18), anche alla luce della L. n. 448 del 1998, art. 31, commi 49-bis e 49-ter, inseriti dal D.L. n. 70 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 106 del 2011, questione che parrebbe rientrare nel novero delle questioni di massima di particolare importanza.

Sussistono, pertanto, ad avviso del Collegio, le condizioni per rimettere gli atti al Primo Presidente, affinché lo stesso valuti l’opportunità di assegnare la trattazione del ricorso alle Sezioni Unite sulla predetta questione [...]”.

Svolgimento del processo

M.P.C. convenne in giudizio, innanzi al Tribunale di Rimini, C.D., per sentirlo condannare alla restituzione di somme di denaro dalla stessa ricevute in ragione di un rapporto di mandato; chiedeva, altresì, che venisse accertato l'inadempimento del mandatario C. e che questi fosse condannato al risarcimento del danno a titolo di responsabilità, contrattuale ed extracontrattuale.

L'attrice rappresentò che aveva conferito al C. mandato ad acquistare in nome proprio ma per suo conto un immobile, con obbligo di trasferirle la proprietà del bene, da lei individuato, che gli aveva consegnato a tal fine la somma di Euro 262.843,00 e che le trattative erano state seguite dal convenuto, il quale aveva stipulato la compravendita per il prezzo di Euro 290.000,00, corrisposto in parte in contanti e in parte mediante mutuo di Euro 190.000,00, sottoscritto dallo stesso C.. Dedusse che, ottenuta copia dell'atto notarile, si era avveduta che il prezzo ivi indicato era notevolmente inferiore (Euro 189.827,00), in quanto l'immobile era soggetto alla disciplina di edilizia agevolata con prezzo di rivendita vincolato. Per tali ragioni aveva chiesto al mandatario la restituzione delle somme eccedenti quelle dovute, pari a Euro 152.784,21.

Si costituì il C., affermando, tra l'altro, che il prezzo pagato era stato ritenuto congruo dalla stessa attrice, che era disponibile al trasferimento dell'immobile alla M. previo accollo del mutuo residuo, e, infine, che la condanna alla restituzione della differenza di prezzo necessariamente postulava il previo accertamento della nullità parziale del contratto di compravendita relativamente al corrispettivo.

Il Tribunale di Rimini accolse parzialmente la domanda della M., condannando il convenuto al pagamento della somma di Euro 95.173,00, ritenendo che il mandatario avesse violato l'obbligo di informare la mandante dell'esistenza di un vincolo sul prezzo della compravendita.

Avverso tale decisione proposero appello sia la M. che il C..

Riuniti i due appelli, la Corte d'Appello di Bologna, con sentenza n. 2704/2018 del 25 ottobre 2018, accolse parzialmente l'impugnazione proposta dal C. e, per l'effetto, in riforma della sentenza di primo grado, rigettò tutte le domande proposte dalla M.; rigettò, altresì, l'appello da questa proposto; compensò per un terzo le spese del doppio grado del giudizio e condannò la M. ai restanti due terzi.

In particolare, la Corte d'Appello felsinea ritenne che l'immobile potesse essere venduto a prezzo libero, senza incorrere nella sanzione di nullità parziale.

Contro la decisione della Corte d'Appello di Bologna ha proposto ricorso per cassazione in cinque motivi M.P.C..

Ha resistito con controricorso C.D..

Il P.M. ha anticipato per iscritto le sue conclusioni, chiedendo il rigetto del ricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memorie.

Motivi della decisione

1. Preliminarmente, deve essere esaminata l'eccezione di inammissibilità del ricorso sollevata dal controricorrente.

In particolare, quest'ultima sostiene che i files a lei notificati dalla ricorrente, contenenti il ricorso introduttivo e la relazione di notificazione, sarebbero in formato pdf, entrambi sprovvisti di firma, sia grafica che digitale; la procura alle liti, invece, nata cartacea e provvista di firme autografe, sarebbe sprovvista di asseverazione di conformità all'originale mediante sottoscrizione del procuratore con firma digitale.

