

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 85-2006/I

Le cooperative edilizie tra leggi speciali e codice civile

Approvato dal Gruppo di studio sulla riforma delle società cooperative il 20 luglio 2006

1. Premessa

La disciplina delle cooperative edilizie ha sempre vissuto tra, da un lato, una legislazione speciale prevalentemente incentrata sul testo unico per l'edilizia economica e popolare, solo in parte ritoccato da una successiva legislazione non organica, più tesa a risolvere singoli problemi che a creare un'armonica composizione normativa e, da un altro lato, i tentativi sporadici di una sparuta dottrina che tentava, sia di forzare i vincoli pubblicistici che caratterizzavano la materia, per ricondurre la stessa, almeno nei suoi aspetti più qualificati (il procedimento di acquisizione degli alloggi da parte dei soci) in ambito prettamente giusprivatistico.

Trattasi di argomento cui la dottrina non ha dedicato particolare attenzione.

Infatti la dottrina che si è occupata di cooperative lo ha fatto o privilegiando la disciplina codicistica, con scarsi riferimenti alla normativa speciale ⁽¹⁾; o includendo le cooperative edilizie in un segmento di un più ampio discorso sull'edilizia economica e popolare ⁽²⁾; o ponendosi in una riflessione più proietta ad evidenziare gli aspetti costituzionali ⁽³⁾, o pubblicistici ⁽⁴⁾ della cooperazione; oppure prevalentemente proiettati nel tentativo di dare significati civilistici al procedimento di acquisizione dell'alloggio da parte del socio, nell'intento di attribuire alle attese di quest'ultimo sicurezze che avessero il connotato di un diritto reale, anziché di una semplice aspettativa come accade nel dilemma diritto soggettivo-interesse legittimo sul quale tutta la giurisprudenza sia ordinaria che amministrativa ha basato le sue riflessioni in questa materia ⁽⁵⁾; o infine si è adagiata in una trattazione di tipo operativo, nella quale i problemi di fondo sono stati soltanto sfiorati o semplicemente enunciati ⁽⁶⁾.

L'Autrice che invece ha dimostrato una particolare attenzione al problema delle cooperative edilizie è stata Giuliana Colantonio, la quale ha tentato di scandagliare tutti gli aspetti sia di carattere strutturale che operativo facenti capo a questa materia ⁽⁷⁾.

Mentre sotto il profilo dei riflessi che la tematica delle cooperative edilizie può avere sull'attività notarile occorre dare conto di un Autore che si è cimentato su questa tematica ⁽⁸⁾.

Le presenti riflessioni intendono perseguire i seguenti obiettivi:

1) individuazione della normativa speciale che disciplina le cooperative edilizie; 2) partendo dal testo unico del 1938 sull'edilizia economica e popolare, individuazione del lento processo di allontanamento che si è verificato da esso nel tempo, tenendo conto di alcuni settori particolarmente significativi: a) sistema di finanziamento delle cooperative edilizie; b) distinzione tra cooperativa a proprietà indivisa e cooperativa a proprietà individuale; c) sostituzione del socio defunto sia in seno alla cooperativa che nel processo acquisitivo del bene casa; d) evidenziazione dei tentativi dottrinali di qualificare il processo acquisitivo delle unità abitative ricorrendo ad istituti giusprivatistici.

Alla fine di queste puntualizzazioni potrà essere tracciato un programma ricostruttivo atto ad individuare quali norme del testo unico del 1938 siano rimaste ancora in vigore e per qual tipo di cooperative esse continuino a trovare applicazione.

2. Codice civile e normativa speciale

La giurisprudenza della Cassazione qualifica la disciplina prevista per le società cooperative edilizie dal testo unico del 1938 e successive disposizioni come disciplina speciale, senza altre particolari specificazioni ⁽⁹⁾.

La dottrina, invece, richiamandosi al disposto ora dell'art. 2520 del codice civile riformato dall'art. 8 del decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 6, ma in precedenza con riferimento all'art. 2517 codice civile, articoli che facevano entrambi richiamo alle leggi speciali, puntualizza che le leggi speciali richiamate per le cooperative dal codice civile possono essere qualificate alcune come leggi speciali generali e altre come leggi propriamente speciali. La dottrina più accreditata infatti effettua un'importante e significativa distinzione in seno alla legislazione speciale comparata con la disciplina del codice civile: essa distingue una legislazione speciale a carattere generale e una legislazione speciale a carattere speciale ⁽¹⁰⁾.

Della prima categoria di specialità (specialità a carattere generale) farebbero parte la legge Basevi (D.L.C.P.S. 14 dicembre 1947, n. 15779); la legge 17 febbraio 1971, n. 127; la legge 19 marzo 1983, n. 72; la legge 31 gennaio 1992, n. 59; il

D.Lgs. 2 agosto 2002, n. 220. Caratteristica di queste leggi appare quella di trovare applicazione per più categorie di cooperative, finendo per segnare, nell'ambito della normativa generale del codice civile, un ambito di differenziazione che peraltro trova applicazione in via generalizzata (in tutto o in parte) per la gran parte delle cooperative.

Della seconda categoria di specialità (specialità a carattere effettivamente speciale) farebbe parte, fra le altre leggi, il testo unico del 1938 sull'edilizia economica e popolare, che varrebbe esclusivamente per le cooperative edilizie a contributo erariale ⁽¹¹⁾. Tuttavia non si disconosce al codice civile il compito di avere disegnato per tutti i tipi di cooperative il modello organizzativo generale, valevole in quasi tutti i casi, salvo minime eccezioni ⁽¹²⁾. Infatti, come la dottrina ha sottolineato ⁽¹³⁾, per tutti i tipi di cooperative previste dalle leggi speciali la costituzione e il funzionamento della società (organi sociali, loro competenza, funzionamento, controlli generalizzati, iscrizione nel registro delle imprese) restano disciplinati dal codice civile, poiché le leggi speciali solitamente non recano disposizioni in materia ma governano singoli aspetti operativi delle differenziate tipologie di cooperative.

E si badi che tutta la legislazione speciale che concerne le cooperative edilizie non sfiora quasi per nulla l'assetto societario e la sua operatività (organi societari e loro funzionamento), che resta quasi esclusivamente relegato nella normativa codicistica.

Ed altrettanto accade per la riforma societaria del 2003, che ha interessato anche le cooperative, senza peraltro ritoccare in nulla la normativa speciale. Ed infatti l'art. 2520 del codice civile riformato dall'art. 8 decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 6 stabilisce che le cooperative regolate dalle leggi speciali sono soggette alle disposizioni codicistiche che disciplinano le società cooperative "in quanto compatibili".

Analogamente al vecchio art. 2517 codice civile, la norma citata sembra dare la prevalenza alla normativa specialistica e soltanto valore residuale alla normativa codicistica. Prevalenza che peraltro appare del tutto illusoria, quando una dottrina attenta sottolinea che il legislatore non ha offerto alcuna sponda favorevole per la crescita del fenomeno della cooperazione, che invece ha avuto un certo successo quantitativo più che altro per spinte di mercato, in stretto collegamento con la riduzione dei costi che lo caratterizza ⁽¹⁴⁾.

3. Natura e qualificazioni

La normativa speciale concernente le cooperative edilizie pone non pochi problemi, sia per la frammentarietà che la caratterizza, sia per le diverse tipologie di cooperative edilizie che essa racchiude.

In primo luogo va precisato che le cooperative edilizie, pur essendo, se a contributo erariale, assoggettate a determinate norme pubblicistiche (competenza del giudice amministrativo per determinate fasi, controllo ripartito tra il Ministero dei lavori pubblici e il Ministero del lavoro a seconda delle fasi di approccio all'acquisto dell'unità immobiliare), tuttavia non possono essere qualificate come enti pubblici, bensì vanno ritenute persone giuridiche private, in quanto si tratta di società mutualistiche intese a realizzare determinati vantaggi per i soci, utilizzando l'assetto organizzativo proprio delle società commerciali, con specifiche caratteristiche ⁽¹⁵⁾.

Anche se non è mancato chi ha ritenuto le cooperative edilizie come società che perseguono finalità di pubblico interesse ⁽¹⁶⁾; oppure come concessionarie di un pubblico servizio ⁽¹⁷⁾; o ancora come organismi di diritto privato cui vanno ricondotti comportamenti che hanno una stretta analogia con gli organismi di diritto pubblico ⁽¹⁸⁾; o più correttamente come strumenti privati che perseguono finalità pubbliche secondo la dottrina più condivisa.

In secondo luogo non può disconoscersi che gli atti di queste cooperative, pur non costituenti atti amministrativi, non mancano per certi aspetti di determinati profili di pubblicità, trattandosi di atti talvolta sottoposti ad un regime che si avvicina a quello proprio degli atti amministrativi ⁽¹⁹⁾.

Occorre poi tener conto di una molteplicità di situazioni che possono essere così riassunte: a) cooperative edilizie a proprietà indivisa e cooperative edilizie a proprietà individuale; b) cooperative edilizie a contributo erariale in conto capitale e cooperative edilizie a contributo erariale in conto interessi; c) cooperative edilizie che costruiscono case economiche e popolari e cooperative edilizie che costruiscono case comuni; d) cooperative edilizie formate da determinate categorie di persone (in particolare: dipendenti pubblici) e cooperative edilizie formate da soci indifferenziati; e) cooperative edilizie che godono di finanziamenti pubblici e cooperative edilizie che non godono di alcun finanziamento pubblico (c.d. cooperative edilizie libere); f) cooperative edilizie disciplinate dal testo unico del 1938 e cooperative edilizie disciplinate dal codice civile; g) cooperative edilizie del tutto svincolate dal testo unico del 1938 e cooperative edilizie che, pur non fruendo di contributo pubblico, richiamano il testo unico del 1938 nei propri statuti.

