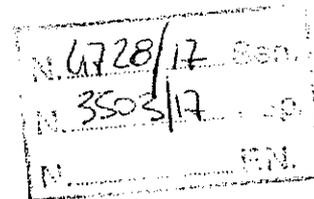


N. R.G. 1255/2015



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO  
SEZIONE TERZA CIVILE

composta dai magistrati

Dott. Loredana Pederzoli

Presidente

Dott. Massimo Croci

Consigliere

Dott. Giovanna Ferrero

Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta la numero di ruolo sopra riportato promossa in grado d'Appello con atto di citazione notificato il 17.6.2015 a ministero Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

da

[REDACTED], con il patrocinio [REDACTED]  
[REDACTED] dell'avv. CHIARELLA GIUSEPPE (CHRGPP80B02E507Y) VIA PARINI, 33 23900  
LECCO, [REDACTED]

[REDACTED]

APPELLANTE

CONTRO

COMUNE DI DESIO [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

~

APPELLATO

OGGETTO: Vendita di cose immobili

Le parti all'udienza del 20.6.2017 precisavano le seguenti conclusioni :

Per XXXXXXXXXX





- Accertato che la [REDACTED] ha provveduto al pagamento integrale dell'immobile assegnato a riscatto;
  - Accertato che la [REDACTED] ha svolto domanda al Comune di Desio per l'esercizio del diritto di riscatto;
- emettere sentenza ex art. 2932 cod. civ. che produca gli effetti del contratto di trasferimento della proprietà dell'immobile di [REDACTED] a Desio identificato catastalmente al [REDACTED].

In ogni caso

Disporre l'acquisizione del fascicolo d'ufficio del primo grado di giudizio.  
Con vittoria di spese e competenze del doppio grado di giudizio.

Lecco, 16 giugno 2017

Avv. Giuseppe Chiarella [REDACTED]

IL PRESIDENTE  
Dr. Lorenzana Pedersoli



Per COMUNE DI DESIO:

CONCLUSIONI

Piaccia alla Corte d'Appello di Milano, Sez. III, contrariis rejectis

- in via pregiudiziale:

a) principale, annullare e/o revocare il provvedimento di restituzione nel termine emesso da codesta Ecc.ma Corte d'Appello in data 29.5.2015 e depositato in cancelleria il 3.6.2015 e, per l'effetto, dichiarare inammissibile l'impugnazione avversaria poiché tardiva;

b) subordinata, nella denegata ipotesi in cui il provvedimento di restituzione del termine emesso da codesta Ecc.ma Corte d'Appello in data 29.5.2015 e depositato in cancelleria il 3.6.2015 venisse confermato, dichiarare inammissibile l'impugnazione avversaria poiché non notificata entro il termine perentorio ivi indicato (25.6.2015);

c) ulteriormente subordinata, dichiarare inammissibile l'impugnazione avversaria, ai sensi degli artt. 348 bis e 348 ter, giacché non ha una ragionevole probabilità di essere accolta.

- nel merito:

d) in via principale, respingere le domande dell'appellante e confermare i capi della sentenza impugnati, previa correzione del solo errore materiale presente in motivazione nella parte in cui la sentenza fa riferimento all'anno 1976 anziché all'anno 1975 come anno relativo al quale non è stato provato il pagamento delle rate di riscatto;

e) in via subordinata, nella denegata ipotesi in cui codesta Ecc.ma Corte d'Appello, in riforma della sentenza censurata, ritenesse fondate le domande avversarie, accertare e dichiarare l'intervenuta prescrizione di qualsivoglia diritto di riscatto nonché di qualsivoglia azione promossa da controparte ex art. 2932 c.c. in quanto esercitati oltre il termine decennale di cui all'art. 2946 c.c.;

f) in via di ulteriore subordine, nella denegata ipotesi in cui codesta Ecc.ma Corte d'Appello, in riforma della sentenza censurata, ritenesse fondate le domande avversarie sul presupposto dell'applicazione alla presente fattispecie della disciplina di cui al D.P.R. 2/1959, accertare e dichiarare che sia il Sig. [REDACTED] che la Sig.ra [REDACTED] sono decaduti dal diritto di acquistare la proprietà dell'appartamento di [REDACTED] ai sensi dell'art. 9, comma 3, del medesimo Decreto, avendo omissso il pagamento di 6 mensilità consecutive.

Con vittoria, per il COMUNE DI DESIO, di spese, diritti ed onorari del doppio grado di giudizio.



## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Il Tribunale così riassumeva lo svolgimento del processo “L'attore chiede restituzione di un immobile di edilizia popolare occupato dalla convenuta, nonché il risarcimento del danno per occupazione indebita; fa presente che l'alloggio era stato assegnato al marito con diritto di riscatto ove egli avesse pagato tutte le rate di prezzo entro il 30.11.94; ciò che non fu.

La convenuta allega che i pagamenti furono integrali e di aver esercitato il riscatto e quindi chiede sentenza ex art.2932 c.c. che le trasferisca la proprietà. In subordine, per il caso di accoglimento della domanda attorea, chiede rimborso delle spese straordinarie effettuate per la manutenzione dell'immobile.”.

Il Tribunale di Monza pronunciava sentenza n.3200/14 pubblicata in data 25/11/2014 con il seguente dispositivo:

“condanna parte convenuta a rilasciare entro il 31.1.15 libero da persone e vuoto da cose l'immobile sito a Desio [REDACTED], condanna la stessa a pagare all'attore € 56.016, oltre alle spese di lite liquidate previa compensazione per ¼ in €470 per spese esenti, €4000 per compensi, oltre 15%, iva e cpa ”

Avverso tale sentenza proponeva appello [REDACTED] con citazione notificata il 17.6.2015, a seguito di istanza di rimessione in termini accolta dal Presidente della IV Sezione della Corte, originariamente assegnataria della causa, chiedendo la riforma della sentenza per i motivi dedotti. Si costituiva COMUNE DI DESIO eccependo preliminarmente la tardività della notifica dell'appello, previa richiesta di revoca del provvedimento di rimessione in termini, contestando nel merito l'appello e chiedendo la conferma della sentenza. Riassegnata la causa alla III Sezione per competenza tabellare, alla prima udienza del 24.9.2015 la Corte, su istanza delle parti, fissava per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 20.6.2017 in cui, espletato l'incombente, tratteneva la causa a sentenza assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

Deve essere esaminata, preliminarmente, l'eccezione pregiudiziale proposta da parte appellata, volta ad annullare e/o revocare il provvedimento di rimessione in termini emesso da altra sezione di questa Corte d'appello in data 3/6/2015 e, per l'effetto, dichiarare inammissibile l'impugnazione poiché tardiva, o comunque notificata oltre il termine perentorio ivi indicato, o comunque ai sensi degli articoli 348 bis e 348 ter c.p.c.

L'eccezione formulata sia in via principale che subordinata che ulteriormente subordinata non è fondata e deve essere rigettata.

L'appellante, dopo la prima notifica negativa nell'atto di appello, tentata nei termini decorrenti dalla notifica della sentenza al procuratore domiciliatario avvocato [REDACTED] presso il domicilio

autonomamente eletto nella citazione di primo grado, ha formulato istanza per la rimessione in termini, sul presupposto che

- nell'atto di citazione il Comune di Desio aveva nominato quali i difensori gli avvocati [REDACTED] del foro di Milano, ed aveva eletto autonomamente domicilio presso l'avvocato [REDACTED] con studio in Monza, [REDACTED]
- negli atti giudiziari di primo grado, ivi compresa la relata di notifica della sentenza di primo grado, non viene comunicata o indicata alcuna variazione del nel suddetto domicilio
- il Comune di Desio risulta quindi avere eletto il proprio domicilio in Monza, via [REDACTED]
- l'indicazione topografica prevale pertanto su qualsiasi altro indirizzo, e quindi sul dato personale, essendo stata spesa nell'atto processuale.

Il Presidente della IV sezione civile, originariamente assegnataria del fascicolo, con provvedimento del 29 maggio- 3 giugno 2015, ha rimesso in termini parte appellante rilevando che “ quanto evidenziato in stanza giustifichi l'accoglimento della richiesta”.

Assume parte appellata che, nell'ipotesi in esame, debba prevalere il criterio personale su quello topografico dell'elezione di domicilio e, conseguentemente, sarebbe stato onere della parte appellante verificare l'indirizzo del domiciliatario prima di effettuare la notifica dell'atto di appello.

Rileva la Corte come l'eccezione non sia fondata, poiché, la Suprema Corte ha affermato, sia pure con riferimento alla notifica della sentenza, che nell'ipotesi in cui una parte abbia eletto domicilio autonomo, cioè presso un domiciliatario diverso dal difensore, il criterio topografico di elezione prevale sul criterio personale, quest'ultimo essendo configurabile soltanto per il domiciliatario che sia anche difensore, la parte possa notificare la sentenza presso la cancelleria del giudice “a quo” (Cass 18663/12). Orbene, ritiene questa Corte che il principio possa applicarsi anche l'ipotesi della notifica dell'atto di appello. Ne consegue che la sopravvenuta inidoneità del criterio topografico, dovuta al fatto che il domiciliatario non difensore abbia trasferito il proprio studio professionale senza darne avviso alla controparte del domiciliante, può costituire un valido motivo per la richiesta di rimessione in termini ai fini della notifica dell'atto di appello avverso la sentenza pronunciata in quel giudizio.

