



TRIBUNALE ORDINARIO di CAGLIARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **9028/2007**

tra

COLLU PAOLINO, deceduto,

ATTORE/I

MELIS GISELLA, deceduta, COLLU PAOLA, erede di Collu Paolino e Melis Gisella,

RICORRENTE IN RIASSUNZIONE

e

A.R.E.A. (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa)

CONVENUTO/I

COLLU ANTONIO, COLLU MARIO, COLLU RENZO, COLLU OTTAVIO, COLLU ANNA MARIA,
COLLU GIOVANNI, COLLU FRANCESCO, COLLU ROBERTO, COLLU ROSALBA, eredi di Collu
Paolino e Melis Gisella

CONVENUTI IN RIASSUNZIONE

Oggi **23 aprile 2021** ad ore **12** innanzi al dott. Nicoletta Leone, sono comparsi:

Per Collu Paola l'Avv. Rosalia Pacifico dichiara che la sua assistita ha già liberato l'immobile al fine di consentire lo svolgimento dei lavori di rimozione dell'abuso; per quanto riguarda i profili di interesse di parte attrice, contesta le odierne argomentazioni dell'AREA pur facendo pieno e integrale riferimento alla comparsa conclusionale depositata; in primo luogo rileva

che parte attrice non ha effettuato alcun riconoscimento di quanto oggi affermato dall'Avv. Pomata ma semmai, obtorto collo, ha dovuto assumere la determinazione di procedere alla demolizione nanti all'ostilità dell'AREA diretta a non giungere ad alcuna stipula, in ogni caso, l'odierno procedimento non è diretto ad ottenere il trasferimento della proprietà del bene ma l'accertamento del diritto; per quanto concerne la legge regionale sul "piano casa", seppure impugnata davanti alla Corte costituzionale, attualmente è vigente e parte attrice ribadisce che la precedente posizione dell'AREA oggetto di determine già richiamate prevedeva che nell'attuale stato di fatto si giungesse comunque alla stipula, tanto che nel corso del giudizio è stata anche depositata una bozza dell'atto notarile a tali fini predisposto; infine, circa la contestazione sulle tardive produzioni, rileva che il contestato comportamento dell'AREA è giunto ad emettere l'ulteriore delibera che è atto successivo all'ultima udienza che si è tenuta davanti a questo giudice pertanto avrebbe dovuto proprio l'AREA rendere noto al giudice che aveva mutato ulteriormente le proprie determinazioni rispetto al pregresso; per tale motivo si ritiene che detta produzione debba essere acquisita al procedimento senza nulla opporre ad un eventuale rispetto del contraddittorio sul punto nei termini e secondo le modalità che il giudice dovesse ritenere di disporre; conferma le conclusioni rassegnate.

Per AREA l'Avv. Roberto Porrà oggi sostituito dall'Avv. Alessandra Pomata si richiama alle note conclusionali; chiede che vengano estromessi dal fascicolo telematico gli allegati alle note conclusionali del Collu Antonio e di Collu Paola perché tardivi e sui quali non accetta il contraddittorio; rappresenta che l'AREA è sempre stata disponibile a trovare un accordo, come si evince dai numerosi rinvii chiesti congiuntamente; espone che i tecnici che hanno esaminato l'immobile hanno ritenuto che gli abusi ivi presenti siano di tale gravità da non poter essere oggetto né di sanatoria né di condono, pertanto il trasferimento dell'immobile non si è potuto concludere non per inadempimento dell'AREA ma a seguito dell'inerzia degli

attori e degli intervenuti che sino ad oggi non hanno eseguito i lavori di rimessione in pristino dell'abuso impedendo il trasferimento dell'immobile; rileva che il collega, nel riferire nelle note conclusionali il contenuto di trattative svolte verbalmente, ha commesso un illecito deontologico; le precedenti determinazioni dell'AREA sono state superate dalla legge regionale impugnata avanti alla Corte costituzionale che hanno reso impossibile il trasferimento dell'immobile essendo tali abusi non suscettibili di sanatoria o di condono, essendo possibile solo un intervento di riduzione in pristino, circostanza riconosciuta dalle altre parti; insiste sull'eccezione di incompetenza come in atti.

