



**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA**

Settima Sezione Civile

composta dai magistrati:

dott.ssa Maria Rosaria Rizzo	Presidente rel.
dott.ssa Maria Speranza Ferrara	Consigliere
dott.ssa Paola Agresti	Consigliere

**Sentenza**

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 2248/2021 R.G.A.C.C., trattenuta in decisione il 26.10.2022, con termini ex art. 190 cpc., a seguito di trattazione scritta, ai sensi dell'art. 23, I c., D.L. n. 137/20201 conv. in l. n. 176/20, e vertente tra le seguenti parti

**Appellante**

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

**Appellato**

rappresentato e difeso dagli avv.ti [REDACTED]

**Oggetto:** edilizia convenzionata

**Fatto e diritto**

§ [REDACTED] eccepisce la nullità della sentenza del tribunale di Roma n. 3744/2021, per aver avuto conoscenza del giudizio instaurato nei suoi confronti solo in data 27.10.2021, quando si era già tenuta l'udienza di comparizione il precedente 10.10.2020; conclude chiedendo a questa Corte di Appello, previa declaratoria di nullità della sentenza impugnata, una pronuncia nel merito della domanda promossa da [REDACTED] nel giudizio innanzi al tribunale.

In particolare, l'appellante deduce che la notifica del ricorso, unitamente al provvedimento di fissazione udienza al 10.10.2020, è stata effettuata all'indirizzo di Kengworthy street 1317 Dundas Australia, e che, essendo regolarmente iscritta all'Anagrafe Italiani Residenti all'Estero (a.i.r.e.) e residente altrove sin dal 27/04/2007, solo grazie all'intervento del Consolato, ha ricevuto l'atto



all'effettivo luogo di residenza in 1/80 Rathcown Reservoir Victoria Australia, in tempo non più utile, il 27.10.2020.

L'eccezione è infondata.

Dagli atti, risultano tre certificati anagrafici aggiornati al 10.1.2020 (doc. 2 fascicolo appellato) al 14.5.2020 (doc.3) ed al 9.6.2020 (doc.4) che giustificano i tentativi di notifica, che hanno avuto esito negativo, all'indirizzo di Kengworty street 1317 Dundas Australia. Solo, grazie all'intervento del Consolato, la notifica è giunta a destinazione anche se successivamente all'udienza indicata nell'atto 27.10.2020.

La procedura di notifica è, quindi, iniziata correttamente nel gennaio 2020: l'appellante nel contestarne la tempestività ha prodotto due certificati AIRE, successivi alla fase della notifica, perché datati solo agosto ed ottobre 2020, in cui risulta annotato il trasferimento al nuovo indirizzo Rathcown Reservoir Victoria Australia, sin dal 27/04/2007: quindi, non vi è prova dell'annotazione all'epoca della notifica.

Non si può nemmeno ritenere la supposta nullità della "vocatio in ius" dell'atto di appello per l'incerta indicazione della data dell'udienza di prima comparizione, che era già decorsa al momento del perfezionamento della notifica per il destinatario.

Per consolidata giurisprudenza di legittimità (v. Cass. 19 dicembre 1996, n. 11351; Cass. 19 maggio 2006, n. 11780; Cass. 21 luglio 2006, n. 16772), la nullità della citazione per omessa indicazione dell'udienza di comparizione davanti al giudice adito si verifica soltanto nel caso in cui detta indicazione manchi del tutto o, per la sua incompletezza, risulti tanto incerta, da non rendere possibile al destinatario dell'atto individuare, con un minimo di diligenza e buon senso, la data che si intendeva effettivamente indicare, con la conseguenza che, ove non ricorra propriamente questa eventualità, la citazione deve essere considerata valida. È stato, perciò, in proposito, ulteriormente puntualizzato che l'errata indicazione della data dell'udienza di comparizione (perché, ad esempio, anticipata rispetto a quella della notifica) non integra un'ipotesi di nullità della citazione ogni qual volta l'errore sia riconoscibile con l'uso dell'ordinaria diligenza, di modo che il convenuto (o appellato in sede di gravame) possa facilmente rendersi conto dell'esatta indicazione dell'udienza predetta. ( Cass. civ.sent. n. 13691/2011; ord. 709/2021)

Sul piano logico, la destinataria dell'atto avrebbe potuto ragionevolmente desumere la maggiore complessità del procedimento di notifica all'estero, con conseguente dilatazione dei tempi di perfezionamento; in concreto, inoltre, la circostanza era agevolmente verificabile attraverso la documentazione trasmessa dal Consolato, da cui emerge chiaramente che la procedura aveva avuto inizio circa quattro mesi prima, nel giugno 2020.