Deduce, inoltre, che l'atto nativo digitale deve inevitabilmente possedere quale requisito la sottoscrizione digitale.

In sostanza, il ricorso sarebbe inammissibile poichè difetterebbe di sottoscrizione.

1.1. L'eccezione va disattesa, in relazione ad entrambi i profili prospettati, evidenziandosi che, come può ricavarsi dagli atti, il ricorso è originato in formato analogico (cartaceo) come anche la procura; solo quest'ultima è sottoscritta con firma autografa, mentre il primo non reca alcuna sottoscrizione; entrambi gli atti, scansionati, sono stati quindi notificati, unitamente alla relazione di notifica a mezzo posta elettronica certificata (si ricava invero dal messaggio di posta elettronica certificata che ad esso sono allegati: un file denominato "ricorso per cassazione.pdf.", un file "procura speciale.pdf", un file "relata.pdf", quest'ultima estensione indicando per l'appunto l'avvenuta autenticazione con firma digitale; copia cartacea degli stessi, della relata di notifica, del messaggio di posta elettronica certificata e delle ricevute di accettazione e consegna risulta quindi depositata in cancelleria, corredata dalla attestazione di conformità sottoscritta con firma autografa prescritta dalla L. 21 gennaio 1994, n. 53, art. 9, commi 1-bis e 1 ter.

Tutto ciò conferisce al ricorso depositato in cancelleria prova della sua autenticità e provenienza, restando del tutto irrilevante che l'originale cartaceo del ricorso non rechi sottoscrizione autografa, la sua provenienza dal difensore munito di procura risultando comunque attestata sia dalla procura che ad esso accede (v. Cass. 23/03/2017, n. 7443; 01/08/2013, n. 18491; 03/10/2006, n. 21326; 12/04/2005, n. 7551; 14/05/2003, n. 7485) sia dalla firma digitale apposta al documento notificato per via telematica.

Quanto poi al formato della firma digitale questa Corte ha già chiarito che in tema di processo telematico, a norma del D.Dirig. 16 aprile 2014, art. 12, di cui al D.M. Giustizia n. 44 del 2011, art. 34, in conformità agli standard previsti dal Regolamento UE n. 910 del 2014 ed alla relativa decisione di esecuzione n. 1506 del 2015, le firme digitali di tipo "CADES" e di tipo "PADES" sono entrambe

ammesse e equivalenti, sia pure con le differenti estensioni ".p7nn" e ".pdf". Tale principio di equivalenza si applica anche alla validità ed efficacia della firma per autentica della procura speciale richiesta per il giudizio in cassazione, ai sensi dell'art. 83 c.p.c., comma 3, D.M. n. 44 del 2011, art. 18, comma 5 e art. 19-bis, commi 2 e 4, del citato D.Dirig. (Cass., sez. un., 27/04/2018, n. 10266; v. anche, succ. conf., Cass. 29/11/2018, n. 30927; v. anche Cass., ord., 18/07/2019, n. 19434, che ha deciso un caso analogo a quello in esame).

Le formalità sopra evidenziate conferiscono al ricorso e alla procura notificati alla controparte e depositati in cancelleria prova della autenticità e provenienza degli stessi, senza che possa configurarsi alcuna lesione al diritto di difesa della parte controricorrente.

2. Con il primo motivo la ricorrente censura l'erroneità della sentenza per aver ritenuto che l'obbligo di contenere i prezzi di cessione degli immobili, costruiti sulla base di una concessione edilizia a contributo ridotto, nei limiti delle convenzioni approvate ai sensi della L. n. 10 del 1977, art. 7 (L. Bucalossi), grava soltanto sul costruttore titolare della concessione e nei confronti del primo acquirente, ma non anche nei confronti degli acquirenti successivi.

La Corte di appello, con la sentenza impugnata, ha infatti ritenuto che C.D., acquirente dei signori T.P. e F.S., a loro volta aventi causa dalla cooperativa costruttrice dell'immobile, poteva acquistare il bene a, prezzo libero, senza incorrere nella sanzione di nullità parziale.

