Immobili Peep, il prezzo imposto è vincolante per tutte le rivendite

CASSAZIONE

Gli importi in convenzione non valgono solo per la vendita del costruttore

Nulla la clausola, nel preliminare o nel definitivo, con prezzo maggiorato

Angelo Busani

Nei contratti di compravendita delle singole unità immobiliari comprese in un piano di edilizia residenziale pubblica, il prezzo imposto dalla convenzione tra impresa costruttrice e Comune in base aòla legge 865/1971 va applicato sia quando il costruttore vende l'appartamento appena ultimato sia in tutte le rivendite successive alla prima. Lo ha ribadito la Cassazione nella sentenza 13345/2018 precisando che il prezzo «imposto» in virtù delle convenzioni stipulate in base alla legge 10/1977 vale invece solo per la prima vendita (tali convenzioni non sono inerenti l'edilizia residenziale pubblica).

La controversia concerneva l'inadempimento di un preliminare di vendita, avente a oggetto la proprietà di un appartamento edificato sulla base di una convenzione Peep, stipulata in base alla legge 865/1971. In questo contratto preliminare, promittente venditore e promissario acquirente avevano pattuito un prezzo maggiore di quello imposto dalla convenzione; nel conseguente contratto definitivo avevano poi dichiarato un prezzo in linea con quello «imposto» dalla convenzione, ma notevolmente inferiore rispetto a quello pagato. Dopo la stipula del contratto definitivo, la parte acquirente ha domandato la restituzione della differenza tra il prezzo convenzionale e il prezzo sborsato: domanda rigettata dal Tribunale di Savona e dalla Corte d'appello di Genova e accolta in Cassazione.

In linea con la sentenza delle Sezioni Unite 18135/2015 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 29 settembre 2015), la Cassazione ribadisce che il vincolo del prezzo imposto opera non solo nei confronti del cessionario che acquisti dalla società costruttrice, ma anche nei confronti dei successivi aventi causa dal primo acquirente.

La Cassazione fonda, in particolare, la sua decisione sul rilievo che l'articolo 31, comma 49-bis, della legge 448/1998 (introdotto dal Dl 70/2011, convertito in legge 106/2011), ha statuito che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, «possono essere rimossi... con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario» verso il pagamento di un corrispettivo stabilito dal Comune stesso. Questa norma dunque evidenzia chiaramente che, in mancanza della convenzione, il vincolo del prezzo «segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita».

Ne segue che la clausola del contratto (preliminare o definitivo) con la quale sia stabilito un prezzo convenzionale superiore a quello «imposto» si intende affetta da nullità e automaticamente integrata con il prezzo «imposto», secondo l'articolo 1419 del Codice civile. Si tratta infatti di una nullità parziale e cioè un vizio che concerne solo la specifica clausola contrattuale contraria a legge, senza estendersi all'intero contratto: con la conseguenza che alla clausola nulla si sostituisce la volontà della legge (articolo 1339 del Codice civile); nel caso specifico, la volontà del legislatore di non permettere speculazioni in sede di successiva rivendita a chi abbia approfittato di un regime di favore predisposto per agevolare (nell'acquisto dell'abitazione) i ceti meno abbienti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SUCCESSIONI

L'usufrutto attribuito con testamento è legato

L'usufruttuario è erede se gli vengono attribuite altre porzioni di patrimonio

La disposizione testamentaria che attribuisca l'usufrutto generale del patrimonio del defunto è da qualificare come legato (in conto di legittima, se il testamento non dispone diversamente); se, tuttavia, oltre a disporre l'usufrutto, il testatore effettui altre attribuzioni di porzioni del proprio patrimonio, l'usufruttuario deve essere qualificato come erede. Lo ha deciso la Cassazione con la sentenza 13868 del 31 maggio 2018.

