

Repubblica Italiana

In nome del popolo italiano

La Corte di Appello di Napoli

sezione civile settima

composta dai magistrati:

dott. Arturo Pizzella presidente

dott. Lucia Minauro consigliere

dott. Marco Marinaro giudice aus. rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 476/2011 R.G., di appello contro la sentenza n. 499/2010 depositata dal Tribunale di Napoli -Sezione distaccata di Ischia, il 5 novembre 2010, che ha definito il giudizio rubricato al n. 276/2008 R.G.,

tra

(...) - Soc. Cooperativa a responsabilità limitata, in liquidazione coatta amministrativa, in persona del Commissario liquidatore e legale rappresentante pro tempore, con sede in Roma alla via (...) ed elettivamente domiciliata in Napoli alla via (...) presso lo studio dell'avv. (...) dal quale è rappresentato e difeso, p.e.c.: (...);

(appellante)

e

(...), e (...), entrambe elettivamente domiciliate in Forio (Na) alla via (...) nello studio degli avvocati (...) dai quali sono rappresentate e difese

(appellati)

Conclusioni

All'udienza del 23 gennaio 2020 i procuratori delle parti costituite, precisate le conclusioni, chiedevano di rimettersi la causa in decisione ed il Collegio assegnava i termini ex artt. 352, comma 1, e 190, comma 1, c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Svolgimento del processo

Con atto di intimazione di licenza per finita locazione con valore di disdetta e citazione per la convalida notificato il 28 maggio 2008, (...) Soc. Cooperativa a r.l. in liquidazione coatta amministrativa, intimava a (...), licenza per finita locazione con invito a rilasciare l'immobile sito in Forio d'Ischia (Na) alla via (...), libero e vuoto di persone e cose in favore dell'intimante e nel contempo citava le medesime a comparire dinanzi al Tribunale di Napoli all'udienza del 14 luglio 2008, per ivi sentir convalidare la licenza per finita locazione e sentir accogliere le seguenti

conclusioni: a) voglia il giudice adito convalidare la licenza alla data del 01.07.2008 o a quella che sarà stabilita dal Giudice medesimo; 2) voglia il giudice fissare la data di esecuzione della finita locazione per la materiale liberazione dell'immobile da persone e/o cose; 3) in caso di opposizione, emettere ordinanza provvisoriamente esecutiva di rilascio; con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

La domanda proposta veniva fondata sulla premessa che (...) è proprietaria, tra le altre, di una unità abitativa ubicata in Forio (Na) alla via (...); che detta unità abitativa era parte di un complesso di maggiore consistenza costituito da n. 12 case popolari a schiera, in aderenza, di due piani ciascuna, costruite nei primi anni '50 su terreno acquistato con atto per notaio (...) del 27.3.1953 n. 6660 rep., ai sensi della legge 2.7.1949 n. 248 ed in conformità alla licenza edilizia del 27.04.1953, rilasciata dal Sindaco di Forio d'Ischia, riferita al Progetto Tecnico n. 24/33 con la quale la (...) era stata autorizzata ad edificare negli appezzamenti di terreno descritti nel foglio di mappa n. 16 (part.1 le nn. 228 e 321).

Si premetteva altresì che, in particolare, l'abitazione oggetto del presente giudizio era la undicesima per chi guarda da sinistra a destra il corpo di fabbrica volgendo le spalle al mare ed identificata catastalmente al N.C.E.U. di Forio d'Ischia foglio 16, p.11a (...), sub 4, via (...), p.T. 1°, z.c. 01, cat. A/4, cl. 1, vani 5,5; che l'immobile era stato concesso in locazione ad (...), poi deceduto, che aveva abitato nell'alloggio assegnatogli fino al 1963 data in cui si era verificato il subingresso nel contratto di locazione del figlio (...); che l'immobile era stato condotto in locazione ad uso abitativo dal medesimo (...) per il canone annuo di Lire 115.200 (Euro 59,50) rivalutato secondo gli indici Istat in Euro 1.489,33 in virtù di scrittura privata del 01.07.1955 registrata in data 20.07.1956.

Si precisava infine che il contratto di locazione aveva durata venticinquennale con scadenza in data 01.07.1980; che l'intimante aveva provveduto ad inviare in data 15.04.2008 raccomandata a.r. per la comunicazione della disdetta al fine di evitare la rinnovazione annuale del contratto di locazione medesimo e che nonostante l'invito a liberare l'immobile le eredi di (...) ((...)), non avevano riconsegnato l'appartamento (...) legittima proprietaria la quale non intendeva rinnovare ulteriormente il contratto di locazione, dovendo invece ottenere la piena disponibilità dell'immobile.

Nel costituirsi in giudizio (...) contestavano integralmente il contenuto dell'intimazione notificata opponendosi alla convalida e chiedevano l'integrale rigetto delle domande spiegate nei loro confronti.

Trasmesso il fascicolo del presente giudizio dinanzi al Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Ischia, il giudice designato con ordinanza del 26 settembre 2008 non convalidava lo sfratto per finita locazione rigettando la concessione della ordinanza provvisoria di rilascio; all'udienza del 29 ottobre 2010 la causa veniva introitata in decisione.

Con la sentenza impugnata veniva rigettata la domanda attorea ritenendo che il contratto di cui è causa non fosse un contratto di locazione ma dovesse essere qualificato come preliminare di vendita in quanto prevedeva l'espreso obbligo per l'ente proprietario di trasferire l'immobile occupato al locatario o ai suoi eredi senz'altro onere che il versamento del canone pattuito per il periodo indicato; secondo il tribunale, pertanto, il contratto non poteva essere risolto alla scadenza mediante semplice disdetta potendo il locatario esercitare il diritto di acquisto dell'immobile.

Con atto notificato il 4 febbraio 2011, (...) proponeva l'impugnazione della sentenza di prime cure chiedendone la riforma integrale.