In senso contrario, la ricorrente adduce una serie di indici normativi e giurisprudenziali di seguito riportati:

a) il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 18, comma 4 (decreto nel quale sono stati trasfusi, agli artt. 17 e 18, gli artt. 7 e 8 della Legge Bucalossi), che prevede che i prezzi di cessione stabiliti nelle convenzioni sono suscettibili di periodiche variazioni; dato normativo che, ad avviso della ricorrente, sarebbe incompatibile con la tesi secondo cui il vincolo del prezzo di cessione gravi solo sulla prima compravendita;

b) la L. n. 448 del 1998, dalla cui entrata in vigore - sostiene la ricorrente - la "convenzione Bucalossi" può rientrare nell'ambito del procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla L. n. 865 del 1971 (istitutiva delle cd. "convenzioni P.E.E.P."), potendo detta convenzione, nei casi previsti dall'art. 31 comma 46, della già richiamata L. n. 448 del 1998, sostituire o modificare "la convenzione P.E.E.P.";

c) la L. n. 106 del 2011, che ha inserito, nella L. n. 448 del 1998, art. 31, i commi 49-bis e 49-ter; il comma 49-bis, dettato in relazione ad altro tipo di convenzioni (convenzioni di cui alla L. n. 865 del 1971, art. 35 e successive modificazioni), stabilisce che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative possano essere rimossi, trascorsi almeno cinque anni

dal primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario; il comma 49-ter, estende detta disciplina anche alle convenzioni di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 18 e cioè alle convenzioni c.d. Bucalossi;

c) la sentenza delle Sezioni Unite n. 18135 del 16/09/2015 che, pur riferendosi ad un caso riguardante un immobile costruito in diritto di superficie ai sensi della L. n. 865 del 1971, in un obiter dictum, opera una distinzione tra la disciplina relativa alle convenzioni ai sensi della L. n. 865 del 1971, art. 35 e quelle ai sensi della L. n. 10 del 1977, artt. 7 e 8 e richiama anche la L. n. 106 del 2011;

d) la sentenza della Seconda Sezione di questa Corte n. 28949 del 4/12/2017, la quale afferma in (parte motiva: "le disposizioni di cui al comma 49-bis (della L. n. 448 del 1998, art. 31, introdotto dalla L. 12 luglio 2011, n. 106) si applicano anche alle convenzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 18, ovvero alle convenzioni per il rilascio della concessione edilizia a contributo ridotto di cui già alla L. n. 10 del 1977, artt. 7 e 8, con la conseguenza che pure per detti alloggi l'efficacia del vincolo di prezzo non dovrebbe, allora, ritenersi limitata al primo atto di trasferimento, ma andrebbe estesa a tutti i successivi passaggi di proprietà dell'immobile fino a quando non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis. Il sistema legislativo così ricostruito comporta, in definitiva, che il vincolo del prezzo viene eliminato soltanto per effetto di apposita convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), seguendo, altrimenti, il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita".

Secondo la ricorrente, la Corte territoriale non avrebbe correttamente applicato le disposizioni citate, nè avrebbe preso in considerazione la sentenza del 2017 appena richiamata, ma avrebbe dato seguito all'orientamento ormai superato (Cass., Sez. 2, 2/10/2000, n. 13006; Cass., sez. 2, 4/04/2011, n. 7630; Cass., sez. un., 16/09/2015, n. 18135).

3. Con il secondo motivo, rubricato "Omessa valutazione di un fatto storico decisivo risultante dagli atti di causa ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5", la M. denuncia, in particolare, l'omesso esame dei seguenti "fatti":

- le dichiarazioni contenute nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Presidente della Cooperativa costruttrice dell'immobile, con cui lo stesso assume gli obblighi elencati nella convenzione-tipo dell'Emilia Romagna "per sè e per gli aventi causa a qualunque titolo";

- la dichiarazione contenuta nell'atto di assegnazione dell'immobile e resa dai venditori del medesimo, che affermano di conoscere i vincoli e i divieti derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo richiamato nella premessa di tale dichiarazione;

- il contenuto dell'atto notarile di vendita, nel quale viene indicato il prezzo corrispettivo di Euro 189.927,00 (inferiore al prezzo effettivamente corrisposto dal C.) espressamente calcolato tenendo conto dell'atto unilaterale d'obbligo; nonchè del riferimento al vincolo gravante sul bene discendente dall'atto unilaterale d'obbligo.

