Cassazione civile, sez. II, sentenza 16 febbraio 2022, n. 5032 (L’inapplicabilità dell’art. 2932 c.c. agli eredi del dante causa assegnatario)

Cass. Sez. II 16 febbraio 2022 n. 5032

(omissis)

Svolgimento del processo

1. Con atto di citazione notificato nel febbraio 2002 i V.D. e V.M., nella qualità di eredi legittimi di P.E., deceduta il (OMISSIS), convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Salerno, il Comune di Salerno per sentir dichiarare la sussistenza, in loro favore, del suo obbligo a trasferire a titolo gratuito l’alloggio prefabbricato facente parte del comparto (OMISSIS), identificato con il fabbricato (OMISSIS), che aveva costituito oggetto di un contratto preliminare di vendita in data 22 giugno 2000 con la predetta dante causa, non avendo l’ente convenuto dato seguito alla stipula del contratto definitivo nel pattuito termine di tre mesi.

Il Comune di Salerno si costituiva in giudizio, eccependo il difetto di giurisdizione del giudice ordinario. Istruita la

causa ed ordinata, senza esito, l'esibizione al citato Comune della documentazione relativa alla pratica di accatastamento dell'immobile per cui era controversia, l'adito Tribunale, con una prima sentenza non definitiva (la n. 2588/2005), riconosceva in capo agli attori il diritto al trasferimento in loro favore dell'indicato immobile, rinviando l'emanazione della sentenza produttiva degli effetti di cui all'art. 2932 c.c., al completamento della menzionata pratica, per il cui compito veniva nominato apposito CTU

L'ente convenuto formulava rituale riserva di appello avverso questa prima sentenza e lo stesso Tribunale, con successiva sentenza non definitiva (la n. 203/2011), reiterava la sua precedente decisione, provvedendo alla nomina di un nuovo ausiliario, disponendo, perciò, l'ulteriore prosecuzione della causa. Anche avverso questa seconda sentenza non definitiva il Comune di Salerno formulava rituale riserva di impugnazione. Revocata l'ordinanza istruttoria di nomina di un altro CTU, il G.I. invitava le parti alla precisazione delle conclusioni e, con sentenza definitiva n. 2117/2011, ritenuta la sussistenza della giurisdizione ordinaria, accoglieva la domanda degli attori e, per l'effetto, disponeva il trasferimento in loro favore, ai sensi dell'art. 2932 c.c., dell'alloggio prefabbricato dedotto in giudizio, ordinando la relativa trascrizione nell'apposito registro e condannando l'ente convenuto al pagamento delle spese processuali, previamente ritenuta assorbita l'eccezione avanzata dagli stessi attori circa la nullità del mandato "ad litem" del difensore del Comune in quanto rilasciato da parte del solo Sindaco senza la preventiva deliberazione della Giunta.

2. Decidendo sull'appello principale proposto dal Comune di Salerno contro le tre suddette sentenze nonché sull'appello incidentale formulato dagli appellati con riferimento al profilo della nullità della costituzione in primo grado del difensore del suddetto ente, la Corte di appello di Salerno, con sentenza 412/2017 (pubblicata il 10 maggio 2017),

rigettava entrambi i gravami, confermando l'impugnata sentenza e compensando per un quarto le spese del doppio grado, ponendo a carico del citato Comune l'onere del pagamento dei residui tre quarti.

A sostegno dell'adottata pronuncia, la Corte salernitana, respinte le eccezioni processuali pregiudiziali prospettate dagli appellati e reiterata l'affermazione della sussistenza della giurisdizione del giudice ordinario a conoscere dell'instaurata causa siccome attinente ad un rapporto "iure privatorum", rilevava la correttezza della statuizione di prime cure, con la quale era stato riconosciuto il diritto in favore dei V. all'ottenimento della sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c., quali successori della defunta genitrice divenuta legittima assegnataria dell'alloggio sulla scorta della L. n. 341 del 1995, e delle Delib. comunale n. 67 del 1999 e Delib. comunale n. 269 del 2000, senza potersi invocare in contrario l'applicabilità della L.R. n. 18 del 1997.