La stessa espressione "cooperativa edilizia" è stata sottoposta a critica, perché essa più propriamente è stata da taluno definita come cooperativa di abitazione, destinata a costruire alloggi per i propri soci, per distinguerla dalle cooperative che

hanno come precipuo compito di costruire alloggi da cedere a terzi ⁽²⁰⁾. Questa incertezza definitoria la si ritrova anche nella formulazione legislativa: infatti l'espressione "cooperativa di abitazione" è stata talvolta recepita dal legislatore (cfr. art. 6 legge 30 aprile 1999, n. 136), mentre altra volta la legge parla di "cooperative edilizie" (cfr. art. 1 D.L. 6 settembre 1965, n. 1022); il più delle volte invece il legislatore si limita ad indicare le cooperative a proprietà indivisa e quelle a proprietà individuale, senza ulteriori specificazioni. Non vi è alcun dubbio che il legislatore, in tal modo, ha preso atto della complessità della materia.

Ad ogni modo le qualificazioni che meritano maggiore attenzione, perché su di esse si concentra il problema della corretta individuazione delle norme applicabili, sono le seguenti: a) cooperative a contributo erariale o sovvenzionate, che possono essere a proprietà indivisa oppure a proprietà individuale; b) cooperative non a contributo erariale o libere.

Ognuna di queste categorie va esaminata sulla base della legislazione esistente in materia.

4. Cooperative a contributo erariale (meglio qualificabili "a contributo pubblico") o sovvenzionate. Sistema di finanziamento

Le cooperative a contributo erariale, definite anche cooperative edilizie sovvenzionate, sono quelle che fruiscono di finanziamento pubblico; esse, in quanto sostenute da pubblico danaro, sono sottoposte a controlli rigidi sia nella fase organizzativa della società cooperativa, sia nella fase realizzativa dell'alloggio, ed altresì nella fase acquisitiva dell'alloggio da parte dei soci, beneficiari finali degli alloggi stessi.

Per queste cooperative trova integrale applicazione il testo unico del 1938 e pertanto appare opportuno circoscriverne la portata.

La giurisprudenza ha precisato che una cooperativa edilizia è qualificabile come "sovvenzionata dallo Stato" solo quando abbia costruito con il contributo dello Stato, ossia abbia in concreto conseguito il contributo medesimo, restando irrilevante la semplice previsione statutaria della possibilità di ricorso al finanziamento pubblico, come anche la stipulazione di un mutuo agevolato contratto con un istituto bancario a condizioni più favorevoli, ma senza contributo statale ⁽²¹⁾. In definitiva, occorre che la cooperativa abbia effettivamente utilizzato per la costruzione degli alloggi ai soci un contributo pubblico espressamente richiesto.

Si ha cooperativa a contributo erariale anche in caso di sovvenzione di fonte regionale ⁽²²⁾, anziché statale, e anche quando il contributo pubblico si esprima sotto forma di agevolazione nel pagamento degli interessi sui mutui ⁽²³⁾; ed altresì nel caso di sovvenzionamento della Provincia di Trento e di Bolzano ⁽²⁴⁾. Mentre

altra volta si è stabilito che allorquando la cooperativa fruisca di mutuo garantito dallo Stato in ordine al rimborso del capitale ed al pagamento degli interessi, non opera la competenza prevista dal testo unico del 1938, che presuppone il concorso o contributo diretto dello Stato ⁽²⁵⁾.

E' stato anche deciso che allorquando una cooperativa edilizia abbia costruito, nell'ambito dello stesso edificio, alcuni alloggi con il contributo dello Stato ed altri alloggi senza detto contributo, ed insorga controversia fra la cooperativa medesima ed i rispettivi assegnatari, la circostanza che le relative cause abbiano una domanda comune (nel caso di specie, denuncia dell'invalidità di delibera assembleare modificativa dello statuto) ne impone la complessiva devoluzione alla giurisdizione (esclusiva) del giudice amministrativo, ai sensi dell'art. 131 del r.d. 28 aprile 1938 n. 1165, restando preclusa la possibilità di separare le pretese degli assegnatari di alloggi realizzati senza contributo dello Stato ⁽²⁶⁾.

Il testo unico del 1938 prevede il finanziamento dello Stato, in via generalizzata per la realizzazione di alloggi economici e popolari, nelle forme seguenti:

- concorso diretto dello Stato (caratterizzato dal fatto che i finanziamenti possono essere fatti soltanto ai Comuni e agli IACP, con intervento dello Stato in conto capitale ragguagliato al 20 per cento del costo dell'area e della costruzione): artt. 38 e segg. del T.U. del 1938; la dottrina ha chiarito che caratteristica del "concorso" sia soprattutto la presenza di un periodo rateale brevissimo ⁽²⁷⁾;
- finanziamento da parte della Cassa Depositi e prestiti (anche a favore di cooperative), caratterizzato da due elementi: ampiezza del termine di rateazione (fino a 50 anni, ma solitamente 35 anni) e saggio d'interesse di favore stabilito dal Ministero delle finanze (art. 4 T.U. del 1938);
- finanziamento concesso da istituti di credito (anche a favore di cooperative), cui lo Stato contribuisce nel pagamento degli interessi.

Per quanto attiene alle cooperative edilizie, può affermarsi che il T.U. del 1938 focalizzi due categorie di cooperative a contributo erariale:

1. cooperative a contributo erariale finanziate dalla Cassa depositi e prestiti;
2. cooperative a contributo erariale finanziate da altri istituti.

Nel primo caso lo Stato corrisponde interamente, per il tramite della Cassa depositi e prestiti (che utilizza esclusivamente fondi statali) il finanziamento, e da ciò consegue, ripetersi, un maggior termine per la restituzione del finanziamento, interessi particolarmente di favore, sicurezza nell'erogazione, perché si tratta pur sempre di denaro destinato all'edilizia.

Nel secondo caso lo Stato contribuisce nel pagamento degli interessi, il che comporta: incertezza nel finanziamento, legato al libero mercato dei flussi di finanziamento; termini di restituzione più brevi (anche se molti istituti consentivano la restituzione nei 35 anni, analogamente a quanto avveniva per la Cassa depositi e prestiti).

In sintesi poteva affermarsi che nel primo caso lo Stato contribuiva "in conto capitale", nel secondo caso "in conto interessi". Si comprende agevolmente come la contribuzione nel primo caso fosse molto più intensa.

Con il D.L. 6 settembre 1965, n. 1022, entrato in vigore il 6 settembre 1965 e convertito con legge 1 novembre 1965, n. 1179, il sistema di finanziamento da parte dello Stato viene trasformato da contributo in conto capitale in contributo in conto interessi. L'art. 4 del predetto decreto legge dispone che i mutui per la costruzione di case popolari ed economiche sono concessi dagli istituti di credito e che lo Stato garantisce il rimborso del capitale e il pagamento degli interessi nella misura del 44 per cento dell'importo del mutuo. In questo modo lo Stato non interviene direttamente, ma garantisce il suo intervento indiretto nell'eventualità dell'insolvenza del mutuatario.

Questo provvedimento, come è stato acutamente osservato da un Autore⁽²⁸⁾, segna la fine delle cooperative a contributo erariale "semplicemente ridisegnando la logica dell'erogazione del contributo pubblico che, da allora, è stato accordato quasi esclusivamente in conto interessi, secondo la formula del credito agevolato".

In base all'art. 72 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 le cooperative che avevano costruito in diritto di superficie su area PEEP venivano ulteriormente agevolate, perché l'esposizione agevolativa dello Stato, oltre che a titolo di garanzia per l'eventuale azione esecutiva contro il socio moroso, veniva ad essere estesa anche in ordine all'interesse sul finanziamento bancario ottenuto. Infatti il primo comma del predetto art. 72 parla di "contributo nel pagamento degli interessi dei mutui ottenuti dalla cooperativa".

E ciò era da leggere in aggiunta al vecchio contributo a titolo di garanzia, che dalla norma predetta veniva non solo mantenuto, ma anche espressamente reiterato: "i mutui stessi sono garantiti da ipoteca di primo grado e usufruiscono della garanzia integrativa dello Stato per il rimborso del capitale e il pagamento degli interessi".

Successivamente abbiamo il D.L. 2 maggio 1974, n. 115 (convertito in legge 27 giugno 1974, n. 247), il quale raccorda la norma di maggior favore prevista dall'art. 72 della legge 865 del 1971 ai mutui concessi sulla base della legge 1179 del 1965, mentre viene mantenuto e garantito un vantaggio anche maggiore alle cooperative che avevano costruito su area PEEP in diritto di superficie.

Con la legge 5 agosto 1978, n. 457 la situazione cambia ancora:

- vengono conservati il contributo sugli interessi e la garanzia dello Stato;
- vengono modificati, e sostanzialmente ridotti al reddito, i criteri soggettivi per l'attribuzione delle agevolazioni previste e viene previsto anche il vantaggio da parte delle cooperative a proprietà indivisa (art. 18, 3° comma) con differente calcolo dell'interesse e dell'importo del contributo concedibile.

Ma la norma che ha recato, si può dire, un punto fermo in questo lento processo di svuotamento del testo unico del 1938, è rappresentata dall'art. 16 della legge 30 aprile 1999, n. 136, norma che così espressamente dispone, con la sua rubrica che qualifica la norma di "Interpretazione autentica": "L'art. 13 del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, convertito, con modificazioni, dalla legge 1 novembre 1965, n. 1179, deve intendersi nel senso che gli interventi realizzati dalle cooperative edilizie di abitazione ammessi a beneficiare delle agevolazioni previste dal Titolo II dello stesso decreto-legge e dalle successive leggi di rifinanziamento, nonché delle agevolazioni previste per i programmi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive leggi di rifinanziamento, alla legge 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modificazioni e alla presente legge, non si applicano le disposizioni del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 e successive modificazioni, relative alle cooperative a contributo erariale".

Per la verità il richiamato art. 13 del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022 aveva una portata ben diversa da quella desumibile dalla norma interpretativa testé riprodotta: esso infatti stabiliva che "per l'esecuzione dei lavori previsti dal presente titolo (che faceva riferimento alla tipologia di case qualificate come popolari ed economiche) non si applicano le norme vigenti per i lavori di conto dello Stato". Presumibilmente la norma originaria intendeva fare riferimento alle norme concernenti gli appalti e tutte le procedure costruttive che interessavano i lavori ordinati dallo Stato. Invece la norma interpretativa n. 136 del 1999 ha coinvolto nell'interpretazione autentica anche tutta la normativa del testo unico del 1938, coinvolgendo pertanto anche le cooperative edilizie e il loro funzionamento.