4. Con il terzo motivo, rubricato "Nullità della sentenza in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), per violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4 e dell'art. 112 c.p.c.", la ricorrente sostiene che la Corte di merito avrebbe omesso di pronunciarsi sulla domanda di accertamento della responsabilità per inadempimento, da parte del mandatario, dell'obbligo di informazione in ordine al vincolo del prezzo e del correlato obbligo di astensione di cui agli artt. 1710 e 1711 c.c., "senza esplicitarne le ragioni di fatto e di diritto".

5. Con il quarto motivo la M. denuncia la nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4 e dell'art. 112 c.p.c..

Ad avviso della ricorrente, sarebbe "incomprensibile" e "del tutto illogica" la motivazione con cui la Corte di appello, esaminando la censura dalla medesima proposta riguardante l'accensione del contratto di mutuo e fondata sul presupposto che, se il prezzo fosse stato quello ridotto, non sarebbe stato necessario ricorrere al credito bancario e sostenere i relativi costi, ha ritenuto tale censura infondata sul rilievo che "la stipula del contratto di mutuo non può essere ricondotta alla sola differenza tra la somma data in deposito dalla M. al C. e il maggior prezzo pagato rispetto a quanto asseritamente dovuto ex lege, posto che in ogni caso, l'importo mutuato era superiore a tali differenze e, quindi, la necessità di ricorrere al credito non poteva che ricondursi ad esigenze diverse dei contraenti".

Assume la ricorrente che la Corte territoriale sarebbe incorsa nella violazione dell'art. 112 c.p.c., non avendo deciso sulla domanda da lei avanzata ma avendo rigettato il motivo di appello al riguardo proposto sulla scorta di quanto affermata ma non provato dal C., motivando in modo meramente apparente e violando il cd. "minimo costituzionale" di cui all'art. 134 c.p.c., n. 4.

6. Con il quinto motivo la M. denuncia la nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4 e dell'art. 112 c.p.c., in relazione alla parte della sentenza impugnata in cui la Corte ha ritenuto non fondata la richiesta di restituzione dell'importo di Euro 779,43, sostenendo che la Corte di merito si è pronunciata su una domanda dalla medesima parte mai formulata.

7. Osserva il Collegio che il primo motivo pone la questione relativa all'ambito di applicazione del vincolo del prezzo di cessione previsto dalla L. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8 (cd. legge Bucalossi) in relazione agli immobili costruiti in base alle convenzioni di cui all'art. 7 della medesima legge (articoli poi entrambi abrogati dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e sostanzialmente trasfusi del D.P.R. n. 380

del 2001, artt. 17 e 18), anche alla luce della L. n. 448 del 1998, art. 31, commi 49-bis e 49-ter, inseriti dal D.L. n. 70 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 106 del 2011.

La Corte di appello, a tale riguardo, ha ritenuto "consolidata" la giurisprudenza di legittimità "nel ritenere che l'obbligo di contenere i prezzi di cessione di immobili costruiti sulla base di concessione edilizia rilasciata a contributo ridotto, nei limiti delle convenzioni approvate ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 7, grava soltanto sul costruttore titolare della concessione o su colui che è in questa subentrato, ma non sull'acquirente dell'immobile che intenda, a sua volta, rivenderlo (Cass. civ., sent. nn. (U8135/2015 - SS.UU; 7630/2011; 13006/2000)..... Nel caso in esame parte venditrice erano i signori T.P. e F.S., i quali avevano a loro volta acquistato l'appartamento dalla Cooperativa Edificatrice Borgo Punta (costruttrice) con atto del 28.1.21993... sicchè l'immobile poteva essere venduto al signor C., in nome proprio e per conto della M., a prezzo libero senza incorrere nella sanzione di nullità parziale, prevista dalla legge solo per il diverso caso di prima cessione del bene da parte del costruttore".