3. Avverso la suddetta di appello ha proposto ricorso per cassazione, riferito a quattro motivi, il Comune di Ha resistito con controricorso solo V.D., mentre l'altra intimata non ha svolto attività difensiva in questa sede.

La difesa del controricorrente ha anche depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il Comune di ricorrente ha denunciato – ai sensi dell' 360 c.p.c., comma 1, n. 1 – il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in relazione alla causa definita mediante l'impugnata sentenza, con quale era stata invece riaffermata la sussistenza della giurisdizione ordinaria, sul presupposto da considerarsi, però, erroneo –

che essa atteneva ad una lite afferente a posizione privatistiche, ovvero al riconoscimento, in favore dei V., del loro diritto soggettivo a subentrare nella titolarità dei diritto di assegnazione spettante alla loro defunta genitrice e ad ottenere il trasferimento della relativa proprietà ai sensi dell'art. 2932 c.c., in conseguenza dello stipulato contratto preliminare tra la stessa genitrice e il Comune. Ad avviso di quest'ultimo, invece, la posizione azionata dai V. avrebbe dovuta essere ricondotta – una volta cessata l'assegnazione in favore dell'avente diritto (quale soggetto che aveva subito danni a seguito del sisma del 1980) per effetto della sua morte, con contestuale restituzione all'ente concedente – a quella di un interesse legittimo a richiedere una nuova assegnazione dell'alloggio a titolo preferenziale nella ricorrenza delle condizioni generali prescritte dalla legge.

2. Con la seconda censura il ricorrente ha dedotto – con riguardo all' 360 c.p.c., comma 1, n. 3 – la violazione e falsa applicazione degli artt. 1351 e 1418 c.c., in combinato disposto con gli artt. 769, 771 e 782 c.c., oltre che con il R.D. n. 2440 del 1923, art. 16, per non aver la Corte di appello rilevato d'ufficio la nullità del contratto preliminare posto a fondamento dell'originaria domanda, non potendo ritenersi un preliminare di donazione, risultando un atto privo dei requisiti di validità, essendo, peraltro, stato stipulato – per conto di esso ente ricorrente – da un funzionario abilitato a sottoscrivere solo atti a titolo oneroso.

3. Con il terzo mezzo il ricorrente ha prospettato – sempre in relazione all' 360 c.p.c., comma 1, n. 3 – la violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c., in combinato con la L. n. 341 del 1995, art. 21-bis, non potendo essere riconosciuto il diritto all'assegnazione dell'alloggio in questione ai successori dell'assegnatario ritenutisi subentranti in esso, in difetto di un loro autonomo legittimo titolo.

4. Con il quarto ed ultimo motivo l'ente ricorrente ha denunciato – ai sensi dell' 360 c.p.c., comma 1, n. 3 – la violazione e falsa applicazione della L.R. Campania n. 18 del 1997, artt. 2 e 4, sia perché l'alloggio in questione non poteva considerarsi entrato nell'asse ereditario della madre dei due originari attori V., non avendo ella mai concluso con il Comune alcun contratto di cessione dell'immobile, sia perché i due stessi attori non avrebbero potuto qualificarsi titolari del diritto al subentro nella domanda di assegnazione della defunta genitrice, non avendo provato di essere in possesso dei requisiti di legge necessari per ottenere la cessione a titolo gratuito dell'alloggio da assegnare alla famiglie colpite dal terremoto del 1980, non essendo conviventi del soggetto assegnatario, né facendo parte del suo stato di famiglia.

5. Rileva preliminarmente il collegio che bisogna farsi carico dell'eccezione, proposta dal controricorrente, di asserita inesistenza della procura speciale "ad litem" in calce al ricorso sul presupposto che sulla copia digitale del ricorso notificato a mezzo pec non vi era traccia di detta procura né era rinvenibile l'attestazione di conformità.

L'eccezione va rigettata perché dall'esame degli atti è emerso che sull'originale del ricorso depositato dal Comune ricorrente risulta l'attestazione della conformità all'originale analogico della procura speciale allegata allo stesso ricorso e sottoscritta digitalmente con la prova della ricevuta consegna in via telematica al V.D.

