Nella *vexata quaestio* rileva l'Accordo stipulato tra Proprietà e Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative circa la tutela degli inquilini, più specificamente in merito all'obbligo, per la Proprietà, di acquistare la nuda proprietà dell'unità immobiliare condotta in locazione da ultrasessantasettenne,

in caso di richiesta di acquisto del diritto di usufrutto o di abitazione".

Tribunale di Roma sez. VI - CIVILE Sentenza n. 11084/2020 pubbl. il 16/07/2020

RG n. 47971/2017

Repert. n. 10873/2020 del 28/07/2020

Il sig. XXX ha condotto in locazione per diversi decenni l'appartamento sito in Roma, via YYY , interno, censito ..0missis...Nel 2015, la Fondazione, al tempo proprietaria delle suddette unità immobiliari, ha avviato una procedura di dismissione del proprio patrimonio immobiliare, costituito da duecentodieci appartamenti.

Tale procedura avrebbe dovuto seguire le modalità di alienazione previste dall'Accordo Quadro stipulato in data 11 febbraio 2015 dalla stessa Fondazione con le Organizzazioni maggiormente rappresentative degli inquilini.

Siffatto Accordo Quadro ha disposto, all'art. 2, rubricato "Tutele per gli inquilini" che la vendita degli immobili sarebbe avvenuta "secondo le indicazioni date dalla Fondazione, con riconoscimento di un diritto di prelazione a favore dei soci dei soggetti giuridici collettivi costituiti dai conduttori dei medesimi immobili" e che "le vendite si esplicheranno con le modalità appresso indicate: A) avrà diritto all'acquisto, o ad altro diritto reale di godimento: A1) il socio conduttore, con contratto di locazione valido ed in regola con i pagamenti dei canoni di locazione e degli oneri accessori". Al punto A5) del citato art. 2 è stato altresì previsto il diritto all'acquisto in capo alla "cooperativa, o soggetto facente capo alla stessa, indicata dal SGCCI [il soggetto giuridico collettivo costituito dagli inquilini] quale acquirente delle unità immobiliari non acquistate dai singoli conduttori".

Inoltre all'art. 3, lettera b, si è statuito che "la cooperativa, o soggetto facente capo alla stessa di cui al precedente punto A5) art. 2 Tutela degli inquilini, si obbliga ad acquistare la nuda proprietà dell'unità immobiliare condotta in locazione da ultrasessantasettenne, in caso di richiesta di acquisto del diritto di usufrutto o di abitazione".

3

1.1. Su tali basi, il sig XXX (all'epoca settantanovenne), nella prospettiva di acquisire l'usufrutto o l'abitazione, il 1° giugno 2016 ha rinnovato con la Fondazione il contratto di locazione dell'appartamento e posto auto per un canone mensile di euro 1.225,04 e con formula 4 anni + 4 anni.

In seguito, il 2 agosto 2016, il sig XXX ha ricevuto una lettera raccomandata inviata il 28 luglio 2016 dalla Cooperativa (soggetto giuridico collettivo costituito da gran parte dei duecentodieci conduttori del complesso immobiliare in dismissione), con cui è stato invitato, entro il termine essenziale del 10 ottobre 2016, ad esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto della proprietà al prezzo indicato e, in subordine, a chiedere l'acquisto del diritto di abitazione nel caso di nuclei composti soltanto da ultrasessantasettenni.

Il sig. XXX, abitando nell'immobile con suo figlio quarantanovenne e vedendosi, quindi, leso nel suo diritto, ha chiesto alla Cooperativa di rivedere la propria posizione, atteso che richiedere la sussistenza dell'età di oltre 67 anni in capo all'intero nucleo familiare e non solo in capo al singolo socio conduttore opzionario, sarebbe stato in contrasto con quanto stabilito dall'Accordo Quadro del 2015, nonché con gli articoli 1023 del codice civile e 3 della Costituzione.

Il consiglio di amministrazione della Cooperativa, all'esito della riunione del 15 settembre 2016, ha espresso parere favorevole alla richiesta dell'odierno attore, aderendo all'interpretazione costituzionalmente orientata circa la necessità del requisito dell'età di oltre 67 anni in capo al solo intestatario del contratto di locazione e non a ogni componente del nucleo familiare.