Ma il testo legislativo recato dall'art. 16 della legge n. 136 del 1999 è chiaro e pertanto il 6 settembre 1965 segna una data precisa, perché da quel momento alle cooperative finanziate in modo agevolato dallo stesso provvedimento normativo non si applicano le norme del testo unico per l'edilizia economica e popolare del 1938.

Pertanto, sulla base di questa norma, dovrebbe concludersi nel modo seguente:

- a) le norme del testo unico del 1938 trovano applicazione per tutti gli insediamenti abitativi posti in essere dalle cooperative edilizie (a proprietà indivisa o a proprietà individuale) con contributo statale (sia in conto capitale

che in conto interessi) prima del 6 settembre 1965, data di entrata in vigore del D.L. 6 settembre 1965, n. 1022;

b) a partire da questa data, tutte le cooperative a contributo pubblico sorte successivamente, ma anche le vecchie cooperative a contributo pubblico che abbiano realizzato interventi edilizi successivamente, restano disciplinate dalla varia normativa successiva e quindi è da ritenersi, ove non sia disposto diversamente, che trovino integrale applicazione le norme del codice civile ⁽²⁹⁾.

c) in ogni caso non trovano applicazione né le norme del testo unico del 1938 né le norme successive per le cooperative c.d. libere, cioè che hanno costruito gli alloggi senza alcun contributo pubblico, ma ricorrendo eventualmente a finanziamenti di mercato del credito. Per queste cooperative si applicheranno interamente le norme previste dal codice civile ⁽³⁰⁾, integrate dalle norme speciali di carattere generale previste per tutte le cooperative (per ottenere agevolazioni tributarie ed eventuali agevolazioni di altro genere generalizzate per tutte le cooperative). A meno che esse cooperative non abbiano richiesto espressamente nello statuto l'applicazione della normativa prevista dal testo unico del 1938 ⁽³¹⁾. Ma va da sé che in tal caso non tutte le norme del testo unico potranno trovare applicazione: non certamente le norme sulla vigilanza ivi previste e meno che mai la normativa sulla competenza giudiziaria ⁽³²⁾.

Questa conclusione era stata del resto già ventilata in dottrina ⁽³³⁾, la quale aveva evidenziato come, successivamente al testo unico del 1938, le cooperative edilizie avevano mutato in modo significativo la propria operatività sotto diversi profili: a) il tipo di contributo statale che non consisteva più in contributo in conto capitale, bensì si era tradotto con la legge n. 1179 del 1965 in contributo in conto interessi; b) il vantaggio ulteriore consistente nel porre a disposizione delle cooperative edilizie l'area fabbricabile esistente in piano di zona, e quindi a prezzo calmierato e comunque area già predisposta dal Comune per la fabbricazione; c) la concessione del mutuo agevolato che finiva per porre in primo piano il singolo socio, anziché la cooperativa nel suo insieme, perché i mutui nascevano già frazionati e ripartiti per singoli alloggi, allo scopo di consentire allo Stato di finalizzare il suo intervento soltanto nei confronti dei soci morosi.

Questo percorso dottrinale si è mosso privilegiando come punto di riferimento la cooperativa nella sua entità di organismo unitario finalizzato alla realizzazione di alloggi a vantaggio dei propri soci e percorrendo la normativa che, successivamente al testo unico del 1938, ne aveva contrassegnato le modifiche, all'insegna di una continua e costante modificazione strutturale della società cooperativa.

5. Cooperative a proprietà indivisa

La cooperativa edilizia a proprietà indivisa sinora non ha costituito in dottrina oggetto di particolare attenzione, essendo stata essa trattata prevalentemente in modo congiunto con la cooperativa edilizia a proprietà individuale ⁽³⁴⁾.

L'espressione "a proprietà indivisa" è stata criticata in primo luogo per la poco felice significazione della formula, considerato che la proprietà indivisa presuppone una comproprietà, cioè una proprietà in comunione, mentre in concreto i soci della cooperativa non acquisiscono mai la proprietà degli alloggi per tutto il periodo in cui la cooperativa continua ad operare a proprietà indivisa e salva la sua trasformazione in cooperativa a proprietà individuale ⁽³⁵⁾.

La cooperativa edilizia a proprietà indivisa è prevalentemente impostata su area PEEP (è eccezionale che essa sia proprietaria del suolo sul quale sorge il fabbricato che la caratterizza) e, sempre in via prevalente, ha realizzato la costruzione utilizzando i contributi dello Stato in conto capitale, non i finanziamenti elargiti dagli istituti di credito con il contributo pubblico sugli interessi ⁽³⁶⁾. Ma se ciò accade nella realtà, il legislatore non ha disegnato questo modello di cooperativa prevedendo come unica ipotesi queste caratteristiche ⁽³⁷⁾, per cui appare possibile che una cooperativa edilizia a proprietà indivisa sia realizzata su area non PEEP (e talvolta anche su area propria) e che essa si finanzi con contributi soltanto in conto interessi, anziché con contributi in conto capitale ⁽³⁸⁾.

E' stato anche precisato che le cooperative a proprietà indivisa sono sorte prevalentemente allo scopo di porre in evidenza gli aspetti pubblicistici che governano tutta questa materia, caratterizzata dall'esistenza di soggetti di diritto privato, che peraltro svolgono funzioni le quali, per essere state sovvenzionate con denaro pubblico, ma altresì perché il loro precipuo oggetto sociale è quello di costruire alloggi destinati ai ceti meno abbienti (prova ne sia che si parla di edilizia popolare ed economica), possono qualificarsi come interessi pubblicistici.

Le cooperative edilizie a proprietà indivisa sono caratterizzate dal fatto che gli alloggi costruiti non potranno essere assegnati in proprietà ai singoli soci, ma dovranno appartenere sempre alla società cooperativa e, nel caso di scioglimento di questa, passare in proprietà agli istituti per case popolari. Infatti si afferma che nella proprietà indivisa l'oggetto sociale della cooperativa non si concretizza nell'attribuzione dell'alloggio in proprietà ai soci, bensì nella realizzazione dell'alloggio (che rimane di proprietà della cooperativa) e pertanto nella gestione del patrimonio costruttivo realizzato.

Nel disegno iniziale tracciato dagli artt. 90 e segg. del testo unico del 1938 in materia di edilizia economica e popolare la regola era costituita dalla cooperativa a proprietà indivisa, essendo riservate le cooperative a proprietà individuale a

determinate categorie di persone: soltanto i pubblici dipendenti potevano fare parte di cooperative edilizie a proprietà individuale.

La regola era costituita dall'art. 90 del testo unico predetto, il quale stabiliva, peraltro con espressione in negativo, la regola comune della proprietà indivisa, così riassumibile: le cooperative non costituite esclusivamente fra i soci appartenenti alle categorie di cui all'art. 91 (che elencava: i dipendenti delle Camere legislative, gli impiegati di ruolo dello Stato, i militari, i pensionati statali, il personale delle Ferrovie dello Stato) e che avessero ottenuto il contributo erariale, potevano "costruire ed acquistare case popolari ed economiche soltanto a proprietà indivisa ed inalienabile". Il Consiglio di Stato aveva infatti affermato che ai sensi dell'art. 90 del testo unico del 1938 le cooperative edilizie che avessero ottenuto il contributo erariale non potevano acquistare o costruire case popolari o economiche se non a proprietà indivisa ed inalienabile ⁽³⁹⁾.

Le condizioni perché operasse l'acquisto in proprietà indivisa erano pertanto le seguenti: a) doveva trattarsi di costruzione di case popolari ed economiche; b) nella costruzione doveva concorrere il contributo pubblico; c) i soci non erano esclusivamente impiegati statali.

Queste le premesse, che comportavano la costruzione e l'acquisizione degli alloggi da parte delle cooperative edilizie, che ne divenivano uniche proprietarie fino al loro scioglimento, mentre i soci potevano godere degli alloggi soltanto ricorrendo ad un loro uso paragonabile per assimilazione al rapporto di locazione, e certamente mai qualificabile come diritto reale, o al limite solo come diritto di abitazione.

La caratteristica di queste cooperative edilizie a proprietà indivisa era nel senso che per esse non valeva il procedimento acquisitivo dell'alloggio previsto per le cooperative a proprietà individuale (prenotazione, assegnazione, mutuo individuale), perché quest'ultimo procedimento doveva ritenersi razionalmente limitato all'esigenza di attribuire al socio la proprietà dell'alloggio ⁽⁴⁰⁾.

La norma iniziale precisava che si trattava di "proprietà indivisa ed inalienabile", a dimostrazione dell'incapacità dell'alloggio in linea di principio. L'unica possibilità era la trasformabilità della cooperativa da cooperativa a proprietà indivisa in cooperativa a proprietà individuale, ma in tal caso occorreva il consenso dell'istituto finanziatore e l'autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici.

La disciplina della cooperativa a proprietà indivisa poteva così riassumersi: a) divieto di cessione degli alloggi ai soci; b) obbligo di trasferire gli alloggi agli IACP in caso di liquidazione o scioglimento della società, c) un elenco rigido delle qualità soggettive che dovevano caratterizzare i soci (cittadinanza italiana, residenza nel Comune di ubicazione dell'alloggio, impossidenza di altri alloggi, divieto di cessione

a soci che avessero avuto attribuzione di altro alloggio finanziato dallo Stato, requisiti di reddito) ⁽⁴¹⁾.

Qualche Autore ⁽⁴²⁾, soffermandosi più sotto il profilo sostanziale che su quello formale, afferma che sia la cooperativa a proprietà indivisa che quella a proprietà individuale danno entrambe luogo al fenomeno della "proprietà cooperativa", con una distinzione di fondo: nel caso della divisa il regime è transitorio, perché destinato a trasformarsi nella proprietà individuale degli alloggi; nell'indivisa il regime è invece tendenzialmente permanente, caratterizzato dal socio in permanente regime di godimento dell'alloggio attribuitogli.