6. Passando all'esame dei motivi del ricorso, ritiene il collegio che il primo è infondato e, perciò, da

Infatti, ai fini della determinazione della giurisdizione, dovendosi – per pacifica giurisprudenza di questa Corte –

porre riferimento al criterio del c.d. “petitum sostanziale”, nel caso in esame si desume chiaramente che la domanda era stata proposta dagli originari attori al fine dell’ottenimento – quali eredi legittimi – di una sentenza costitutiva ai sensi dell’art. 2932 c.c., relativa ad un contratto preliminare incontestatamente intervenuto tra il Comune di Salerno e la di loro madre poi deceduta, assegnataria di un alloggio quale avente diritto ai sensi della normativa post-sisma a cui favore era avvenuta una “cessione in proprietà” dell’immobile, anche per effetto di due apposite delibere comunali. I due V., con l’azione in concreto esercitata, avevano, quindi, inteso agire per ottenere il riconoscimento del loro diritto a divenire titolari (indipendentemente dalla necessità o meno della sussistenza di altre condizioni di legge) dell’alloggio “jure successionis” in esecuzione del contratto preliminare stipulato tra la loro dante causa e il Comune di Salerno, senza, quindi, che sia venuto in rilievo alcun profilo relativo alla impugnazione di provvedimenti amministrativi o a motivi di contestazione sull’esercizio del potere pubblicistico del Comune di Salerno (per opportuni riferimenti cfr. Cass. S.U. n. 2063/2003 n. 3623/2012). Da qui l’affermazione della sussistenza del giudice ordinario in relazione alla controversia in questione.

7. La seconda censura è inammissibile siccome attiene ad una questione – quella della nullità di un assunto preliminare di donazione – che non risulta essere stata dedotta in giudizio e, perciò, da intendersi in questa sede come nuova, non venendo, infatti, il richiamato istituto in rilievo nella vicenda effettivamente prospettata con la domanda iniziale, siccome attinente, come oggetto, all’esecuzione di un preliminare di un negozio di cessione in proprietà di un immobile (in applicazione della disciplina post-sismica, con particolare riferimento al L. n. 244 del 1995 e alla L.R. Campania n. 18 del 1997) intervenuto tra il Comune di Salerno e la genitrice dei due germani V., in relazione al quale questi ultimi avevano agito ai sensi dell’art. 2932 c.c.,

quali suoi eredi legittimi, una volta intervenuto il decesso della loro madre, per ottenere una sentenza costitutiva degli effetti del contratto definitivo poi non concluso tra l'ente e la genitrice stessa.

8. È fondato, invece, il terzo motivo per le ragioni che

Occorre osservare che – come già specificato – la domanda attorea era stata basata sull'esercizio di un'azione ex art. 2932 c.c., riguardante un contratto preliminare stipulato dal Comune di Salerno (quale P.A.) ed la dante causa degli attori con riguardo alla (futura) cessione in proprietà di un alloggio che era stato assegnato in favore della loro genitrice alla stregua della disciplina di cui al D.L. n. 244 del 1995, convertito, con modif. ed integr., nella L. n. 341 del 1995 (recante "Misure dirette ad accelerare il completamento degli interventi pubblici e la realizzazione dei nuovi interventi nelle aree depresse"), con la quale è stato aggiunto l'art. 21-bis (sul "trasferimento di alloggi").

I primi due commi di questo articolo – che rilevano direttamente in questa sede così recitano:

1. Gli alloggi prefabbricati costruiti dallo Stato nei territori dei comuni della Campania e della Basilicata, ai sensi del L. 19 marzo 1981, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 maggio 1981, n. 219, e successive modificazioni, sono ceduti in proprietà, a titolo gratuito, insieme alle parti comuni, a coloro che ne hanno avuto formale assegnazione, ancorché provvisoria. Le disposizioni di cui al precedente periodo si applicano anche agli alloggi prefabbricati che siano stati realizzati con parziale ricorso a tecniche di edilizia tradizionale, fatta salva la facoltà del comune cedente di determinare un prezzo di cessione commisurato agli eventuali oneri di

manutenzione sostenuti.
2. All’assegnatario è equiparato l’eventuale subentrante per legittimo

