

Applicate marche  
per euro 3,00  
sull'originale.

Trieste. 18/3/14  
Il Funzionario



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI TRIESTE  
SEZIONE PRIMA CIVILE

N. 373/2013 SENT.  
N. 348/12 R.G.  
N. 791/2013 CRON.  
N. 372/13 REP.

composta dai Signori Magistrati:

Dott. Alberto	DA RIN	Presidente
Dott. Salvatore	DAIDONE	Consigliere rel.
Dott. Pietro	LISA	Consigliere

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella CAUSA CIVILE in grado d'appello iscritta al n.  
348 del Ruolo Generale dell'anno 2012

Oggetto: vendita di cose  
immobili

TRA

Della Valle Pierpaolo, con il procuratore e  
domiciliatario in Trieste avv. Claudio Vergine, che  
lo rappresenta e difende in giudizio, per procura in  
calce alla comparsa di risposta di primo grado giusta  
atto di citazione di appello notificato il 2.05.2012  
cron. 7827-28 UNEP Trieste;

APPELLANTE

E

Persich Manuel e Pellegrin Ingrid, entrambi col  
procuratore e domiciliatario in Trieste avv. Fabio  
Nider, che le rappresenta e difende in per mandato a  
in calce alla citazione di primo grado giusta



comparsa di costituzione e risposta depositata il 11.10.2012;

**APPELLATI**

**Oggetto della causa:** vendita di cose immobili.  
Appello avverso la sentenza n. 186/12 dd. 21.01/10.02.2012 del Tribunale di Trieste.  
Conclusioni precisate all'udienza del 27.11.2012.

**CONCLUSIONI**

dell'appellante:

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Trieste, in totale riforma della sentenza del Tribunale di Trieste n.186/2012, pronunciata in data 21.1.12, pubblicata in data 10.2.12, pubblicata in data 10.2.12 e non notificata,

in via principale di merito:

-rigettare la domanda proposta da Manuel Persich e Ingrid Pellegrin siccome infondata in fatto e in diritto;

-condannare gli appellati alla rifusione di onorari, diritti e spese, anche generali di entrambi i gradi del giudizio o in via subordinata disporre la compensazione delle spese.

Degli appellati:

Voglia la Corte d'Appello Ecc.ma, ogni contraria eccezione, stanza e deduzione disattesa,

-confermare integralmente l'impugnata sentenza;



-con la condanna alle spese di lite del presente procedimento;

in via di remoto subordine, nell'ipotesi in cui non si ritenesse nulla la clausola sul prezzo e/o non si intravedesse l'ipotesi della sua sostituzione ex lege con la clausola imperativa,

-condannare il convenuto/appellante al rimborso in favore degli attori/appellati delle somme pagate al Comune di Trieste per la sostituzione delle originarie convenzioni ex L.865/71 con quella ex L. 10/77, a tenore del nuovo contratto convenzionale dd. 06.04.2009 col Comune di Trieste e relative quietanze (doc.10,11 di citazione), nella misura di € 6.470,68 riprodotta integralmente la conclusione sub.6) di citazione.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Trieste, con sentenza non definitiva dd. 21.1.- 10.2.2012, in accoglimento delle domande svolte da Persich Manuel e Pellegrin Ingrid, accertava e dichiarava che la somma di euro 155.000,00, da quest'ultimi versata a Della Valle Pier Paolo, a titolo di prezzo della vendita dd. 10.12.2004 dell'alloggio (con box auto) di via Paisiello, n. 8, in Trieste - costruito su area gravata da diritto di superficie concesso dal Comune di Trieste all'impresa costruttrice del complesso edilizio, nell'ambito di un programma d'edilizia economica - popolare ex art. 35 della legge n. 865/71 -, era superiore a quello stabilito nelle apposite convenzioni intervenute ai sensi dell'art. 35 cit., e, per l'effetto, dichiarava la nullità della relativa clausola, che sostituiva con quella legale ricavata dalle disposizioni dettate in materia di prezzo di vendita dallo stesso Comune di Trieste, condannando il Della Valle alla restituzione dell'indebitato, per la cui quantificazione disponeva il prosieguo del processo, come da separata ordinanza di pari data.

Avverso l'indicata sentenza non definitiva, ha proposto immediato appello Della Valle Pier Paolo, affidando il gravame a cinque motivi.

Persich Manuel e Pellegrin Manuela, costituitisi in giudizio, resistono, chiedendo il rigetto dell'appello.

Precisate le conclusioni, sono stati assegnati i termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, scaduti i quali la causa viene adesso in decisione.

## MOTIVI DELLE DECISIONE

Con il primo motivo, l'appellante denuncia l'erroneità dell'impugnata sentenza, che avrebbe trascurato di considerare il venir meno di ogni vincolo al libero mercato dell'immobile, grazie agli effetti della delibera del Consiglio Comunale di Trieste dd. 15.10.2007, e dei conseguenti

9

accordi raggiunti in data 6.4.2009 tra lo stesso Comune e gli odierni appellati.

La sostituzione della clausola ritenuta nulla - aggiunge l'appellante -, a meno che non si voglia ritenere l'illegittimità costituzionale degli artt. 35 della legge n. 865/71 e 31 della legge n. 448/1998, che in subordine lo stesso appellante eccepisce, non potrebbe essere realizzata - come ha ritenuto il primo giudice - con l'inserimento automatico del minor prezzo stabilito dalla normativa di riferimento, bensì, al massimo, sottraendo dal prezzo contrattualmente fissato, la somma di euro 1.401,13 che venne stabilita dal Comune di Trieste per l'eliminazione di ogni vincolo.

Con il secondo ed il terzo motivo, l'appellante denuncia l'erroneità dell'impugnata sentenza, nella parte in cui ha ritenuto la nullità della clausola riguardante il prezzo di vendita, ai sensi dell'art. 35 cit., oltre che dell'art. 18, comma 5°, del d.p.r. n. 380/01.

Deduce, quanto alla prima delle suddette disposizioni, che nessuna nullità essa prevede e prevedeva (nel testo vigente) al tempo della convenzione, per il caso di mancato rispetto dei limiti ivi stabiliti in materia di cessione del diritto di superficie; tale sanzione (poi abrogata dalla legge n. 179/92), infatti, sarebbe stata prevista unicamente per la violazione dei vincoli imposti alla sola cessione del diritto di piena proprietà.

Deduce, poi, quanto alla seconda disposizione, che essa andrebbe applicata alle sole convenzioni previste dalla legge n. 10/77, alle quali sono del tutto estranee quelle dedotte in causa.

Semmai - aggiunge l'appellante - la suddetta clausola sarebbe affetta da inefficacia relativa, come previsto dall'art. 16 della stessa convenzione, e, come tale, non potrebbe essere sostituita ai sensi dell'art. 1339 c.c., dato

che tale ultima disposizione può essere applicata solo in presenza di una causa d'invalidità.

I suddetti motivi, che essendo in qualche modo connessi, meritano una trattazione unitaria, non possono trovare accoglimento.

La giurisprudenza di legittimità richiamata dal primo giudice a sostegno dell'impugnata decisione, ha chiarito che l'art. 1339 c.c. acquista una precisa funzione normativa, solo quando - come nel caso in esame - v'è contrasto tra il contenuto del contratto e la previsione legale, e la legge non preveda la sostituzione automatica.

Nel caso di specie, non si dubita del fatto che il prezzo di vendita pattuito tra le parti in causa, superi i limiti quantitativi dettati dalla convenzione stipulata nel 1980 tra il Comune di Trieste e l'impresa costruttrice del complesso edilizio (doc. 5 del fasc. "Persich/Pellegrin"), ma si ritiene che tale difformità non possa determinare, sia alla luce della legge n. 865/71 (nel testo ante novella del 1996), che della sopravvenuta disposizione di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, ed, infine, delle stesse disposizioni che vennero trasfuse nella convenzione del 1980 cit. - laddove si prevede, come conseguenza della loro violazione, unicamente la sanzione dell'inefficacia relativa -, la nullità parziale del contratto di vendita.

Orbene, il problema è mal posto, e ciò, forse, a causa dell'improprio richiamo, nell'impugnata sentenza (v. pag. 9), alla nullità di ogni pattuizione (circa il prezzo di vendita degli alloggi) in contrasto con la convenzione, siccome "testualmente" prevista dall'art. 35 della legge n. 865/71 (nel testo risultante dalla novella del 1996) e dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/01.

In realtà, la giurisprudenza di legittimità che è stata richiamata dal primo giudice ha detto una cosa diversa, e cioè che la nullità della clausola contrattuale che fissa il prezzo di vendita degli immobili

costruiti in regime d'edilizia "convenzionata", in difformità rispetto alle prescrizioni dettate a tal proposito dagli atti amministrativi del Comune, è nulla unicamente perché in contrasto con gli atti suddetti, giacché quest'ultimi, quanto alla determinazione del prezzo di vendita di tale categoria di alloggi, assumono la valenza di una vera e propria norma imperativa, di talché l'eventuale clausola contrattuale che si ponga in contrasto con tali atti, non può che essere nulla, ai sensi dell'art. 1418, primo comma, c.c.

Non si tratta, quindi, di stabilire se tale sanzione fosse o meno prevista dalla normativa vigente al tempo delle convenzioni stipulate tra il Comune di Trieste e l'originario costruttore che beneficiò del diritto di superficie per la realizzazione degli alloggi costruiti in regime d'edilizia "convenzionata" (ossia gli artt. 35 della legge n. 865/71 e 18 del D.P.R. n. 380/01), o dalle stesse convenzioni, ma di affermare - in ossequio all'insegnamento della S.C. - che il prezzo di vendita di tali alloggi, ove superiore a quello fissato dal Comune con le convenzioni, va necessariamente ridotto entro tali limiti, ai sensi dell'art. 1339 c.c., poiché la clausola contrattuale difforme è nulla, per contrasto con una vera e propria norma imperativa (art. 1418. primo comma, c.c.).

Quanto, poi, alla questione circa il fatto che, successivamente al contratto tra il Della Valle e gli appellati, quest'ultimi avrebbero beneficiato del venir meno di ogni vincolo, essa non rileva, poiché è come dire che acquistato un terreno non edificabile, l'acquirente se lo veda rendere edificabile da un sopravvenuto strumento urbanistico; né si vede quale sia la questione di legittimità costituzionale che potrebbe a tal riguardo essere sollevata, dal momento che l'appellante non ha neppure indicato con sufficiente precisione i parametri costituzionali che assume violati. Con il quarto motivo, l'appellante denuncia l'erroneità dell'impugnata sentenza, nella parte in cui non ha considerato il comportamento degli

appellati contrario ai doveri di correttezza e buona fede (artt. 1175 e 1375 c.c.).

Deduce, in particolare, che quest'ultimi, venuti a sapere nel 2007 che il Comune di Trieste aveva modificato le proprie precedenti determinazioni in ordine alla commerciabilità dell'alloggio, rendendone possibile lo svincolo con il pagamento della somma di euro 1.401,13 già a far data dal 2008, avrebbero dovuto aderire alla proposta del Comune di Trieste, facendosi rimborsare l'importo suddetto dal Della Valle.

Un tanto - conclude l'appellante - comporterebbe l'inapplicabilità della nullità parziale del contratto di vendita, o la quantificazione dell'indebito a soli euro 1.401,13.

La questione non può essere esaminata, poiché introduce un tema decisionale del tutto nuovo, mai dedotto in primo grado.

Con il quinto motivo, l'appellante deduce il vizio di extrapetizione, poiché gli appellati, agendo in giudizio, avrebbero chiesto la condanna del Della Valle al pagamento della somma di euro 67.348,61, oltre agli accessori, a titolo di arricchimento senza causa, per poi formulare nel prosieguo una domanda di ripetizione d'indebito, operando, in tal modo, una *mutatio libelli*, come tale inammissibile.

Il motivo non può trovare accoglimento.

Il primo giudice ha spiegato, con argomentazioni condivisibili, che, al di là della norma che è stata indicata al punto 3) delle conclusioni dell'atto di citazione di primo grado (art. 2041 c.c.), ciò che il Persich e la Pellegrin hanno inteso chiedere fu la restituzione dell'indebito, un tanto dovendosi inequivocabilmente ricavare dalla parola "indebito" contenuta al successivo punto 4) del medesimo atto di citazione, e - aggiunge questa Corte territoriale - pure dall'espressione "rimborso dell'eccedenza di prezzo" che è indicata, ad ulteriore precisazione della



9  
domanda che gli attori in primo grado intesero introdurre in giudizio, al punto 3) cit.

In definitiva, l'appello va respinto.

Le spese di lite del grado, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

**PQM**

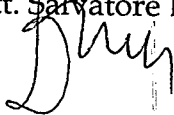
la Corte d'appello di Trieste, definitivamente pronunciando sull'appello avverso la sentenza non definitiva del Tribunale di Trieste dd. 21.1. - 10.2.2012, proposto da Della Valle Pier Paolo, nei riguardi di Persich Manuel e Pellegrin Ingrid, così provvede:

- rigetta l'appello;
- condanna l'appellante alla rifusione delle spese di lite del grado, che liquida in complessivi euro 2.500,00, oltre agli accessori di legge;

Così deciso in Trieste nella camera di consiglio del 12 marzo 2013

**IL CONSIGLIERE ESTENSORE**

dott. Salvatore Daidone



**IL PRESIDENTE**

dott. Alberto Da Rin



**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

Anna Maria Petrone



Depositato in cancelleria il ..... **17 APR 2013**

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

Anna Maria Petrone



Sentenza registrata con pagamento effettuato il 21/05/13

**ANNOTAZIONE**

Registrato dall'Agenzia delle Entrate di Trieste il 6/6/2013

al n° 2245 Serie 4, liquidati € 168,00

(Euro)

Versati il

24 APR 2013

Il Cancelliere