Per Collu Antonio l'Avv. Nicola Longobardi il quale esibisce il preventivo dell'impresa per l'esecuzione dei lavori di demolizione dell'abuso; contesta le avverse deduzioni di AREA e richiama integralmente il contenuto delle note autorizzate. In merito alla tardività delle produzioni, rileva che la determina è successiva all'udienza svolta e in quanto tale deve essere acquisito quale documento di formazione successiva, tanto più perché proveniente dalla medesima AREA; in merito alle presunte violazioni deontologiche, evidenzia che la mail non conteneva alcuna offerta transattiva ma una semplice offerta dell'importo sempre richiesto da AREA; precisa che è stato dato atto di un contatto telefonico con l'Avv. Porrà unicamente per evidenziare un interessamento di quest'ultimo alla vicenda in quanto non aveva fatto pervenire alcun riscontro a mezzo mail; evidenzia infine che la presente causa ha ad oggetto al pronuncia di una sentenza di mero accertamento del diritto al perfezionamento dell'atto definitivo.

L'Avv. Pomata eccepisce la tardività e l'inammissibilità del preventivo oggi prodotto.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza ex art. 281 sexies c.p.c. dandone lettura.

Il Giudice

dott. Nicoletta Leone



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di CAGLIARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicoletta Leone ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **9028/2007** promossa da:

COLLU PAOLINO, deceduto, già rappresentato e difeso dall'Avv. Rosalia Pacifico,

ATTORE/I

Melis Gisella, erede di Collu Paolino, deceduta, COLLU PAOLA, erede di Collu Paolino e Melis Gisella, nata a Cagliari il 12.10.1967 ed ivi residente alla Via Euro n.3 c.f.CLLPLA67R52B354X, elettivamente domiciliata in Cagliari alla Via A.Cervi n.16 presso lo studio e la persona dell'avv. Rosalia Pacifico (avv.rosaliapacifico@pec.it – fax n.0704523509) che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce al presente atto e di ammissione al gratuito patrocinio Ordine Avvocati Cagliari prot. n.06524/2018 del 14.11.2018,

RICORRENTE IN RIASSUNZIONE

contro

A.R.E.A. (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa), in persona del rappresentante legale, con sede in Cagliari e ivi elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Roberto Porrà che la rappresenta e difende per procura speciale a margine della comparsa di costituzione

e risposta,

CONVENUTO/I

COLLU MARIO, COLLU RENZO, COLLU OTTAVIO, COLLU ANNA MARIA, COLLU GIOVANNI, COLLU FRANCESCO, COLLU ROBERTO, COLLU ROSALBA, eredi di Collu Paolino e Melis Gisella, contumaci,

COLLU MARCO, erede di Colu Paolino e Melis Gisella, residente in Cagliari e ivi elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Mura che lo rappresenta e difende per procura speciale allegata alla comparsa di costituzione e risposta,

COLLU ANTONIO, erede di Collu Paolino e Melis Gisella, nato a Cagliari il 14.07.1950 ed ivi residente in Via Magellano n. 4 (C.F. CLLNTN50L14B354F) elettivamente domiciliato in Cagliari nella via Cagna n. 21 presso lo studio dell'avvocato Nicola Longobardi (codice fiscale LNGNCL90T06B354D) che la rappresenta e difende in forza di procura speciale allegata alla comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTI IN RIASSUNZIONE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione regolarmente notificato il signor Collu Paolino ha convenuto in giudizio davanti a questo tribunale A.R.E.A. (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, di seguito per brevità Area), al fine di ottenere l'accertamento del suo diritto ad ottenere la definitiva cessione in proprietà dell'immobile sito in Cagliari alla via Euro n. 3, edificio F, scala 3[^], piano 1, interno 1, dei relativi accessori e, pro-quota, delle parti comuni, in forza della promessa di futura vendita di alloggio intervenuta tra il signor Collu Paolino e la gestione INA –Casa, registrata in data 23 febbraio 1966 al n. 7490, mod. 2, volume 462, esatte Lire 1.110; ha

chiesto anche l'accertamento dell'inadempimento dell'Ente convenuto per il ritardo nella definizione del procedimento di cessione in proprietà del predetto immobile e la condanna al risarcimento del danno arrecato all'attore.