Orbene l’applicazione di questo articolo presupponeva che tra il Comune e la genitrice assegnataria dei due V. fosse intervenuto un vero e proprio atto di “cessione in proprietà” e, quindi, un contratto propriamente ed immediatamente traslativo del diritto di proprietà sull’alloggio oggetto di assegnazione, nel sol qual caso il bene avrebbe potuto considerarsi essere entrato a far parte dell’asse ereditario dell’assegnataria. Diversamente, in considerazione della speciale disciplina normativa in materia di cui alla L. n. 341 del 1995, il contratto preliminare (perciò ad efficacia obbligatoria) di cessione di alloggio in proprietà a titolo gratuito concluso tra il Comune di Salerno e l’assegnataria (divenuta tale in virtù di specifiche condizioni di legge) doveva considerarsi produttivo di effetti intrasmissibili “mortis causa”, trattandosi di un diritto di natura personale siccome correlato, per l’appunto, alla titolarità di apposite condizioni soggettive (da valutarsi, infatti, ai fini dell’assegnazione), la cui efficacia si era venuta a caducare con la morte dell’assegnataria, essendo, quindi, solo possibile per i figli subentrare ad essa a condizione di provare di averne legittimo titolo “iure proprio” (come stabilito dell’art. 21-bis, comma 2, in questione). Il che avrebbe richiesto, perciò, l’instaurazione da parte degli stessi di un autonomo procedimento di assegnazione comprovando la sussistenza in capo ad essi delle necessarie condizioni legali per il riconoscimento del relativo diritto direttamente in loro favore, al quale avrebbe potuto far seguito la procedura di “cessione in proprietà a titolo gratuito” dell’immobile.

Pertanto, deve affermarsi il principio di diritto secondo cui – proprio in virtù della richiamata speciale disciplina

applicabile in materia – l'acquisizione, in favore dell'assegnatario, della proprietà dell'alloggio consegue esclusivamente alla stipula del contratto di cessione, di cui potrebbe produrre gli effetti la sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c., nel caso – come quello di specie – in cui sia stato formalmente concluso solo un preliminare di cessione in proprietà in favore dell'assegnatario. Tuttavia, la sopravvenuta morte della parte assegnataria, senza che sia già intervenuto il contratto di cessione in proprietà o sia, eventualmente, già stata emessa la sentenza produttiva degli stessi effetti nel caso di preventiva conclusione di un preliminare del negozio di cessione, determina la caducazione del procedimento di assegnazione e il riacquisto della disponibilità dell'alloggio da parte dell'ente concedente, senza potersi, quindi, ritenere operante il diritto automatico al subentro degli eredi dell'assegnatario, tenuti, invero, nella eventuale sussistenza delle condizioni di legge in capo agli stessi, ad instaurare un nuovo autonomo procedimento di assegnazione in loro favore.

9. Il quarto ed ultimo motivo deve ritenersi assorbito per effetto dell'accoglimento del

10. In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, va rigettato il primo motivo, dichiarato inammissibile il secondo, ritenuto fondato il terzo ed assorbito il Da ciò consegue l'accoglimento del ricorso in relazione al motivo accolto, con derivante cassazione dell'impugnata sentenza ed il rinvio della causa alla Corte di appello di Salerno, in diversa composizione, la quale, oltre ad uniformarsi al principio di diritto precedentemente enunciato, provvederà anche a regolare le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo del ricorso, rigetta il primo, dichiara inammissibile il secondo ed assorbito il quarto. Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Salerno, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 26 gennaio 2022. Depositato in Cancelleria il 16 febbraio 2022

******

L’inapplicabilità dell’art. 2932 c.c. agli eredi del dante causa assegnatario

di Andrea Jonathan Pagano, ricercatore universitario; Simone Giugni, avvocato; Simonetta Sforzi, avvocato; Mariangela Salvante, dottoressa commercialista; Rita Emanuela Galvagno, avvocato, Claudio Cataldo, avvocato, Caterina Calderone, consulente del lavoro e Claudio Lodovichi, dottore commercialista

Nota a Cassazione civile, sez. II, sentenza 16 febbraio 2022, n. 5032

1. Massima 2. Il Caso 3. La Questione e le Soluzioni

Giuridiche 4. Conclusioni

1. Il decesso *medio tempore* occorso del soggetto assegnatario, senza che sia già stato sottoscritto il definitivo contratto di comproprietà del plesso ovvero sia stata, *if any*, già emessa la sentenza produttiva dei medesimi effetti nel caso di preventiva sottoscrizione di un preliminare del negozio di traslazione, comporta la naturale caducazione del processo di assegnazione e la susseguente reintegrazione dell'immobile *de quo* nella disponibilità dell'ente concedente, ritenendo, dunque, inapplicabile il diritto automatico al subentro degli eredi dell'assegnatario.