Questo il motivo di fondo per cui è stato affermato che nella cooperativa a proprietà indivisa si ha una gestione comune di tutti i soci con l'ente proprietario delle abitazioni, mentre gli obblighi dei singoli soci, una volta estinto il mutuo con il quale si è realizzata la costruzione, si sostanziano nelle spese di manutenzione degli alloggi.

Nell'impostazione del testo unico del 1938 già si prevedeva che la cooperativa edilizia a proprietà indivisa potesse trasformarsi in cooperativa a proprietà individuale.

Con l'art. 23 del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2 si stabilì una norma che prevedeva la trasformazione delle cooperative a proprietà indivisa in cooperative a proprietà individuale. La norma era congegnata in modo tale da creare un certo automatismo in questa trasformazione ("sono trasformate" disponeva la norma), la quale peraltro si limitava alle cooperative a contributo erariale.

Contemporaneamente in questa norma si fissava un termine rigido per la stipula del contratto di mutuo individuale (tre anni dalla data del nulla osta ministeriale) e si prevedeva la possibilità di stipula del contratto di mutuo individuale anche a favore degli eredi del primo assegnatario purché anch'essi fossero possessori dell'alloggio.

Successivamente è intervenuto l'art. 13 della legge 27 aprile 1962, n. 231, il quale ha modificato la norma del DPR n. 2 del 1959, mutando la trasformazione automatica in trasformazione possibile e demandando all'assemblea della cooperativa il compito di deliberarla. E, ad un tempo, la norma equiparava il prezzo di riscatto degli alloggi al prezzo di acquisto degli alloggi costruiti dall'IACP.

La legge 17 febbraio 1992, n. 179 reca un Capo VI (intitolato "Disposizioni per le cooperative a proprietà indivisa") e regola in tre articoli: a) la disciplina applicabile in caso di decesso del socio assegnatario (art. 17); b) la disciplina in caso di trasformazione della cooperativa a proprietà indivisa in cooperativa a proprietà individuale (art. 18); c) la disciplina dell'acquisizione, da parte degli

istituti autonomi case popolari, del patrimonio immobiliare della cooperativa posta in liquidazione coatta amministrativa (art. 19).

Particolarmente interessante il disposto dell'art. 18 di questa legge, che per la prima volta si dilunga nello stabilire cosa occorre perché si passi dalla proprietà indivisa alla proprietà individuale. La norma esordisce affermando che la disciplina ivi prevista trova applicazione esclusivamente per le cooperative a proprietà indivisa con contributo erariale concesso prima della data di entrata in vigore della legge in discorso, sia statale che regionale, e si sofferma su un duplice problema: a) come deve agire la cooperativa allo scopo di trasformare la propria organizzazione da proprietà indivisa in proprietà individuale (modifica dello statuto e dell'atto costitutivo, se essi non prevedono la struttura della cooperativa a proprietà individuale; deliberazione dell'assemblea, *quorum* costitutivo e deliberativo, impegno della cooperativa in ordine agli appartamenti che non vengono ceduti in proprietà individuale); b) disciplina particolareggiata sulla richiesta di autorizzazione (deve trattarsi di almeno il 60 per cento degli alloggi della cooperativa; occorre modifica della convenzione con il Comune, oppure la creazione di apposita convenzione, in linea con le convenzioni previste dalla legge Bucalossi (legge n. 10 del 1977), occorre la ripartizione del mutuo con accollo da parte dei soci cessionari dei singoli alloggi).

E' intuibile affermare che questa normativa così particolareggiata sia stata introdotta dal legislatore allo scopo di risolvere i numerosi problemi sorti nella pratica, nella fase operativa intesa a dare attuazione alle precedenti leggi che consentivano la trasformazione della cooperativa a proprietà indivisa in cooperativa a proprietà individuale. E rientrano in questa logica le norme che stabiliscono, con minuzia di particolari, come vadano calcolati i prezzi di cessione degli alloggi.

Si intuisce in questo modo come, mentre il testo unico del 1938 aveva creato una distinzione rigida tra cooperative a proprietà indivisa e cooperative a proprietà individuale, tenuto conto soprattutto della qualità dei soci che potevano accedere all'una o all'altra categoria di ente, ma aveva del tutto taciuto sui meccanismi di trasformazione dell'indivisa in cooperativa a proprietà individuale, la successiva normativa ha sostanzialmente privilegiato questa trasformazione e indirettamente ha statuito che la scelta del sistema non dipende più dalle categorie di soggetti (dipendenti pubblici o meno), né dal sistema dei finanziamenti pubblici (a partire dal decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022 reso sostanzialmente fungibile sia per le cooperative edilizie a proprietà indivisa che per quelle a proprietà individuale), ma resti, nella sostanza, lasciato alla discrezione pattizia dei soci.

In verità il quadro può essere più complesso in ragione della natura privatistica di queste cooperative come si desume sia dal ricordato art. 16 della

legge n. 136 del 1999 (che ha posto un preciso limite all'applicazione del T.U. del 1938), sia dalla riforma del diritto societario.

In virtù di questo diverso orizzonte normativo il punto di riferimento principale nella regolamentazione di queste cooperative è ora rappresentato dal regime pattizio intercorrente fra i soci risultante dallo statuto e dagli eventuali regolamenti.

In questa logica nulla vieta che una cooperativa a proprietà indivisa che non limiti la sua attività alla gestione di un singolo immobile, ma preveda un programma di realizzazione nel tempo di svariate costruzioni ed abbia una base sociale particolarmente ampia possa statuire il permanere dell'obbligo del socio al pagamento integrale del canone iniziale (eventualmente soggetto a revisione) proprio in ragione di un'attività che prosegue nel tempo e che ha sullo sfondo una nozione mutualistica "intergenerazionale".

6. Morte del socio

Il problema della sorte dell'alloggio realizzato dalla cooperativa edilizia in caso di morte del socio si trovava regolato, in modo piuttosto frammentario, sia nel testo unico del 1938 che nella legislazione successiva.

Il testo unico prevedeva una sostituzione del socio defunto con altri soggetti *iure hereditatis* soltanto per le cooperative a proprietà individuale, a patto che si trattasse di cooperative a contributo erariale e purché il socio defunto risultasse assegnatario dell'appartamento (art. 116). Anche da questa specificazione si intuisce che la norma non poteva trovare applicazione in caso di morte del socio di cooperativa libera, giacché in tal caso si rendevano applicabili le norme ordinarie sulla trasmissione dei beni *mortis causa*.

Prevedeva invece una sostituzione *iure proprio* sia nel caso di socio defunto prenotatario dell'alloggio e purché si trattasse di cooperativa edilizia a proprietà individuale a contributo erariale; sia nel caso di cooperativa a proprietà indivisa anche non fruente di contributo erariale (art. 114): nel primo caso (socio defunto prenotatario) si avvantaggiavano i figli, con diritto all'alloggio da parte del coniuge; nel secondo caso (cooperativa a proprietà indivisa), il coniuge superstite vita natural durante e il coniuge del separato non per sua colpa, nonché i figli minori finché non raggiungono la maggiore età.

Questo sistema muta in parte per le cooperative a proprietà indivisa, per effetto dell'art. 17 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, il quale stabilì, con maggiore precisione del testo unico del 1938 (che parlava di "attribuzione dell'alloggio" in capo al socio defunto), la sostituzione del socio defunto dopo l'assegnazione dell'alloggio, ma, pur mantenendo la successione *iure proprio*, modificò radicalmente il campo dei beneficiari, prevedendo in primo luogo il coniuge superstite e, in sua mancanza, i figli minorenni o il coniuge separato che avesse

ricevuto dal tribunale l'attribuzione dell'alloggio; in loro ulteriore mancanza, i conviventi *more uxorio* e gli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi alla data del decesso.

E' evidente, nel silenzio della norma, che in caso di cooperativa edilizia a proprietà individuale non a contributo erariale, debbano trovare applicazione le norme codicistiche, in particolar modo l'art. 2534 c.c. riformato, il quale in linea di principio stabilisce che gli eredi hanno diritto alla liquidazione della quota o al rimborso delle azioni e che, soltanto se esista una norma statutaria che lo consenta, gli eredi, se in possesso dei requisiti di legge, possono subentrare nella partecipazione sociale del socio defunto ⁽⁴³⁾.

Si intuisce la differenza che emerge tra la norma codicistica e la normativa speciale: la prima si preoccupa dell'assetto societario, non prevede un subentro *iure proprio* ma soltanto *iure hereditario*, e distingue nettamente tra diritto di acquisire la misura economica della partecipazione del socio defunto e diritto di subentro nella compagine sociale; sottoponendo quest'ultimo alla volontà di tutti i soci, eventualmente inserita in una clausola statutaria.

Invece la normativa speciale supera i problemi della partecipazione societaria e si preoccupa soltanto dell'esistenza degli alloggi e del rapporto in cui si trovava il socio defunto con gli alloggi a lui destinati e, quanto ai requisiti soggettivi, senza tener conto di quelli necessari per l'ingresso in società, ma soltanto di quelli necessari per l'acquisizione degli alloggi (*ex art. 31 testo unico del 1938*).

Allorquando il socio defunto risulti assegnatario dell'alloggio, i soggetti che gli subentrano (*ex art. 116 testo unico del 1938*) realizzano una successione *iure hereditatis* ⁽⁴⁴⁾. Peraltro in capo al socio defunto assegnatario dell'alloggio non si è ancora verificato il trasferimento dell'alloggio a titolo di proprietà, per cui l'assegnatario defunto lascia in eredità un diritto che ancora non si può qualificare come diritto di proprietà; ed anzi non è neppure classificabile tra i diritti soggettivi che danno luogo alla competenza dell'autorità giudiziaria. Infatti la giurisprudenza afferma che per effetto della norma in discorso lo stabilire a chi spetti la qualità di erede appartiene ancora al giudice amministrativo, perché non siamo pervenuti al momento in cui il socio defunto acquisterà la proprietà dell'alloggio (con il contratto di mutuo individuale, appunto) ⁽⁴⁵⁾.