L'attore ha esposto che, in forza dell'art. 3 della predetta promessa di vendita l'Ente convenuto si era obbligato a cedere la proprietà dell'alloggio, degli accessori e, pro-quota, delle parti comuni, a favore dell'assegnatario o dei suoi eredi legittimi o testamentari, dopo l'estinzione totale del debito derivante dal contratto; l'attore ha adempiuto agli obblighi su di lui gravanti in forza del contratto di promessa di futura vendita e ha ripetutamente sollecitato l'Ente odierno convenuto affinché si addivenisse alla stipula del contratto definitivo di cessione, ma l'Ente ha sospeso detta stipula in considerazione della vertenza giudiziaria, intentata dal Collu con riferimento ad altro immobile, precedentemente assegnato al medesimo dallo stesso Ente; detto procedimento si è concluso con sentenza della Corte d'Appello di Cagliari n. 312/2001 nel procedimento r.g. n. 255/00, depositata in cancelleria il 28 settembre 2001; definito il predetto procedimento, l'Ente non ha comunque provveduto ad addivenire alla stipula dell'atto definitivo di cessione de quo; l'attore ha ritualmente inoltrato la domanda di riscatto dell'immobile di cui alla promessa di futura vendita di alloggio e l'Ente convenuto ha accettato espressamente la domanda; l'attore intende quindi ottenere una pronuncia di accertamento del suo diritto a ottenere il trasferimento per cui è causa e quindi la declaratoria della sussistenza dei requisiti soggettivi posseduti dall'attore, ai fini per cui è causa, e dell'intervenuto pagamento di tutto il prezzo dovuto e in ogni caso l'estinzione totale da parte dell'attore di ogni debito derivante dal contratto, in mancanza di altra e diversa comunicazione da parte dell'Ente, anche con riferimento alle eventuali modalità di pagamento di ulteriore corrispettivo; l'attore ha chiesto anche il risarcimento del danno per la mancata/tardiva definizione del procedimento, nella misura di euro 50.000,00, o in quella maggiore o minore somma che verrà accertata in corso

di causa e da liquidarsi in via equitativa.

A seguito della regolare notifica dell'atto di citazione si è costituita Area eccependo in via preliminare l'incompetenza per territorio ex art. 28 c.p.c. di questo tribunale; in proposito ha esposto che l'art. 8 secondo inciso, del contratto di promessa di futura vendita di alloggio, intervenuto tra il Collu e la Gestione INA-Casa, prevede espressamente che *"Le parti convengono espressamente a tutti gli effetti che il Foro competente sarà quello di Roma e che la notifica degli atti all'assegnatario sarà compiuta presso l'alloggio a lui assegnato anche se non abitato"*; detta clausola è stata specificamente approvata e sottoscritta dal Collu; nel merito, Area contestato di l'odierno attore aveva intentato essere inadempiente esponendo che: nel 1997 l'odierno attore aveva intentato una causa avente ad oggetto sia l'immobile sito in Cagliari, via Aquilone n. 2, sia l'immobile sito in Cagliari alla via Euro n. 3; l'eventuale accoglimento della domanda di sentenza costitutiva di trasferimento in apo al Collu della proprietà dell'immobile di cui alla promessa di futura vendita del 12 dicembre 1962, relativa all'immobile sito nella via Aquilone, avrebbe dovuto necessariamente risolvere ogni effetto derivante dal contratto del 1966 relativo all'immobile sito nella via Euro, in quanto l'assegnazione di entrambi gli alloggi in capo al Collu sarebbe stata in contrasto con la normativa di carattere pubblico imperativa e inderogabile sulla materia; per poter dare corso al trasferimento della proprietà non è sufficiente verificare l'avvenuto pagamento del prezzo ma, attesa la peculiarità del rapporto, occorre accertare altresì la sussistenza delle altre condizioni richiamate in contratto e previste dal regolamento disciplinante l'assegnazione degli alloggi da parte dell'istituto; nel caso in esame, il ritardo nel trasferimento è stato causato dalla condotta dell'attore, il quale ha reiteratamente chiesto l'assegnazione di due alloggi da parte dell'Istituto, e non ha consentito all'ente convenuto la verifica della sussistenza delle condizioni per la cessione di cui si tratta; il Collu è tutt'ora debitore nei confronti dell'Ente convenuto della somma di euro 8.340,06; secondo la

normativa in materia di acquisizione degli alloggi da parte degli assegnatari è necessario che i rapporti di cassa tra l'Ente e l'aspirante acquirente abbiano saldo in pareggio; per poter ottenere il trasferimento dell'immobile l'attore deve quindi provvedere al pagamento delle somme dovute.