Nel costituirsi in giudizio, le appellate (...) contestavano integralmente l'atto di appello e ne chiedevano il rigetto e la conferma della sentenza di primo grado, spiegando altresì appello incidentale.

All'udienza del 23 gennaio 2020 la corte si riservava la decisione, assegnando alle parti i termini ordinari per il deposito delle difese conclusionali.

Motivi della decisione

1.- La parte appellante impugna la sentenza del tribunale articolando alcuni motivi di censura al fine di ottenere la riforma integrale della stessa.

1.1. - Più precisamente (...) si duole del fatto che il Giudice di primo grado abbia dichiarato che il rapporto oggetto di causa sia un contratto preliminare e non un contratto di locazione. Ritiene parte appellante di aver sempre qualificato il detto contratto come "contratto di locazione con patto di futura vendita" e che sia assolutamente preminente la causa locatizia nel c.d. contratto di natura mista di cui è causa.

1.2. - L'appellante, ancora, si duole della erroneità della "pregressa ordinanza del 26.09.2008" che ha ritenuto inapplicabile al caso di specie il procedimento di convalida di sfratto secondo quanto disposto dalla sentenza della Corte costituzionale n. 193/76. Secondo la tesi sviluppata nell'atto di impugnazione, nella sentenza di primo grado il giudice non avrebbe tenuto adeguatamente conto del fatto che la sentenza della Corte costituzionale sopra richiamata sarebbe inapplicabile al caso in esame, inerendo esclusivamente ai casi di assegnazione di case popolari a seguito di bandi di gara con susseguente concorso e relative graduatorie.

1.3. - (...) si duole altresì del fatto che il tribunale avrebbe ommesso di considerare che i conduttori potevano chiedere ed ottenere il trasferimento dell'immobile purché lo avessero fatto entro il 01.07.1980. Poiché, a dire dell'appellante, nel caso di specie gli assegnatari non avrebbero richiesto il trasferimento si sarebbe prescritto il relativo diritto. E quindi (...) avrebbe acquisito il diritto di liberare l'immobile mediante sfratto per finita locazione, previa disdetta.

1.4. - Per quanto sopra, (...) chiede l'accoglimento dell'atto di appello con la richiesta di riforma della impugnata sentenza e con la correlata richiesta di convalida della licenza per finita locazione alla data del

01.07.2008 con fissazione della data di esecuzione dello sfratto.

2. - Nel costituirsi in sede di appello, (...) hanno riproposto le eccezioni già formulate nel precedente grado di giudizio chiedendo il rigetto dell'appello con la conferma della sentenza di primo grado ed il rigetto della domanda di finita locazione anche per la parte relativa alle spese di giudizio.

Per la ipotesi di accoglimento, anche parziale, dei rilievi di parte appellante, le appellate hanno proposto "appello incidentale condizionato chiedendo che la domanda principale (...) venga rigettata in accoglimento delle eccezioni di cui ai punti a), b) e c) già proposte in primo grado dalle difese della (...) e della (...) e non pienamente accolte dal Tribunale nella motivazione della pronuncia impugnata" ("gli alloggi de quo non sono sottoposti alla L. 431/98 in quanto di edilizia residenziale pubblica"; "è applicabile al caso de quo la sentenza della Corte Costituzionale 193/76"; "manca una valida disdetta e la data di scadenza è arbitrariamente determinata").

3. - In via pregiudiziale, occorre rilevare che l'appellante all'udienza del 23 gennaio 2020 ha eccepito l'esistenza di un giudicato esterno di questa Corte (sentenza n. 964/2019, depositata telematicamente il 22 gennaio 2020 unitamente ad altre sentenze ed anche il 25 marzo 2020 con la

comparsa conclusionale e l'11 giugno 2020 con le memorie di replica). Tale eccezione è stata reiterata sia nella comparsa conclusionale sia nelle memorie di repliche.

Sul punto le appellate si sono limitate ad una generica contestazione all'udienza indicata, senza nulla eccepire ed argomentare al riguardo nella comparsa conclusionale (non risultano depositate le memorie di replica).

3.1.- Più precisamente, la parte appellante che ha depositato la sentenza n. 964/2019 pronunciata da questa Corte (II sezione civile), eccepisce che detta pronuncia - che sarebbe passata in giudicato - sarebbe stata resa tra le stesse parti del presente processo avendo ad oggetto l'accertamento del diritto di proprietà (...) sull'immobile di cui è causa.

Per cui la Corte si sarebbe pronunciata definitivamente statuendo sulla natura giudica del contratto oggetto di contestazione, sulla natura giuridica (...) e di conseguenza sulla disciplina applicabile al caso de quo, oltre che sulle condizioni e sui requisiti per ottenere il trasferimento del bene, sulla durata del rapporto locatizio in contestazione e sulla disdetta inviata (...) e, infine, accertando e dichiarando la prescrizione di tale diritto.

3.2.- Al fine di delibare in ordine a quanto eccepito dalla parte appellante circa l'esistenza del giudicato esterno, occorre esaminare la sentenza n. 964 del 21 febbraio 2019 (che ha definito il giudizio di appello n. 2832/2012) per l'impugnazione della sentenza del Tribunale di Napoli n. 296 del 20 giugno 2011, intervenuta tra (...) (appellanti) e la (...) Soc. Coop. A r.l. in liquidazione coatta amministrativa, con la quale la Corte di Appello di Napoli (II Sezione civile) ha rigettato il gravame con la conferma della sentenza di primo grado.