Un testatore aveva redatto il proprio testamento attribuendo al coniuge l'usufrutto del suo patrimonio e destinandogli pure «tutti i macchinari e attrezzi agricoli, trattori, motocoltivatori ed eventuale patrimonio zootecnico». Apertasi la successione, è stato instaurato un giudizio per lesione della quota di legittima e per contestare la divisione fatta dal testatore: si è resa rilevante la qualificazione in termini di erede o di legatario del coniuge superstite. Il tema non è da poco: ad esempio, l'erede (a meno che l'eredità non sia accettata con il beneficio di inventario) risponde dei debiti anche oltre il valore dell'attivo ereditario, mentre il legatario ne risponde solo se ne sia stato onerato dal testatore e nei limiti del valore del legato.

La questione è rilevante anche perché l'opinione della qualificazione dell'usufruttuario come legatario non è per nulla pacifica in giurisprudenza. Nella sentenza 13868/2018 l'usufruttuario è ritenuto un legatario. Qualificata, dunque, come legato l'attribuzione dell'usufrutto generale, si trattava poi di comprendere, dato che si giudicava di un legato a favore del coniuge e, quindi, di un legittimario, se il legato fosse da considerare come disposto «in conto» oppure «in sostituzione» della quota di legittima.

Ebbene, secondo la Cassazione, la qualificazione di un legato come «in sostituzione» di legittima «postula che, dal complessivo contenuto delle disposizioni testamentarie, risulti la chiara e inequivoca volontà del de cuius di tacitare il legittimario con l'attribuzione di determinati beni, precludendogli la possibilità di mantenere il legato e di attaccare le altre disposizioni per far valere la riserva» cosicché, in difetto di tale volontà, il legato deve ritenersi «in conto» di legittima.

—**A.Bu.**
—**E.Sma.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN BREVE

CASO LOUBOUTIN

La suola rossa è marchio di posizione

La suola rossa dei décolleté Louboutin incassa dalla Corte Ue un punto sugli imitatori. Con la sentenza emessa ieri a Lussemburgo nella causa C-163/16 viene infatti riconosciuto, come la Maison sosteneva, che la suola rossa non è un «marchio di forma» ma di «posizione». È il particolare tono di colore in quella determinata posizione a costituire una peculiarità, non il fatto di essere una semplice suola rossa di per sé non tutelabile come marchio di forma. La partita ora passa ai giudici olandesi cui spetta di emettere il giudizio sul caso aperto contro una società a cui la Louboutin ha fatto causa per contraffazione.

GAZZETTA UFFICIALE

In pensione senza aumento dei requisiti

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale di ieri il decreto 18 aprile 2018 del ministero del Lavoro contenente le regole per presentare la domanda di pensione anticipata o di vecchiaia nel 2019 con gli stessi requisiti anagrafici o contributivi di quest'anno. Come previsto dall'articolo 1, commi 147 e 148, della legge 205/2017, l'opzione è riservata alle persone che hanno svolto attività gravose o usuranti per un determinato periodo di tempo. Lo "sconto" di cinque mesi sui requisiti non si applica a chi beneficia dell'Ape sociale o a chi va in pensione con requisiti specifici (per usuranti o precoci ad esempio).

Rinvio alla Corte Ue sul limite ai subappalti (30% dell'importo)

CONSIGLIO DI STATO

Dubbia la compatibilità delle norme del codice con le regole comunitarie

Giuseppe Latour

Anche il Consiglio di Stato, dopo il Tar Lombardia, chiede alla Corte di giustizia Ue, con l'ordinanza 3553/2018, di pronunciarsi sulle limitazioni italiane in materia di subappalti. Il rischio che i vincoli previsti dal nostro sistema vadano contro i principi di libera concorrenza, per i giudici amministrativi, esiste e va analizzato. Prima di andare nel merito di qualsiasi controversia in materia, allora, è necessario che arrivi un pronunciamento della Corte Ue, che scandagli la questione alla luce della nuova direttiva 2014/24/Ue.

