

Comitato scientifico:

*Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Tiziana CARADONIO (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Paolo DI MARZIO (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).*

## **Carenza di interesse per gli argomenti ad abundantiam**

*In sede di legittimità sono inammissibili, per difetto di interesse, le censure rivolte avverso argomentazioni contenute nella motivazione della sentenza impugnata e svolte ad abundantiam o costituenti obiter dicta, poichè esse, in quanto prive di effetti giuridici, non determinano alcuna influenza sul dispositivo della decisione.*

### **Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 27.12.2017, n. 30951**

*...Omissis...*

1. Con il primo motivo i ricorrenti deducono la falsa applicazione della L. 28 gennaio 1994, n. 85, art. 3 e la violazione dell'art. 11 preleggi e art. 1489 c.c. (in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per non aver la corte territoriale considerato che, dovendo la legittimità di un provvedimento amministrativo (nel caso di specie, la nota del 18.10.2000, con cui il Comune di Desenzano del Garda aveva sottoposto a normativa stringente - prevedendo la necessità di corrispondere al Comune una somma di denaro per l'affrancazione dell'immobile da ogni vincolo - gli immobili appartenenti al lotto in questione, e la Delib. 6 marzo 1981, n. 13, con la quale lo stesso ente pubblico regolamentava, oltre al predetto corrispettivo, il prezzo, i soggetti a favore dei quali gli immobili potevano essere alienati e la prelazione

spettante al Comune) essere apprezzata con riferimento allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della sua emanazione, erano irrilevanti le sopravvenienze normative determinanti l'abrogazione della disciplina che aveva legittimato l'adozione del provvedimento stesso.

### 1.1. Il motivo è infondato.

Non è revocabile in dubbio che, in tema di vendita di alloggi di edilizia agevolata, la L. 28 gennaio 1994, n. 85, art. 3, nel modificare la L. 17 febbraio 1992, n. 179, art. 20, comma 1, abbia liberalizzato, pressochè integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, stabilendo solo il vincolo del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile, previa autorizzazione della Regione, ove sussistenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

La nuova disciplina è di immediata applicazione, e vale anche per le alienazioni successive alla sua entrata in vigore, ma relative ad alloggi oggetto di convenzioni ed assegnazioni anteriori alla L. 17 febbraio 1992, n. 179 (nel caso di specie, il contratto preliminare di vendita - per quanto abbia solo effetti obbligatori - è stato stipulato il 4.3.1999, laddove la convenzione intercorsa tra la Cooperativa Soleado ed il Comune di Desenzano risale al 1981), poichè a seguito dell'abrogazione, da parte di quest'ultima, delle più restrittive disposizioni della L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, sono cadute le clausole, contenute nelle convenzioni tra enti pubblici e cooperative di costruzione di tali alloggi, ispirate alle disposizioni abrogate, ed è venuta meno, per i contratti stipulati in violazione dei limiti di alienazione di cui della cit. L. n. 865, art. 35, la nullità prevista da tale norma, non essendo più in vigore il divieto di libera alienabilità post-quinquennale (Sez. 1, Sentenza n. 26915 del 10/11/2008).

In particolare, l'immediata applicabilità del nuovo regime di tali beni immobili ha travolto anche le clausole, contenute in provvedimenti amministrativi o in strumenti convenzionali, contrastanti con tale regime di libera alienabilità post-quinquennale degli immobili. Infatti, le convenzioni intercorse tra enti territoriali e pubblici, in generale, con le cooperative di costruzione di tali alloggi, che si siano ispirate alle più restrittive condizioni stabilite nella L. n. 865 del 1971, art. 35, (quali: l'inalienabilità dei beni per almeno dieci anni, calcolati dalla data di rilascio della licenza di abitabilità; l'alienabilità a favore dei soli soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione degli alloggi al prezzo fissato dall'Ute; la libera alienabilità degli alloggi, a tutti, dopo vent'anni dal rilascio della licenza di abitabilità, alla condizione di corrispondere un prezzo al Comune o al Consorzio, calcolato ai sensi del comma 3, di tale disposizione) sono cadute inesorabilmente con l'abrogazione di tali disposizioni e con la loro sostituzione da parte di un nuovo regolamento liberistico.

Corollario di tale conclusione è che la previsione di nullità assoluta del negozio, stipulato in violazione di tali limiti, stabilita dalla L. n. 865 del 1971, art. 35, comma 5, in riferimento alle violazioni delle prescrizioni contenute nei primi quattro commi, non è più applicabile ai contratti stipulati sotto il vigore del nuovo regime normativo che quei limiti (non più in vigore) abbiano virtualmente violato.

Da ciò consegue che il contratto intercorso tra le parti dell'odierna controversia, liberamente negoziato anche nel prezzo, con un negozio stipulato in data successiva all'entrata in vigore della nuova L. del 1994 (precisamente nel corso del 1999), era pienamente valido ed efficace, in quanto l'incontro delle volontà era intervenuto dopo il compimento del termine quinquennale costituente l'unica limitazione sopravvissuta al complesso dei precedenti divieti.

Bene, pertanto ha deciso la corte di merito restituendo alla previsione normativa applicata la giusta esegesi e, così, considerando irrilevante l'esame delle clausole provvedimentali e convenzionali invocate dai ricorrenti.

La pronuncia della Corte costituzionale n. 463 del 28.12.2006 non è invocabile in senso contrario, in quanto la stessa, considerato che il Tribunale di Modena aveva dubitato della legittimità costituzionale della L. 17 febbraio 1992, n. 179, art. 23 (recte: art. 23, comma 2), (Norme per l'edilizia residenziale pubblica), in riferimento agli artt. 3 e 42 Cost. , ma che l'ordinanza di rimessione mancava del tutto della motivazione in ordine alla non manifesta infondatezza della questione, indipendentemente da ogni ulteriore valutazione, ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale.

1.2. E' vero che Cassazione civile, sez. un., 16/09/2015, n. 18135, nel risolvere la questione di massima di particolare importanza avente ad oggetto il se il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile costruito in regime di edilizia agevolata sia limitato al solo termine di vigenza del vincolo di inalienabilità e valga unicamente per il concessionario, e non anche per i successivi subacquirenti, ha statuito che: "il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata della L. n. 865 del 1971 , ex art. 35, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione della L. n. 448 del 1998 , ex art. 31, comma 49 bis (nel caso di specie, mancante; n.d.r.), segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita".

Così come è parimenti vero che il vincolo alla determinazione del prezzo discende, in tutti i casi, direttamente dalla legge.

Tuttavia, pur emergendo, dunque, con chiarezza che il vincolo del prezzo non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare, e, 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, nel caso di specie i ricorrenti hanno invocato (il trasferimento costitutivo ex art. 2932 c.c. con) la riduzione del prezzo a causa dei vincoli gravanti sull'immobile loro promesso in vendita (medio tempore, come detto, venuti meno), e non già sulla base del prezzo "vincolato" che il Comune avrebbe dovuto determinare. In particolare, i promissari acquirenti non hanno chiesto la riduzione del prezzo pattuito attraverso l'inserzione automatica (id est, attraverso l'eterointegrazione del contratto nella sua clausola determinativa del prezzo, ai sensi degli artt. 1339 e 1419 c.c. ) di quello vincolato determinato in applicazione dei parametri normativi.

Del resto, con riferimento al predetto vincolo, derivando lo stesso direttamente dalla legge, vi sarebbe una presunzione ex lege di conoscenza da parte di tutti i cittadini, sicchè dovrebbe escludersi che il compratore di un immobile, il quale assuma di avere ignorato, nel momento di conclusione della vendita, successivo a detta approvazione, i vincoli urbanistici cui esso è soggetto, possa invocare la garanzia ex art. 1489 c.c. , per gli oneri non apparenti e non dichiarati, salva l'eventuale responsabilità assunta dal venditore con l'espressa dichiarazione di garanzia circa la libertà dell'immobile alienato ove sia riferibile anche ai vincoli derivanti da strumenti urbanistici (Sez. 2, Sentenza n. 2581 del 12/04/1983).

Senza tralasciare che, in base a quanto dedotto a pag. 31 del controricorso, tale prezzo già sarebbe stato determinato dalla Giunta Comunale di Desenzano del Garda e corrisponderebbe a quello concordato tra le parti.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio e la violazione della L. 7 agosto 1990, n. 241, art. 21 bis (con riferimento all'art. 360 c.p.c. , comma 1, nn. 3 e 5), per aver la corte di merito, sulla base delle deposizioni testimoniali, ritenuto, sia pure ad abundantiam, che essi fossero a conoscenza dei vincoli pubblicitici (contenuti nella Delib. Comunale 6 marzo 1981, n. 13) gravanti sull'appartamento.

2.1. Il motivo è inammissibile e, comunque, infondato.

Invero, trattasi di un'argomentazione svolta ad abundantiam. Come è noto, in sede di legittimità sono inammissibili, per difetto di interesse, le censure rivolte avverso argomentazioni contenute nella motivazione della sentenza impugnata e svolte ad abundantiam o costituenti obiter dicta, poichè esse, in quanto prive di effetti giuridici, non determinano alcuna influenza sul dispositivo della decisione (cfr., tra le tante, Sez. 3, Sentenza n. 13068 del 05/06/2007 e Sez. L, Sentenza n. 22380 del 22/10/2014).

In ogni caso, fermo restando che è inconferente il richiamo operato della L. n. 241 del 1990, art. 21 bis, la censura è, comunque, volta a sollecitare una mera rivalutazione delle risultanze istruttorie.

Non senza dimenticare che l'omesso esame di elementi istruttori ai sensi del nuovo testo dell'art. 360 c.p.c. , n. 5 - non integra, di per sè, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorchè la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014, Rv. 629830 e Rv. 629831).

3. Con il terzo motivo il ricorrente lamenta l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio (con riferimento all'art. 360 c.p.c. , comma 1, n. 5), per non aver la corte locale considerato che, con scrittura del 4.5.1999, le parti avevano prorogato il termine per la stipula del contratto definitivo sino al 15.7.1999, con la conseguenza che essi, alla data del 9.6.1999 in cui i promittenti venditori avevano formalizzato il recesso, non erano inadempienti.

3.1. Il motivo è infondato.

Alla stregua di quanto riprodotto dai controricorrenti a pag. 36 del controricorso (laddove i ricorrenti, a pag. 32 del ricorso, hanno riportato solo uno stralcio dell'accordo in deroga), le parti, con la scrittura del 4.5.1999, avevano prorogato il solo termine per la stipula del contratto definitivo, e non anche quello pattuito per il saldo del prezzo.

4. Con due motivi i ricorrenti incidentali si dolgono del rigetto della loro domanda volta ad ottenere la condanna, ex art. 96 c.p.c. , delle controparti al risarcimento dei danni conseguiti alla trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c. e, in via condizionata all'accoglimento del ricorso principale, dell'omesso esame, da parte della corte d'appello, del fatto, emerso dall'istruttoria, dell'avvenuta consegna, da parte loro, al mediatore del loro titolo di proprietà, con conseguente mancato assolvimento, ad opera di quest'ultimo, dell'obbligo di comunicare ai promissari acquirenti i vincoli insistenti sull'immobile promesso in vendita.

4.1. Il primo motivo si rivela inammissibile, non indicando il motivo di cui all'art. 360 c.p.c. , fatto valere, e non contestando la ratio decidendi sottesa alla pronuncia, che si

sostanza, da un lato, nell'aver i Pxxxxx. già ritenuto la caparra e, dall'altro, nel rilievo secondo cui l'iniziativa giudiziaria degli attori non poteva reputarsi temeraria.

4.2. Il secondo motivo, essendo espressamente condizionato all'accoglimento del ricorso principale, resta assorbito.

5. In definitiva, il ricorso principale non merita accoglimento, al pari del primo motivo di quello incidentale.

Le spese del presente grado di giudizio, nei rapporti tra i ricorrenti ed i P. - R., seguono la sostanziale soccombenza dei ricorrenti principali e si liquidano come da dispositivo. Quanto ai rapporti tra le predette parti e la Studio Casa Desenzano s.r.l., premesso che il giudizio soggia, razione temporis (essendo stato instaurato il 28.6.1999), all'art. 92 c.p.c. , nella formulazione anteriore alle modifiche apportate dalla L. n. 69 del 2009, art. 45, comma 11, sussistono giusti motivi, rappresentati dalla mancanza di doglianze nei confronti della predetta società nei motivi di gravame formulati dalle altre parti (se si fa eccezione per il secondo motivo del ricorso incidentale, espressamente peraltro subordinato all'accoglimento di quello principale), per compensare integralmente le spese processuali del presente grado di giudizio. Ricorrono i presupposti di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, applicabile razione temporis (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), per il raddoppio del versamento del contributo unificato a carico dei ricorrenti principali e dei ricorrenti incidentali.

pqm

La Corte rigetta il ricorso principale ed il primo motivo del ricorso incidentale, dichiara assorbito il secondo motivo di quello incidentale e condanna i ricorrenti principali al rimborso, in favore dei ricorrenti incidentali, delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi Euro 5.250,00, oltre rimborso forfetario al 15% ed accessori come per legge; compensa integralmente le spese nei rapporti tra la Studio Casa xxxxxxx e le altre parti.

Dichiara le parti ricorrenti, principale ed incidentale, tenute al versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, a norma del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 24 ottobre 2017.

Depositato in Cancelleria il 27 dicembre 2017

La Nuova **Procedura Civile**  
Direttore Scientifico: Luigi Viola