3.2.1.- Nella ricostruzione del fatto della sentenza n. 964/19 si legge quanto segue:

"1.- Con sentenza n. 296 depositata il 20.6.2011 il Tribunale di Napoli, decidendo sulle domande proposte con atto di citazione del 29.05.2008 (...) SOC. COOPERATIVA a RL in liquidazione Coatta amministrativa nei confronti di (...) volte all'accertamento: 1) del diritto di piena ed esclusiva proprietà in capo all'Istituto attore dell'immobile ubicato in Forio d'Ischia alla via (...) (in catasto al NCEU di Forio d'Ischia al foglio 16 part.11a (...) sub 4, piano terra - 10, zc 01, categoria A4, classe 1, vani 5,5; 2) dell'esistenza del contratto di locazione originariamente stipulato nel 1955 da essa (...) con il signor (...) in relazione al predetto immobile; 3) del subentro, alla morte di (...), del signor (...) in detto contratto; 4) della morosità di (...); 4) dell'occupazione dell'immobile in questione da parte delle sig.re (...), rispettivamente moglie e figlia di (...), deceduto il 20.8.2006; 6) della scadenza del contratto di locazione per l'1.7.2008; nonché sulla domanda riconvenzionale delle convenute di pronuncia di sentenza costitutiva del trasferimento del predetto immobile, così provvedeva:

"a) accoglie la domanda principale e per l'effetto dichiara che (...) è proprietaria dell'immobile oggetto di causa sito in Forio d'Ischia alla via (...) (NCEU Forio d'Ischia fg 16 part. 1266 sub 4);

b) dichiara inammissibili le altre domande formulate da (...);

c) rigetta la domanda riconvenzionale formulata dalle convenute;

d) compensa le spese di lite tra le parti.

Nel pervenire a tale decisione il Tribunale, per quel che qui ancora rileva, premesso che era circostanza pacifica, in quanto non contestata, che l'originaria proprietà dell'immobile era della (...), affermava che il "contratto preliminare di affitto con patto di futura vendita dell'alloggio" inter partes dell'1.7.1955, secondo i principi già affermati dalla Suprema Corte (sentenza n. 3587/92) era da qualificarsi come contratto misto costituito dalla fusione di due contratti tipici, la

locazione e la vendita, in cui la locazione aveva decorrenza immediata e non era equiparabile ad un rapporto locativo semplice, in quanto strumentalmente collegata alla promessa di vendita, ed in cui il contratto preliminare riguardava la sola parte relativa all'obbligo (...), alla scadenza del contratto ed al ricorrere di talune condizioni, di vendere l'alloggio al conduttore. Affermava, quindi, che la domanda di riscatto avanzata in via riconvenzionale dalle convenute altro non era che l'azione ex art. 2932 c.c. avente ad oggetto l'obbligo contrattualmente assunto dalla (...) ai sensi dell'art. 6 del citato contratto, azione che doveva, tuttavia ritenersi prescritta, come exceptio da parte attrice, per decorso infruttuoso del termine decennale, iniziato a maturare dall'1.7.1980 (data di scadenza del contratto di locazione, coincidente con il momento in cui il conduttore avrebbe potuto far valere il proprio diritto nei confronti della (...)), interrotto dal dante causa delle convenute il 18.11.1981, e venuto nuovamente a scadenza senza ulteriori atti interruttivi, non essendo idonea a tal fine la missiva del 12.6.1990 (priva di sottoscrizione). Negava, poi, che dagli atti di causa potesse evincersi la volontà dell'istituto di rinunciare alla prescrizione, militando in senso contrario le missive in atti, tra cui quella dell'1.11.2005. Concludeva nel senso che, in base alla teoria dell'assorbimento o della prevalenza in materia di disciplina del contratto misto, pur a voler ritenere che il contratto di locazione, pervenuto alla sua scadenza, si fosse rinnovato per ulteriori venticinque anni ex art. 1597 c.c. o che potesse considerarsi a tempo indeterminato, doveva escludersi che il patto relativo alla vendita avesse seguito le sorti della locazione continuando ad impegnare le parti per un tempo di gran lunga superiore all'originaria scadenza pattuita. Da qui il rigetto della riconvenzionale.

2.- Avverso tale decisione hanno proposto appello le sigg.re (...) chiedendo: "a) accogliere la domanda riconvenzionale di trasferimento dell'alloggio formulata in primo grado dalle attuali appellanti; b) rigettare conseguentemente la domanda principale proposta in primo grado (...) relativa al diritto di proprietà dell'alloggio; c) in linea subordinata comunque accogliersi le eccezioni spiegate in primo grado dalle convenute e di cui al punto 4) dei motivi di appello; d) confermare nel resto la impugnata sentenza relativamente al rigetto per inammissibilità delle ulteriori domande spiegate in primo grado (...); e) con la condanna di parte appellata alla rifusione delle spese, diritti ed onorari di entrambi i gradi di giudizio con attribuzione".

3. - Ha resistito al gravame l'Istituto appellato chiedendone il rigetto e la conferma della sentenza impugnata, vinte le spese del giudizio.

4. - Disposta infruttuosamente l'acquisizione del fascicolo d'ufficio del primo grado, la causa è stata riservata in decisione allo spirare dei termini di cui all'art. 190 cpc concessi all'udienza del 13.6.2018".

3.2.2. - Secondo quanto risulta dalla medesima sentenza n. 964/19 il gravame esaminato dalla Corte era stato affidato ai seguenti motivi:

"a) sussisterebbe rinuncia (...) alla prescrizione;

b) non sarebbe maturata la prescrizione decennale del diritto al trasferimento stante l'intervenuta o rinnovazione tacita del contratto di locazione;

c) la prescrizione non sarebbe maturata essendo il diritto al trasferimento sottoposto a condizioni sospensive;

d) sussisterebbe la nullità della citazione per carenza di mandato".

3.2.3. - Dalla lettura della sentenza n. 964/19 emerge dunque inequivocabilmente che le parti di quel giudizio sono le medesime del presente processo, ma ciò vale anche per l'immobile oggetto di lite.

Emerge altresì come la domanda proposta nel giudizio definito con la sentenza n. 964/19 sia diversa da quella che occorre definire in questa sede e ciò in quanto nel primo caso la (...) aveva chiesto (ed ottenuto) l'accertamento della proprietà dell'immobile mentre nel secondo ha intimato la licenza per finita locazione chiedendo il rilascio dello stesso.