Nel provvedimento del 3 giugno 2015 in termini di atto della notifica alla controparte dell'atto di appello era “fino al 25 giugno 2015”; la notifica dell'atto è stata spedita in data 15 giugno e perfezionata in data 17 giugno 2015, ossia nei termini indicati dal provvedimento.

Infine, deve essere rigettata l'eccezione di inammissibilità dell'appello ex articolo 348 bis e ter c.p.c., per la fondatezza del gravame.

[REDACTED] ha impugnato la sentenza per i seguenti motivi:



1. violazione dei principi generali delle norme in materia di soggettività tributaria;
2. erroneità della sentenza nella parte in cui afferma che [REDACTED] non avrebbe corrisposto tutto quanto dovuto al comune di Desio, e quindi non si sarebbe verificata la condizione necessaria per l'esercizio del patto di vendita;
3. erroneità in cui afferma che l'appellante non avrebbe "alcun titolo legittimante l'occupazione a far data dal 30/11/94, atteso che la locazione non si è tramutata in acquisto".

L'appellante, chiede quindi, in riforma della sentenza, l'accoglimento delle domande formulate in primo grado in via riconvenzionale, ossia l'accertamento dell'avvenuto pagamento integrale dell'immobile, e la pronuncia di sentenza ex articolo 2932 c.c. che produca gli effetti del contratto e trasferimento della proprietà.

Giova premettere che il Tribunale ha accolto la domanda di restituzione dell'immobile formulata dal Comune di Desio sul presupposto dell'indebita occupazione da parte di [REDACTED] e di condanna della convenuta al pagamento dell'indennità dovuta per l'occupazione, quantificata in complessivi euro 57.816,00 sulla base del valore locativo dell'immobile stimato in euro 264 mensili, condividendo le indicazioni sul punto formulate dal Comune; ha detratto dall'importo, procedendo ad una compensazione giudiziale, il contro credito richiesto in via riconvenzionale dalla convenuta per pagamento di spese straordinarie gravante sul locatore.

Nella motivazione, osserva la Corte, il Tribunale

- ha qualificato il contratto come locazione con patto di futura vendita;
- ha accertato che non è stato pagato " tutto il prezzo dovuto", residuando l'importo di lire 29.500, che si ottiene sottraendo dal dall'importo dovuto di lire 4.549.500 quello dei pagamenti effettuati per complessive lire 4.520.000;
- è documentale che "una quota di canone era stata imputata titolo di Iva ( v. quietanze)";
- l'Iva è dovuta ai sensi dell'art 2 n.6 d.p.r. 633/72 e, "anche se non fosse per ipotesi dovuta l'Iva, rimane il fatto che le parti concordemente aveva imputato una quota del pagamento all'IVA".

Tutte le affermazioni di cui punti che precedono sono state oggetto di censura nei motivi di appello sopra evidenziati.

L'appello è fondato.

Ritiene la Corte che sia preliminare la qualificazione del contratto concluso fra le parti, da cui discende il corretto esame delle risultanze documentali, al fine di valutare se sussista o meno l'illegittima occupazione dell'immobile sostenuta da parte appellata Comune di Desio nell'atto di citazione di primo grado.



L'appellante ha prodotto, al doc 1, la delibera n. 226 del 22 dicembre 1969, titolata "Cessione in proprietà numero 14 alloggi popolari costruiti dal Comune con il contributo dello Stato. Approvazione degli schemi del contratto e del regolamento condominiale".

Nelle premesse della delibera si legge "... Si sottopone per l'approvazione seguente schema di provvedimento relativo alla cessione in proprietà di numero 14 alloggi concessi a riscatto agli assegnatari compresi nei primi 14 posti della graduatoria definitiva..." Sulla base di tali premesse il documento prosegue con il seguente tenore:

~ Il Consiglio Comunale,

letta la relazione di cui sopra;

visti d.p.r. 23 maggio 1964 n. 655 e il d.p.r. 17 gennaio 1959 n. 2 (la sottolineatura è dell'estensore);

visto l'articolo 1 della legge 9 giugno 1947, n. 530

DELIBERA

1) di cedere in proprietà agli assegnatari elencati nell'allegato prospetto (la sottolineatura è dell'estensore) numero 14 alloggi popolari a riscatto costruiti in [REDACTED] dal Comune di Desio con il contributo dello Stato approvando nel contempo i valori millesimali dei singoli alloggi determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti dalla commissione provinciale ai sensi del d.p.r. 17 gennaio 1959 n.2...