2. Il caso esaminato trae origine da una doglianza mossa da due soggetti, quali legittimi eredi della *de cuius*. In particolare, gli stessi convenivano in giudizio, l'amministrazione comunale di Salerno per veder statuire la esistenza, in loro favore, dell'onere in capo alla convenuta a trasferire gratuitamente il plesso, che era stato oggetto di un negozio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1351 c.c. tra la medesima convenuta e la predetta dante causa, non essendo occorso, nel pattuito termine di tre mesi e asseritamente per fatto e colpa dell'ente, il contratto definitivo.

Il giudice di prime cure emetteva una sentenza (n. 2588/2005) non definitiva, con la quale, da un lato statuiva l'effettivo riconoscimento della titolarità del diritto, in favore degli attori, al trasferimento dell'immobile oggetto di controversia e, dall'altro, posponeva l'emanazione del provvedimento costitutivo degli effetti di cui all'art. 2932 c.c. [1] al momento in cui si fossero concluse le, medio tempore disposte, operazioni peritali necessarie ai fini.

Il Tribunale di primo grado, in una seconda pronuncia interlocutoria, confermava la precedente decisione e disponeva

– previa nomina di un nuovo c.t.u. – la prosecuzione della lite.

Esperite le formalità peritali il Tribunale campano, verificata la sussistenza della giurisdizione ordinaria in luogo di quella amministrativa, accoglieva la domanda attorea e prescriveva il trasferimento dell'immobile richiesto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c., oltre a condannare l'Amministrazione Comunale alla rifusione delle spese di lite.

Il Comune di Salerno proponeva gravame che la Corte di appello di Salerno, con provvedimento del 10.05.2017 (sentenza n. 412/2017), rigettava la totalità dei motivi dedotti, confermando quanto statuito dal Giudice di prime cure nella sentenza appellata.

Avverso la suddetta pronuncia emessa in appello, l'Amministrazione Comunale proponeva ricorso per cassazione.

La Suprema Corte, accogliendo il ricorso dell'ente, cassava con rinvio il provvedimento impugnato.

3. La questione giuridica inerente alla lite conclusasi in Cassazione risulta essere di estremo interesse ed assume un valore pregnante, anche alla luce della situazione contingente del Paese [2].

L'oggetto della questione posta all'attenzione della Suprema Corte ha infatti ad oggetto l'esercizio dell'azione ex art. 2932 c.c. in forza del contratto preliminare [3] stipulato tra il defunto e l'ente pubblico.

La normativa con la quale l'immobile oggetto di controversia era stato assegnato al dante causa prendeva le mosse, in particolare, dalle prescrizioni di cui al D.L. n. 244/1995.[1]

Seguendo pedissequamente la lettera della norma, quantomeno

per i primi due commi, sembra presupporsi un valido ed efficace atto traslativo [4] del cespite in favore della fu assegnataria contro il Comune di Salerno, talché il negozio, asseritamente volto a trasferire la proprietà, avrebbe consentito agli eredi di subentrare nei diritti della *de cuius* ed apprendere *mortis causa* l'asset.

In verità, la Cassazione rileva come a regolare i rapporti giuridici in oggetto tra la dante causa e l'Amministrazione Comunale non fosse un negozio avente i requisiti di cui all'art. 21 bis, bensì un vincolo di altra specie, un contratto preliminare avente natura ed efficacia prettamente obbligatori [5], tali da rendere intrasmissibili, *mortis causa*, i diritti e doveri da esso scaturendi e derivandi.