È evidente nel giudizio definito con la sentenza n. 964/19 in sede di appello, nel pervenire alla decisione "il Tribunale, affermava che il "contratto preliminare di affitto con patto di futura vendita dell'alloggio" inter partes dell'1.7.1955, secondo i principi già affermati dalla Suprema Corte (sentenza n. 3587/92) era da qualificarsi come contratto misto costituito dalla fusione di due contratti tipici, la locazione e la vendita, in cui la locazione aveva decorrenza immediata e non era equiparabile ad un rapporto locativo semplice, in quanto strumentalmente collegata alla promessa di vendita, ed in cui il contratto preliminare riguardava la sola parte relativa all'obbligo (...), alla scadenza del contratto ed al ricorrere di talune condizioni, di vendere l'alloggio al conduttore. Affermava, quindi, che la domanda di riscatto avanzata in via riconvenzionale dalle convenute altro non era che l'azione ex art. 2932 c.c. avente ad oggetto l'obbligo contrattualmente assunto dalla (...) ai sensi dell'art. 6 del citato contratto, azione che doveva, tuttavia ritenersi prescritta, come eccepito da parte attrice, per decorso infruttuoso del termine decennale, iniziato a maturare dall'1.7.1980 (data di scadenza del contratto di locazione, coincidente con il momento in cui il conduttore avrebbe potuto far valere il proprio diritto nei confronti della (...)). Concludeva nel senso che, in base alla teoria dell'assorbimento o della prevalenza in materia di disciplina del contratto misto, pur a voler ritenere che il contratto di locazione, pervenuto alla sua scadenza, si fosse rinnovato per ulteriori venticinque anni ex art. 1597 c.c. o che potesse considerarsi a tempo indeterminato, doveva escludersi che il patto relativo alla vendita avesse seguito le sorti della locazione continuando ad impegnare le parti per un tempo di gran lunga superiore all'originaria scadenza pattuita. Da qui il rigetto della riconvenzionale" ed anche il rigetto dell'appello proposto da (...).

3.2.4.- E la sentenza n. 964/19 di questa Corte è stata prodotta in questa sede dalla (...) munita della certificazione ex art. 124 disp. att. c.p.c. (in data 14 dicembre 2019), per cui la parte appellante ha fornito piena prova dell'esistenza di un giudicato esterno.

Al riguardo questa Corte prende comunque atto del più recente orientamento di legittimità in base al quale colui il quale afferma il passaggio in giudicato di una sentenza resa in altro giudizio, deve dimostrarlo non soltanto producendo la sentenza stessa, ma anche corredandola della idonea certificazione (art. 124 disp. att. c.p.c.) dalla quale risulti che la pronuncia non è soggetta ad impugnazione (ex multis, di recente, Cass. civ. Sez. VI - 1, Ord., 02/05/2018, n. 10465; Cass. civ. Sez. III Sent., 09/03/2017, n. 6024; già, Cass. civ. Sez. lavoro, 09/07/2004, n. 12770; Cass. civ. Sez. II, 19/03/1999, n. 2524).

3.3. - Giova preliminarmente rammentare che l'esistenza del giudicato, anche esterno, non forma oggetto di un'eccezione in senso tecnico, ma è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo, persino nell'ipotesi in cui la sua formazione sia avvenuta successivamente alla pronuncia della sentenza impugnata, essendo il giudicato assimilabile agli elementi normativi astratti, siccome destinato a fissare la regola del caso concreto.

Anche di recente infatti la S.C. ha ribadito che l'esistenza del giudicato esterno è, a prescindere dalla posizione assunta in giudizio dalle parti, rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo nella stessa ipotesi in cui il giudicato si sia formato successivamente alla pronuncia della sentenza impugnata, trattandosi di un elemento che può essere assimilato agli elementi normativi astratti, essendo destinato a fissare la regola del caso concreto; sicché, il suo accertamento non costituisce patrimonio esclusivo delle parti, ma, mirando ad evitare la formazione di giudicati contrastanti, conformemente al principio del "ne bis in idem", corrisponde ad un preciso interesse pubblico, sotteso alla funzione primaria del processo e consistente nell'eliminazione dell'incertezza delle

situazioni giuridiche, attraverso la stabilità della decisione (ex multis, Cass. civ. Sez. lavoro Ord., 26/06/2018, n. 16847; Cass. civ. Sez. lavoro Sent., 03/04/2017, n. 8607; Cass. civ. Sez. I Sent., 27/07/2016, n. 15627; Cass. civ. Sez. Unite Ordinanza, 18/01/2016, n. 691; Cass. civ. Sez. VI Ord., 06/06/2011, n. 12159).

3.3.1. - Peraltro, qualora due giudizi tra le stesse parti facciano riferimento al medesimo rapporto giuridico ed uno di essi sia stato definito con sentenza passata in giudicato, l'accertamento così compiuto in ordine alla situazione giuridica ovvero alla soluzione di questioni di fatto e di diritto relative ad un punto fondamentale comune ad entrambe le cause, formando la premessa logica indispensabile della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza, preclude il riesame dell'identico punto di diritto accertato e risolto, anche se il successivo giudizio abbia finalità diverse da quelle che hanno costituito lo scopo ed il petitum del primo (Cass. civ. Sez. III, Sent., 04/04/2019, n. 9316).

3.3.2. - Invero, nel caso in esame, il tribunale ha fondato la sentenza impugnata su un erroneo presupposto che attiene alla qualificazione del contratto che poi ha formato oggetto del suindicato giudicato esterno.

Infatti, secondo il giudice di primo grado il contratto stipulato tra le parti oggi in contesa non era da qualificarsi come contratto di locazione, bensì quale preliminare di vendita "in quanto prevede l'esplicito obbligo per l'ente proprietario di trasferire l'immobile occupato al locatario o ai suoi eredi senz'altro onere che il versamento del canone pattuito per il periodo indicato"; a ciò conseguirebbe "che il contratto non può risolversi alla scadenza mediante semplice disdetta potendo il locatario esercitare il diritto di acquisto dell'immobile" (pag. 3 sentenza).

