

Cass., civ. sez. I, del 21 febbraio 2017, n. 4400

1.2. La doglianza è fondata.

1.2.1. Risulta dalla sentenza impugnata e dagli atti del presente giudizio che la C è assegnataria con patto di riscatto di un alloggio edificato ai sensi dell'art. 4 della legge 30 dicembre 1960, n. 1676 (assegnazione di alloggi ai lavoratori agricoli), che la medesima ha interamente pagato il prezzo dell'immobile e che il trasferimento del bene non era avvenuto per avere l'amministrazione ridotto, operando un successivo frazionamento catastale, la consistenza dell'alloggio assegnato. La particella 1043 del foglio 40 era stata, invero, data in permuta nell'anno 1973 - ossia prima dell' assegnazione provvisoria dell'immobile alla C, avvenuta con verbale del 25 gennaio 1978 - a tale LT, che ne era in possesso da tale data.

1.2.2. Tanto premesso, va osservato che, ai sensi dell'art. 11, comma 1, della legge 30 dicembre 1960, n. 1676 (norme per la costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli), applicabile *ratione temporis*, "le abitazioni vengono assegnate in proprietà, a riscatto o in locazione, secondo la preferenza degli aventi titolo all' assegnazione". Ebbene, nel caso di specie, dall'esame del verbale di consegna provvisoria dell'immobile, in data 25 gennaio 1978 (trascritto nel ricorso, p. 9) si evince che "C ha chiesto di ottenere ai sensi dell'art. 11 della citata legge n. 1676 l'assegnazione di un alloggio in proprietà con pagamento rateale del prezzo" e che "il definitivo trasferimento in proprietà dell'alloggio dello Stato al lavoratore assegnatario dovrà essere regolato dalla stipulazione di un formale contratto di compravendita con l'intervento del competente organo di Amministrazione Finanziaria".

Contestualmente si stabiliva che l'assegnataria avrebbe corrisposto un canone mensile di £. 42.030, "a titolo di acconto", che nelle more avrebbe compensato il godimento del bene da parte della C e che sarebbe stato "ammesso a conguaglio" in sede di determinazione del prezzo, ai fini del definitivo trasferimento in proprietà dell'alloggio. Da quanto suesposto deve, pertanto, inferirsi che il bene in questione non era stato assegnato all'odierna ricorrente in locazione semplice, bensì - in forza di una scelta che la legge n. 1676 del 1960 demandava allo stesso assegnatario dell'alloggio - in locazione con patto di riscatto.

1.2.3. Orbene, secondo la più recente giurisprudenza di questa Corte alla quale si intende dare continuità in questa sede, nelle assegnazioni in locazione di alloggi di edilizia economica e popolare con patto di futura vendita (riscatto) l'assegnatario vanta, quando si siano maturati i presupposti e alle condizioni di cui al patto stesso, un diritto soggettivo perfetto al trasferimento a suo favore del diritto di proprietà sull'alloggio assegnatogli. Ne discende che la tutela di tale posizione soggettiva è devoluta al giudice ordinario, al quale l'assegnatario può rivolgersi per ottenere una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso, a norma dell'art. 2932 cod. civ., atteso che siffatta pronuncia, non configurando un provvedimento esecutivo per la realizzazione coattiva di un "facere" della pubblica amministrazione, ne' interferendo sul potere dispositivo delle parti, ma bensì configurando un atto costitutivo rivolto ad attuare direttamente la volontà della legge, in relazione all'accertamento dell'imputabile inadempienza del soggetto obbligato alla prestazione del consenso, non

implica alcuna violazione del divieto di annullare, revocare o sostituire l'atto amministrativo, posto dall'art. 4 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, all. E (cfr. Cass.S.U. 14079/2002; Cass. 13348/2003; 85/2007).

1.2.4. D'altra parte, anche con riferimento alla diversa fattispecie

relativa alla cessione in proprietà di alloggi assegnati in locazione semplice, per i quali gli assegnatari presentino domanda di riscatto, ai sensi della legge 8 agosto 1977, n. 513, questa Corte è pervenuta alla conclusione che, qualora l'amministrazione abbia accettato la domanda di riscatto determinando, altresì, il prezzo della cessione, sussiste il diritto soggettivo alla stipula del contratto di compravendita, suscettibile di esecuzione forzata in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. Soltanto nel caso in cui l'amministrazione non abbia, invece, comunicato l'accettazione della domanda di riscatto e l'indicazione del relativo prezzo di acquisto, non sorge alcun diritto in capo all'assegnatario quand'anche la legge indichi già i criteri per la determinazione del prezzo sulla base di parametri vincolanti, giacché, in tal caso, non può ritenersi venuta meno la discrezionalità tecnica dell'amministrazione nella valutazione della sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della domanda (Cass. 5689/2015).