Il 20 settembre 2016 il sig. XXX ha inviato una lettera raccomandata alla Casa Società Cooperativa a r.l., la quale per accordo con la cooperativa , avrebbe dovuto acquistare la nuda proprietà degli immobili opzionati con la richiesta del diritto di abitazione e, dunque, anche quello dell'odierno attore, per farsi ribadire il proprio diritto nonché indicare i parametri da applicarsi per la quantificazione del suo acquisto.

La CON.IT. Casa, con lettera raccomandata del 29 settembre 2016, in difformità da quanto espresso dalla cooperativa Domus, ha negato all'istante il diritto di abitazione, in quanto "il Suo nucleo familiare, come da Lei dichiarato, non è composto da soli ultrasettantenni", evidentemente intendendo ultrasessantasettenni.

Informato di tale decisione, il Presidente della cooperativa, in data 5 ottobre 2016, ha inviato una nota a mezzo e-mail al legale che assisteva all'epoca l'odierno attore, in cui, pur rammentando che "il Consiglio di Amministrazione della cooperativa, nella riunione del 15 settembre 2016, ha affrontato le problematiche da Lei esposte, condividendo, all'unanimità dei consiglieri presenti tutte le valutazioni giuridiche formulate circa il diritto di abitazione e la sua applicazione ai sensi della vigente disciplina civilistica", ha affermato che "nel caso di specie si tratta di una facoltà di concessione da parte della Cooperativa e della Conit Casa, che in sede

di valutazione delle richieste degli interessati deve necessariamente tenere conto di molteplici fattori, inclusi quelli di natura finanziaria".

Il sig.XXX in data 8 ottobre 2016 – e dunque entro il termine essenziale del 10 ottobre 2016 indicato nella già citata lettera di invito del 28 luglio 2016 – ha inviato una lettera raccomandata, datata 7 ottobre 2016, alla Cooperativa con la documentazione richiesta, ricevuta il successivo 11 ottobre 2016, con cui ha chiesto l'acquisto del diritto di abitazione "a tempo determinato per la durata di 20 anni, con applicazione delle tabelle vigenti dal 1/01/2016 all'interesse legale dello 0,20%", allegando altresì l'apposito modulo di richiesta di ammissione, debitamente compilato.

1.2. Non avendo ricevuto riscontro alla suddetta comunicazione, il sig. XXX ha veicolato un ricorso ex art. 700 c.p.c. dinanzi all'intestato Tribunale, affinché l'autorità giudiziaria provvedesse a riconoscere in via cautelare il diritto di abitazione in favore dell'interessato sulle unità immobiliari da lui condotte in locazione (appartamento e posto auto).

In tale giudizio, si sono costituiti tutti i soggetti intimati, ovverosia la Fondazione e la Cooperativa, chiedendo il rigetto del ricorso.

L'intestato Tribunale, sezione sesta civile, con ordinanza del 13 gennaio 2017, ha respinto il ricorso, affermando, in via assorbente, l'inammissibilità di un procedimento cautelare atipico ex art. 700 c.p.c. diretto ad anticipare una pronuncia di carattere costitutivo e dubitando altresì della residualità del rimedio utilizzato, essendo l'interesse del ricorrente tutelabile con un sequestro o attraverso la trascrizione della domanda del giudizio di merito.

1.3. Medio tempore, con rogito del 29 dicembre 2016, la Fondazione ha trasferito alla Gestione Professionali Conit s.r.l. la piena proprietà delle unità immobiliari condotte in locazione dal sig.XXX.

2. Con un primo atto di citazione – consegnato all'Unep della Corte d'appello di Roma il 4 luglio 2017 e notificato, a mani, a tutti i destinatari in data 5 luglio 2017 –il sig.XXX ha convenuto in giudizio la Fondazione, la Cooperativa e la CON.IT. Casa Consorzio Italiano Casa Società Cooperativa a r.l. (nell'erronea convinzione che l'immobile fosse stato effettivamente venduto a quest'ultima società) al fine di vedere riconosciuto il proprio diritto di abitazione (ventennale o

vitalizio) sulle unità immobiliari da lui condotte in locazione ed oggetto di dismissione da parte della Fondazione a far data da tale dismissione) e, in subordine, al fine di sentir condannare le convenute al ristoro del pregiudizio economico subito, consistente nella differenza tra il costo del diritto di abitazione ed il costo della locazione per immobili analoghi a quelli per cui è causa.