2) di approvare gli uniti schemi di contratto che prevedono il pagamento del canone in rate mensili posticipate e di regolamento condominiale

....

3) di dare atto che il prezzo di cessione è stato determinato in via provvisoria con riserva di conguaglio dopo l'approvazione finale da parte del Ministero....".

Alla delibera è allegata una tabella degli assegnatari, con precisa indicazione del prezzo di cessione, che per [REDACTED] è indicato in Lire 2.220.000, Lire 182.000 annue e lire 15.165 mensili.

Ritiene la Corte, in accoglimento delle argomentazioni svolte da parte appellante a pagina 21 del proprio atto, che il contratto concluso fra le parti sia una vendita con riserva di proprietà, poiché tale è la volontà inequivocabilmente espressa dal Comune nella delibera sopra riportata.

Tale interpretazione è conforme alla giurisprudenza della Suprema Corte, che in ipotesi del tutto analoga ha affermato il principio in forza del quale "*Il contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare con pagamento rateale del prezzo, stipulato dal privato con l'I.A.C.P. a norma del d.P.R. n. 2 del 1959 (modificato dalla legge n. 231 del 1962), va inquadrato nel paradigma dell'art. 1523 cod. civ., ossia della vendita con riserva di proprietà, con esclusione dell'applicabilità delle altre*

*disposizioni normative concernenti gli alloggi di tipo popolare ed economico. Ne consegue che l'acquirente non può essere considerato mero "assegnatario" (Cass. 11433/1998).*

La disciplina di cui all'articolo 1523 c.c. prevede, quindi, che "il compratore acquista la proprietà della cosa con il pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna". Il pagamento dell'ultima rata del prezzo, e quindi integrale, si pone come condizione sospensiva del trasferimento della proprietà.

Inoltre, la Suprema Corte in ipotesi del tutto applicabile al caso di specie ha affermato un principio idoneo a superare alcune delle censure mosse alla sentenza ed oggetto di diffuse argomentazioni delle parti, in base al quale *"con il pagamento dell'ultima rata di prezzo si verifica il trasferimento di proprietà dell'alloggio di edilizia popolare ed economica, già ceduto con riserva di proprietà all'originario assegnatario, poi deceduto, con la conseguenza che da parte degli eredi non è necessaria alcuna manifestazione di volontà per l'acquisizione di tale diritto"* (Cass. n. 7005/2012).

Il rapporto concluso fra le parti non è quindi inquadrabile nella locazione con patto di futura vendita; gli importi versati mensilmente non costituiscono canoni bensì quote di riscatto, così come riportato in ciascuna delle quietanze ed è significativo, in senso contrario alla qualificazione del contratto come locazione, che sia Comune di Desio che il giudice, per determinare l'indennità di occupazione cui è stata condannata ██████████, non abbiano utilizzato l'importo indicato negli atti come "canone" mensile, ossia Lire 15.156, ma abbiano assunto come elemento di calcolo del valore locativo del bene indicato in euro 264,00 mensili.

Occorre, pertanto, verificare, sulla base dei documenti prodotti dall'odierna parte appellante, se il prezzo fosse stato interamente versato entro il termine previsto, ossia il 30/11/1994, come riconosciuto dalla stessa Amministrazione Comunale.

Parte appellante ha riassunto in una tabella, esposta sin dalla comparsa di costituzione risposta in primo grado alle pagine 3 e 4, il prospetto dei pagamenti effettuati, producendo le relative quietanze di pagamento al doc 3.

L'esame analitico delle quietanze, conferma il prospetto riportato nell'atto ed attesta che ██████████ ██████████ ha pagato, dal 2 gennaio 1970 (prima rata mensile posticipata rispetto al 1.12.1969) al novembre 1994 (ultima rata), l'importo complessivo di lire 4.562.460.

Osserva la Corte che la quasi totalità delle ricevute di pagamento rilasciate dall'Ufficio Ragioneria della città di Desio sono mensili e relative al versamento di lire 15.165, ossia proprio la quota indicata nel prospetto prodotto unicamente alla delibera doc 1. Inoltre, la quasi totalità delle ricevute attestano il versamento di un importo capitale e di un importo indicato per "bollo". Nessuna delle ricevute, in particolare quelle successive al 1972, attesta il pagamento di un importo a titolo di Iva, poiché il rigo

presente nel modello di ricevuta per Iva, non è mai compilato. Solo una ricevuta, ossia la quietanza numero 2356 del 28.8.1978 per complessive lire 331.120 ( di cui euro 300 per bollo) indica come causale "quota riscatto dicembre 76/77 e gennaio/agosto 78÷ Iva" senza tuttavia specificare quale sarebbe l'importo pagato per Iva. Inoltre è stata prodotta la quietanza numero 7562 del 4 maggio 1983 per complessive lire 1.818 che ha come causale "versamento per Iva su quote riscatto casa via Prati 77".

Rileva la Corte come l'affermazione del tribunale in forza della quale " *concordemente avevano imputato una quota del pagamento dell'Iva*" non corrisponda quindi alle risultanze documentali e non possa essere condivisa da questa Corte, atteso che solo due documenti attestano il versamento di Iva, (uno senza specificare l'importo e l'altro attesta il versamento di una somma, peraltro esigua, a titolo di Iva) e non possono essere indicativi di una pattuizione intervenuta fra le parti per il pagamento dell'imposta, né vi sono ulteriori imputazioni di pagamento ad iva .

In conclusione, l'accertamento dell'importo totale risultante da tutte le quietanze di pagamento prodotte da parte appellante al doc 3, prescinde da quanto riportato nella predetta quietanza n. 7562.

La questione della debenza dell'Iva, che forma oggetto specifico di motivo di appello e di diffuse contro-argomentazioni della parte appellata, non incide quindi sull'accertamento dell'intervenuto versamento dell'importo in linea capitale pattuito ex art 1523 cc. e previsto sin dall'origine dal Comune di Desio nella citata delibera del 22 12.1969 e rimane assorbito.

Rileva comunque la Corte come il Comune non abbia mai richiesto il pagamento dell'Iva, anche avuto riguardo alla qualità le parti.

È dunque documentalmente provato che [REDACTED] ha pagato la somma complessiva di lire 4.562.460 comprensiva dell'ultima quota relativa al novembre 1994.

Ha quindi pagato interamente il prezzo di vendita, indicato dallo stesso Comune di Desio in complessivi lire 4.549.500 ossia 300 rate da lire 15.165 ciascuna compresi gli interessi ( pag 2 atto di citazione).

Alla data del novembre 1994, quindi, si è verificata la condizione sospensiva per il trasferimento della proprietà dell'immobile in capo a [REDACTED], senza necessità per l'assegnatario o per i suoi eredi di chiedere il riscatto, come affermato dalle pronunce della Suprema Corte sopra citate.

Conformemente a quanto ora argomentato, [REDACTED] in data 24 luglio 2013 ha semplicemente richiesto al Comune di Desio l'acquisizione dei dati dell'appartamento " per definire il rogito". Osserva la Corte, che a tale data, si era già completata -a far tempo dal novembre 1994- la fattispecie traslativa del diritto di proprietà e non era, dunque, maturata alcuna prescrizione o decadenza.



Da quanto sopra conclusivamente argomentato discende il rigetto di tutte le domande formulate in primo grado dal Comune di Desio, ossia la condanna di [REDACTED] al rilascio dell'immobile per indebita occupazione e di condanna della stessa al pagamento dell'indennità di occupazione, poiché l'immobile era legittimamente occupato dalla stessa;

nonché delle domande formulate da in via riconvenzionale da [REDACTED] in primo grado, ossia pronunciare sentenza ex articolo 2932 c.c. che produca gli effetti del contratto di trasferimento della proprietà, nonché quella in via subordinata riconvenzionale di condannare il Comune di Desio alla restituzione delle spese sostenute per manutenzione straordinaria in relazione all'immobile, gravanti sul proprietario.

L'esito della lite, che vede la soccombenza reciproca di entrambe le parti, determini la sussistenza dei presupposti per la compensazione integrale delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] contro COMUNE DI DESIO avverso la sentenza del Tribunale di Monza n.3200/14 così provvede in sua totale riforma:

- 1) in accoglimento dell'appello, rigetta tutte le domande proposte in primo grado dal Comune di Desio nei confronti di [REDACTED];
- 2) rigetta la domanda riconvenzionale proposta in primo grado da [REDACTED] nei confronti del Comune di Desio
- 3) compensa integralmente fra le parti le spese del doppio grado di giudizio.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 16.10.2017

Il Consigliere estensore  
Giovanna Ferrero

Il Presidente  
Loredana Pederzoli

CORTE D'APPELLO DI MILANO

Rea n. 1255/2015/RG n. 4728/2017

OGGI 13 NOV. 2017

IL CANCELLIERE  
dot.ssa Eva PANELLA

IL CANCELLIERE GI

dot.ssa Eva PANELLA