3.3.3.- Questo collegio ritiene di doversi adeguare a quanto statuito da questa stessa corte con la sentenza n. 964/19 per cui il contratto che oggi costituisce oggetto di causa deve essere qualificato come contratto di locazione con patto di vendita (contratto misto) secondo quanto ivi statuito.

4.- Le appellate ripropongono nel presente grado di giudizio tutte le eccezioni e difese proposte in primo grado al fine di pervenire comunque al rigetto dell'appello e della intimazione di licenza per finita locazione.

4.1. - In primo luogo, con la comparsa si eccepisce l'esclusione dall'ambito applicativo della legge 431/98 (art. 1, comma 2, lett. b) dei contratti relativi agli alloggi di edilizia residenziale e pubblica ciò sul presupposto che nel caso in esame si sarebbe in presenza di un alloggio di edilizia residenziale pubblica. Ciò deriverebbe dal fatto che il contratto di locazione sarebbe stato stipulato con un ente sovvenzionato dallo Stato per la costruzione di alloggi di carattere popolare per i pescatori e marittimi (ente il cui operato è sottoposto all'autorizzazione del Ministero dei LL.PP).

In particolare, sempre secondo la tesi della parte appellata, per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica non si porrebbe un problema di rilascio alla scadenza venendo meno il godimento dell'alloggio concesso in locazione solo a seguito di particolari ipotesi di inadempimento tassativamente indicate dalla legge ed essendo l'assegnazione operata normalmente a tempo indeterminato.

Per quanto esposto l'azione proposta dalla (...) sarebbe inammissibile in quanto, essendosi in presenza di un contratto riguardante un alloggio di edilizia residenziale pubblica, il procedimento di convalida di licenza e/o sfratto per finita locazione non avrebbe potuto essere esperito non ponendosi per detti contratti ed alloggi un problema di "rilascio alla scadenza".

4.2. - Inoltre, le appellate, eccepiscono che la sentenza della Corte Costituzionale n. 193 del 1976, in considerazione delle peculiari finalità sociali perseguite dagli istituti che hanno costruito alloggi in regime di edilizia sovvenzionata ed in considerazione, altresì, della diversità di posizione tra il

conduttore di una abitazione privata e l'assegnatario di un alloggio popolare, ha dichiarato la illegittimità dell'art. 30 del T.U. n. 1165 del 1938 nella parte in cui consentiva ai detti enti di stipulare contratti di locazione per un tempo determinato nonché di avvalersi del procedimento di convalida di sfratto per finita locazione.

Nel caso di specie, il contratto sarebbe stato stipulato dall'assegnatario con un ente sovvenzionato dallo Stato per la costruzione di alloggi di carattere popolare per i pescatori ed i marittimi (il cui operato, come detto, sottoposto alla vigilanza ed alle autorizzazioni del Ministero per i Lavori Pubblici): pertanto detto contratto non è e non potrebbe essere a tempo determinato e l'istituto intimante non poteva avvalersi del procedimento di sfratto per finita locazione.

Il contratto in esame sarebbe dunque un contratto a tempo indeterminato che non prevede una scadenza e che potrebbe essere, eventualmente, risolto solo per ipotesi di inadempimento previste dalla legge e dal contratto. Pertanto, la scadenza indicata dalla (...) (01.07.2008) non sarebbe valida e sarebbe stata arbitrariamente determinata, potendosi parlare di rilascio alla scadenza solo nei rapporti tra privati e non nel caso di specie ove il locatore è un ente pubblico o, comunque, un istituto sovvenzionato dallo Stato. La relativa domanda sarebbe dunque inammissibile e/o improponibile.

4.3. - Infine, la parte appellata, eccepisce in via gradata la mancanza di rituale disdetta come anche l'arbitraria fissazione della data di scadenza così come determinata (...). Si precisa al riguardo da parte della stessa che la disdetta prodotta dalla (...) non sarebbe pervenuta nei sei mesi prima della indicata scadenza: infatti la disdetta sarebbe datata 15.04.2008, sarebbe stata spedita in data 20.05.2008 e sarebbe pervenuta soltanto in data 23.05.2008. Nell'ottica di tale prospettazione, dunque, mancando valida disdetta o, comunque, essendo non tempestiva la suddetta in quanto non pervenuta sei mesi prima prescritti, la domanda dovrebbe essere comunque rigettata. Inoltre, per quanto attiene alla indicazione della data di scadenza, la stessa sarebbe, sempre ad avviso della parte appellata, erronea e, comunque, arbitrariamente determinata, essendo il contratto sorto in data 01.07.1956: secondo le appellate, in sostanza, non sarebbero comprensibili le modalità attraverso le quali si sarebbe indicata la data di scadenza della quale si chiede la convalida.

4.4. - Le eccezioni proposte dalla parte appellata possono essere trattate congiuntamente e possono essere risolte seguendo l'orientamento già affermato da questa Corte in altra analoga situazione (ci si riferisce in particolare alla sentenza n. 4138 del 5 agosto 2019 della II Sezione civile, depositata telematicamente dall'appellante il 22 gennaio 2020).

