



ORIGINALE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

17590-2018

Edilizia
economica
popolare -
RD n.
1165/1938 -
Legge 865/19

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Presidente - R.G.N. 7158/2016
- Dott. STEFANO OLIVIERI - Rel. Consigliere - Cron. 17590
- Dott. MARIO CIGNA - Consigliere - Rep. c.i.
- Dott. ANNA MOSCARINI - Consigliere - Ud. 14/02/2018
- Dott. STEFANO GIAIME GUIZZI - Consigliere - CC

ORDINANZA

sul ricorso 7158-2016 proposto da:

2018

- **ricorrenti** -

487

contro

80 SOCIETA' COOPERATIVA, in persona del legale rappresentante pro tempore, sig. LUIGI GANDOLFI, elettivamente domiciliata in

presso lo studio dell'avvocato
rappresentata e difesa dall'avvocato UMBERTO SERRA
giusta procura in calce al controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1846/2015 della CORTE D'APPELLO
di BOLOGNA, depositata il 01/12/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 14/02/2018 dal Consigliere Dott. STEFANO
OLIVIERI;

Fatti di causa

Rigettando l'appello principale proposto da

, n.q. di soci della cooperativa 80, ed accogliendo l'appello incidentale della società cooperativa predetta, la Corte d'appello di Bologna, con sentenza in data 1.12.2015 n. 1846, rilevava:

a) che l' "assegnazione dell'alloggio" al socio da parte della cooperativa istituita in materia di edilizia economica popolare ai sensi del RD 28.4.1938 n. 1165, non conferiva a questi alcun "diritto reale di abitazione" sull'immobile, essendo ricondotto dalla legge l'effetto traslativo della proprietà esclusivamente alla stipula del mutuo individuale da parte del socio, come affermato dalla giurisprudenza di legittimità;

b) che, pertanto, tale "assegnazione" conferiva il solo diritto personale di godimento sull'immobile, venendo a configurarsi il rapporto con la cooperativa secondo uno schema negoziale prefigurato legislativamente che prevedeva tra la società cooperativa -proprietaria dell'immobile realizzato su area concessa dal Comune in diritto superficiario- ed i singoli soci "assegnatari" l'assunzione di reciproche e distinte obbligazioni, rivolte alla realizzazione dello scopo solidaristico, solo in parte riconducibili allo schema della locazione, essendo subordinato il diritto di godimento dell'alloggio -atteso quanto disposto dallo statuto dell'ente, dal verbale di assemblea e dall'atto di assegnazione- al mantenimento della iscrizione del socio nella cooperativa ed al versamento alla cooperativa di somme dovute a titolo di corrispettivo nonché, per al rispettiva quota, a titolo di "prestito forzoso" da destinare in funzione del perseguimento degli scopi mutualistici;

c) che la assimilazione del rapporto allo schema locatizio emergeva sia dall'atto di assegnazione espressamente qualificato come "assegnazione in godimento", sia dal verbale di assemblea dei soci che attribuiva al Consiglio di amministrazione -dopo la estinzione del mutuo assunto dalla società cooperativa per la realizzazione del fabbricato ed il rimborso ai soci del prestito

forzoso- la facoltà di rideterminare il "canone" in relazione alle necessità mutualistiche, sia in fine dalla circostanza incontestata che i singoli soci assegnatari versavano alla cooperativa, oltre alla quota del suddetto prestito, anche un "*corrispettivo per il godimento dell'alloggio*", elemento questo dirimente ad escludere l'attribuzione del vantato diritto reale

d) che risultava accertata la morosità nel pagamento del canone da parte dei soci, protrattasi per oltre quattro anni.

Tanto premesso, dichiarava risolti per grave inadempimento i rapporti obbligatori fondati sugli atti di assegnazione, rigettando la eccezione di compensazione, proposta in via subordinata dai soci, in quanto il controcredito -relativo al rimborso del prestito forzoso, avendo estinto la cooperativa il mutuo acceso per fare fronte al piano economico e finanziario dell'intervento edilizio- non risultava determinato nel "*quantum*", atteso che con delibera dell'assemblea dei soci in data 28.4.2011 e con la successiva delibera 30.4.2014 -prodotta in grado di appello ed acquisita dalla Corte d'appello ai sensi dell'art. 437co2 c.p.c.- era stata approvata la proposta del Consiglio di amministrazione di rideterminazione dell'ammontare dei canoni dovuti successivamente al 31.12.2010.

La sentenza di appello, non notificata, è stata impugnata per cassazione dai soci con cinque motivi.

Resiste la società cooperativa con controricorso

Le parti hanno depositato memorie illustrative ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c.

Ragioni della decisione

La eccezione di inammissibilità dei primi tre motivi del ricorso per cassazione -proposta dalla società cooperativa- per cumulo di vizi di legittimità non chiaramente esplicitati nella esposizione argomentativa di ciascuna censura è del tutto infondata atteso che la locuzione "*nullità della sentenza*" con la quale i ricorrenti fanno precedere nella rubrica di ciascun motivo la indicazione delle norme violate, riveste carattere meramente enfatico dell'errore ascritto alla

sentenza impugnata e non prelude né supporta alcuna ulteriore e diversa censura -attinente vizi per "errores in procedendo"- distinta dal vizio di violazione di norme di diritto sostanziale fatto valere, ex art. 360co1 n. 3 c.p.c., non essendo pertanto ravvisabile nel caso di specie la ipotesi, determinativa della inammissibilità ex art. 366co1 n. 4 c.p.c., della proposizione cumulativa di plurimi vizi di legittimità ricompresi in una indifferenziata ed inestricabile argomentazione espositiva, tale da impedire alla Corte di legittimità di ricollegare a ciascun vizio dedotto la specifica critica svolta alla sentenza impugnata.

Esame dei motivi del ricorso per cassazione

Primo motivo: *violazione degli artt. 111-114 RD 28.4.1938 n. 1165; art. 17 legge 17.2.1992 n. 179, nonché degli artt. 1571, 1575, 1576 c.c. ed art. 9 legge n., 392/1978*

I ricorrenti censurano la sentenza di appello laddove ha ritenuto che l'atto di assegnazione dell'alloggio in godimento attribuisse al socio soltanto un diritto personale di godimento, piuttosto che un diritto reale di abitazione non subordinato al pagamento di un canone.

Il motivo è infondato in relazione a tutti i rilievi svolti.

I ricorrenti intendono affermare la natura reale del diritto loro trasferito in virtù di atto di assegnazione di alloggio richiamando alcuni risalenti precedenti giurisprudenziali di questa Corte, che, tuttavia, non appaiono dirimenti in quanto nessuno dei quali investe la questione determinante dell'oggetto sociale della cooperativa edilizia, occorrendo a tal fine distinguere nettamente, nel sistema normativo della edilizia economica e popolare (e più specificamente nell'ambito della generale categoria delle "**società cooperative per la costruzione e l'acquisto di case popolari od economiche a favore dei propri soci**") individuata al n. 7 dell'elenco contenuto nell'art. 16, comma 1,

del RD 28 aprile 1938 n. 1165, recante *"approvazione del testo unico delle disposizioni sulla edilizia popolare ed economica"*, quale soggetto ammesso a contrarre mutui alla scopo di costruire od acquistare case economiche e popolari), tra società cooperative costituite per la realizzazione di fabbricati da *"assegnare ai soci in proprietà indivisa"* (ipotesi che ricorre nel caso di specie) e società cooperative istituite per la realizzazione di alloggi da *"assegnare in proprietà individuale"* ai singoli soci.

Nel primo caso, infatti, la proprietà del fabbricato rimane in titolo alla società cooperativa che instaura con i singoli soci autonomi rapporti di natura obbligatoria aventi ad oggetto l'attribuzione di diritti di godimento degli alloggi costruiti; nel secondo caso la progressiva disponibilità degli alloggi man mano costruiti, ne comporta invece il trasferimento in proprietà ai singoli soci, secondo due diversi schemi procedurali:

- a) per le cooperative che fruiscono di mutui agevolati con contributo pubblico, l'acquisto della proprietà segue ad una fattispecie complessa a formazione successiva che trova perfezionamento esclusivamente con il frazionamento del mutuo assunto dalla cooperativa e la *"stipula del contratto di mutuo individuale"* da parte del socio assegnatario, come previsto dagli artt. 139 e 229 del RD n. 1165/1938. Come è, infatti, stato evidenziato da questa Corte, con giurisprudenza ormai consolidata, *"l'acquisto a favore dei soci della proprietà degli alloggi sociali si realizza attraverso un procedimento, comprendente una pluralità di fasi, attraverso le quali la posizione del socio si evolve, con l'acquisto di poteri sempre più intensi, fino a consolidarsi nell'acquisto del diritto di proprietà dell'alloggio. I momenti più significativi di tale procedimento sono quelli dell'assegnazione e del perfezionamento del mutuo individuale. L'assegnazione consiste nella consegna di un determinato alloggio ad un determinato socio ed attribuisce al socio assegnatario solo il diritto al godimento dell'alloggio, non già la proprietà di esso. L'assegnazione segna, peraltro, il termine iniziale dell'obbligazione, gravante*

sull'assegnatario, di pagare le quote di ammortamento del mutuo, per la parte gravante sull'alloggio assegnatogli. Invece, l'acquisto della proprietà dell'alloggio in capo all'assegnatario si verifica, ai sensi dell'art. 229 del citato T.U., in un momento successivo, con la stipulazione appunto del contratto di mutuo individuale. È, questo, dunque, un effetto che "non si verifica in virtù di un contratto, tanto meno di compravendita, conclusosi tra la cooperativa ed il socio, bensì in virtù ed al termine di un complesso procedimento, snodantesi in più fasi, di cui quelle ora menzionate costituiscono le più salienti; procedimento, che, perseguendo finalità pubblicistiche e riducendo, pertanto, notevolmente i margini di autonomia spettanti alla società ed ai soci, mal si adatta ad essere modellato secondo schemi tipicamente civilistici e, comunque, fa derivare i rispettivi diritti ed obblighi delle parti non dal contratto ma direttamente dalla legge" (così, da ultimo, Cass. n. 2969 e n. 9014/1998...) (cfr. Corte cass. Sez. 1, Sentenza n. 5346 del 02/06/1999; id. Sez. 1, Sentenza n. 3030 del 16/03/2000; id. Sez. 1, Sentenza n. 3150 del 05/03/2001; id. Sez. 1, Sentenza n. 5118 del 12/03/2004; id. Sez. 2, Sentenza n. 4626 del 27/02/2007; id. Sez. 1, Sentenza n. 11264 del 05/07/2012)

b) per le cooperative edilizie che invece non fruiscono di contributi pubblici, la sequenza "prenotazione – assegnazione" è stata ricostruita secondo la fattispecie contratto preliminare di vendita e contratto definitivo di trasferimento della proprietà dell'alloggio, con conseguente applicazione anche del rimedio ex art. 2932 c.c. (cfr. Corte cass. Sez. 1, Sentenza n. 2697 del 08/03/1995; id. Sez. 1, Sentenza n. 752 del 24/01/1997; id. Sez. 1, Sentenza n. 1089 del 01/02/2000, in motivazione; id. Sez. 2, Sentenza n. 23514 del 18/11/2016), rimanendo confinata la applicazione delle disposizioni di cui al RD n. 1165/1938 alla sola ipotesi di un espresso richiamo operato dalle parti contraenti (cfr. Corte cass. Sez. 1, Sentenza n. 11311 del 16/05/2007; id. Sez. 2, Sentenza n. 12924 del 24/07/2012).

La distinzione concernente l'oggetto sociale della cooperativa edilizia che fruisce di agevolazioni pubbliche regionali o statali, inizialmente contemplata dall'art. 35, comma 6, della legge 22 ottobre 1971 n. 865 (*programmi e coordinamento della edilizia residenziale pubblica*) che -sostituendo l'art. 10 della legge 18 aprile 1962 n. 167 (*disposizioni per l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*)- ha disposto la concessione del diritto di superficie sulle aree espropriate ed acquisite al patrimonio indisponibile del Comune e ricomprese nel PEEP, ai fini della costruzione di alloggi popolari, con preferenza in favore delle "cooperative edilizie a proprietà indivisa" tenute a stipulare apposita convenzione con l'ente locale concedente nella quale debbono essere indicati anche "i criteri per la determinazione e la revisione periodica dai canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita" (art. 35, comma 8, legge n. 865/1971), è stata successivamente definitivamente recepita dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179 recante "Norme per la edilizia residenziale pubblica" che, all'art. 8, comma 1, ha previsto che "I contributi di cui all'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'articolo 6 della presente legge, possono essere concessi **per la realizzazione o il recupero di alloggi destinati alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi delle disposizioni vigenti, per un periodo non inferiore a otto anni, ovvero assegnati in godimento da cooperative edilizie a proprietà indivisa**", e quindi, al successivo art. 18, collocato sotto il Capo IV intitolato "Disposizioni per le cooperative a proprietà indivisa", ha disciplinato le modalità di trasformazione della società cooperativa edilizia a proprietà indivisa in cooperativa a proprietà divisa, disponendo, al comma 1, che "Le **cooperative a proprietà indivisa** che abbiano usufruito di agevolazioni pubbliche, statali o regionali, concesse prima della data di entrata in vigore della presente legge per la costruzione di alloggi da assegnare in uso e godimento ai propri soci, possono chiedere al CER o alla regione, in deroga al divieto statutario previsto dal secondo comma dell'articolo 72 della legge 22 ottobre 1971, n.

865, e successive modificazioni, l'autorizzazione a cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento", e subordinando tale autorizzazione alla previa modifica dello statuto e dell'atto costitutivo società, qualora la finalità di cessione in proprietà individuale non sia contemplata nell'oggetto sociale, nonché alla "modifica della convenzione comunale di cessione o concessione dell'area" ove la stessa non preveda l'assegnazione in proprietà individuale delle abitazioni realizzate.

Tanto premesso, la costituzione mediante "atto di assegnazione" a favore del socio di un diritto reale di godimento (nella specie di abitazione ex art. 1022 c.c.) sull'alloggio costruito, non emerge da alcuna delle norme di legge richiamate, né tanto meno dall'oggetto sociale -avendo del tutto omesso i soci ricorrenti, peraltro, di riportare anche per riassunto il contenuto dell'atto costitutivo o dello statuto- della società cooperativa a proprietà indivisa.

I precedenti giurisprudenziali richiamati dai ricorrenti non depongono in contrario.

Inconferente è la questione decisa da Corte cass. Sez. 1, *Sentenza n. 7455 del 19/08/1994* in relazione alla qualificazione giuridica attribuita all'atto di assegnazione dell'alloggio a socio di cooperativa edilizia, nel vigore del regime tributario antecedente al d.P.R. del 29 gennaio 1979 n. 24, esclusivamente ai fini dell'accertamento del presupposto impositivo IVA, essendo stata considerata non imponibile l'assegnazione di alloggio in quanto le operazioni di cessione da parte di una cooperativa edilizia di immobili ai soci, se in proprietà, non sono considerate cessioni di beni e, se in godimento, non sono considerate cessioni di servizi per espressa previsione di legge (rispettivamente art. 2, comma terzo, lett. g), ed art. 3, comma secondo, lett. g) del d.P.R. n. 633/1972), ribadendosi pertanto che le cooperative edilizie a proprietà indivisa con l'atto di assegnazione potevano, tanto attribuire un mero diritto personale di godimento, quanto -a seguito di trasformazione in cooperative a proprietà

divisa- il diritto di proprietà dell'alloggio (cfr. Corte cass. Sez. 5, *Sentenza n. 15703 del 13/12/2000*).

Inconferente è anche il precedente di Corte cass. Sez. 3, *Sentenza n. 2334 del 12/04/1980* che si limita ad evidenziare come il rapporto avente ad oggetto il godimento dell'immobile da parte del socio assegnatario di cooperativa edilizia fruente di contributo pubblico, è inserito in una situazione giuridica complessa, di natura obbligatoria, intercorrente tra il socio e la società cooperativa (distinta dal rapporto associativo-solidaristico in senso stretto), non riducibile al contratto di locazione tipico, e dunque estranea alla disciplina legislativa della sospensione degli sfratti prevista dall'art. 3 del DL n. 849/1976. In tal senso la massima elaborata dal CED di questa Corte secondo cui *"la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, prevista dall'art 3 del DL 23 dicembre 1976 n 849, convertito nella legge 21 febbraio 1977 n 28, si riferisce esclusivamente ai rapporti di locazione e sublocazione, e quindi, non è applicabile con riguardo al rilascio di un alloggio di cooperativa edilizia fruente di contributo erariale, eseguito in danno del socio assegnatario. Tale principio manifestamente non pone la citata norma in contrasto con l'art 3 della Costituzione, in quanto il difforme trattamento di detto occupante di un alloggio di cooperativa edilizia, rispetto al locatario o sublocatario, trova giustificazione nella obiettiva diversità della natura dei rispettivi rapporti"*, non esclude affatto la natura personale del diritto di godimento trasmesso al socio con l' "atto di assegnazione", limitandosi soltanto ad escludere la assimilazione del socio assegnatario dell'alloggio con il conduttore del contratto di locazione.

Del tutto inconferente è anche il precedente di Corte cass. Sez. U, *Sentenza n. 12898 del 24/05/2013*, concernente riparto di giurisdizione. La decisione infatti pone l'atto di assegnazione, quale momento finale della rilevanza pubblica degli interessi coinvolti nell'attività mutualistica della cooperativa edilizia, fruente di contributi pubblici, atteso che con tale atto si attribuisce al socio il titolo, azionabile avanti l'AGO, per ottenere, verificata la esistenza delle

condizioni previste dalla legge, il trasferimento della proprietà dell'alloggio. La decisione è rivolta a risolvere la questione di giurisdizione ed il riferimento al diritto di uso dell'alloggio come diritto reale è assunto nella motivazione della sentenza come mera ipotesi -prospettata nelle difese di una delle parti- confermativa della netta cesura tra momento pubblicistico e privatistico della vicenda diretta a concludersi con l'atto traslativo della proprietà (dalla premessa in fatto, risulta invero che trattavasi di cooperativa edilizia a "proprietà divisa", essendo stati ab origine predeterminati i prezzi di cessione degli alloggi).

Va inoltre disatteso l'argomento difensivo che vorrebbe ancorare la realtà del diritto trasmesso con l'atto di assegnazione alla peculiarità della disciplina legislativa che regola la successione nella qualità di socio della cooperativa e nella "assegnazione", dei familiari del socio deceduto. Premesso che tanto l'art. 114, 115 e 117 del RD n. 1165/1938, quanto l'art. 17 della legge n. 179/1992 -che regolavano l'automatico subentro nella posizione di socio e di assegnatario dei familiari stretti (coniuge o figli minorenni, coniuge separato occupante l'alloggio, convivente more uxorio) del socio deceduto- sono stati abrogati dall'art. 39 undevicies, comma 1 lett. b) e comma 2 del DL n. 273/2005 conv. in legge 23.2.2006 n. 51, osserva il Collegio che anche a valorizzare la deroga che tali norme introducevano all'art. 2534 c.c. (che in materia di società cooperative prevede la successione nella posizione di socio deceduto degli eredi solo se in possesso dei requisiti statutari), non è dato comprendere in qual modo a tale disciplina successoria avrebbe dovuto ricollegarsi la dimostrazione della esistenza di un diritto reale anziché di un diritto personale di godimento, tenuto conto che la intera disciplina normativa della edilizia economica e popolare contiene disposizioni speciali che derogano alla disciplina generale codicistica della società cooperative: l'art. 17 del RD n. 1165/1938 contempla infatti ulteriori peculiari condizioni alla costituzione delle cooperative edilizie private, ponendo, quindi, una disciplina speciale del

rapporto derivante dal vincolo associativo cooperativo diretto alla realizzazione ed assegnazione di immobili economici e popolari, rispetto alla disciplina ordinaria civilistica, come emerge dall'art. 2520 c.c. che fa salva l'applicazione di normative speciali. Né gli elementi di rigidità nelle vicende del rapporto associativo delle società cooperative edilizie in questione sono sufficienti ad immutare la natura giuridica del diritto di godimento dell'alloggio: la circostanza, allegata dai ricorrenti, che -dopo l'atto di assegnazione- la cooperativa non possa recedere unilateralmente dal rapporto, deve infatti essere coordinata sia con le norme del RD n. 1165/1938 (che con riferimento alle cooperative edilizie che fruiscono di contributi pubblici prevedono la decadenza dalla assegnazione del socio: art. 103), sia con le norme ex artt. 2531 e 2533 c.c. che prevedono la "esclusione" del socio per gravi inadempienze.

Va dunque esente da censura la statuizione impugnata che, alla stregua dell'esame dello statuto societario, degli atti negoziali e delle delibere assembleari della società cooperativa ha ritenuto di qualificare come diritto personale di godimento quello trasmesso ai soci assegnatari, rilevando come tanto la intestazione dell'atto ("*assegnazione di alloggio in godimento*"), quanto la previsione in esso di un importo periodico a titolo di canone, quanto l'assunzione contestuale di altre obbligazioni a carico del socio-assegnatario (1-mantenimento delle somme vincolate nel fondo prestito dei soci (cd. forzoso), che verrà restituito solo quando la cooperativa troverà ulteriori risorse finanziarie; 2-versamento della quota relativa al mutuo agevolato contratto dalla cooperativa per la realizzazione del fabbricato e per le spese generali; 3-concorso al pagamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato deliberate dalla assemblea, tra cui il premio di assicurazione dello stabile indiviso ed il compenso per la amministrazione), quanto in fine la rideterminazione dell'importo del canone, dopo il rimborso del prestito vincolato, in funzione del perseguimento degli scopi istituzionali della

cooperativa, erano elementi che convergevano tutti per riconoscere che ai soci era stato conferito un diritto personale di godimento.

Trattasi di accertamento in fatto non investito con il motivo di ricorso in esame, essendo appena il caso di osservare, al riguardo, che dal contesto della motivazione della sentenza di appello emerge chiaramente come, con la sintetica espressione "*natura locatizia*" riferita al diritto di godimento, la Corte distrettuale non abbia inteso affatto affermare la piena coincidenza tra la posizione dell'assegnatario e quella del conduttore, sibbene ha inteso individuare il contenuto del diritto (personale di godimento) trasferito in antitesi alla costituzione del diritto reale di abitazione.

Non coglie nel segno, peraltro, la critica rivolta alla sentenza impugnata sull'assunto che, riconoscendo ai soci la posizione di conduttori, non avrebbe ravvisato la nullità delle clausole degli atti di assegnazione, che si ponevano in deroga con la disciplina vincolistica del canone locativo e con il riparto degli oneri accessori tra locatore e conduttore ai sensi della legge n. 392/1978. Ed infatti, una volta escluso che il rapporto tra società cooperative e singoli assegnatari possa ridursi interamente a quello sussumibile nello schema tipico del rapporto di locazione di immobili ad uso abitativo, vengono destituiti di efficacia i rilievi di nullità ex art. 79 legge n. 392/1978 formulati dai ricorrenti, in quanto dette disposizioni risultano inapplicabili alla -diversa- fattispecie concreta, essendo commisurato l'importo della prestazione pecuniaria a carico del socio non in relazione al mero godimento dell'immobile ma alla complessa situazione giuridica derivante dalla speciale disciplina legislativa delle cooperative edilizie a proprietà indivisa per la realizzazione di fabbricati economici e popolari. Risulta quindi meramente ultronea la statuizione della Corte territoriale nella parte in cui rileva la insussistenza di un contrasto con la disciplina del riparto degli oneri accessori ex art. 9 legge n. 392/1978 in quanto la stessa assume carattere sussidiario in difetto di espressa diversa pattuizione tra le parti.

Secondo motivo : *violazione degli artt. 1022, 1024, 2643 n. 4) c.c.*

Si censura la statuizione della sentenza impugnata che ha escluso la configurabilità di un "*diritto di abitazione*", non ravvisando nel diritto trasmesso agli assegnatari i caratteri del diritto reale che avrebbe dovuto essere trascritto, non è assoggettabile ad un termine di durata predeterminato, ed è incompatibile con il pagamento di un canone (sentenza appello pag. 4).

Sostengono i ricorrenti che la trascrizione in quanto pubblicità dichiarativa è un mero onere e non elemento di validità della costituzione del "*jus in re aliena*" che bene può essere attuato dietro pagamento di un corrispettivo.

La censura non coglie nel segno, è va dichiarata inammissibile, in quanto la Corte territoriale non ha affatto escluso che il diritto reale possa costituirsi mediante stipula di contratto a titolo oneroso, né ha riconosciuto efficacia costitutiva alla trascrizione del diritto reale, ma ha piuttosto affermato che è incompatibile con l'assegnazione di un diritto reale di abitazione, l'obbligo di pagamento periodico di un canone quale corrispettivo del godimento dell'immobile in relazione alla durata del contratto e che la trascrizione era necessaria per la opponibilità del diritto ai terzi.

Terzo Motivo: *violazione e falsa applicazione degli artt. 1321, 1325, 1346, 1372, 1374 c.c.*

I ricorrenti impugnano la statuizione della sentenza di appello che, riconoscendo alla cooperativa il potere di rideterminare i corrispettivi di godimento degli alloggi, avrebbe esteso ai singoli assegnatari le disposizioni della convenzione stipulata tra PARMA 80 soc. coop -concessionaria del diritto di superficie - ed il Comune di Parma -concedente dell'area-, alla quale gli assegnatari erano rimasti estranei, non essendo tali disposizioni richiamate neppure per relationem dagli "*atti di assegnazione*" del 12.12.1989.

Il motivo è inammissibile in quanto non coglie la "*ratio decidendi*".

Premesso che nella disciplina delle cooperative edilizie in proprietà indivisa che fruiscono di contributo pubblico, l'atto di assegnazione -come visto- costituisce soltanto una fase della complessa fattispecie che regola i rapporti tra la società cooperative ed i singoli soci-assegnatari, la Corte di appello ha, infatti, rilevato come la stessa assemblea dei soci, con le due delibere che erano state prodotte in giudizio, avesse disposto -in conformità allo Statuto- la modifica dell'importo dei canoni sulla base degli specifici parametri previsti dalla predetta convenzione. Dunque lo stesso organo deliberativo della cooperativa aveva espressamente manifestato la volontà negoziale intesa ad attuare le disposizioni della "convenzione" secondo cui (come emerge dalla trascrizione di tale documento riportata a pag. 9 ricorso), prevedeva: 1-che gli alloggi fossero "*assegnati in godimento*" per il periodo corrispondente all'ammortamento delle rate di mutuo assunto dalla cooperativa per la realizzazione degli alloggi; 2-che il corrispettivo per il godimento degli alloggi dovuto dagli assegnatari fosse revisionato dal Consiglio di amministrazione secondo scadenze variabili "*sulla base delle somme occorrenti per l'ammortamento del capitale investito dalla società cooperativa per la realizzazione della proprietà superficiaria nonché delle somme destinate per spese generali e manutentive*"; 3-che, una volta scaduto il termine per l'ammortamento del mutuo, l'eventuale "*canone d'uso*" fosse revisionato direttamente dalla assemblea dei soci.

Orbene gli assegnatari non hanno perso, in virtù della stipula degli atti del 12.12.1989, la qualità di soci della cooperativa, e dunque la delibera assembleare, non impugnata, vincola tutti i soci, pertanto anche i soci-assegnatari, assenti o dissenzienti (artt. 2519 e 2377, comma 1, c.c.).

Quarto motivo : *violazione e falsa applicazione artt. 1346, 1571, 1575 c.c. nonché omesso esame di un fatto decisivo*

Sostengono i ricorrenti che il Giudice di appello ha errato nel rilevare l'inadempimento per morosità in quanto non aveva tenuto conto che, per il

periodo successivo alla estinzione dell'ammortamento del capitale relativo al mutuo contratto dalla cooperativa per la realizzazione dell'intervento edilizio, i canoni erano stati "rideterminati" in modo difforme da quanto previsto dalla clausola di cui all'art. 7, lett. e) dell' "atto di assegnazione", nella quale si stabiliva che i corrispettivi di godimento fossero parametrati al pagamento delle spese di gestione ordinaria e straordinaria del fabbricato, e determinati dal Consiglio di amministrazione d'accordo con gli assegnatari.

Il motivo è inammissibile, quanto alla censura relativa ad "*errore di fatto*", non essendo stato indicato alcun fatto storico decisivo omesso dalla Corte d'appello nella ricostruzione della fattispecie concreta ex art. 360co1 n. 5 c.p.c.; quanto alla censura relativa ad "*errore di diritto*" il motivo è inammissibile per difetto del requisito di specificità prescritto dall'art. 366co1 n. 4 c.p.c..

I ricorrenti, infatti, omettono del tutto di indicare: 1-se lo statuto della cooperativa prevedesse per la deliberazione di revisione dei canoni lo svolgimento di assemblee separate (assemblea dei soci ed assemblea degli assegnatari), ed in caso affermativo se la partecipazione al voto dei soci "non assegnatari" abbia influito in misura decisiva sulla approvazione delle delibere di revisione dei canoni; 2-in che modo sarebbero stati violati dalla assemblea ordinaria dei soci -con la delibera 28.4.2011 e con quella successiva del 30.4.2014, prodotta dalla società in grado di appello ed ammessa dalla Corte territoriale ai sensi dell'art. 437co2 c.p.c.-, i parametri di revisione dei canoni di cui all'art. 7 lett. e) dell'atto di assegnazione, avendo del tutto omesso i ricorrenti -in violazione dell'art. 366co1 n. 6 c.p.c.- di riprodurre, quanto meno nelle parti essenziali, il contenuto di tali delibere.

Difetta in sostanza il supporto argomentativo essenziale affinché possa essere sollecitato il sindacato di legittimità di questa Corte in ordine alla statuizione del Giudice di appello che ha affermato la legittimità di dette revisioni.

Quinto motivo: *violazione e falsa applicazione degli artt. 1241, 1242, 1453 e 1455, nonché "travisamento della prova"*

I ricorrenti censurano la statuizione della Corte d'appello che ha rigettato la eccezione di compensazione ritenendo non provato il "*quantum*" dei controcrediti, non avendo considerato il Giudice di merito che tutti gli assegnatari avevano prodotto in giudizio anche il "*libretto relativo al prestito forzoso*" effettuato a favore della cooperativa nonché "*il libretto dei versamenti*" da cui risultava l'ammontare del credito a rimborso maturato da ciascun assegnatario (documenti specificamente indicati nel ricorso, tutti prodotti nel fascicolo di primo grado : cfr. ricorso pag. 12-14), sicchè se la Corte territoriale avesse considerato le prove documentali in questione avrebbe dovuto escludere il giudizio di gravità dell'inadempimento ex art. 1455 c.c., atteso che gli importi dei controcrediti risultavano maggiori di quelli vantati dalla cooperativa per morosità nel pagamento dei canoni.

Il motivo con il quale si deduce l'errore di fatto è fondato.

I ricorrenti hanno dimostrato di aver ritualmente prodotto con il fascicolo di primo grado i documenti in questione, mentre è incontestato che l'ammortamento del mutuo contratto dalla società cooperativa al fine di realizzare il fabbricato sull'area concessa in superficie è terminato il 31.12.2010, come ammesso anche dalla controricorrente PARMA 80 soc. coop. nella memoria illustrativa -pag. 14-, dando atto che fino a quella data i soci assegnatari risultavano adempienti al pagamento dei corrispettivi di godimento.

La società cooperativa controricorrente contesta che il mancato rimborso del prestito forzoso, non giustificherebbe l'inadempimento (morosità nel pagamento dei canoni), introducendo poi una eccezione in fatto (sostenendo che non sarebbero maturate le condizioni per il rimborso del prestito, non avendo la cooperativa ancora individuato le fonti di finanziamento alternative) che per il suo carattere di novità ed in quanto richiede un nuovo accertamento istruttorio, non può che rimanere preclusa all'esame di questa Corte.

Orbene rileva il Collegio che fin dall'inizio del giudizio la difesa dei soci assegnatari è stata impostata sulla contestazione del proprio inadempimento colpevole in quanto il mancato pagamento dei canoni veniva giustificato in base all'inadempimento della controparte alla restituzione delle somme vincolate erogate a titolo di prestito cd. forzoso.

Per consolidata giurisprudenza di questa Corte, ai fini della pronuncia di risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive in caso di inadempienze reciproche, il giudice per stabilire la sussistenza dell'inadempimento determinante a carico di uno dei contraenti non può limitarsi ad esaminare il comportamento di una sola delle parti, ma deve procedere ad una valutazione unitaria della condotta di entrambi i contraenti per accertare gli inadempimenti reciprocamente lamentati dalle parti ed apprezzarne l'effettiva gravità ed efficienza causale rispetto alla finalità economica complessiva del contratto, nonché la conseguente influenza sulla sorte del medesimo (cfr. Corte cass. Sez. 2, *Sentenza n. 11784 del 07/09/2000*), dovendo all'uopo tenere conto non solo dell'elemento cronologico, ma anche e soprattutto dei rapporti di causalità e proporzionalità esistenti tra le prestazioni inadempite e della incidenza di queste sulla funzione economico-sociale del contratto, e tale accertamento, fondato sulla valutazione dei fatti e delle prove, rientra nei poteri del giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (cfr. Corte cass. Sez. 3, *Sentenza n. 5682 del 18/04/2001*; id. Sez. 2, *Sentenza n. 2992 del 17/02/2004*; id. Sez. 3, *Sentenza n. 10477 del 01/06/2004*; id. Sez. 2, *Sentenza n. 26943 del 15/12/2006*; id. Sez. 3, *Sentenza n. 13840 del 09/06/2010*; id. Sez. 2 - , *Sentenza n. 13627 del 30/05/2017*). Pertanto il Giudice di appello avrebbe dovuto prendere in comparazione i rispettivi inadempimenti e dopo una complessiva valutazione della gravità degli stessi verificare se il mancato pagamento dei canoni trovava giustificazione ai sensi dell'art. 1460 c.c. nell'omesso rimborso del prestito, ovvero se invece trasmodava oltre i limiti della buona fede configurandosi quale fatto grave d'inadempimento ex art.

1455 c.c. determinativo della definitiva irrealizzazione del programma negoziale.

L'aver invece escluso la comparabilità, ai fini della valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento, degli importi relativi ai reciproci pagamenti inadempiti, in base al rilievo che le delibere dell'assemblea ordinaria dei soci in data 28.4.2011 e 30.4.2014 avevano rideterminato i canoni, e che non era stata specificata la somma *"da portare in eventuale compensazione una volta accertato.....che si sono ampiamente verificate le condizioni per la rideterminazione del canone..."* (sentenza appello , pag. 6), dimostra la omessa considerazione da parte della Corte distrettuale dei documenti prodotti dai quali risultava tanto l'importo dei canoni insoluti, quanto i controcrediti a rimborso vantati dai soci assegnatari, tanto più emergendo dalla stessa sentenza di appello che la delibera del 2011 aveva disposta riduzione del 10% dell'importo dei canoni in vigore fino al 31 dicembre 2010, fornendo quindi un criterio idoneo di liquidazione del "quantum".

A ciò deve aggiungersi il non perspicuo riferimento alla delibera del 2014 che, in quanto sopravvenuta alla domanda di risoluzione proposta dalla società cooperativa, non può evidentemente incidere sulla valutazione della gravità dell'inadempimento, da compiersi esclusivamente con riferimento ai fatti contestati alla data di introduzione della lite.

La censura è dunque fondata dovendo il Giudice di appello in sede di rinvio operare una nuova valutazione comparativa degli inadempimenti reciproci alla stregua anche dei documenti -a tal fine decisivi- prodotti dai soci del tutto pretermessi.

In conclusione il ricorso deve essere accolto, quanto al quinto motivo (infondati od inammissibili gli altri motivi) e la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte

d'appello di Bologna, in altra composizione, affinché proceda a nuova valutazione, liquidando all'esito anche le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il quinto motivo di ricorso; rigetta il primo motivo e dichiara inammissibili il secondo, terzo e quarto motivo di ricorso; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto; rinvia alla Corte di appello di Bologna in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 14/02 /2018

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Luca BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi - 5 LUG. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Luca BATTISTA