Le Sezioni Unite 16/09/2015, n. 18135, richiamate, sia pure con un refuso nell'indicazione del numero, nella sentenza impugnata, pur esaminando la questione del vincolo del prezzo massimo di cessione di un immobile in regime di edilizia agevolata L. n. 865 del 1971, ex art. 35, hanno affermato quanto segue: "Un'ulteriore distinzione deve ravvisarsi tra le convenzioni L. n. 865 del 1971, ex art. 35 e quelle della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ex artt. 7 e 8 (Norme per la edificabilità dei suoli), non pertinenti, nella specie). Solo per le seconde il titolare di alloggio su concessione edilizia rilasciata con contributo ridotto non è obbligato a rispettare, in sede di vendita, il prezzo stabilito dalla convenzione tipo approvata dalla regione, ai sensi della L. n. 10 del 1977, art. 7: e questo, perchè destinatario dell'obbligo di contenere i prezzi di cessione (od il canone di locazione) nei limiti fissati dalla detta convenzione è soltanto il costruttore titolare della concessione (Cass., sez. 2, 2 ottobre 2000 numero 13.006). Per gli immobili di edilizia convenzionata ex L. n. 10 del 1977, appare chiara, in fatti, l'individuazione, in chi abbia ottenuto la concessione edilizia a contributo ridotto, del destinatario degli obblighi assunti di contenere il prezzo di cessione degli alloggi, nei limiti indicati dalla stessa convenzione e per la prevista durata di sua validità.

Ma soprattutto appare dirimente, ai fini della contraria conclusione nella fattispecie concreta oggetto di scrutinio, la disposizione contenuta nel D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in L. 12 luglio 2011, n. 106 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia 13 maggio 2011 n. 70): che ha aggiunto dell'art. 31, comma 49 (Norme particolari per gli enti locali) della L. 23 dicembre 1998, n. 448, (Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo) il comma 49-bis, del seguente testuale tenore: 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 alla L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35 e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 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 proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi del D.Lgs. 28 agosto 1997, n. 281, art. 3).

Come si vede, la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione (nonché del canone massimo di locazione) contenuto in una convenzione P.E.E.P. è subordinata a tre presupposti: 1) decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento; 2) richiesta del singolo proprietario; 3) determinazione della percentuale del corrispettivo, calcolata secondo parametri legali da parte del Comune.

Dal testo normativo sopra riportato emerge, dunque, con chiarezza che il vincolo del prezzo non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare; ed anzi, in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita.

Non senza aggiungere, in chiusura di analisi, che la soluzione adottata appare altresì conforme, sotto il profilo teleologico, ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato".

Se è pur vero che, come revidenziato dalla ricorrente, il D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in L. 12 luglio 2011, n. 106, ha aggiunto dell'art. 31, comma 49 (Norme particolari per gli enti locali) della L. 23 dicembre 1998, n. 448 (Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo) anche il comma 49-ter, secondo cui "Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dal Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 18", ciò, come pure rilevato dal P.G., non dovrebbe tuttavia comportare che alle convenzioni stipulate ai sensi della legge Bucalossi anteriormente all'entrata in vigore dell'estensione sancita dall'art. 49-ter, appena

citato debba applicarsi la disciplina della necessità della rimozione del vincolo del prezzo di cui al comma 49-bis, pure sopra citato, sul rilievo che gli effetti della convenzione debbano essere riferiti alla legislazione vigente a momento della stessa, non potendosi creare ex post limiti alla libertà contrattuale delle parti.