Anche per questa strada si intuisce la diversità di prospettiva nella quale si pongono da un lato il codice civile (tutto imperniato sul contratto associativo e sulle sue varie articolazioni), da un altro lato la normativa speciale sulle cooperative edilizie, prevalentemente incentrata sul procedimento acquisitivo dell'alloggio da parte del socio ⁽⁴⁶⁾.

7. Procedura acquisitiva dell'alloggio

Gli artt. 59 e segg. del testo unico del 1938 prevedevano una procedura di acquisizione della proprietà degli alloggi, che passava attraverso una serie di fasi che potevano essere così individuate: a) acquisto della qualità di aspirante socio, fase peraltro solo eventuale; b) acquisto della qualità di socio, c) fase della prenotazione dell'alloggio; d) fase dell'assegnazione dell'alloggio; e) stipulazione del contratto di mutuo edilizio individuale; f) riscatto, con il quale si acquisiva la piena disponibilità dell'alloggio ⁽⁴⁷⁾.

E' evidente che tutte queste fasi valevano sul presupposto che si trattasse di cooperativa a proprietà individuale, che avesse costruito con il contributo dello Stato: di qui l'esistenza di una serie di controlli delle fasi stesse, che attenevano alle finalità pubblicistiche di questo settore: commissione di vigilanza sull'edilizia popolare ed economica, Ministero dei lavori pubblici, eventualmente Cassa depositi e prestiti se istituto mutuante.

Ed è altresì evidente come ognuna di queste fasi rappresentasse un rallentamento nel processo di avvicinamento del singolo socio alla proprietà dell'alloggio, per cui si era detto che il socio diventava proprietario soltanto con la stipula del contratto di mutuo edilizio individuale ⁽⁴⁸⁾.

Nella qualificazione di queste fasi del processo acquisito degli alloggi da parte dei soci si notava una profonda divaricazione interpretativa tra la giurisprudenza ed una parte della dottrina più sensibile a questi problemi, la quale si era mossa prevalentemente nell'intento di salvaguardare al meglio l'interesse del socio di addivenire in tempi brevi all'acquisizione della titolarità del bene, che costituiva il sostanziale oggetto dello strumento cooperativo.

a) Opinione dottrinale

La dottrina aveva tentato di approfondire il rapporto di scambio esistente tra cooperativa e socio destinatario dell'alloggio, assimilando ad istituti privatistici i vari momenti acquisitivi del bene-alloggio da parte del socio.

Si tentava, in questo modo, di scalfire il connotato pubblicistico che contrassegnava i singoli momenti del procedimento acquisitivo dell'alloggio da parte del socio. In questa posizione si inseriva colui che, in contrasto con l'opinione comunemente accolta (per la quale l'acquisto della proprietà dell'alloggio avviene in capo al socio con la formalizzazione del contratto di mutuo individuale opportunamente autorizzato), riteneva invece che la prenotazione dell'alloggio era paragonabile alla vendita con riserva della proprietà ⁽⁴⁹⁾, dove, come è stato da altri significativamente riassunto il pensiero di questo Autore ⁽⁵⁰⁾, "l'attribuzione della proprietà deve ritenersi risolutivamente caratterizzata da una serie di eventi:

ad esempio l'accertamento da parte degli amministratori della società cooperativa della mancanza dei requisiti soggettivi prevista dalla legge o dallo statuto, l'avverarsi di cause di decadenza; il mancato versamento dei soci assegnatari delle quote mensili di ammortamento dei mutui".

Secondo Tatarano, infatti, già con l'acquisto dell'area si crea tra i soci una sorta di comunione sull'area di sedime, paragonabile al diritto che si crea nel condominio degli edifici in ordine ai beni comuni indicati dall'art. 1117 c.c. E, ad evitare che nella fase costruttiva dell'edificio si abbia un acquisto per accessione in comune da parte dei soci sull'intero fabbricato, per effetto del patto costitutivo della cooperativa si effettua un titolo che blocca l'acquisizione in comunione per accessione ed indirizza ogni socio in ordine ad un acquisto personalizzato del singolo appartamento man mano che la costruzione si realizza ⁽⁵¹⁾.

Tanto è vero che questa teoria ammette la trascrizione della prenotazione, nonché la possibilità di azioni petitorie, possessorie, cautelari del socio nei confronti sia della cooperativa che degli altri soci e dei terzi, ed infine la possibilità di avvalersi della garanzia per evizione e per i vizi della cosa ⁽⁵²⁾.

Non vi è alcun dubbio che il vero intento di questa opinione dottrinale è stato quello di attribuire al socio, in questa fase di attesa per l'acquisto dell'alloggio, una garanzia di sicurezza ed una tutela effettive, ben diverse da quella garantita dall'interesse legittimo che gli veniva solitamente riconosciuto per tutta la fase antecedente al contratto di mutuo individuale. Nella sostanza, si voleva, trasferendo l'interesse del socio dal campo del diritto pubblico al campo del diritto privato, riconoscergli un più penetrante diritto di tutela della sua posizione nell'ambito della società cooperativa.

In questo quadro di interventi interpretativi atti ad attribuire una maggiore tutela al socio e pertanto a qualificare i vari momenti del procedimento acquisitivo dell'alloggio sulla base di valutazioni di natura privatistica, va collocata l'altra opinione, manifestata in giurisprudenza ⁽⁵³⁾, per la quale la prenotazione dell'alloggio sarebbe equiparabile alla tipologia negoziale della vendita di cosa futura, caratterizzata dal fatto che il passaggio in proprietà dell'alloggio si verificherebbe nel momento della sua venuta ad esistenza come costruzione finita ed abitabile, e con l'ulteriore considerazione che il prezzo a suo tempo stabilito non potrebbe subire variazioni in prosieguo di tempo ⁽⁵⁴⁾.

Infine esiste una terza opinione, più fondata sulla realtà operativa delle cooperative edilizie che sull'esigenza di tutelare i soci (esigenza che, secondo questa opinione, verrebbe meglio soddisfatta dalla corretta esplicazione del proprio compito da parte degli amministratori della società cooperativa), la quale afferma che tra la cooperativa e il socio si crea un duplice rapporto: di mutuo e di mandato:

il mutuo nasce dal finanziamento della cooperativa da parte dei soci e il mandato impegna la cooperativa ad organizzare, per conto dei soci, la realizzazione degli alloggi ⁽⁵⁵⁾.

Questi tentativi dottrinali si muovono certamente all'insegna di ottenere una privatizzazione della normativa dell'edilizia economica e popolare, privatizzazione cui sembra essere pervenuto anche il legislatore con un ridimensionamento della portata del testo unico del 1938, peraltro dopo un lungo e articolato cammino normativo caratterizzato da provvedimenti sporadici e frammentari.

b) Opinione giurisprudenziale

La giurisprudenza, prevalentemente fondata sul contenuto letterale della norma, non accoglie le conclusioni della dottrina. Infatti per la giurisprudenza l'acquisto della proprietà dell'alloggio sociale da parte del socio di cooperativa edilizia fruente del contributo erariale non si verifica per effetto di un contratto, bensì in virtù ed al termine di un complesso procedimento, plurifasico, che, improntato al perseguimento di finalità pubblicistiche ed inidoneo ad essere modellato secondo schemi civilistici, importa che i diritti e gli obblighi delle parti non derivino dal contratto ma, direttamente, dalla legge ⁽⁵⁶⁾.

La giurisprudenza della Cassazione, infatti, si è sempre mossa sulla base delle seguenti puntualizzazioni:

- a) la proprietà di alloggio di cooperativa a contributo erariale non si trasferisce al socio per effetto di verbale di consegna;
- b) non si trasferisce neppure per effetto di atto di assegnazione, stipulato in qualsiasi forma;
- c) non si trasferisce neppure per effetto del pagamento *pro quota* del mutuo prima del frazionamento di questo;
- d) si trasferisce soltanto con il frazionamento del mutuo, frazionamento che può verificarsi solo a seguito di nulla osta del Ministero del tesoro ⁽⁵⁷⁾.

Nella giurisprudenza della Cassazione questo modo di argomentare è ricorrente ⁽⁵⁸⁾.

In effetti la Cassazione, così disponendo, si avvale della lettera della legge (l'art. 229 del testo unico del 1938) che recita testualmente: "con la stipulazione del contratto di mutuo individuale, il socio acquista irrevocabilmente la proprietà dell'alloggio, dalla quale non può essere dichiarato decaduto se non nei soli casi di morosità disciplinati dagli artt. 66 e 103, comma 3°".

Trattasi di norma che ha una sua ragion d'essere (il passaggio dalla proprietà indivisa alla proprietà individuale) e che tiene conto del fatto che, avendo lo Stato contribuito fortemente al finanziamento della cooperativa, che viene nella sostanza

garantito dal patrimonio di questa inteso in senso integrale, per addivenire al mutamento della proprietà dell'appartamento a favore di soggetto diverso dalla cooperativa stessa occorre procedere per atti certi, che non diano luogo a dubbi interpretativi, ma soprattutto che non infrangano la garanzia sulla quale poggia il finanziamento predetto.

Si può fondatamente affermare che questo forte aggancio della giurisprudenza al processo acquisitivo dell'alloggio che si conclude con l'acquisto della proprietà soltanto nel momento terminale del contratto di mutuo edilizio individuale, aveva anche uno scopo ben preciso: quello disegnare limiti certi per differenziare l'applicazione della giurisdizione amministrativa (che vale per tutta la fase antecedente al contratto di mutuo edilizio individuale) e la giurisdizione ordinaria (che vale per tutta la fase successiva al contratto di mutuo individuale), tenuto conto della disciplina recata dal testo unico del 1938.