In corso di causa il signor Collu Paolino è deceduto e si sono costituite per la prosecuzione le eredi, la moglie Melis Gisella e la figlia Collu Paola; in seguito a una serie di rinvii per trattative, il procedimento si è interrotto per il decesso della signora Melis Gisella ed è stato riassunto dalla figlia Collu Paola nei confronti di Area e dei restanti coeredi; malgrado la regolare notifica del ricorso per riassunzione e del decreto di fissazione d'udienza Collu Mario, Collu Renzo, Collu Ottavio, Collu Anna Maria, Collu Giovanni, Collu Francesco, Collu Antonio e Collu Roberto non si sono costituiti e sono stati dichiarati contumaci; si è costituito Collu Marco e si è costituita Area.

Il giudizio è proseguito con altri rinvii per trattative e per comparizione personale delle parti; da ultimo si è costituito anche Collu Antonio.

Il giudice, dato atto dell'impossibilità di addivenire a una conciliazione dopo annosi tentativi, istruita la causa con produzioni documentali l'ha tenuta a decisione sulle conclusioni formulate.

In via preliminare deve essere rigettata l'eccezione di incompetenza per territorio.

Secondo il granitico orientamento della giurisprudenza di legittimità, che questo giudice ritiene di dover condividere, la designazione convenzionale di un foro territoriale, anche se coincidente con uno di quelli previsti dalla legge, non attribuisce a tale foro carattere di esclusività in difetto di pattuizione espressa in tal senso, pattuizione che, pur non dovendo rivestire formule sacramentali, non può essere desunta in via di argomentazione logica da elementi presuntivi, dovendo per converso scaturire da una non equivoca e concorde

manifestazione di volontà delle parti volta ad escludere la competenza degli altri fori previsti dalla legge. Ne discende che una clausola con la quale sia "stabilita" la competenza di un certo foro "per qualsiasi controversia" è inidonea ad individuare un foro esclusivo, poiché a siffatte espressioni – in mancanza di una specificazione della volontà delle parti di considerare quest'ultimo come l'unico applicabile (come avrebbe potuto rivelare l'uso dell'aggettivo "esclusivo" o dell'avverbio "esclusivamente" o di altre espressioni consimili) – deve attribuirsi soltanto il significato di individuare l'ambito oggettivo di applicabilità di quel foro. (Cass. n. 17449/2007; Cass. n. 2214/2001); più recentemente la Corte di Cassazione, con sentenza n. 1838, 25 gennaio 2018, ha affermato che, affinché sia valida la clausola di esclusività del foro competente prevista in un contratto, essa deve essere espressamente e specificatamente prevista, risultando inidonea la generica espressione "per qualsiasi controversia"; affinché il foro convenzionalmente pattuito possa ritenersi esclusivo è, infatti, necessario che esso sia sancito in maniera espressa ed inequivocabile, così che non si abbia alcun dubbio in merito alla volontà delle parti di devolvere la cognizione della causa al giudice indicato nella clausola; altrimenti, l'accordo non realizzerà l'esclusività del foro prescelto ma aggiungerà soltanto un altro foro convenzionale a quelli già previsti (cfr. Cass. Sez. 3, 18 maggio 2005 n. 10376; Cass. Sez. 1, 15 febbraio 2001 n. 2214; Cass. Sez. 2, 15 maggio 1998 n. 4907; Cass. Sez. 1, 27 marzo 1997 n. 2723). Ancora e in questi termini, la pronuncia di Cassazione del 04 Settembre 2014, n. 18707, a mente della quale: "La designazione convenzionale di un foro territoriale, anche ove coincidente con alcuno di quelli previsti dalla legge, assume carattere di esclusività solo in caso di pattuizione espressa, la quale, pur non dovendo rivestire formule sacramentali, deve comunque risultare da una inequivoca e concorde manifestazione di volontà delle parti volta ad escludere la competenza degli altri fori previsti dalla legge, sicché la clausola, con la quale venga stabilita la competenza di un determinato foro "per qualsiasi controversia", non è idonea ad individuare un foro esclusivo".

Nel caso in esame, l'art. 8 del contratto sottoscritto dalle parti non prevede in alcun modo l'esclusività del Foro di Roma, e non è pertanto idonea a escludere tutti gli altri Fori competenti in via alternativa.

Le istanze istruttorie di parte attrice devono essere rigettate in parte perché relative a circostanze già provate documentalmente e in parte perché relative a circostanze irrilevanti.

Nel merito, deve osservarsi che l'Area ha opposto due motivi alla conclusione del contratto definitivo: un debito del Collu per il pagamento delle spese legali del primo e del secondo grado nel procedimento definito con sentenza della Corte d'Appello n. 312 del 2001 e la presenza nell'immobile per cui è causa di un abuso edilizio.

La convenuta non ha mai contestato il pagamento da parte del Collu degli importi indicati nell'art. 4 del contratto né l'esistenza dei requisiti previsti dalla legge per l'assegnazione dell'alloggio.

Il debito del Collu non attiene al rapporto contrattuale per cui è causa e deve pertanto ritenersi che non sia ostativo al trasferimento della proprietà dell'immobile; semmai l'amministrazione convenuta potrà procedere in via esecutiva al recupero qualora persista l'inadempimento.

La presenza di un abuso edilizio, seppure possa essere ostativa, come si dirà di seguito alla conclusione del contratto definitivo, non attiene ai requisiti soggettivi del cessionario; è vero che il contratto all'art. 7 vieta all'assegnatario di apportare qualsiasi modifica all'immobile, ma non risulta che la violazione sia motivo di decadenza; potrebbe al più essere motivo di responsabilità contrattuale per inadempimento, da far valere nelle vie ordinarie.

In definitiva, deve ritenersi sussistente il diritto del signor Collu Paolino, e per lui dei suoi eredi, ad ottenere la definitiva cessione in proprietà dell'immobile per cui è causa, in difetto di fondate contestazioni sulla sussistenza dei requisiti soggettivi ed essendo incontroverso il

pagamento di tutte le somme dovute di cui al contratto.

D'altro canto, la mancanza del titolo abilitativo per le modifiche apportate all'immobile e la non conformità tra lo stato di fatto e i dati catastali e la planimetria sono ostativi alla conclusione del contratto definitivo perché l'amministrazione non può concludere un atto nullo o che comunque potrebbe essere fonte di responsabilità contrattuale.

In altri termini, la sussistenza dei requisiti soggettivi in capo all'assegnatario è condizione necessaria ma non sufficiente perché si possa addivenire alla conclusione del definitivo, dovendo sussistere altresì tutte le altre condizioni che sono normalmente richieste per la conclusione di un valido contratto di trasferimento della proprietà immobiliare.

Non può quindi ravvisarsi una responsabilità per inadempimento dell'Area per la mancata conclusione del contratto definitivo; un altro motivo per escludere la responsabilità della convenuta è dato dall'esistenza di un altro procedimento giudiziario, concluso con la citata sentenza n. 312/2001 introdotto dal Collu al fine di ottenere il trasferimento della proprietà di altro alloggio.

Per questi motivi deve essere esclusa la responsabilità per inadempimento della convenuta e la domanda di condanna al risarcimento dei danni deve essere rigettata.

Questo giudice ritiene di dover invitare le parti a proseguire nella ricerca di una conciliazione anche in considerazione delle difficoltà che potrebbero ostare all'accoglimento di una domanda ex art. 2932 cod. civ.; non è infatti sufficiente che il promissario acquirente sia in possesso dei requisiti soggettivi e abbia versato il prezzo se sussistono altri elementi ostativi, attinenti in questo caso alla presenza nell'immobile di un abuso edilizio.

L'esito della lite giustifica la compensazione integrale delle spese.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così

dispone:

- 1) rigetta l'eccezione di incompetenza per territorio del Tribunale di Cagliari;
- 2) accerta e dichiara il diritto del Sig. Collu Paolino, e dei suoi eredi, ad ottenere la definitiva cessione in proprietà dell'immobile sito in Cagliari alla via Euro n. 3, edificio F, scala 3^A, piano 1, interno 1, dei relativi accessori e, pro-quota, delle parti comuni, in forza della promessa di futura vendita di alloggio intervenuta tra il signor Collu Paolino e la gestione INA –Casa, registrata in data 23 febbraio 1966 al n. 7490, mod. 2, volume 462, esatte Lire 1.110;
- 3) rigetta la domanda di accertamento dell'inadempimento dell'Ente convenuto e di risarcimento del danno;
- 4) compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Cagliari, 23 aprile 2021

Il Giudice

dott. Nicoletta Leone