4.5.- Preliminarmente va risolto il quesito se l'assegnazione con patto di futura vendita da un soggetto beneficiato da sovvenzioni statali per la realizzazione di immobili da destinare ad edilizia economica e popolare sia equivalente o meno ad una locazione con patto di futura vendita, tenuto conto che l'art. 2 della L. n. 408/1949 ha aggiunto all'art. 16 del testo unico 28 aprile 1938, n. 1165 il n. 13 che riguarda "gli altri enti morali e società costituiti con lo scopo di costruire senza finalità di lucro case popolari da assegnare in locazione con patto di futura vendita e di riscatto, sempre che i loro statuti si uniformino alle disposizioni dell'art. 37 del presente testo unico" e che il successivo art. 3 prevede che "le case popolari costruite dagli enti e società indicate ai numeri 2, 3, 6, 10, 11 e 12 dell'art. 16 del testo unico 28 aprile 1938, n. 1165, possono essere assegnate in locazione con patto di futura vendita previa autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici e con l'osservanza delle cautele e condizioni che dallo stesso Ministero saranno prescritte ai sensi degli articoli 34 e 42 dello stesso testo unico".

L'art. 3 non richiama gli enti e le società indicate al n. 13 dell'art. 16 del T.U. n. 1165/1938 (nella cui categoria va ricompresa (...)), ma da ciò non può farsi conseguire che (...) non avrebbe potuto locare l'immobile con patto di futura vendita in quanto, così facendo, avrebbe derogato allo schema pubblicistico del rapporto con il concessionario finale dell'alloggio.

Invero, tale interpretazione si porrebbe in contrasto con il contenuto dello stesso n. 13 che si riferisce ad enti e società costituiti proprio con lo scopo di costruire case popolari da assegnare in locazione con patto di futura vendita. Invero, l'art. 3 cit. non va interpretato nel senso che gli enti e le società diverse da quelle indicate ai numeri 2, 3, 6, 10, 11 e 12 dell'art. 16 del testo unico 28 aprile 1938, n. 1165, non possono assegnare in locazione con patto di futura vendita le case popolari da essi costruite, ma nel senso che possono farlo senza la previa autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici (richiesta, invece, per gli enti e le società richiamate dall'art. 3).

Né a ciò osta la natura della (...) che, a dire della parte appellata, non sarebbe di diritto comune, avendo avuto accesso alle sovvenzioni statali. Non consta affatto che l'odierna appellante sia un ente pubblico, meno che mai "non economico", né un soggetto ad esso assimilabile, trattandosi di una società cooperativa di natura privatistica, sia pure senza fine di lucro. Né la natura privatistica muta per il fatto di avere usufruito del contributo erariale, ovvero per il perseguimento di finalità sociali, non lucrative, nella costruzione degli alloggi. La concessione del finanziamento pubblico non ha mutato la natura della società, ma al più imposto ad essa una finalità nella realizzazione della sua ragione sociale che i fatti di causa non dimostrano affatto sia stata tradita (in termini, App. Napoli, sent. n. 4138/19).

4.6.- Le appellate lamentano altresì che, alla scadenza del termine venticinquennale di durata della locazione, il contratto si sarebbe prorogato secondo le norme del codice civile. Infatti, la Corte costituzionale, con la sentenza n. 193/1976 che ha dichiarato incostituzionale l'art. 30 T.U. 1165/1938, ha espresso il principio per cui, in ragione delle particolari finalità sociali e degli scopi di interesse pubblico sottesi all'assegnazione degli alloggi di edilizia popolare, gli enti pubblici non possono stipulare contratti di locazione a tempo determinato né avvalersi dello sfratto per finita locazione.

Invero, (...) è un consorzio di cooperative costituito per operare senza fine di lucro ex art. 2 n. 13 L. 408/1949 (cfr. art. 1 dello statuto) che, secondo quanto attestato dalle stesse parti, ha realizzato l'edificazione accedendo ad un contributo erariale. La circostanza è allegata dagli appellanti, ammessa dalle appellate.

La sovvenzione statale comporta l'applicazione della disciplina del R.D. 28 aprile 1938, n. 1165 (in argomento, Cass. civ., sez. I, 16.05.2007, n. 11311) tra cui la necessità che la stipula del contratto sia approvata dal Ministro.

Attraverso l'assegnazione, che costituisce uno dei passaggi del procedimento per l'attribuzione della proprietà di un alloggio al singolo socio della cooperativa che usufruisce di concorsi o contributi dello Stato, si perviene alla correlazione tra soggetto e oggetto del diritto di proprietà in divenire che genera un legame di incedibilità relativa dello status di assegnatario, funzionale al fine della destinazione degli alloggi al soddisfacimento dell'interesse all'abitazione degli appartenenti a determinate categorie sociali e a scongiurare eventuali intenti speculativi di chi, profittando della propria appartenenza a tali categorie, si avvalga della facoltà di prenotare l'alloggio per rivenderlo ai valori di mercato.

Ne consegue la nullità dell'alienazione in assenza delle previste autorizzazioni e, ai sensi degli art. 111 del T.U. sull'edilizia popolare e dell'art. 9 della l. 2 luglio 1949, n.408, la limitata possibilità di concedere in locazione gli alloggi così assegnati, per la quale devono concorrere il nullaosta della cooperativa, il consenso della cassa depositi e prestiti o dell'ente mutuante, nonché l'approvazione del contratto d'affitto da parte del ministero dei lavori pubblici. Il difetto delle indicate autorizzazioni ed approvazioni rende nullo il contratto, vizio rilevabile di ufficio laddove nel giudizio risultino acquisiti gli estremi necessari al relativo accertamento. Nulla di simile si evidenzia quanto alla posizione oggetto di causa.

L'atto di assegnazione dell'alloggio, dunque, pur non valendo ad attribuire la proprietà ma la semplice detenzione, fa acquisire un diritto soggettivo personale di godimento, trasmissibile mortis causa, ed in virtù del quale il soggetto può occupare direttamente l'appartamento ovvero anche, concorrendo le condizioni stabilite dalla legge e di cui si è detto, locarlo o cederlo a terzi.

Ciò nondimeno, l'atto di "assegnazione con patto di futura vendita" non può senz'altro parificarsi, come vorrebbero le appellate, ad un atto di assegnazione pura e semplice.

Ed invero la Suprema Corte ha più di una volta ritenuto sussistente in capo all'assegnatario un diritto personale di credito nei confronti del proprio locatore, piuttosto che un diritto reale insistente in via diretta sul bene.

Se ne evince che l'assegnatario non soltanto non è proprietario, ma neppure usufruttuario, usuario, enfiteuta, superficiario, né titolare del diritto di abitazione, né, in genere, di un qualsiasi diritto reale di godimento.

Si è già precisato che il contratto de quo costituisce una locazione mista a vendita, dove la causa prevalente è quella del trasferimento della proprietà dell'alloggio e rispetto alla quale la locazione è solo strumentale a far conseguire al futuro acquirente il godimento immediato del bene. Da questo punto di vista non è dubitabile la natura preliminare dell'accordo per ciò che attiene al programma di trasferimento, ma l'attualità alla data della locazione che ha la funzione di anticipare l'immissione dell'assegnatario nella disponibilità del bene per il soddisfacimento di un'esigenza abitativa immediata.

Così concepito lo schema negoziale e la causa concreta dell'operazione, non è applicabile tout court la disciplina della locazione semplice bensì quella del tipo contrattuale cui sono riconducibili gli elementi prevalenti, che come detto è costituito dalla vendita, le cui vicende, dunque, non risentono delle sorti della locazione.

Evidenza della cosa è contenuta nell'ipotesi "patologica" del negozio per cui solamente nel caso in cui non dovesse ultimarsi il programma contrattuale complesso sarebbe necessario disciplinare il rapporto con un contratto di locazione semplice (patto aggiunto).

Quel che preme evidenziare, in ogni caso, è la piena autonomia, pur nella giustapposizione dei negozi componenti la causa mista, della locazione rispetto al programma negoziale traslativo.

Scrutinando il tema la Suprema Corte ha avuto occasione di chiarire che "Il patto di futura vendita in favore dell'assegnatario accede, comunque, al rapporto di locazione e non si sostituisce allo stesso, né anticipa gli effetti della eventuale futura cessione in proprietà. L'esistenza di un patto di futura vendita non costituisce un elemento di diversificazione tra le assegnazioni in locazione, secondo che ad esse acceda o meno detto patto, essendo invece il dato comune di entrambe le situazioni - assegnazione in locazione semplice e assegnazione in locazione con patto di futura vendita - rappresentato dalle peculiari finalità solidaristiche che governano l'assegnazione in locazione degli alloggi, ciò che ne giustifica l'identità di disciplina, nel permanere del rapporto locativo" (Cass. civ., sez. I, 12.04.2007, n. 8822).

Ciò comporta, in primo luogo, che la natura mista del contratto fa sì che i canoni di locazione non siano in alcun modo assimilabili a rate di prezzo. Una esplicita affermazione in tal senso è contenuta nell'art. 10 del contratto a mente del quale "i canoni locatizi costituiscono unicamente il corrispettivo per l'uso dell'alloggio e dovranno essere versati fino all'effettivo rilascio dell'alloggio", così impedendo all'affittuario la ripetibilità degli stessi anche nel caso in cui non si dovesse, per qualsivoglia motivo, attuare il programma di trasferimento immobiliare.

Tanto precisato, il preliminare di vendita (così dovendosi qualificare il patto di futura vendita dell'alloggio locato) neppure può ritenersi rinnovato unitamente alla locazione dal momento che la scadenza del termine di 25 anni prevista in contratto segna il momento in cui, in presenza dell'avvenuto regolare versamento dei canoni e di altre condizioni, sorge unicamente il diritto dell'assegnatario al trasferimento del bene, senza ulteriori oneri a suo carico, essendo esattamente questa la finalità concreta dell'operazione.

In altre parole, il termine di 25 anni della locazione è previsto al precipuo fine di consentire il completamento dell'operazione economica finalizzata al trasferimento della proprietà. Non a caso la Suprema Corte ha parlato della locazione come lo strumento che attua l'assegnazione.

Si comprende, allora, come anche la permanenza dell'avente diritto nel godimento del bene dopo la scadenza di tale termine ed il conseguente rinnovo della locazione rimanga sempre strumentale al completamento dell'attività negoziale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento in proprietà del bene e non viceversa.

Il rinnovo, pertanto, non si estende al contratto preliminare di vendita, che resta azionabile a decorrere dalla scadenza del termine dei venticinque anni previsti nell'art. 6 del contratto de quo (App. Napoli, sent. n. 4138/19).

4.7.- Con specifico riferimento alla domanda di finita locazione, non essendo stato richiesto tale trasferimento alla scadenza del termine di venticinque anni previsto dal contratto, deve ritenersi che la locazione si sia rinnovata ex art. 1597 c.c. alle stesse condizioni precedenti, ma con la durata stabilita per le locazioni a tempo indeterminato che è quella annuale ex art. 1574 c.c., con possibilità di disdetta ex art. 1596 c.c.

Nel caso in esame, il contratto in contestazione è stato stipulato il 1° luglio 1955 ed è perciò venuto a scadenza dopo 25 anni il 1° luglio 1980. A seguito dei rinnovi annuali poi (...) ha inviato la disdetta con raccomandata a.r. datata 15 aprile 2008 (spedita il 20 maggio 2008 e ricevuta il 22 maggio 2008) al fine di evitare la rinnovazione annuale del contratto di locazione medesimo alla successiva scadenza del 1° luglio 2008.

Di seguito il 28 maggio 2008 la (...) ha richiesto la notifica dell'atto di intimazione di licenza per finita locazione per la scadenza del 1° luglio 2008 o per quella stabilita dal giudice.

In base all'art. 1596, comma 2 c.c., che come si è visto è applicabile alla fattispecie in esame, "La locazione senza determinazione di tempo non cessa, se prima della scadenza stabilita a norma dell'articolo 1574 una delle parti non comunica all'altra disdetta nel termine fissato dalle norme corporative o, in mancanza, in quello determinato dalle parti o dagli usi".

D'altronde, la inapplicabilità ex art. 2, comma 2, lett. b), L. 431/98 (ove il riferimento è "agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale") del regime ivi previsto per la disdetta (art. 3, L. 431/98) non può condurre - come si è precisato - ad escludere la vigenza delle norme codicistiche già richiamate per il rapporto di locazione.

Pertanto, la congruità del preavviso della disdetta comunicata ai sensi dell'art. 1596, comma 2, c.c. può essere valutata in questa sede.

Ad avviso del collegio, nell'ipotesi di contratto di locazione senza determinazione di tempo la disdetta dovrà essere inoltrata - salva diversa pattuizione - nel termine fissato dagli usi che può essere individuato nell'unità di tempo al quale è commisurato il corrispettivo; considerato quindi che la durata del rapporto corrisponde all'unità di tempo a cui è commisurato il corrispettivo (art.

1574, n. 1, c.c.), conforme agli usi si deve ritenere nel caso di specie una disdetta da comunicare un anno prima della cessazione del rapporto.

Occorre ancora precisare che la disdetta, - che ha la funzione di impedire la prosecuzione o la rinnovazione del contratto di locazione e non di determinare la cessazione del rapporto prima della scadenza -, da parte del locatore, del contratto di locazione che sia intempestiva per la scadenza contrattuale ivi indicata, produce validamente e da subito l'effetto di fare cessare il contratto alla scadenza immediatamente successiva; pertanto, da un lato non elide tale effetto la mera inerzia del locatore, successiva alla scadenza per la quale la disdetta era intempestiva e quand'anche accompagnata dalla mera protrazione della percezione del canone, né, dall'altro lato, per potersene egli valere gli necessita un'esplicita manifestazione di volontà in tal senso (Cass. civ. Sez. VI - 3 Ord., 22/05/2018, n. 12607; v. anche Cass. civ. Sez. III, 20/02/1996, n. 1318).

Pertanto, la disdetta comunicata dalla (...) con la raccomandata ricevuta dalla conduttrice (...) il 22 maggio 2008 ha esplicitato in quella data i suoi effetti per la prima scadenza utile, decorso un anno da quella data e, perciò, per la scadenza del 1° luglio 2009.

5. - Alla luce di quanto esposto, l'appello è fondato e la sentenza di primo grado deve essere integralmente riformata; di conseguenza, deve essere accolta la domanda della (...) volta ad ottenere la convalida della finita locazione per la data del 1° luglio 2009, dovendosi fissare la data per l'esecuzione per il 1° luglio 2021.

6. - Anche soltanto con la parziale riforma della sentenza impugnata il collegio è tenuto a procedere (d'ufficio), quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, ad un nuovo regolamento delle spese processuali, il cui onere va attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della lite poiché la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale, sicché violerebbe il principio di cui all'art. 91 c.p.c., il giudice di merito che ritenesse la parte soccombente in un grado di giudizio e, invece, vincitrice in un altro grado (Cass. civ. Sez. VI - 3 Sent., 23/03/2016, n. 5820; Cass. civ. Sez. VI - 3 ord., 28/09/2015, n. 19122; Cass. civ. Sez. VI - Lavoro ord., 18/03/2014, n. 6259; in senso conforme, v. già Cass. n. 23226/2013, Cass. n. 18837/2010, Cass. n. 15483/2008).

6.1. - La liquidazione delle spese è dovuta, per tutti i gradi del giudizio, secondo i parametri previsti dal D.M. 10 marzo 2014 n. 55 (in vigore dal 3 aprile 2014), non essendosi la prestazione professionale resa dal predetto difensore completamente esaurita alla data di entrata in vigore del citato decreto (cfr., sull'argomento, con specifico riguardo al giudizio di rinvio, Cass. civ. Sez. II Sent., 19/12/2017, n. 30529; nello stesso senso, in termini generali, Cass. civ. Sez. VI - 3 Ord., 04/07/2018, n. 17577; Cass. civ. Sez. III, Ord., 19/07/2018, n. 19181; Cass. civ. Sez. lavoro Sent., 26/10/2018, n. 27233; Cass. civ. Sez. VI - Lavoro Ord., 10/12/2018, n. 31884) in base allo scaglione di valore individuato secondo il criterio del decisum (Cass. civ. Sez. Unite Sent., 11/09/2007, n. 19014); liquidazione che deve tenere conto in particolare dei criteri di cui all'art. 4, comma 1, del decreto citato e specialmente delle caratteristiche e del pregio dell'attività prestata, oltre che dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate (con esclusione della fase di "istruttoria/trattazione" per il grado d'appello).

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli definitivamente pronunciando nel giudizio civile iscritto al n. 476 dell'anno 2011, disattesa ogni contraria istanza deduzione ed eccezione così decide:

a) accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della sentenza n. 499/2010 del Tribunale di Napoli - Sezione distaccata di Ischia, con riferimento al contratto di locazione stipulato il 1° luglio 1955 relativo all'immobile sito in Forio d'Ischia (Na) alla via (...), convalida la finita locazione intimata

dalla (...) S.c. a r.l. in liquidazione coatta amministrativa nei confronti di (...) in relazione alla data di scadenza del 1° luglio 2009 e fissa per il 1° luglio 2021 la data per l'esecuzione;

b) condanna (...), in solido tra di loro, al pagamento delle spese del presente giudizio in favore dell'appellante che liquida come segue: per il primo grado in Euro 1.922,72 (di cui Euro 59,72 per spese esenti, Euro 1.620,00 per compenso ed Euro 243,00 per spese generali al 15%); per il secondo grado in Euro 2.507,57 (di cui Euro 403,07 per spese esenti, Euro 1.830,00 per compenso ed Euro 274,50 per spese generali al 15%); oltre agli accessori fiscali e previdenziali come per legge.

Così deciso il 23 luglio 2020.

Depositata in Cancelleria il 17 novembre 2020.