Il problema in esame è quello, molto dibattuto, delle limitazioni quantitative al subappalto, introdotte per la prima volta nel nostro ordinamento nel 1990: il motivo del limite è che questo strumento, nel nostro paese, poteva prestarsi «ad essere utilizzato fraudolentemente, per eludere le regole di gara e acquisire commesse pubbliche indebitamente, nell'ambito di contesti criminali», come spiega il Consiglio di Stato. C'erano, insomma, ragioni di sicurezza e ordina pubblico. Questa limitazione, allora, è stata riconfermata nel corso degli anni, fino ad arrivare al codice appalti del 2016 (Dlgs 50/2016), dove è regolata all'articolo 105.

Adesso, però, il sistema è sotto esame, dal momento che, nella sua ultima versione, è stato previsto un nuovo limite: il subappalto, infatti, non può sfondare il tetto del 30% dell'importo totale dei lavori, dei servizi o delle forniture. Un limite che potrebbe essere contrario ai principi che, nell'ordinamento europeo, tutelano la concorrenza, come la libertà di stabilimento e la libera prestazione di servizi.

Una questione in questo senso è stata proposta, qualche settimana fa, dal Tar Lombardia, con l'ordinanza 148 del 19 gennaio scorso. Adesso il Consiglio di Stato conferma nuovamente il problema e rimette alla Corte di Giustizia Ue un quesito sulla compatibilità del sistema italiano con le regole europee: il riferimento è all'assetto del vecchio codice (Dlgs 163/2006) ma il problema si ripropone, di fatto, anche per il nuovo decreto, come spiegato in dettaglio dai giudici nella loro ordinanza. Le norme comunitarie più recenti, infatti, non contemplano «alcun limite quantitativo al subappalto», anche se consentono «l'introduzione di previsioni più restrittive sotto diversi aspetti».

La questione - va detto - è parecchio in bilico, come spiega lo stesso Consiglio di Stato. Se, infatti, i giudici amministrativi pongono adesso dubbi sulla compatibilità delle norme italiane con le regole europee, un recente parere dello stesso Consiglio di Stato spiega che «la complessiva disciplina delle nuove direttive, più attente, in tema di subappalto, ai temi della trasparenza e della tutela del lavoro, in una con l'ulteriore obiettivo, complessivamente perseguito dalle direttive, della tutela delle micro, piccole e medie imprese, può indurre alla ragionevole interpretazione che le limitazioni quantitative al subappalto, previste dal legislatore nazionale, non sono in frontale contrasto con il diritto europeo». Una pronuncia della Corte di Giustizia, insomma, è necessaria a chiarire i dubbi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Italian Venture Capital & Startup Summit

MILANO 26 GIUGNO IL SOLE 24 ORE – VIA MONTE ROSA, 91

PROGRAMMA

9.30 **Registrazione dei partecipanti**

10.00 **Apertura dei lavori**
Guido Gentili - *Direttore Il Sole 24 ORE*
Innocenzo Cipolletta - *Presidente AIFI e FII*

Come si sostiene il mondo dell'innovazione
Domenico Arcuri - *Invitalia*
Michele Centemero - *Mastercard*
Leone Pattofatto - *CDP Equity*

La trasformazione digitale della PA
Simone Piunno - *Team per la Trasformazione Digitale*

Perchè il capitale di rischio deve continuare a crescere in Italia
Massimiliano Magrini - *United Ventures*
Claudio Giuliano - *Innogest*
Amedeo Giurazza - *Vertis*
Stefano Cervo - *KPMG*
Tommaso Faelli - *BonelliErede*

Quando è iniziata la rivoluzione digitale nei giornali
Roberto Bernabò - *Vicedirettore Il Sole 24 ORE*

Chi si è accorto delle startup
Giovanni Brianza - *Edison*
Luca Pagetti - *Innovation Center Intesa Sanpaolo*
Carolina Gianardi - *Poste Italiane*

13.00 **Networking lunch**

14 - 17.30 **Incontri one to one tra investitori e start up**

Moderano Monica D'Ascenzo e Luca Tremolada - Il Sole 24 ORE

Per partecipare e cercare nuovi investitori,
iscriviti su ilsole24ore.com/startupsummit

Main Partner Audi mastercard. | Partner KPMG | Un evento di 24 ORE LIVE