Di qui l'esigenza di attribuire all'interesse del socio per tutta la fase antecedente al contratto di mutuo edilizio individuale il connotato di interesse legittimo, e a riconoscere ad esso invece il connotato di diritto soggettivo a partire dal contratto di mutuo.

c) Fasi procedurali

Riassumendo in sintesi i momenti essenziali del passaggio del bene dalla cooperativa edilizia al socio, si avevano, tenendo conto esclusivamente della disciplina contenuta nel testo unico del 1938:

- a) un primo stadio, caratterizzato dalla *prenotazione*, la quale si aveva allorquando si fosse concretizzata l'aspettativa del socio "all'utilità derivante dalla gestione di servizio con riguardo ad un determinato alloggio" ⁽⁵⁹⁾;
- b) un secondo stadio, caratterizzato dalla destinazione concreta dell'alloggio ad un socio individuale, che si verificava sostanzialmente con il verbale di consegna, per effetto del quale il socio veniva immesso nella *detenzione* dell'alloggio, ancorché si trattasse di detenzione privilegiata, cioè di momento destinato a svilupparsi dando luogo prima al possesso e poi alla titolarità del bene;
- c) un terzo stadio caratterizzato *dall'assegnazione*, che, nelle cooperative libere e nelle cooperative finanziate in conto interessi o comunque da enti finanziatori diversi dalla Cassa depositi e prestiti, rappresenta l'atto traslativo della proprietà dell'alloggio;
- d) un quarto stadio, caratterizzato dal *frazionamento del mutuo*, che nelle cooperative a contributo erariale in conto capitale costituiva il momento del trapasso della proprietà, mentre in tutte le altre cooperative determina

soltanto il frazionamento del mutuo ed il frazionamento dell'ipoteca sui singoli alloggi.

Gli stadi cui si è fatto sopra riferimento sono chiaramente evidenziati dalla giurisprudenza della Cassazione quando afferma che "il socio di una cooperativa edilizia a contributo statale, ancorché prenotatario o assegnatario dell'alloggio, sino a quando non sia stipulato il contratto di mutuo individuale, è titolare soltanto di interessi legittimi, i quali possono essere fatti valere dinanzi alla commissione di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica, alla cui cognizione sono devolute tutte le controversie relative alla qualità di socio, alla prenotazione ed assegnazione di alloggi e, comunque, relative al rapporto sociale, salvo il successivo ricorso al Consiglio di stato in sede giurisdizionale" (60).

Particolarmente rilevante, da ultimo, anche Cass. 4 settembre 1999, n. 9395, per la quale "attraverso l'assegnazione, che costituisce uno dei passaggi del procedimento per l'attribuzione della proprietà di un alloggio al singolo socio della cooperativa che usufruisce di concorsi o contributi dello Stato, si perviene alla concreta individuazione dell'alloggio sulla scorta della prenotazione del socio, ed anche se essa sia qualificata come provvisoria, sia per la non ancora effettuata consegna, sia per il carattere unilaterale dell'attribuzione da parte della cooperativa, che non può avere carattere rigorosamente definitivo dal punto di vista sostanziale, in quanto destinata a trasformarsi e dar vita ad altra situazione (di regola al diritto di proprietà si perviene con il contratto di mutuo edilizio individuale), ciò non toglie che stabilendo la correlazione tra soggetto e oggetto del diritto di proprietà in divenire, è di per sé elemento sufficiente ad integrare la *ratio* della disciplina di incedibilità relativa (ovvero della cedibilità subordinata ad autorizzazioni) *dello status* di assegnatario (conseguire il fine della destinazione degli alloggi al soddisfacimento dell'interesse all'abitazione degli appartenenti a determinate categorie sociali, e, in connessione al divieto temporale di alienazione, a scongiurare l'intento speculativo di chi, profittando della propria appartenenza a tali categorie, si avvalga della facoltà di prenotare l'alloggio per rivenderlo ai valori di mercato), ed a rendere operante il relativo regime, che comporta la nullità dell'alienazione in assenza delle previste autorizzazioni".

Va dato conto di ognuna di queste fasi, ribadendo comunque che si tratta di fasi disciplinate dal testo unico del 1938 e che ormai hanno perso ogni validità, dopo il mutamento del sistema di finanziamento pubblico da contributo in conto capitale in contributo in conto interessi.

8. Acquisto della qualità di aspirante socio

La fase di aspirante socio esprime una sorta di fase di attesa, connessa con la cautela che caratterizza l'ingresso del socio nella cooperativa, dovuta al criterio della c.d. "porta aperta" che implica il diritto di ogni soggetto di far parte delle cooperative purché in possesso dei requisiti soggettivi richiesti ⁽⁶¹⁾.

La fase si apre con la presentazione della domanda di iscrizione a socio da parte del soggetto e si conclude con la delibera del consiglio di amministrazione di ammettere il richiedente, tenuto conto, da un lato dell'esistenza dei requisiti richiesti, e, da un altro lato, del numero dei soci già acquisiti.

Non va dimenticato che il numero dei soci di una cooperativa edilizia può essere sovrabbondante rispetto al numero degli alloggi da assegnare, ma che esso non può essere così alto da determinare nel socio attese inutili nell'eventualità di uno scarso numero di alloggi programmati.

Niente vieta che identico meccanismo procedurale sia utilizzato anche per le cooperative c.d. libere, meccanismo che sarà in tal caso interamente regolato da norme statutarie.

Lo *status* di socio presuppone una delibera del consiglio di amministrazione che, in piena autonomia e discrezionalità, senza vincoli e obblighi di motivazione, accetti o meno l'inserimento dell'aspirante tra i soci iscritti nella società.

9. Prenotazione

La prenotazione conferisce al socio il concreto affidamento dell'assegnazione di un determinato alloggio e pertanto rappresenta la prima fase del procedimento inteso ad ottenere la proprietà dell'alloggio. Essa costituisce l'immediato necessario presupposto dell'assegnazione e si concreta nella scelta di un determinato appartamento che dovrà poi essere assegnato ⁽⁶²⁾.

Si è anche chiarito che la prenotazione richiede come elemento obiettivo la concreta individuazione dell'alloggio da prenotare e come elemento subiettivo l'espressione, da parte del socio, della volontà di assumere la veste di prenotatario in rapporto a quel determinato alloggio ⁽⁶³⁾.

Il socio prenotatario di casa cooperativa, anche prima del perfezionamento del contratto di mutuo individuale che gli attribuisce la proprietà dell'immobile, ha il godimento dell'alloggio di proprietà della cooperativa: in tal caso egli può compiere lavori edili nell'alloggio, lavori che gli saranno rimorsi da parte degli eventuali terzi che gli subentrino nell'assegnazione dell'alloggio stesso ⁽⁶⁴⁾.

Ai sensi dell'art. 98 del testo unico del 1938 l'assegnazione degli alloggi ai soci di una cooperativa si perfeziona giuridicamente solo con lo specifico procedimento in tale articolo disciplinato, con la conseguenza che, prima di tale momento, i soci

debbono considerarsi quali semplici prenotatari, ancorché abbiano avuto la materiale disponibilità degli alloggi stessi ⁽⁶⁵⁾.

10. Assegnazione

L'art. 98 del testo unico del 1938 stabilisce che l'assegnazione dell'alloggio avviene mediante verbale di consegna da sottoscrivere dal socio e da un rappresentante della cooperativa, contenente la precisa specificazione, ubicazione e consistenza dell'alloggio assegnato. La norma conclude con l'espressione che "la consegna perfezionata nel modo suddetto conferisce al socio tutti gli obblighi e i diritti di legge" ⁽⁶⁶⁾.

La dottrina ⁽⁶⁷⁾ ha chiarito che l'assegnazione consta di due elementi: la consegna e l'occupazione dell'alloggio. Infatti l'art. 98 continua affermando che è fatto obbligo al socio di occupare l'alloggio assegnatogli entro trenta giorni dalla data del verbale di consegna, pena la decadenza dall'assegnazione.

L'assegnazione è stata ritenuta uno strumento che dà luogo ad un diritto personale di godimento nel proprio interesse e pertanto si è affermato che essa costituisce una detenzione qualificata ⁽⁶⁸⁾. Non si tratta né di un diritto reale di abitazione, né di un diritto di proprietà, ma soltanto di un rapporto giuridico *sui generis*, il cui contenuto consiste nel diritto di occupare l'appartamento e nella legittima aspettativa di acquistarne in futuro la proprietà.

La qualità di assegnatario di alloggio si radica in capo al beneficiario soltanto con la sottoscrizione del verbale di consegna ⁽⁶⁹⁾.

La redazione del verbale non appare, secondo l'opinione della giurisprudenza amministrativa ⁽⁷⁰⁾, richiesta *ad substantiam*, ma *ad probationem tantum*, onde la sua mancanza può essere supplita da altri idonei mezzi di prova.

L'occupazione del bene abitativo, poi, deve essere effettiva e permanente, non già simulata; e non deve essere soltanto iniziale, ma protrarsi nel tempo, secondo i dettami che ha avuto occasione di enunciare la giurisprudenza del Consiglio di Stato ⁽⁷¹⁾.

11. Mutuo edilizio individuale

L'art. 139 T.U. del 1938 stabilisce che "il contratto di mutuo edilizio individuale, mediante il quale il socio assegnatario acquista, ai sensi dell'art. 229, la proprietà dell'alloggio, viene stipulato, previo nulla osta del Ministero dei lavori pubblici...mediante atto pubblico, in cui intervengono la cooperativa...il socio e la Cassa depositi e prestiti". Alla norma fa da contrappunto anche l'art. 229 del testo unico, per il quale "con la stipulazione del contratto di mutuo individuale, il socio

acquista irrevocabilmente la proprietà dell'alloggio, dalla quale non può essere dichiarato decaduto se non nei soli caso di morosità..”.

Questa normativa appare chiara nel senso che soltanto con la stipula del mutuo edilizio individuale il socio acquisisce la proprietà dell'alloggio.

Data la chiara formulazione della norma, la giurisprudenza ne ha avallato un'interpretazione letterale ed ha affermato che la stipula del contratto di mutuo individuale determina l'acquisto della proprietà dell'alloggio da parte del socio ⁽⁷²⁾; ed è stato anzi precisato che resta in proposito ininfluenza il fatto che il socio, in precedenza, abbia ricevuto la consegna dell'unità abitativa o che sia avvenuta l'assegnazione della stessa o che siano state pagate quote del mutuo, prima del frazionamento individuale di quest'ultimo ⁽⁷³⁾.