In tale giudizio si sono costituite la Fondazione Cooperativa in liquidazione, mentre non si è costituita la CON.IT. Casa Consorzio Italiano Casa Società Cooperativa a r.l..

Successivamente, l'attore, avendo avuto contezza dell'acquisto delle suddette unità immobiliari da parte della Gestioni Professionali Conit s.r.l. (appartenente allo stesso gruppo societario della CON.IT. Casa), in data 26 luglio 2017, ha notificato, tramite posta elettronica certificata, un secondo atto di citazione nei confronti della Fondazione Enpam, della cooperativa, in liquidazione, Gestioni Professionali Conit s.r.l. e della CON.IT. Casa Consorzio Italiano Casa Società Cooperativa a r.l., formulando le medesime conclusioni del primo atto di citazione.

In questo secondo giudizio, che è stato rubricato con il numero di ruolo generale 54776/2017, si sono costituite tutte le convenute, ad eccezione della Fondazione e della CON.IT. Casa.

All'udienza del 20 dicembre 2017, il secondo giudizio è stato riunito al primo (r.g. n. 47971/2017) ed è stata dichiarata la contumacia della CON.IT. Casa Consorzio Italiano Casa Società Cooperativa a r.l..

omissis

2.1. Con ordinanza ex art. 186-ter c.p.c. depositata il 20 novembre 2018, il precedente giudice monocratico, "rilevato che Conit, essendo subentrata alla Fondazione nel contratto locatizio, ha diritto ad incassare i canoni e che, per parte sua, il sig. XXX oppone, non un credito, ma il diritto ad acquistare il diritto di abitazione per un prezzo che potrà, nel caso di accoglimento della sua domanda attorea, essere determinato anche in ragione di quanto versato; che sussiste prova scritta ingiuntiva richiesta; che va quindi ingiunto al sig.XXX di pagare del credito, non ravvisandosi motivi ostativi alla declaratoria di provvisoria esecutorietà dell'ordinanza immediatamente a Gestioni Professionali Conit srl la somma di euro 12358,40, a titolo di mensilità insolute gennaio/ottobre 2017, oltre interessi legali dalle singole scadenze", ha ingiunto "al sig. XXX di pagare a Gestioni Professionali Conit srl - la somma di euro 12358,40,

oltre interessi legali dalle singole scadenze; - la somma di euro 1615,00 per compensi, oltre a rimborso forfetario (15%), IVA e CPA nella misura di legge".

Il sig. XXX ha provveduto ad ottemperare a siffatta ordinanza tramite bonifico del 28 novembre 2018, versando alla Gestioni Professionali Conit s.r.l. la somma di euro 14.715,37, comprensiva di sorte e di tutte le spese.

3. All'odierna udienza la causa è stata discussa dalle parti tramite trattazione scritta, ai sensi dell'art. 83, comma 7, lettera h), del decreto-legge n. 18/2020, convertito in legge n. 27/2020, e trattenuta in decisione.

3.1. Parte attrice si è riportata alle conclusioni già precedentemente rassegnate e ha insistito:

"per il riconoscimento in questa sede del proprio diritto di acquistare il diritto di abitazione ventennale o vitalizio sugli immobili" e "in subordine, per l'ottenimento del ristoro del grave danno economico subito a seguito della sua illegittima estromissione dal novero degli aventi diritto all'acquisto del suddetto diritto di abitazione, estromissione perpetrata in totale malafede da tutti i sopra menzionati soggetti coinvolti della dismissione".

3.2. La Fondazione ha concluso, riportandosi a tutte le proprie difese e insistendo sul proprio difetto di legittimazione passiva; ha altresì specificato di non accettare il contraddittorio su domande nuove formulate dall'attore nella propria memoria conclusionale (accertamento della nullità della delibera del Consiglio di amministrazione della Cooperativa del 22 febbraio 2016 e condanna della Fondazione al pagamento della somma di euro 1.296,65).

3.3. La Cooperativa in liquidazione ha concluso insistendo per il difetto di legittimazione attiva dell'attore e l'infondatezza delle domande, anche in ragione della mancata impugnazione della già menzionata delibera del 22 febbraio 2016.

3.4. la Gestioni Professionali Conit s.r.l. ha concluso ribadendo l'infondatezza delle domande dell'attore, anche per la mancata impugnazione della su citata delibera, e instando per l'accoglimento della propria domanda riconvenzionale.