Tale circostanza avrebbe dovuto indurre la [REDACTED] ricorrendo al criterio dell'ordinaria diligenza, ad attivarsi per la verifica dell'effettiva data di udienza, invece, di attendere la rinnovazione dell'atto. Del resto, è pacifico e documentato il tentativo del suo difensore di accesso agli atti del giudizio. La soluzione adottata è coerente con i principi di ragionevole durata del processo e di effettività del diritto di difesa.

Così delineati i principi che regolano la materia, è infondata anche l'ulteriore domanda di accertamento della nullità della notifica per il mancato rispetto dei termini ex art. 415 cpc, subordinata al caso in cui si dovesse ritenere raggiunto lo scopo, per aver, comunque, la destinataria ricevuto l'atto, attraverso l'intervento del Consolato.

Per il principio della "ragione più liquida", non è dirimente stabilire se siano stati effettivamente violati i termini liberi a comparire, ex art. 415 cpc, per la mancata rinnovazione della notifica, nemmeno disposta, dal tribunale, con il provvedimento di rinvio al gennaio 2021.

Il vizio dedotto non rientra tra le ipotesi di rimessione della causa al primo giudice ex art. 354 cpc, e la violazione dei termini di comparizione è un vizio della "vocatio in ius", che non determina, di regola, una mancata conoscenza del processo.

Sul punto costituisce un arresto giurisprudenziale una recente pronuncia della Suprema Corte, a sezioni unite, n.2258/2022, che ha affermato il seguente principio "*...il giudice di appello deve ordinare, in quanto possibile, la rinnovazione degli atti compiuti nel grado precedente, mentre l'appellante, già dichiarato contumace, può chiedere di essere rimesso in termini per il compimento delle attività precluse se dimostra che la nullità della citazione gli ha impedito di avere conoscenza del processo, ai sensi dell'art. 294 c.p.c.*"

Nella fattispecie, la [REDACTED] pur avendo avuto conoscenza del giudizio, attraverso la notifica dell'atto introduttivo, per sua ammissione, ricevuta personalmente, ha scelto di non costituirsi in attesa della rinnovazione della notifica, con la nuova indicazione della data di udienza.

Il mancato esercizio dei poteri processuali, soggetti a preclusione, deriva dalla strategia difensiva della [REDACTED] e non dalla difformità della citazione dal modello legale; pertanto, una totale regressione del giudizio, superando le preclusioni, risulterebbe sproporzionata rispetto alla lesione del diritto di difesa.

La decisione si fonda su un'istruttoria documentale e non è richiesta la rinnovazione di atti, mentre operano le preclusioni di legge, anche nel caso di violazione dei termini liberi di comparizione.

Tardiva e, quindi, inammissibile, è l'eccezione di una definizione, in via transattiva, del rapporto locatizio intercorso dal 1.2.2014 al 31.1.2015, con la stipula di un contratto quadriennale, rinnovabile per altri 4 anni, che richiede l'esame di nuova produzione documentale.



§ Ugualmente infondata è l'eccezione di improcedibilità della domanda, per difetto di notifica della convocazione in sede di mediazione obbligatoria, ex art. 5 dlgs 28/2010.

In punto di diritto, *“In tema di mediazione obbligatoria ex art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010, il preventivo esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda, ma l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza; ove ciò non avvenga, il giudice d'appello può disporre la mediazione, ma non vi è obbligato, neanche nelle materie indicate dallo stesso art. 5, comma 1-bis, atteso che in grado d'appello l'esperimento della mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda solo quando è disposta discrezionalmente dal giudice, ai sensi dell'art. 5, comma 2. (Ordinanza n. 25155/2020)”*.

§ Passando all'esame del merito.

Il primo motivo riguarda l'interpretazione della convenzione urbanistica, stipulata il 17.7.1992. ex legge n. 865/71, che ha determinato la condanna alla restituzione, in favore di [REDACTED] della maggior somma corrisposta, a titolo di canone di locazione.

L'appellante sostiene che tale normativa individua nella legge n.392/78, ed eventuali successive modifiche, il parametro di riferimento per la determinazione del canone massimo di locazione; che, una volta abrogata la legge specificamente richiamata, si dovrebbe far ricorso ( proprio in ragione del riferimento letterale ad eventuali successive modifiche di essa) alla legge di abrogazione, n. 431/1998, che ha introdotto il principio della libera contrattazione, prevedendo sia contratti a canone libero che contratti a canone concordato, questi ultimi caratterizzati da un canone calmierato, per i quali deve essere stabilito un tasso massimo attraverso accordi tra le principali organizzazioni territoriali dei proprietari e degli inquilini; di conseguenza, alla edilizia convenzionata, per la quale esiste un vincolo sia per il prezzo massimo di cessione che del canone di locazione, va applicato il canone calmierato. Ancora, con il secondo motivo, precisa che l'art.26 lett. c, della legge n. 392 del 1978 (“equo canone”) prevedeva espressamente l'esclusione del cd.“ equo canone” all'edilizia convenzionata; che la norma è stata poi dichiarata illegittima, con pronuncia della Corte costituzionale, n. 155 del 1988, rimanendo esclusa l'applicazione del cd.“ equo canone” all'edilizia sovvenzionata, a totale carico dello Stato, ai sensi del citato articolo 26, lettera B; a seguito dell'abrogazione della legge 392 del 1978, con l'entrata in vigore la legge 431 del 1998, la norma ha conservato il suo ambito applicativo, nei limiti indicati dalla corte costituzionale, ed è ancora vigente, ai sensi dell'articolo 1 comma 2 della legge abrogativa, per i rapporti pregressi alla intervenuta abrogazione e non rinnovati successivamente.

L'appello è infondato.



La convenzione, su cui si fonda il rapporto di locazione, si pone nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865, e mira a sopperire al fabbisogno abitativo di categorie sociali di limitate capacità economiche, o ritenute per altre ragioni meritevoli di tutela

L'art. 35 L. n. 865 del 1971 stabilisce che la convenzione relativa alla concessione del diritto di superficie su aree per la costruzioni di case di edilizia economica e popolare deve prevedere, tra l'altro, i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita

Le condizioni che regolano tale tipo di convenzione - previste dall'art.35 della legge n.865/71 – e più specificatamente quelle stabilite ai commi 15, 16, 17 e 18 – sono state soggette a modifiche e/o abrogazioni tramite quanto stabilito dalle leggi succedutesi nel tempo

Al momento della stipula della convenzione, vigeva l'art. 35 come modificato dalla legge n. 179/1992, ed all'art. 14, alla lett. B) della convenzione, che individua i criteri per la determinazione del canone di locazione, si fa espresso rinvio, alla legge 392/78 e ad eventuali successive modifiche. La legge n.431/98 ha successivamente abrogato tutte le disposizioni contenute, per le locazioni abitative, nella legge 392/78 , compreso il cd. equo canone.

L'art. 1 definisce l'ambito di applicazione della nuova normativa ai contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della legge, come nella fattispecie (il rapporto è iniziato nell'anno 2013), ma è pur vero che l'articolo 4, comma 4, prevede l'intervento delle regioni per la individuazione di nuovi parametri di determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, restando, nelle more, applicabile la vecchia normativa.

L'appellante distingue l'edilizia convenzionata dall' edilizia residenziale pubblica.

Quest'ultima si colloca, invero, nel più ampio quadro dell'edilizia residenziale pubblica, mirante a sopperire al fabbisogno abitativo di categorie sociali di limitate capacità economiche, o ritenute per altre ragioni meritevoli di tutela (Corte cost. sent. n. 155/1988). Le esigenze a tutela sono sovrapponibili ed, in mancanza di specifiche deroghe, la disciplina è comune.

Nelle more, è intervenuta la Delibera C.C Roma n.173 del 2005 che ha approvato il “Disciplinare GENERALE DI NORME, PATTI E CONDIZIONI DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART.35 LEGGE N.865/71” e all'art.12 sui canoni locatizi fa esplicito richiamo all'art.18 lett. c) (TU sull'Edilizia n.380/2001), che assegna alla regione il compito di emanare una convenzione tipo per la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi .



In questo quadro, in mancanza di intervento della Regione e di univoche indicazioni del Comune, appare applicabile il c.d. equo canone.

L'immobile è stato rilasciato nell'anno 2019, come da verbale di consegna in atti, di conseguenza resta assorbita ogni considerazione riguardo ai criteri fissati dal Comune con la determinazione dirigenziale n. 389/2020,

§ Generiche sono le censure inerenti il calcolo del canone di locazione, prospettandosi una diversa superficie dell'immobile, senza alcun riscontro obiettivo, e contestandosi le copie delle ricevute di pagamento, senza aggiungere nulla riguardo ad una pretesa difformità. dall'originale.

§ Alla soccombenza segue la condanna al pagamento delle spese processuali anche per questo grado di giudizio, da liquidare tenendo conto dello scaglione di riferimento delle controversie di valore indeterminato medio, secondo il D.M. 55/2014, come di recente aggiornate, nonché l'obbligo, ai sensi dell'articolo 13 del DPR 115/2002, al pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

P. Q. M.

Il Collegio, definitivamente pronunciando, rigetta l'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] avverso la sentenza del tribunale di Roma n.3744/2021;

condanna [REDACTED] [REDACTED] al pagamento delle spese processuali, in favore di controparte, liquidate, per questo grado di giudizio, in 6000,00 euro, oltre spese generali ed accessori di legge.

sussistono i presupposti di legge per pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Roma, 26.10.2022

IL PRESIDENTE rel.