Da questa netta posizione di ossequio formale alla norma del testo unico sono state tratte alcune conclusioni atte a precisare la disciplina che ne deriva. Così si è chiarito:

- che in tema di assegnazione di alloggi di cooperative edilizie a contributo statale, il momento determinativo dell'acquisto della titolarità dell'immobile da parte del singolo socio, onde stabilire se il bene ricada, o meno, nella comunione legale tra coniugi, è quello della stipula del contratto di trasferimento del diritto dominicale, poiché solo con la conclusione di tale negozio il socio acquista, irrevocabilmente, la proprietà dell'alloggio, mentre la semplice qualità di socio, e la correlata prenotazione, in tale veste, dell'alloggio, si pongono come vicende riconducibili soltanto a diritti di credito nei confronti della cooperativa, inidonei, come tali, a formare oggetto della *communio incidens familiare* ⁽⁷⁴⁾;
- che allorché una cooperativa edilizia abbia costruito un edificio ed assegnato ai soci i singoli appartamenti, ma solo di alcuni abbia anche trasferito la proprietà ai rispettivi assegnatari, la cooperativa stessa (e non i semplici assegnatari) è legittimata a partecipare al condominio quale proprietaria delle unità immobiliari soltanto assegnate, ma non ancora trasferite in proprietà ai soci ⁽⁷⁵⁾;
- che la prenotazione dell'alloggio da parte del socio non è configurabile come fonte negoziale di diritti soggettivi in suo favore, non trattandosi di un'accettazione di proposta contrattuale nell'ambito di uno schema privatistico, ma di semplice momento di un complesso procedimento, di rilevanza pubblicistica, diretto all'assegnazione dell'alloggio con acquisizione del diritto soggettivo di proprietà su di esso ⁽⁷⁶⁾.

Si tratta ora di valutare la portata del predetto art. 139 del testo unico del 1938. La norma vale per tutte le cooperative edilizie, ivi incluse quelle libere? La

norma vale per tutte le cooperative a contributo erariale o soltanto per quelle finanziate dalla Cassa depositi e prestiti? La norma vale anche per le cooperative che hanno costruito con contributi dello Stato ricevuti ai sensi del D.L. 6 settembre 1965, n. 1022?

Una prima riflessione potrebbe essere la seguente. Il meccanismo del contratto di mutuo individuale presuppone in ogni caso che si tratti di cooperativa edilizia a proprietà individuale e pertanto la norma non trova applicazione per le cooperative edilizie a proprietà indivisa, perché per queste ultime non si pone un problema di trasferimento della proprietà al socio, restando la proprietà sempre in capo alla cooperativa.

In secondo luogo, sul presupposto che per effetto dell'art. 16 della legge 30 aprile 1999, n. 136 le norme del testo unico non trovano applicazione per gli interventi edilizi realizzati sulla base del decreto legge 6 settembre 1965, n. 1022 e successive norme di finanziamento, occorrerebbe concludere che gli artt. 139 e 229 del testo unico non debbano essere applicati a tutte le cooperative, ancorché a contributo erariale, che abbiano ottenuto il contributo previsto dalle norme del decreto legge n. 1022 del 1965.

Proseguendo nell'interpretazione di questa normativa del testo unico del 1938 sull'acquisizione della proprietà dell'alloggio da parte del socio, è stata sviluppata anche la conclusione che le citate due norme (artt. 139 e 229 del testo unico del 1938) trovino applicazione esclusivamente per le cooperative finanziate dalla Cassa depositi e prestiti ⁽⁷⁷⁾.

Allorquando l'art. 139 citato stabilisce che nell'atto pubblico ivi previsto devono intervenire la cooperativa, il socio e la Cassa depositi e prestiti, è evidente che questo articolo concerne le cooperative mutuarie della Cassa depositi e prestiti e non le altre cooperative, alle quali ultime torna applicabile non l'art. 139 sul contratto di mutuo individuale, ma soltanto l'art. 141 del testo unico del 1938 sul riscatto anticipato: infatti l'art. 146 stabilisce che "anche i soci di cooperative di costruzione...non mutuarie della Cassa depositi e prestiti...possono effettuare il riscatto degli alloggi loro assegnati alle stesse condizioni e modalità stabilite per le cooperative mutuarie della Cassa predetta". Trattasi di assimilazione normativa avente come punto di riferimento il solo "riscatto", vale a dire l'estinzione anticipata del mutuo, e non certamente la disciplina concernente le modalità dell'assegnazione in proprietà dell'alloggio.

Va anche rilevato che nella costruzione del T.U. del 1938 le cooperative finanziate dalla Cassa depositi e prestiti (che potevano essere soltanto cooperative di dipendenti statali o di militari) potevano essere a proprietà individuale; mentre le cooperative finanziate da altri enti (cioè in conto interessi) potevano in linea di

principio essere soltanto a proprietà indivisa (arg. ex artt. 90 e 91 del T.U. del 1938).

Si intuisce pertanto come la norma che imponeva l'acquisto della proprietà dell'alloggio previo procedimento di frazionamento del mutuo autorizzato dal Ministero non poteva che riferirsi alle cooperative mutuarie dalla Cassa depositi e prestiti, cioè per le sole cooperative ipotizzate come destinate all'attribuzione degli alloggi ai singoli soci. E' abbastanza improbabile, infatti, che la legge del 1938 abbia inteso fare riferimento anche a cooperative che erano state diseginate a proprietà indivisa, e quindi refrattarie alla ripartizione del mutuo e all'assegnazione individuale in proprietà degli alloggi. Prova ne sia che allorquando, per effetto del D.P.R. n. 2 del 1959, modificato dalla legge n. 231 del 1961, tutte le cooperative a proprietà indivisa sono state autorizzate a trasformarsi in cooperative a proprietà individuale, la legge ha affermato espressamente: "alle cooperative a proprietà indivisa che si trasformano in cooperative a proprietà individuale avvalendosi della facoltà prevista dal presente articolo si applicano, se del caso, le disposizioni dell'art. 139 del testo unico" del 1938. Che significa tutto ciò? Significa che alle cooperative a contributo erariale non sovvenzionate dalla Cassa depositi e prestiti (disciplinate dall'art. 90 del testo unico del 1938) non tornava applicabile l'art. 139, la cui applicazione è stata estesa soltanto dopo l'entrata in vigore della legge 231 del 1962.

Ma quella disposizione ha anche un altro significato: l'inciso "se del caso" rende applicabile l'art. 139 alle cooperative a contributo erariale non finanziate dalla Cassa depositi e prestiti soltanto in via eventuale, non in via necessitata, come è stato chiarito dalla Cassazione, la quale ha detto che se il finanziamento era stato in precedenza estinto, non vi è motivo di fare ricorso alla procedura prevista dall'art. 139 predetto ⁽⁷⁸⁾.

Del resto tutto il titolo XII del T.U. del 1938, nel quale trovasi incorporata la norma dell'art. 229, riguarda "le cooperative a contributo erariale e mutuarie della Cassa depositi e prestiti". L'espressione non significa che le disposizioni riguardino sia le cooperative a contributo erariale che quelle mutuarie dalla Cassa depositi e prestiti, ma soltanto che esse concernono le cooperative a contributo erariale che siano ad un tempo mutuarie della Cassa depositi e prestiti. Lo dimostra la prima norma del titolo (l'art. 201) che dispone: "le disposizioni contenute nel presente titolo costituiscono parte integrante del contratto di assegnazione definitiva dell'alloggio cooperativo e di mutuo edilizio individuale stipulato o da stipularsi tra il socio e la cooperativa cui egli appartiene e la Cassa depositi e prestiti".

La norma è chiara nel senso che tutte le disposizioni del titolo XII trovano esclusiva applicazione alle cooperative finanziate dalla Cassa depositi e prestiti; ne

è ulteriore prova l'art. 240 T.U. predetto, il quale dispone che "le disposizioni del presente titolo si applicano anche alle cooperative a contributo erariale mutuarie dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato": se per queste cooperative, molto vicine a quelle finanziate dalla Cassa depositi e prestiti (cfr. art. 10 del T.U. del 1938), è stato necessario prevedere apposita norma, deve affermarsi che in linea di principio tutte le cooperative diverse da quelle finanziate dalla Cassa depositi e prestiti ne sono escluse.

Resta quindi sotto molteplici aspetti plausibile affermare che il contratto di mutuo individuale come momento determinante dell'acquisto della proprietà dell'alloggio da parte del socio non concerne le seguenti ipotesi: a) socio di cooperativa edilizia a proprietà indivisa (perché in tal caso il socio non diviene mai proprietario dell'alloggio); b) socio di cooperativa libera; c) socio di cooperativa a contributo erariale non mutuataria della Cassa depositi e prestiti.

12. Nulla osta ministeriale

L'art. 139 del Testo Unico del 1938 stabilisce che il contratto di mutuo individuale viene stipulato previo nulla osta del Ministero dei lavori pubblici. La funzione del nulla osta ministeriale per la stipulazione dei mutui individuali da parte degli assegnatari degli alloggi cooperativi è quella di esplicitare la generale funzione ministeriale di vigilanza e controllo sulle cooperative edilizie a contributo statale, sotto il duplice profilo dell'interesse sociale alla soddisfazione del bisogno dell'abitazione a favore dei meno abbienti e del controllo della destinazione della erogazione del pubblico denaro ⁽⁷⁹⁾.

Il Consiglio di Stato ha affermato che il nulla osta ministeriale ha valore di autorizzazione amministrativa ed ha carattere discrezionale mentre l'annullamento d'ufficio del predetto nulla osta deve essere motivato da specifiche ragioni di pubblico interesse, come avviene per tutti gli atti amministrativi ⁽⁸⁰⁾.