4. In via pregiudiziale, va dichiarato il difetto di legittimazione passiva della CON.IT Casa Consorzio Italiano Casa Società Cooperativa a r.l., che non ha acquistato gli immobili oggetto di causa ed è, pertanto, totalmente estranea alla vicenda de qua.

4.1. Sempre in via pregiudiziale, occorre vagliare l'eccezione di difetto di legittimazione passiva della Fondazione.

In particolare, la Fondazione ha sottolineato di aver venduto in blocco il complesso immobiliare alla Cooperativa, soggetto munito di autonoma personalità giuridica su cui la venditrice non ha alcun potere d'intervento, cosicché la Fondazione non potrebbe riconoscere diritti reali al sig. XXX né sarebbe tenuta ad alcuna obbligazione nei confronti di quest'ultimo, avendo asseritamente esaurito i propri obblighi assunti nei confronti delle organizzazioni maggiormente rappresentative degli inquilini, verificando la regolare costituzione della Conit s.r.l. della piena proprietà delle unità immobiliari condotte dal sig.XXX, Domus Pienza.

Siffatta eccezione è infondata e, quindi, va riconosciuta la legittimazione della Fondazione, in quanto questa ha proceduto all'alienazione alla Gestioni Professionali pur dovendo cedere la sola nuda proprietà in presenza della richiesta del diritto di abitazione da parte dell'odierno attore ed essendo ancora pendente alla data della vendita (il 29 dicembre 2016) un procedimento giudiziario cautelare in tal senso intentato da quest'ultimo e conosciuto dalla Fondazione, che era parte costituita nel giudizio. Alla Conit, infatti, avrebbero dovuto essere cedute la proprietà degli immobili non acquistati dagli inquilini e la nuda proprietà degli immobili su cui erano stati chiesti dagli inquilini diritti reali limitati.

Inoltre, alla stregua dell'Accordo Quadro del 2015, sottoscritto dalla Fondazione Enpam, quest'ultima, ai sensi dell'art. 3, doveva tutelare i soggetti deboli che non possono acquistare gli immobili condotti in locazione e, ai sensi dell'art. 2, lettera c), essa doveva favorire il dialogo tra i soggetti giuridici coinvolti nell'operazione di dismissione.

5. Sempre pregiudizialmente, si rileva che del tutto infondata è l'eccezione di difetto di legittimazione attiva delsig XXX formulata dalla cooperativa, la quale ha sostenuto che l'Accordo Quadro del 2015, su cui l'attore fonda le proprie domande, non attribuirebbe a quest'ultimo un diritto azionabile in giudizio, trattandosi di un patto intervenuto tra altri soggetti.

In particolare, ad avviso della cooperativa , atteso che il suddetto Accordo “contemplava quali firmatari dello stesso la fondazione e le OO.SS. maggiormente rappresentative degli inquilini”, “solo ed esclusivamente una delle suddette parti, in ipotesi di inosservanza degli impegni ivi assunti, risulterebbe legittimata ad agire in giudizio nei confronti del soggetto asseritamente inadempiente, non certamente l’odierno istante, terzo rispetto a quell’accordo e nemmeno aderente ad alcuna delle sigle sindacali ivi menzionate”.

Questa ricostruzione non è condivisibile, poiché, in linea generale, ben possono nel nostro ordinamento le parti contrattuali, secondo lo schema del contratto a favore di terzo di cui agli articoli 1411 e seguenti del codice civile, istituire diritti in favore di soggetti terzi, azionabili da questi in giudizio.

Nel caso de quo assume peraltro rilievo la circostanza che la facoltà di ottenere il diritto di abitazione in presenza di determinati requisiti è stata attribuita a tutti gli inquilini indistintamente tramite un accordo stipulato dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, sicché l’Accordo Quadro del 2015, alla stregua del diritto vivente in tema di accordi sindacali, ha di fatto una valenza erga omnes, che prescinde dall’iscrizione del beneficiario ad una delle organizzazioni firmatarie.

6. La domanda principale è fondata e deve essere accolta alla stregua delle seguenti considerazioni in fatto e in diritto.

7. È illegittima l’esclusione del sig XXX dal novero degli aventi diritto all’acquisto del diritto di abitazione sulle unità immobiliari oggetto di dismissione.

Al riguardo si osserva che il sig XXX, come già riportato in precedenza al punto 1.1, ha ritualmente e tempestivamente (entro il termine del 10 ottobre 2016 indicato dalla cooperativa nella nota del 28 luglio 2016) manifestato la propria volontà di acquistare il diritto di abitazione sulle unità immobiliari per cui è causa con la nota del 7 ottobre 2016 e l’allegato modulo compilato, inviata l’8 ottobre 2016 tramite lettera raccomandata alla cooperativa e da questa ricevuta l’11 ottobre 2016, come emerge dalla documentazione versata in atti.

Orbene, la possibilità di acquisto del diritto di abitazione è stata riconosciuta all'odierno attore dall'Accordo Quadro del 2015, che ha previsto in maniera chiara e inequivoca il limite che il solo conduttore, titolare del contratto di locazione, avesse superato i sessantasette anni, senza minimamente far riferimento agli altri soggetti eventualmente componenti il nucleo familiare. Ed invero, come già sopra precisato al punto 1, ha disposto, all'art. 3, lettera b, che "la cooperativa, o soggetto facente capo alla stessa di cui al precedente punto A5) art. 2 Tutela degli inquilini, si obbliga ad acquistare la nuda proprietà dell'unità immobiliare condotta in locazione da ultrasessantasettenne, in caso di richiesta di acquisto del diritto di usufrutto o di abitazione".

Posto che al momento dell'esercizio della facoltà attribuitagli dall'Accordo Quadro dell'11 febbraio 2015, il sig XXXi, nato nel novembre 1937, aveva abbondantemente superato il predetto limite anagrafico già al 12 febbraio 2015, avendo a quel tempo 77 anni e a fortiori nel 2016 (quando è stata formulata la proposta da parte della cooperativa, era del tutto irrilevante la circostanza che nel medesimo immobile risiedesse suo figlio, all'epoca quarantanovenne.

Ciò posto, la Cooperativa e Gestioni Professionali Conit s.r.l., senza averne i poteri, hanno di fatto disapplicato le previsioni dell'Accordo Quadro del 2015, impedendo illegittimamente al sig XXX di ottenere il diritto di abitazione, spettantegli, per contro, in forza del citato Accordo.

8. È irrilevante nel caso di specie l'"Ipotesi di Accordo Quadro" del 25 gennaio 2012, richiamata a pagina 14 dei rogiti, la quale, all'art. 2, prevede, tra le tutele in favore dei conduttori non optanti per il diritto di acquisto, "la vendita dell'usufrutto o del diritto di abitazione ai nuclei familiari composti da soli ultrasessantasettenni".

Sul punto si evidenzia che dalla documentazione in atti che siffatta ipotesi di accordo sia mai stata approvata e recepita dal consiglio di amministrazione della Fondazione come, per contro, è avvenuto per l'Accordo Quadro del 2015, sicché tale documento del 2012 è rimasto allo stadio di ipotesi di accordo, non essendosi mai tramutato in un effettivo accordo quadro.

In ogni caso, a pagina 2 dell' "Ipotesi di Accordo Quadro" del 25 gennaio 2012, dalla riga 15 alla riga 21, è riportato che: "la Fondazione Enpam e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie del presente accordo, al fine di garantire che il programma di dismissione si realizzi in condizioni di trasparenza e completezza del quadro informativo, hanno deciso di definire anticipatamente le modalità di alienazione, che saranno mantenute stabili per tutto il periodo di attuazione del piano e comunque non oltre il 2014, ciò anche al fine di agevolare i conduttori nella preparazione dell'acquisto"; conseguentemente le modalità di alienazione delineate in

questa ipotesi di accordo quadro non avrebbero potuto mantenere la loro efficacia oltre il 2014 e, pertanto, neanche nell'evenienza di una sua approvazione definitiva, essa avrebbe potuto disciplinare la dismissione delle unità immobiliari site in Roma, via ...., il cui avviso di vendita è stato pubblicato il 5 marzo 2015.

9. La cooperativa e la Gestioni Professionali Conit hanno affermato che la pretesa di parte attrice sarebbe in ogni caso neutralizzata dalla delibera del consiglio di amministrazione della cooperativa del 22 febbraio 2016, il cui contenuto è stato poi inviato ai soci della Cooperativa con la nota data 28 luglio 2016, dove è stato indicato quale requisito per l'accesso al diritto di abitazione che il nucleo familiare del socio conduttore fosse composto esclusivamente da ultrasessantasettenni.

Pertanto, atteso che il sig XXX non ha impugnato la suddetta delibera assembleare entro il termine decadenziale, previsto dal combinato disposto degli articoli 2388 e 2377 c.c., di novanta giorni dalla conoscenza della stessa, la procedura di dismissione non potrebbe più essere messa in discussione.

Questa ricostruzione non è condivisibile.

Nel caso di specie, invero, non si tratta di una nullità della delibera assembleare da contestare entro il suddetto termine di novanta giorni, bensì di un'inefficacia dell'atto societario nei confronti del sig XXX. La Cooperativa, infatti, non aveva alcun potere di modificare i requisiti richiesti per l'acquisto del diritto di abitazione da parte dei conduttori non optanti per il diritto di proprietà, che sono stati fissati nell'Accordo Quadro del 2015 stipulato dalla Fondazione Enpam con le associazioni degli inquilini e recepito dal consiglio di amministrazione della Fondazione con delibera del 13 febbraio 2015.

10. Tanto la cooperativa quanto la Gestioni Professionali Conit hanno dedotto che la domanda principale veicolata dall'attore sarebbe infondata poiché a seguito della proposta, inviata dalla cooperativa al sig XXX, avente ad oggetto l'eventuale acquisto da parte dell'interessato "del solo diritto di abitazione", l'attore nella sua risposta, tramite il riferimento al diritto di abitazione per la durata di venti anni, avrebbe formulato una controproposta, non accettata e considerata impeditiva alla conclusione del contratto.

11

Detta eccezione è infondata, atteso che l'esclusione del sig XXX è stata determinata dalla circostanza che il suo nucleo familiare non fosse costituito soltanto da ultrasessantasettenni, a prescindere dalla durata del diritto di abitazione.

In sostanza, dal tenore letterale della proposta della cooperativa , anche laddove il sig. XXX avesse richiesto il diritto di abitazione vitalizio, la sua istanza sarebbe stato ugualmente negata, in quanto la proposta è stata espressamente limitata "Ai nuclei familiari composti da soli ultrasessantasettenni".

11. La Cooperativa ha eccepito l'infondatezza della domanda principale dell'attore anche perché questi non sarebbe stato in regola con il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori in favore della Fondazione.

Siffatta eccezione è inammissibile siccome sollevata con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 2) c.p.c., che può essere utilizzata soltanto per replicare a domande ed eccezioni nuove o per proporre eccezioni che sono conseguenze di queste nuove domande ed eccezioni e non per sollevare per la prima volta eccezioni in assenza di una modificazione delle domande di parte attrice.

Ad ogni modo, essa è destituita di fondamento.

Al riguardo giova innanzitutto rammentare che l'Accordo Quadro del 2015 ha inserito tra i requisiti per l'acquisto del diritto di usufrutto o di abitazione da parte del conduttore non optante per il diritto di proprietà il regolare pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori.

Ciò posto, si osserva che dalla documentazione in atti emerge inequivocabilmente che l'attore ha versato alla Fondazione tutti gli importi che questa gli aveva richiesto tramite bollettini mensili, fino alla data del 29 dicembre 2016, in cui la proprietà dell'immobile è stata trasferita dalla Fondazione alla Gestioni Professionale Conit. Del tutto irrilevante è la circostanza che successivamente, nel settembre del 2017, all'attore sono state comunicate per la prima volta

alcune spese per saldi degli anni precedenti e conguagli degli oneri accessori relativi al riscaldamento e all'acqua per alcuni anni precedenti. Ed invero, in assenza di ulteriori elementi documentali, deve ritenersi che si tratti di importi precedentemente non conosciuti dall'attore, sicché questi non può essere considerato moroso con riguardo al contratto di locazione intercorso con la Fondazione Enpam.

12. Tanto premesso, è fondata la domanda principale di acquisto da parte del sig xxx del diritto di abitazione dell'appartamento e del box auto, in forza dell'Accordo Quadro dell'11 febbraio 2015 a far data dal 29 dicembre 2016 (momento della cessione dell'intera proprietà alla Gestioni Professionali Conit s.r.l., a cui avrebbe dovuta essere ceduta soltanto la nuda proprietà).