Il decesso della fu assegnataria, dunque, comportava la naturale caducazione della totalità degli effetti e diritti sottesi al contratto preliminare, talché, al più gli eredi, onde subentrare – impropriamente – alla *de cuius*, avrebbero dovuto, invece di convenire il Comune per coartarne la assegnazione in forza di contratto preliminare, instaurare autonomo procedimento di assegnazione, allegando e provando l'effettiva sussistenza – in capo ad essi – delle condizioni prescritte per legge per il riconoscimento del diritto. Solo in questa ipotesi, infatti, si sarebbe potuta configurare l'effettiva (*iure proprio*) conseguente procedura di "*cessione in proprietà a titolo gratuito*" del plesso.

4. Vale la pena evidenziare, dunque, che il principio espresso dagli Ermellini si risolve nel senso di statuire che l'acquisizione, in favore dell'assegnatario, della proprietà dell'alloggio consegue solo alla stipulazione del contratto di cessione definitivo, non potendosi ritenere vincolato il Comune a seguito di stipula di un mero preliminare. Lo spirito della norma infatti è individuato dalla Suprema Corte nella intrasmissibilità di una posizione soggettiva (la qualità di assegnataria) necessaria alla stipula del definitivo.

In mancanza di un vincolo obbligatorio creatosi con l'accordo preliminare, pertanto, rimane impercorribile la strada dell'azione ex art. 2932 c.c.

[1] G. Ciccimarra, "Esecuzione specifica ex art. 2932 c.c.: la cassazione ne chiarisce i presupposti. Nota a Cassazione Civile, sez. III, sentenza 22/05/2015 n° 10546," 2015.

[2] F. Piraino, "Contratto ed emergenza sanitaria in Italia," *Rev. Direito da Cid.*, vol. 13, no. 3, pp. 1531–1577, 2021, doi: 10.12957/rdc.2021.62316.

[3] C. Lillo, "Contratto preliminare di vendita immobiliare e inadempimento," pp. 1–7, 2014.

[4] A. J. Pagano, R. E. Galvagno, M. Salvante, and S. Sforzi, "Dismissione del patrimonio pubblico e preliminare di vendita," *Dirit. e Giust.*, vol. Giuffrè, pp. 1–6, 2022.

[5] G. La Rocca, "Un secolo di teorie sul contratto preliminare," pp. 1–50, 2014.

[6] D. Fauceglia, "La determinazione dell'oggetto negoziale nel contratto preliminare ad esecuzione anticipata," pp. 373–382, 2021.

(*Art. 21 bis: 1. Gli alloggi prefabbricati costruiti dalla Stato nei territori dei comuni della Campania e della Basilicata, ai sensi del decreto-legge 19 marzo 1981, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 maggio 1981, n. 219, e successive modificazioni, sono ceduti in proprietà, a titolo gratuito, insieme alle parti comuni, a coloro che ne hanno avuto formale assegnazione, ancorché provvisoria. Le disposizioni di cui al precedente periodo si applicano anche agli alloggi prefabbricati che siano stati realizzati con parziale ricorso a tecniche di*

edilizia tradizionale, fatta salva la facoltà del comune cedente di determinare un prezzo di cessione commisurato agli eventuali oneri di manutenzione sostenuti.

2. All'assegnatario è equiparato l'eventuale subentrante per legittimo titolo.

3. Le domande per ottenere la cessione in proprietà degli alloggi di cui al comma 1 debbono essere presentate dagli interessati all'ufficio del territorio dall'Amministrazione finanziaria della provincia territorialmente competente entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

4. Esaminata la domanda ed acquisita la documentazione dai competenti uffici, il responsabile dell'ufficio del territorio stipula nei successivi tre mesi dalla presentazione della domanda stessa l'atto di cessione in proprietà dell'immobile assegnato a ciascun avente diritto.

5. Gli alloggi ceduti in proprietà agli aventi diritto devono conservare, a pena di nullità dell'atto di cessione, la loro destinazione abitativa, non sono cedibili in locazione, permuta, usufrutto o comodato e non sono alienabili per venti anni a decorrere dalla data di accatastamento.

6. Il divieto di cui al comma 5 non si applica qualora il contratto sia volto al successivo acquisto di altro alloggio ubicato nei centri storici dei comuni per quanti vi risiedevano fino al 23 novembre 1980.

7. Per quanto non disposto dal presente articolo si osservano, in quanto applicabili, le norme dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni).