

Resi edotti, dopo la compravendita, della esistenza della convenzione, ex art. 35 legge 865 del 1971 (atto a rogito del Notaio Guido Bolognesi, recante data 3 agosto 1982) tra costruttore del bene e Comune di Roma e della mancata eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione stabilito nella suddetta convenzione in base al quale la proprietà avrebbe dovuto essere alienata ad un importo non superiore ad euro 116.698,61, con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., richiamata la giurisprudenza della Suprema Corte in materia (sezioni unite 18135/15), gli acquirenti hanno convenuto in giudizio i venditori, in proprio e quali eredi di [REDACTED], rassegnando le seguenti conclusioni: "accertata e dichiarata la nullità ex art. 1419 c.c., del solo art. 3) dell'atto di compravendita del 6 febbraio 2015 (doc. n. 1), per contrarietà a norme imperative, con conseguente applicazione del prezzo imposto dalla Convenzione e dal primo atto di cessione, così come indicato dall'art. 1339 c.c., emettere nei confronti degli odierni resistenti, in solido tra loro, ordinanza provvisoriamente esecutiva:

1) di condanna ex art. 702 bis VI comma (o in subordine con sentenza nell'eventualità che il Giudice Designato con ordinanza non impugnabile fissi l'udienza di cui all'art. 183 C.P.C. in virtù dell'art. 702 bis III comma) alla corresponsione, in favore dei Signori [REDACTED] e [REDACTED], della somma di euro 108.301,39 (centottomilatrecentouno/39), quale differenza tra l'importo versato in sede di stipula del contratto di compravendita del diritto di superficie del 6 febbraio 2015 (€ 225.000,00) ed il prezzo massimo di cessione determinato sulla base dell'art. 14 della Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Roma in data 3 agosto 1982 e del primo atto di cessione (€ 116.698,61), oltre interessi come per legge. Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio. ".

Si sono costituiti i convenuti, ad eccezione di [REDACTED], resistendo alla domanda e chiedendo la chiamata in causa dell'agenzia immobiliare che aveva mediato la compravendita, nonché del notaio rogante l'atto, per sentirli dichiarare tenuti a manlevarli, in caso di accoglimento delle domande attoree; in via riconvenzionale, chiedevano dichiararsi la nullità dell'intero contratto con condanna dei ricorrenti alla restituzione del bene e al pagamento di un indennizzo per l'occupazione abusiva dell'immobile. Vinte le spese.

Respinta la richiesta di chiamata in causa, il giudice, dopo il deposito della consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del prezzo massimo di cessione, riservava la decisione e, con ordinanza del 10 luglio 2018, ritenuta ammissibile la chiamata in causa del notaio, disponeva il mutamento del rito.

Costituitosi il contraddittorio nei confronti del terzo chiamato, quest'ultimo si costituiva chiedendo il rigetto della domanda eccependo che l'atto era stato rogato prima dell'intervento delle sezioni unite della Cassazione e che, sino a quella data, sia il Comune di Roma sia il Consiglio del Notariato avevano ritenuto insussistente il vincolo del prezzo massimo di cessione per i trasferimenti successivi a quello dall'originario costruttore. Sollevava, inoltre, profili di illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e 31, comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448, nell'interpretazione stabilizzatasi come "diritto vivente" a partire dalla ricordata decisione n° 18135.

Assegnati i termini ex art. 183 sesto comma cpc, nelle more, i convenuti depositavano copia della ricevuta dell'istanza di affrancazione dal vincolo presentata il 1 aprile 2019 al Comune di Roma; respinte le richieste istruttorie, la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 19 novembre 2019 sulle conclusioni precisate nel relativo verbale di causa.

I fatti sono pacifici, così come è pacifico che i beni oggetto dell'atto di compravendita del 6 febbraio 2015 sono stati venduti ad un prezzo superiore a quello massimo determinabile ai sensi della Convenzione stipulata dal costruttore con il Comune di Roma ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 (art. 14 convenzione, doc.2 fascicolo di parte attrice).

L'intervento della legge 136/18 del 13 dicembre 2018, con la quale è stato convertito il D.L. 119/2018 del 23.10.2018 contenente all'art. 25 - Undecies le modifiche alla Legge n. 448 del 1998 e, in particolare, la "riformulazione" del comma 49 bis dell'art. 31 della Legge n. 448 del 1998 (introdotto con D.L. n. 70 del 2011), nonché l'introduzione del nuovo comma 49 quater, non ha determinato alcun mutamento nella



valutazione di nullità parziale del contratto di compravendita con il quale sia convenuto un prezzo superiore a quello massimo di cessione (sul punto, è sufficiente richiamare Cass. 18135/15 e tutte le numerose successive pronunce).

Peraltro, la previsione dell'inefficacia del contratto di compravendita, a seguito della presentazione della richiesta di affrancazione da chiunque provenga, per la sola differenza tra prezzo di mercato pattuito e prezzo massimo di cessione e la previsione dell'estinzione dell'azione di ripetizione di indebito per la differenza fra i due prezzi solo a seguito dell'intervenuta affrancazione presuppongono evidentemente che il vincolo del prezzo massimo di cessione permanga dopo il primo trasferimento, se non rimosso, e che la nullità parziale e la sostituzione automatica della clausola contrattuale relativa al prezzo siano avvenute, in quanto senza di esse l'unico prezzo vincolante per le parti sarebbe quello pattuito e non si potrebbe ipotizzare un'azione di recupero (ripetizione di indebito) di un prezzo pagato in eccesso.

Ne consegue che deve essere dichiarata la nullità dell'art. 3 del contratto di compravendita concluso fra le parti , nella parte relativa alla determinazione del prezzo di vendita, con sostituzione ad esso, ai sensi dell'art. 1339 c.c., di quello massimo di cessione.

Ciò premesso, deve osservarsi che il 1 aprile 2019 , i convenuti hanno depositato al Comune di Roma istanza di affrancazione dal vincolo del prezzo massimo, avvalendosi della modifica legislativa sopra indicata. Trattandosi di un documento di formazione successiva alla scadenza dei termini per le richieste istruttorie, il deposito del documento deve ritenersi ammissibile (vedi Cass. 6969/09; Cass. 25631/18; Cass. 18962/11; Cass. 25346/19). La eventuale incompletezza della documentazione non rende inefficace, ai fini che qui interessano, la proposizione della domanda e, pertanto, può ritenersi sussistente la pendenza del procedimento di rimozione del vincolo.

Devono, a questo punto, esaminarsi le varie questioni sollevate da parte attrice in relazione all'applicabilità della normativa del dicembre 2018.

L'art. 25 undecies della L. 17.12.2018 n. 136, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale il 18.12.2018, ha modificato l'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448:

"a) il comma 49-bis è sostituito dal seguente: "49-bis. 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 all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati".

La stessa norma ha introdotto l'art. 31 comma 49 quater della L. 23.12.1998 n. 448: *"b) dopo il comma 49-ter è inserito il seguente: "49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva". 2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente*



decreto. 3. Il decreto di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto).

E' rimasto immutato l'art. 31 comma 49 ter della L. 23.12.1998 n. 448, secondo il quale "Le disposizioni di cui al comma 49 bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'art. 18 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380".

Con il suddetto intervento, il legislatore : ha legittimato a richiedere e pagare l'affrancazione dal vincolo reale del prezzo massimo di cessione chiunque vi abbia interesse, anche se non più titolare di diritti reali sul bene immobile (e quindi anche l'alienante); ha attribuito ai soggetti legittimati un vero e proprio diritto potestativo concorrente, rispetto al quale i titolari attuali del diritto di proprietà o di superficie si trovano in una posizione di soggezione, prevedendo per l'affrancazione la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e confermando la necessità della trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari ai fini dell'opponibilità ai terzi della rimozione del vincolo reale; ha riservato la determinazione dell'ammontare delle somme necessarie all'affrancazione ad un decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, che avrebbe dovuto essere emanato entro il 18 gennaio 2019 (e non ancora intervenuto) previa intesa in sede di conferenza unificata ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. 28.8.1997 n. 281; ha stabilito che durante la "pendenza della rimozione dei vincoli" (è dunque sufficiente la presentazione, da parte del titolare attuale del diritto o da qualunque altro soggetto interessato, della istanza per avviare la procedura amministrativa), la differenza tra il prezzo pattuito in contratto ed il prezzo massimo di cessione è destinata a non produrre effetto e dunque non consente all'acquirente di agire contro l'alienante per la ripetizione della somma indebitamente versatagli, pari alla differenza fra i due prezzi; ha stabilito, altresì, che l'estinzione dell'onere reale del prezzo massimo di cessione a seguito della positiva conclusione della procedura amministrativa di affrancazione determina anche retroattivamente l'estinzione dell'azione di ripetizione di indebito, o di arricchimento ingiustificato ("rimborso della predetta differenza a qualunque titolo richiesto"), già esercitate dall'acquirente, facendo quindi venir meno il carattere indebito del pagamento del corrispettivo eccedente il prezzo massimo di cessione fin dal momento dell'intervenuta vendita immobiliare tra i privati, e non solo, come avveniva in precedenza, dal successivo momento dell'affrancazione; ha previsto che con l'affrancazione viene rimosso qualsiasi vincolo di natura soggettiva (se ancora esistente), con conseguente piena e libera trasferibilità dell'immobile; ha esteso la efficacia della normativa anche alle compravendite immobiliari concluse prima della entrata in vigore della legge.

La difesa di parte attrice ha prospettato numerosi profili di incostituzionalità dell'intervento legislativo del 2018.

Orbene, pur dovendosi rilevare che l'intervento del legislatore presenta numerose criticità sotto il profilo della tecnica di redazione legislativa e che la mancata indicazione di termini entro i quali si debba iniziare (ed ultimare) la procedura di affrancazione ha determinato un ulteriore "problema sociale" che si sostituisce a quello che si intendeva risolvere(il perdurante stato di incertezza sullo status dell'immobile che, di fatto, rende particolarmente difficile, se non impossibile, la sua commercializzazione nelle more di una procedura ancora incerta sia in relazione al quantum che ai tempi di definizione), le argomentazioni di parte attrice sulla incostituzionalità della normativa non possono essere condivise.

Ed invero, in relazione alla applicazione retroattiva, deve osservarsi che la Corte Costituzionale ha avuto più volte occasione di affermare che non può escludersi che il principio per cui il contratto ha forza di legge tra le parti (art. 1372 del codice civile) possa subire limitazioni da fonte esterna, e quindi non necessariamente consensuali, salvo che la fonte normativa sopravvenuta incida irragionevolmente su un diritto acquisito attraverso un contratto regolarmente stipulato secondo la disciplina al momento vigente, ponendosi in tal modo in contrasto con il principio dell'affidamento che deve ritenersi "custodito da una delle molteplici declinazioni dell'art. 3 Cost." (Corte Cost. 20 maggio 2016 n. 108/16). La Corte ha pure affermato che «il divieto di retroattività della legge (art. 11 delle disposizioni sulla legge in generale), pur costituendo valore fondamentale di civiltà giuridica, non riceve nell'ordinamento la tutela privilegiata di cui all'art. 25 Cost.», riservata alla materia penale, con la conseguenza che «il legislatore – nel rispetto di tale previsione – può emanare norme con efficacia retroattiva, anche di interpretazione autentica, purché la retroattività trovi adeguata giustificazione nell'esigenza di tutelare principi, diritti e beni di rilievo costituzionale, che costituiscono altrettanti «motivi imperativi di interesse generale», ai sensi della CEDU (ex plurimis sentenza n. 78 del 2012). Tuttavia, occorre che la retroattività non contrasti con altri valori e interessi costituzionalmente protetti (ex plurimis sentenze nn. 93 e 41 del 2011) e, pertanto,



questa Corte ha individuato una serie di limiti generali all'efficacia retroattiva delle leggi attinenti alla salvaguardia di principi costituzionali e di altri valori di civiltà giuridica, tra i quali sono ricompresi «il rispetto del principio generale di ragionevolezza, che si riflette nel divieto di introdurre ingiustificate disparità di trattamento; la tutela dell'affidamento legittimamente sorto nei soggetti quale principio connotato allo Stato di diritto; la coerenza e la certezza dell'ordinamento giuridico; il rispetto delle funzioni costituzionalmente riservate al potere giudiziario» (ex multis sentenze n. 78 del 2012 e n. 209 del 2010) (Corte Cost. 170/13).

Queste enunciazioni di carattere generale sono state specificate attraverso l'adozione di criteri in base ai quali valutare la ragionevolezza, in un coerente svolgimento del principio di uguaglianza, che sono stati individuati dalla Corte nella gerarchia dei valori ovvero nel bilanciamento tra principi o interessi di pari rango.

Allorquando la Corte si è occupata della materia contrattuale –in presenza di interessi meramente patrimoniali contrapposti – ha affermato che la disposizione retroattiva, specie quando determini effetti pregiudizievoli rispetto a diritti soggettivi "perfetti" che trovino la loro base in rapporti di durata di natura contrattuale o convenzionale - pubbliche o private che siano le parti contraenti - deve dunque essere assistita da una "causa" normativa adeguata: intendendosi per tale una funzione della norma che renda "accettabilmente" penalizzata la posizione del titolare del diritto compromesso, attraverso "contropartite" intrinseche allo stesso disegno normativo e che valgano a bilanciare le posizioni delle parti. (Corte Cost. 92/2013).

Va ancora osservato che con la più recente pronuncia n. 12 del 2018, la Corte ha ribadito la "costante giurisprudenza costituzionale, corrispondentemente alla giurisprudenza della Corte EDU" per cui "ancorché non sia vietato al legislatore (salva la tutela privilegiata riservata alla materia penale dall'art. 25, secondo comma, Cost.) emanare norme retroattive - siano esse di interpretazione autentica oppure innovative con efficacia retroattiva - con riferimento alla funzione giurisdizionale, non può essere consentito di risolvere, con la forma della legge, specifiche controversie, violando i principi relativi ai rapporti tra potere legislativo e potere giurisdizionale e concernenti la tutela dei diritti e degli interessi legittimi, determinando lo sbilanciamento tra le due posizioni in gioco" e che il principio costituzionale della parità delle parti è violato «quando il legislatore statale immette nell'ordinamento una fattispecie di ius singulare che determina lo sbilanciamento fra le due posizioni in gioco», specificando che l'art. 6 della CEDU vieta l'ingerenza del legislatore nell'amministrazione della giustizia per influenzare l'esito di particolari controversie e che elementi sintomatici dell'uso distorto della funzione legislativa, secondo la Corte EDU, sono il lungo tempo trascorso tra la normativa sopravvenuta e l'insorgere della problematica, il fatto che lo Stato sia parte del giudizio sul quale influisce l'intervento normativo e l'imprevedibilità di tale intervento".

Orbene, nel caso di specie, deve osservarsi: che la riforma è intervenuta all'esito del rilevante numero di procedimenti contenziosi conseguenti alla pronuncia n. 18135/15 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione; che lo Stato italiano non è parte di questi procedimenti; che l'intervento normativo non può ritenersi imprevedibile.

Ed invero, con riguardo a quest'ultimo aspetto, deve ricordarsi che la (corretta e condivisa) interpretazione della Suprema Corte in ordine alla sussistenza e permanenza del vincolo del prezzo massimo di cessione è intervenuta in un contesto nel quale , per lunghi anni, uffici pubblici e notai roganti avevano espresso tutt'altra opinione in merito alla questione, determinando in coloro che avevano acquistato a prezzo agevolato il convincimento della (legittima) possibilità di rivendere a prezzo di mercato. In conseguenza, centinaia di migliaia di compravendite sono state concluse con la pattuizione di prezzi di gran lunga superiori a quello che avrebbe dovuto convenirsi applicando i parametri della Convenzione pur richiamata in contratto. La misura dell'indebito percepito dagli acquirenti, ed emergente dal confronto tra prezzo massimo di cessione e quello praticato (soprattutto per le compravendite intervenute negli anni in cui il mercato immobiliare è stato prospero ed in ascesa) è risultata ingente. Il fenomeno ha riguardato venditori (dotati dei requisiti soggettivi per accedere ai benefici delle agevolazioni della edilizia convenzionata) che, per la gran parte, hanno rivenduto la casa di abitazione per acquistarne un'altra di maggiori dimensioni, in un contesto, quindi, nel quale deve escludersi un intento meramente speculativo (pur se oggettivamente sussistente).



La situazione di obiettiva difficoltà, per migliaia di cittadini, derivante dall'obbligo di restituire le somme indebitamente percepite (e già reimpiegate, in gran parte dei casi, nell'acquisto di un'altra abitazione) ha determinato un dibattito particolarmente acceso, dentro e fuori le aule giudiziarie, oltre che iniziative sul piano politico con richieste di uno specifico intervento normativo.

Deve ancora osservarsi che la possibilità di chiedere di affrancare l'immobile dal vincolo del prezzo massimo di cessione, espressamente prevista per il proprietario a seguito dell'entrata in vigore dell'art.31 comma 49 bis legge 448/98, e la contestuale proposizione dell'azione di ripetizione di indebito nei confronti del venditore consentiva all'acquirente, dopo aver conseguito la differenza tra prezzo massimo di cessione e prezzo pattuito (indebito), con una somma modesta e di sicuro minor importo rispetto a quanto recuperato dal venditore, di rivendere il bene a prezzo di mercato. Deve, pertanto, ritenersi, come già questo Tribunale ha avuto modo di affermare che *"la soluzione al problema individuata dal legislatore con l'entrata in vigore della L.n.136/2018 è stata quella in sostanza di far ricadere il peso economico dell'affrancazione dell'alloggio di edilizia agevolata convenzionata sul soggetto alienante, in modo tale da evitarne arricchimenti speculativi scaturenti dall'aver venduto a prezzo di mercato dopo avere acquistato a prezzo agevolato, anziché rispettando il prezzo massimo di cessione, e di paralizzare l'azione di ripetizione di indebito della parte acquirente per la differenza tra prezzo di mercato pagato e prezzo massimo di cessione quando sia pendente, eventualmente anche per iniziativa dell'alienante, la procedura amministrativa di affrancazione, prevedendo infine che quell'azione sia definitivamente estinta con effetto retroattivo per il venir meno del carattere indebito del prezzo pagato una volta che si sia verificata l'affrancazione, una soluzione quindi equilibrata, che contempera gli interessi dell'acquirente e dell'alienante, e che lascia impregiudicata la valutazione circa la sussistenza, o meno di eventuali pretese risarcitorie avanzate dall'acquirente e circa la nullità parziale della clausola contrattuale relativa al prezzo e la sua sostituzione automatica col prezzo massimo di cessione, intervenendo solo sugli effetti dell'azione di ripetizione di indebito che sorge da tale sostituzione automatica;"*(ordinanza 13 marzo 2019 ,est. Picaro).

Dunque, l'intervento legislativo non ha determinato disparità fra le parti contrattuali ma ristabilito quel bilanciamento di interessi che consente di superare i dubbi di legittimità costituzionale della norma.

Anche il dubbio di legittimità costituzionale sollevato con riferimento all'art. 77 comma 2 Cost. deve ritenersi infondato.

Parte attrice richiama il contenuto della sentenza n.247/2019 della Corte Costituzionale, che ha riconosciuto la lesione del parametro costituzionale citato in un caso in cui nella legge di conversione di un decreto legge erano state introdotte norme eterogenee rispetto all'oggetto ed alla finalità del decreto legge (si trattava in quel caso di norme dettate in materia di incompatibilità dei commissari per i piani di rientro regionali, eterogenee rispetto alle norme in materia fiscale e finanziaria contenute nel decreto legge n. 119/2018)

Nella specie, la modifica della normativa relativa all'affrancazione degli immobili gravati dall'onere reale del prezzo massimo di cessione non è avvenuta già in sede di emanazione del decreto legge 23.10.2018 n. 119 (l'art. 25 presentava un unico comma), ma con l'inserimento nella legge di conversione n.136/2018 dell'art. 25 undecies, che ha modificato la L.23.12.1998 n. 448. Tuttavia, deve ritenersi che la riforma, oltre ad una finalità di composizione di un conflitto sociale in essere di vasta portata, abbia avuto anche la finalità di sostenere le finanze dei Comuni, beneficiari degli importi dovuti per l'affrancazione degli immobili dall'onere reale del prezzo massimo di cessione , attraverso l'estensione della categoria dei soggetti legittimati a richiederla, e quindi una finalità certamente non eterogenea rispetto alla materia del decreto legge poi convertito nella legge finanziaria n. 136/2018. Deve, infatti, considerarsi che il dl n. 119/2018 era intitolato "Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria" e che il titolo II del decreto legge nel quale è stato inserito in sede di conversione l'art. 25 undecies conteneva "Disposizioni fiscali urgenti" rispetto alle quali la riforma dell'affrancazione non può certo considerarsi eterogenea, o intrusa per materia, né soprattutto per finalità dal momento che la estensione dei soggetti legittimati alla affrancazione determina un maggiore afflusso alle casse dei Comuni attraverso il versamento degli importi dovuti per l'affrancazione degli immobili dal vincolo del prezzo massimo di cessione. Sul punto, si osserva, ancora, che la giurisprudenza della Corte Costituzionale (vedi Corte Cost. n. 247/2019; Corte Cost. n. 22/2012) ha più volte affermato che "l'inserimento di norme eterogenee rispetto all'oggetto o alla finalità del decreto-legge determina la violazione dell'art. 77, secondo comma Cost" ma ha nel contempo affermato che la legge di conversione del decreto legge pur essendo una legge funzionalizzata e specializzata, può contenere disposizioni non ricomprese nel decreto legge che siano coerenti con quelle originarie o dal punto di vista oggettivo e materiale, o dal



punto di vista funzionale e finalistico (vedi Corte Cost. n. 32/2014) e che la violazione dell'art. 77 comma 2 della Costituzione per difetto di omogeneità si determina solo quando le disposizioni aggiunte siano totalmente "estrane" o addirittura "intruse", cioè tali da interrompere ogni correlazione tra il decreto legge e la legge di conversione (vedi Corte Cost. n. 251/2014), per cui "solo la palese estraneità delle norme impugnate rispetto all'oggetto e alle finalità del decreto-legge" (vedi Corte Cost. n. 22/2012), o la "evidente o manifesta mancanza di ogni nesso di interrelazione tra le disposizioni incorporate nella legge di conversione e quelle dell'originario decreto-legge" (vedi Corte Cost. n. 154/2015) possono inficiare di per sé la legittimità costituzionale della norma introdotta con la legge di conversione (vedi in tal senso Corte Cost. n. 247/2019; Corte Cost. n. 226/2019; Corte Cost. n. 181/2019).

Per tutto quanto precede, , vista la richiesta di affrancazione presentata dai convenuti in data 1 aprile 2019, protocollata da Roma Capitale con il n. QI/2019/57372, deve ritenersi improseguibile la domanda di ripetizione di indebito avanzata dal ricorrente per ottenere la condanna dei convenuti al pagamento della differenza tra il prezzo pagato ed il prezzo massimo di cessione, azione destinata ad estinguersi solo con la conclusione positiva della pendente procedura amministrativa di affrancazione, culminante nell'atto pubblico o scrittura privata autenticata di affrancazione degli immobili dall'onere reale del prezzo massimo di cessione, non essendo stato peraltro previsto dalla L. n. 136/2018 un meccanismo di sospensione del giudizio in attesa della definizione del procedimento amministrativo di affrancazione.

DOMANDA PROPOSTA NEI CONFRONTI DEL CHIAMATO IN CAUSA.

L'esito del giudizio tra le parti principali si riverbera, necessariamente, sul rapporto processuale tra convenuti e chiamato in causa dal momento che la pronuncia di improseguibilità del giudizio per la ripetizione di indebito ha determinato il venir meno del "danno" del quale i convenuti intendevano rivalersi nei confronti del notaio rogante.

Va, tuttavia, osservato – al limitato fine di rendere ragione del ripensamento in ordine alla chiamata in causa del notaio – che l'atto di compravendita oggetto del presente giudizio è stato rogato in data 6 febbraio 2015. All'epoca di stipula dell'atto, la questione relativa alla sussistenza o meno della permanenza del vincolo del prezzo massimo di cessione era già stata, dunque, sottoposta all'esame delle sezioni unite della Corte di Cassazione ; in particolare, con la ordinanza 15406 del 4 luglio 2014, la Corte aveva rappresentato " *l'esigenza di una risposta nomofilattica al più alto livello sulla questione*", dando atto della esistenza di " *un primo orientamento, già, espresso da questa Corte con sent. n. 13006 del 02/10/2000 e ribadito, da ultimo, da questa stessa Sezione della Corte di Cassazione, (sent. n. 7630 del 2011) secondo il quale "l'obbligo di contenere i prezzi di cessione di immobili, costruiti sulla base di concessione edilizia rilasciata a contributo ridotto, nei limiti della convenzione - tipo approvata dalla Regione 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"* e di un secondo risalente alla pronuncia n. 9266 del 1995 richiamata dalla pronuncia della Corte di appello di Roma (oggetto dell'impugnazione) secondo la quale " *la previsione di cui alla L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, commi 15 e 19, relativa al divieto temporaneo, a pena di nullità, di alienazione di alloggi costruiti su aree comprese nei piani Peep e cedute in proprietà ai comuni, costituisce una prescrizione di ordine pubblico generale, dettata dal legislatore, per prevenire l'eventualità che le agevolazioni concesse nel quadro di una politica abitativa di interesse sociale possano trasformarsi in un inammissibile strumento di speculazione*".

Orbene, non può revocarsi in dubbio che la rimessione della questione allo scrutinio delle sezioni unite doveva ritenersi conosciuta (o conoscibile) dal notaio stipulante attraverso l'ordinaria e indispensabile attività di aggiornamento professionale. Come ha più volte affermato la Corte di legittimità, il notaio non può limitarsi alla mera riproduzione della volontà negoziale , ma ha un obbligo di informazione e chiarimento nei confronti delle parti (Cass. 32147/18) , obbligo che, nella specie, avrebbe dovuto indurre il notaio a sollecitare l'attenzione delle parti sulla esistenza della convenzione trascritta , sulla incertezza della questione relativa alla permanenza del vincolo di prezzo, in ragione della rimessione della questione alle sezioni unite e sul conseguente rischio di una pronuncia (come poi intervenuta) contrastante non solo con il precedente arresto, ma anche con il "parere" espresso da un ufficio tecnico del Comune di Roma.



La modifica normativa intervenuta nelle more del giudizio giustifica la compensazione totale delle spese di lite sia fra gli attori e i convenuti sia nel rapporto processuale tra i convenuti ed il terzo chiamato.

Le spese di ctu , come liquidate con separato decreto, in ragione dell'accoglimento della domanda di accertamento della nullità parziale del contratto, vanno poste a definitivo carico dei convenuti .

P.Q.M.

dichiara la nullità del contratto di compravendita stipulato il 6 febbraio 2015 con atto a rogito notaio [REDACTED], (rep. [REDACTED]/ racc. [REDACTED]), nella parte in cui (art. 3) determina in € 225.000,00 il prezzo di vendita, con sostituzione ad esso ex art. 1339 c c. del prezzo massimo di cessione;

dichiara improseguibile l'azione di ripetizione di indebito;

respinge ogni domanda formulata dai convenuti nei confronti di [REDACTED];

compensa tra tutte le parti le spese di lite;

pone a definitivo carico dei convenuti le spese di ctu liquidate con separato decreto.

Roma, 23 maggio 2020

Il Giudice

Maria Luisa Rossi