Va, per vero, osservato, al riguardo, che in tema di assegnazione in proprietà di alloggi economici e popolari pubblici la pubblica amministrazione, per la migliore realizzazione degli interessi generali ad essa affidati, ben può ricorrere allo strumento privatistico del contratto preliminare di vendita di tali alloggi, con la conseguenza che, in siffatta ipotesi, deve riconoscersi al promissario, a fronte di un ingiustificato rifiuto alla stipulazione del definitivo, e nel persistente concorso delle condizioni iniziali che avevano indotto l'amministrazione ad approvare ed autorizzare l'operazione, la facoltà di adire il giudice ordinario, a norma dell'art. 2932 cod. civ., per ottenere una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso.

E tuttavia, la giurisdizione del giudice ordinario sussiste anche quando l'amministrazione non intenda seguire la via privatistica, ma sia comunque pervenuto a conclusione il procedimento amministrativo volto alla cessione dell'alloggio e sia stata comunicata da parte dell'ente assegnante l'accettazione della domanda dell'assegnatario e la determinazione del prezzo, talchè questi può agire in giudizio per ottenere l'accertamento dell'avvenuta cessione in proprietà del bene o una sentenza di trasferimento ex art. 2932 cod. civ. (Cass.S.U. 20032063; 12309/1992).

1.2.5. Orbene, nel caso - ricorrente nella specie - in cui sia stato stipulato un patto di futura vendita, il diritto soggettivo al trasferimento dell'alloggio insorge, a favore dell'assegnatario, quando siano maturati i presupposti, e va riconosciuto alle condizioni di cui al patto stesso.

Ebbene, con la nota in data 22 marzo 1996 (trascritta nel ricorso, p. 11), l'amministrazione comunicava alla C l'autorizzazione al trasferimento dell'alloggio, sito nel Comune di D, via R, con la compiuta indicazione dei relativi dati catastali, dando, altresì, atto che "il prezzo viene stabilito in £. 12.358.663 interamente corrisposto". Ne discende che, con tale atto, l'amministrazione esauriva le valutazioni di sua competenza circa la determinazione del prezzo del trasferimento definitivo, come previsto nell'atto di assegnazione provvisoria in

locazione del 25 gennaio 1978, dando atto dell'intero pagamento dello stesso, ed esprimendo, altresì, il suo consenso al trasferimento definitivo del bene. Siffatta determinazione dell'amministrazione - peraltro non contestata - che concludeva le valutazioni discrezionali della medesima e dalla quale sorgeva il diritto dell'assegnataria all'acquisto definitivo non è stata, peraltro, considerata dalla Corte di Appello, che ha, invece, concluso - tout court - per l'inaffidabilità in radice dell'azione ex art. 2932 cod. civ., ritenendo sussistere, nella specie, un rapporto dai connotati pubblicistici, insuscettibile di tutela in forma specifica.

1.3. Per tali ragioni, pertanto, la censura in esame deve essere accolta

4. L'accoglimento del primo motivo del ricorso principale comporta la cassazione dell'impugnata sentenza, con rinvio alla Corte di Appello di Perugia in diversa composizione, che dovrà procedere a nuovo esame della controversia, accertando se sussistano - alla stregua delle pattuizioni intercorse tra le parti - i presupposti per la pronuncia di una sentenza costitutiva a favore della C ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., traslativa del bene controverso, tenuto conto anche delle questioni sollevate dalla medesima con riferimento alla dichiarata - da parte del giudice di prime cure - usucapione di parte di detto immobile da parte di LT.

Il giudice di rinvio farà applicazione dei seguenti principi di diritto: *"nelle assegnazioni in locazione di alloggi di edilizia economica e popolare con patto di futura vendita l'assegnatario vanta, quando si siano maturati i presupposti, ed alle condizioni di cui al patto stesso, un diritto soggettivo perfetto al trasferimento a suo favore del diritto di proprietà sull'alloggio assegnatogli, tutelabile dinanzi al giudice ordinario, al quale l'assegnatario può rivolgersi per ottenere una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso, a norma dell'art. 2932 cod. civ."; "anche quando l'amministrazione non intenda seguire, per la cessione di alloggi di edilizia economica e popolare, la via privatistica mediante stipula di un contratto preliminare, ma sia stata comunque pattuita l'assegnazione in locazione con patto di riscatto, o sia comunque pervenuto a conclusione il procedimento amministrativo volto alla cessione dell'alloggio e sia stata comunicata da parte dell'ente assegnante l'accettazione della domanda dell'assegnatario e la determinazione del prezzo, sussiste il diritto dell'assegnatario di agire in giudizio, dinanzi al giudice ordinario, per ottenere l'accertamento dell'avvenuta cessione in proprietà del bene o una sentenza di trasferimento ex art. 2932 cod. civ.*