La problematica che qui rileva non può essere risolta neppure in base a quanto affermato da Cass. 4/12/2017, n. 28949, richiamata dalla ricorrente, essendosi in tale pronuncia la Seconda Sezione di questa Corte limitata a rilevare che "Per gli immobili di edilizia convenzionata ex L. n. 10 del 1977, appare chiara, infatti, l'individuazione, in chi abbia ottenuto la concessione edilizia a contributo ridotto, del destinatario degli obblighi assunti di contenere il prezzo di cessione degli alloggi, nei limiti indicati dalla stessa convenzione e per la prevista durata di sua validità. Si sono poi ritenute dirimenti, nell'interpretazione della disciplina in esame, le disposizioni contenute nel D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito dalla L. 12 luglio 2011, n. 106. Queste disposizioni hanno aggiunto della L. n. 448 del 1998, art. 31, comma 49, sia il comma 49-bis, secondo il quale "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 alla L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35 e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 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 proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo (...)"; sia il comma 49-ter, per il quale "Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dal Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 18", ovvero alle convenzioni per il rilascio della concessione edilizia a contributo ridotto di cui già alla L. n. 10 del 1977, artt. 7 e 8, con la conseguenza che pure per detti alloggi l'efficacia del vincolo di prezzo non dovrebbe, allora, ritenersi limitata al primo atto di trasferimento, ma andrebbe estesa a tutti i successivi passaggi di proprietà dell'immobile fino a quando non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis. Il sistema legislativo così ricostruito comporta, in definitiva, che il vincolo del prezzo viene eliminato soltanto per effetto di apposita convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), seguendo, altrimenti, il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita".

Quel Collegio infatti, chiamato a decidere una questione relativa al prezzo di vendita di un alloggio costruito su area gravata da diritto di superficie concesso dal Comune di Trieste nell'ambito di un programma di edilizia economico popolare L. n. 865 del 1971, ex art. 35, non ha esaminato specificamente la questione rilevante nel caso all'esame.

Va poi evidenziato che, il D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, art. 25-undecies, comma 2, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136, norma avente carattere interpretativo, afferma che le disposizioni previste dai citati commi 49-bis e 49-ter, si applicano anche ai contratti stipulati prima della data del 19 dicembre 2018 (data di entrata in vigore della L. n. 136 del 2018). Ma tale interpretazione, non sembra possa spingersi fino a precedere addirittura l'ingresso nel mondo giuridico degli stessi commi 49-bis e 49-ter, cui la norma si riferisce e risalente al 14 maggio 2011, ed è, quindi, inapplicabile alla compravendita in esame, stipulata in data 13 giugno 2007, atteso che l'effetto retroattivo di una norma interpretativa non può che operare dal momento in cui la norma interpretata è inserita nell'ordinamento. Peraltro, nemmeno il legislatore potrebbe introdurre vincoli postumi alla libertà contrattuale delle parti, ignoti al momento del negozio, se non vulnerando il principio di certezza della legge, di cui all'art. 6 Protocollo C.E.D.U..

A quanto precede va poi aggiunto che non sembra possa applicarsi la normativa sopravvenuta alla compravendita in esame, sul rilievo che il rapporto relativo alla stessa è ancora pendente, in quanto la presente controversia non concerne la compravendita in sé e per sé considerata, ma la responsabilità del mandatario che stipulò la stessa verso il proprio mandante.

L'esame del primo motivo, in considerazione di quanto sopra rappresentato, pone, quindi, la questione relativa all'ambito di applicazione del vincolo del prezzo di cessione previsto dalla L. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8 (cd. legge Bucalossi), in relazione agli immobili costruiti in base alle convenzioni di cui all'art. 7 della medesima Legge (articoli poi entrambi abrogati dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e sostanzialmente trasfusi del D.P.R. n. 380 del 2001, artt. 17 e 18), anche alla luce della L. n. 448 del 1998, art. 31, commi 49-bis e 49-ter, inseriti dal D.L. n. 70 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 106 del 2011, questione che parrebbe rientrare nel novero delle questioni di massima di particolare importanza.

Sussistono, pertanto, ad avviso del Collegio, le condizioni per rimettere gli atti al Primo Presidente, affinché lo stesso valuti l'opportunità di assegnare la trattazione del ricorso alle Sezioni Unite sulla predetta questione.

P.Q.M.

La Corte;

Il Collegio, rimette gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione del ricorso alle Sezioni Unite.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 gennaio 2021.

Depositato in Cancelleria il 14 settembre 2021