L'attore con la lettera raccomandata spedita l'8 ottobre 2016 e ricevuta dalla cooperativa l'11 ottobre 2016, aveva chiesto un diritto di abitazione ventennale e in sede giudiziale ha ribadito tale richiesta in via principale e subordinatamente un diritto di abitazione vitalizio.

Orbene, atteso che l'Accordo Quadro del 2015 fa riferimento, all'art. 3, lettera b, all'"acquisto del diritto di usufrutto o di abitazione", senza null'altro precisare, non vi è alcun ragionevole motivo per imporre necessariamente all'attore un diritto di abitazione vitalizio. In proposito va peraltro evidenziato che nella lettera della cooperativa del 28 luglio 2016 si fa riferimento al diritto di abitazione, senza alcuna specificazione.

13. Accolta la domanda di riconoscimento del diritto di abitazione ventennale, ora va determinato il corrispettivo che l'attore dovrà versare alla Gestioni Professionali Conit s.r.l., attuale proprietaria degli immobili, al fine di ottenere concretamente il diritto di abitazione.

Nella lettera del 28 luglio 2016 la Domus Pienza non ha fatto alcun riferimento al prezzo del diritto di abitazione.

Il corrispettivo dunque può essere logicamente e congruamente calcolato mediante la ripartizione del valore dell'intera proprietà in due quote: una per il diritto di abitazione e un'altra per la nuda proprietà, ovverosia il diritto di proprietà compresso nella sua latitudine dalla contemporanea presenza del diritto reale limitato di abitazione.

A tal fine possono essere utilizzate le tabelle comunemente usate in ambito notarile, depositate dall'attore, i cui dati sono elaborati sulla base di decreti del Ministero dell'economia e delle finanze in tema di calcolo del valore dell'usufrutto ai fini dell'imposta di registro.

In proposito si osserva che essendo il bene oggetto del presente giudizio ad uso abitativo, le utilità ritraibili dall'usufruttuario appaiono sostanzialmente identiche a quelle che può trarre l'abitatore, in guisa che, le pur sussistenti differenze di disciplina, non appaiono tali da indurre a ravvisare anche una differente valutazione del diritto dal punto di vista della sua quantificazione economica (cfr. in tal senso Cass. civ., sez. VI, ordinanza 5 giugno 2018, n.14406).

Dunque, dalle su citate tabelle si ricava che per un diritto di abitazione ventennale la ripartizione del valore degli immobili è la seguente: 9,49% per il diritto di abitazione e il 90,51% per la nuda proprietà ; siffatta distribuzione del valore dei beni appare peraltro non incongrua e non iniqua alla luce di tutti gli aspetti del caso di specie.

Tuttavia, a differenza di quanto sembra aver proposto l'attore, nel caso di specie la base di calcolo non va rinvenuta nel valore catastale dell'immobile, ma nel prezzo effettivo d'acquisto dell'intera proprietà degli immobili oggetto di causa (appartamento e box auto) da parte di Conit, pari a euro 290.579, atteso che l'immobile non è stato venduto ad un prezzo di mercato scelto liberamente dai contraenti, ma al prezzo statuito durante la procedura di dismissione (con l'intervento anche della cooperativa a tutela degli inquilini potenziali acquirenti), dei cui effetti favorevoli si è avvalsa parte attrice.

Orbene, applicando a tale cifra il coefficiente del 9,49% per il diritto di abitazione si ottiene il valore di euro 27.575,95.

A tale importo va sottratta, per compensazione, la somma di euro 14.715,37, già versata dall'attore alla Gestioni Professionali Conit s.r.l., come meglio si vedrà al punto 15.1., e di conseguenza il sig xxx dovrà corrispondere alla Conit l'importo di euro 12.860,58 (27.575,95 euro – 14.715,37 euro).

A differenza di quanto sostenuto dall'attore, non possono essere posti in compensazione i

crediti da egli vantati nei confronti della Fondazione per restituzione del deposito cauzionale, detratte le somme chieste da quest'ultima a titolo di conguagli di oneri accessori, riscaldamento e acqua, atteso che si tratta di crediti e controcrediti inerenti ad un diverso rapporto intersoggettivo, a cui è estranea la Gestioni Professionali Conit s.r.l.; va inoltre evidenziato che tanto la restituzione del deposito cauzionale quanto il pagamento dei conguagli non sono stati oggetto di specifiche domande da parte, rispettivamente, del sig xxx e della Fondazione la quale, tra l'altro non ha veicolato alcuna domanda riconvenzionale, ma sono stati oggetto soltanto di eccezioni.

14. L'accoglimento della domanda principale assorbe le domande subordinate.

15. Circa le domande riconvenzionali proposte dalla Gestioni Professionali Conit s.r.l., si rileva che l'accoglimento della domanda principale di parte attrice le rende del tutto infondate.

Ed invero, a seguito del il riconoscimento in favore del sig xxx del diritto di abitazione a far data dal 29 dicembre 2016, il contratto di locazione del 1° giugno 2016 è da considerarsi già risolto alla data della cessione della piena proprietà dell'appartamento e del box auto a Conit (29 dicembre 2016), sicché l'odierno attore non ha mai intrattenuto alcun rapporto locatizio con la Gestioni Professionali Conit s.r.l. e conseguentemente le domande di pagamento dei canoni per l'anno 2017, la richiesta di risoluzione del contratto di locazione per morosità e la domanda di rilascio dell'immobile sono infondate in radice.

15.1. Pertanto va revocata l'ordinanza ex art. 186-ter c.p.c. depositata il 20 novembre 2018, con consequenziale obbligo di restituzione da parte della Gestioni Professionali Conit s.r.l. della somma di euro 14.715,37, versatale dal sig xxx in esecuzione del predetto provvedimento (circostanza non contestata dalla Conit), che, come già specificato, va posta in compensazione con la somma che il sig xxx verserà per l'acquisto del diritto di abitazione. L'attore, infatti, ha chiesto espressamente che il suo credito nei confronti di Gestioni Professionali Conit s.r.l. sia posto in compensazione con l'importo da lui dovuto per l'acquisto del diritto di abitazione.

16. Nulla va disposto per le spese di lite tra il sig xxx, soccombente in parte qua, e la CON.IT. Consorzio Italiano Casa Società Cooperativa a r.l., stante la contumacia di quest'ultima.

Sussistono gravi ed eccezionali ragioni per compensare le spese di lite tra il sig xxx e la

Fondazione in quanto quest'ultima ha avuto un ruolo di promotrice e supervisore della dismissione, ma non ha in concreto espresso il diniego all'acquisto del diritto di abitazione in favore dell'attore.

Tra il sg xxx, da un lato, e la Cooperativa e la Gestioni Professionali Conit s.r.l., dall'altro, le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sezione VI civile, definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe specificata, disattesa ogni diversa istanza, eccezione o deduzione:

1) dichiara il difetto di legittimazione passiva della CON.IT. Consorzio Italiano Casa Società Cooperativa a r.l.;

2) **accoglie la domanda principale dell'attore** e, per l'effetto, dichiara il diritto sig xxx all'acquisto del diritto di abitazione sull'appartamento sito in Roma, via ..., a far data dal 29 dicembre 2016 per la durata di venti anni, a fronte del pagamento, in favore di Gestioni Professionali Conit s.r.l., della somma di euro 27.575,95, a cui vanno sottratti 14.715,37 euro, in virtù di disposta compensazione con opposto credito restitutorio per pagamento effettuato in base a superata ordinanza ex 186-ter c.p.c., con conseguente obbligo in capo al sig xxx di corrispondere in concreto alla Gestioni Professionali Conit s.r.l. un importo effettivo pari a euro 12.860,58;

3) dichiara assorbita ogni altra domanda proposta dall'attore;

4) rigetta tutte le domande riconvenzionali proposte dalla Gestioni Professionali Conit s.r.l.;

5) revoca l'ordinanza ex art. 186-ter c.p.c. depositata il 20 novembre 2018, emessa nel presente giudizio;

6) nulla per le spese di lite tra il sg xxxi e la CON.IT. Consorzio Italiano Casa Società Cooperativa a r.l.;

7) compensa le spese di lite tra il sig xxx e la Fondazione;

8) condanna, in solido, la Cooperativa in liquidazione e la Gestioni Professionali Conit s.r.l. al pagamento, in favore del sig xxx, delle spese di lite del presente giudizio, liquidate in euro 5.000 (cinquemila), oltre IVA, c.p.a. e 15% per spese generali.

Roma, 16 luglio 2020

Il giudice

Dott.ssa Maria Pasqualina Grauso

Sentenza n. 11084/2020 pubbl. il 16/07/2020

RG n. 47971/2017

Repert. n. 10873/2020 del 28/07/2020