E' sorto il problema sulle possibili conseguenze sull'atto della mancanza del nulla osta ministeriale. Come per tutti i provvedimenti amministrativi, la sua mancanza determina una situazione di annullabilità, il che comporta che l'atto interessato spiega normalmente i suoi effetti come se fosse valido, ma che esso può essere eliminato dal mondo giuridico, in forza d'un atto successivo che retroagisce al momento di perfezione del primo ⁽⁸¹⁾.

La legge non stabilisce gli effetti derivanti dalla mancanza del provvedimento autorizzativo, ma in proposito si potrebbe applicare per analogia quanto messo a fuoco dalla giurisprudenza in materia di provvedimento autorizzativo per gli acquisti delle persone giuridiche sulla base della norma, ora abrogata, contenuta nel vecchio art. 17 cod. civ.; occorrerebbe pertanto concludere che detti effetti si sostanzino

nell'inefficacia dell'atto di trasferimento (non nella sua nullità), fino al momento in cui pervenga il provvedimento autorizzativo, che in tal caso opererebbe come *condicio iuris*, facendo reatroagire i propri effetti *ex tunc* allo scopo di sanare retroattivamente gli effetti dell'atto; sulla base di queste riflessioni, l'atto privo di autorizzazione sarebbe valido, ancorché gli effetti ne restino sospesi in attesa dell'autorizzazione ⁽⁸²⁾.

Nel caso delle cooperative edilizie il nulla osta ministeriale tende ad accertare che non esistano contrasti tra l'atto di trasferimento del bene in capo all'assegnatario e gli interessi generali che mirano ad evitare un'utilizzazione distorta del bene-alloggio, in contrasto, cioè con gli interessi generali afferenti all'edilizia popolare ed economica. Sotto questo aspetto non bisogna enfatizzare troppo la sfera operativa del controllo che lo Stato esplica con il provvedimento di nulla-osta, considerato che la stessa giurisprudenza del Consiglio di Stato ha espresso l'avviso che nella fase negoziale di acquisizione del mutuo individuale non occorre valutare se l'assegnatario abbia ancora i requisiti soggettivi di legge, valutazione che deve essere stata fatta nel momento in cui si realizza la stessa assegnazione, intesa per tale, beninteso, la fase deliberativa della cooperativa di attribuzione al socio prenotatario del possesso dell'alloggio ⁽⁸³⁾.

13. Cooperative "libere"

Si possono qualificare cooperative "libere" ⁽⁸⁴⁾ quelle che non hanno ricevuto alcun contributo pubblico, né da parte dello Stato, né da parte della Regione, né sotto forma di contributo in conto capitale, né sotto forma di contributo in conto interessi. Si tratta di cooperative le quali hanno realizzato la costruzione ricorrendo al credito bancario o finanziario usuale, senza particolari benefici ma secondo le regole del mercato finanziario.

Queste cooperative libere a stretto rigore non dovrebbero porre problemi, perché esse dovrebbero restare interamente disciplinate dalle norme codicistiche sulle società cooperative, integrate dalle norme speciali di carattere generale, valedoli per tutte le cooperative ⁽⁸⁵⁾. Accade peraltro che molte di queste cooperative libere includano nel proprio statuto il riferimento al testo unico per l'edilizia economica e popolare, o con specifico riferimento al testo normativo, oppure con un riferimento alla normativa concernente appunto l'edilizia economica e popolare.

Per queste cooperative sorge il problema di stabilire quali siano le norme del testo unico applicabili ad esse. Certamente non risultano applicabili le norme di specifico riferimento pubblicistico, quali sono le norme concernenti la vigilanza e il controllo ministeriale, la distribuzione della competenza giurisdizionale. Si ritiene

invece che restino applicabili le norme del testo unico concernenti il procedimento di acquisizione dell'alloggio da parte del singolo socio; ma ciò non sulla base di un'applicazione doverosa, bensì per una certa assimilazione, considerato che quelle disegnate dal testo unico del 1938 rappresentano una disciplina razionale e probabilmente unica allo scopo di scandire i singoli momenti in cui opera questo procedimento ⁽⁸⁶⁾.

La dottrina ha precisato che nella cooperativa edilizia, pur esistendo ampio margine di autonomia delle parti, che possono affidare all'atto costitutivo e allo statuto sociale le regole di governo dei rapporti reciproci, di fatto ci si richiama spesso alla più complessa procedura tracciata dal T.U. del 1938, forse, come è stato chiarito, per il timore di perdere il collegamento con i criteri-base della mutualità, condizione indispensabile, questa, per ottenere i benefici fiscali previsti per il fenomeno cooperativo ⁽⁸⁷⁾.

Ma non vi è alcun dubbio che in tal caso la disciplina del testo unico troverebbe applicazione non per forza propria, bensì per effetto di normativa interna di carattere statutario, che darebbe efficacia di normativa pattizia a quella del testo unico richiamata.

14. Controllo

Nel testo unico del 1938 esistono norme intese a disciplinare aspetti del processo operativo delle cooperative edilizie di precipuo contenuto pubblicitario ⁽⁸⁸⁾. Rilevano soprattutto in materia il problema del controllo sulle cooperative e il problema della giurisdizione, che vanno in modo sommario analizzati.

Un settore, infatti, nel quale si assiste ad un lento processo di depauperamento della disciplina contenuta nel testo unico del 1938 è quello della vigilanza e del controllo sulle cooperative edilizie.

Già il testo unico disegnava una differenza tra cooperative edilizie a contributo erariale, sottoposte alla vigilanza del Ministero dei lavori pubblici (artt. 125 e segg.) e cooperative edilizie non fruente di contributo erariale, che venivano assoggettate alla vigilanza dell'allora Ministero delle corporazioni (artt. da 118 a 123).

Questa differenziazione è stata maggiormente evidenziata con il D.Lgs.C.P.S. 14 dicembre 1947, n. 1577, che all'art. 1 ha ribadito per tutte le cooperative, eccettuate quelle previste da norme speciali, la competenza generalizzata del Ministero delle attività produttive, con ciò nella sostanza effettuando l'abrogazione implicita degli artt. da 118 a 123 del testo unico del 1938.

Successivamente anche il controllo sulle cooperative a contributo erariale è stato dirottato alle Regioni, prima dal D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 (art. 94, 1° comma), che ha esplicitamente fatto riferimento, nell'effettuare questo travaso di

compiti alle Regioni, alle funzioni esercitate dal Ministero dei lavori pubblici in base al testo unico del 1938; e successivamente dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 (art. 4, lettera e), che ha affidato alle Regioni l'esercizio della vigilanza sulla gestione amministrativo-finanziaria delle cooperative edilizie "comunque fruente di contributi pubblici", come dispone la norma testé richiamata.

In definitiva, attualmente la competenza a vigilare sulle cooperative è affidata al Ministero delle attività produttive in via di principio, e invece alle Regioni per le cooperative a contributo erariale. Va da sé che se le Regioni non hanno provveduto a disciplinare con propria normativa la materia, la competenza resta in capo al Ministero del lavoro fino al momento in cui intervenga una legge regionale ⁽⁸⁹⁾.

15. Giurisdizione

La competenza a giudicare delle liti insorte in seno alla cooperativa edilizia è distribuita tra il giudice amministrativo e il giudice ordinario. Per la verità il testo unico del 1938 non menziona il giudice amministrativo, ma soltanto, all'art. 131, le commissioni di vigilanza, cui affida il compito di "decidere in via definitiva su tutte le controversie attinenti alla prenotazione ed all'assegnazione degli alloggi, alla posizione e qualità di socio nonché sulle controversie tra socio e socio ovvero tra socio e cooperativa, in quanto riguardino rapporti sociali".

L'art. 3, lettera e) del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 ha invece espressamente soppresso le funzioni giurisdizionali delle commissioni centrale e regionali di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica. Per cui è da ritenersi che attualmente la fase iniziale del processo sul piano amministrativo debba instaurarsi direttamente innanzi al tribunale amministrativo regionale.

Sulla base della predetta norma del testo unico, peraltro, la giurisprudenza ha sempre sostenuto che al momento della stipulazione del mutuo individuale, il socio di una cooperativa edilizia a contributo statale, ancorché prenotatario o assegnatario, non è titolare di un diritto soggettivo che abbia per oggetto l'alloggio prenotato o già assegnato, ma è investito di un mero interesse legittimo, il quale, a norma dell'art 131 del testo unico sulla edilizia popolare del 1938, può essere fatto valere dinanzi alla commissione di vigilanza, alle cui cognizioni sono devolute tutte le controversie relative alla qualità di socio, alla prenotazione e assegnazione di alloggi, nonché alla validità e legittimità dell'assegnazione stessa, o che comunque riguardino il rapporto sociale, salvo peraltro, il successivo ricorso al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, ammesso per motivi di legittimità dal secondo comma della stessa norma ⁽⁹⁰⁾.

La giurisprudenza della Cassazione successivamente si è adoperata, sia a reiterare la sua posizione testé affermata, sia soprattutto ad individuare quali liti in

concreto rientrassero nella competenza iniziale delle commissioni di vigilanza o nella competenza dell'autorità giudiziaria. Così si è avuto modo di precisare che fra le controversie che prevedono la duplice fase del procedimento amministrativo, poi del procedimento in capo al giudice amministrativo sono da enumerare: la prenotazione, l'assegnazione degli alloggi, la posizione e qualità di socio od aspirante socio, la posizione tra socio e cooperativa ⁽⁹¹⁾; la delibera di decadenza di un socio dalla relativa qualità per morosità ⁽⁹²⁾; la controversia tra vari interessati per succedere ad un socio deceduto anteriormente al trasferimento della proprietà dell'alloggio in capo al medesimo ⁽⁹³⁾; la controversia tra socio e cooperativa concernente l'impugnazione delle deliberazioni di approvazione del bilancio ⁽⁹⁴⁾; la controversia tra socio e cooperativa al fine di ottenere pronuncia di accertamento del prezzo di acquisto di un appartamento ⁽⁹⁵⁾.

E' stato invece sostenuto che appartiene alla giurisdizione del giudice ordinario la controversia instaurata da una cooperativa edilizia fruente di contributo pubblico per conseguire il rilascio di alloggi sociali occupati da persone escluse con provvedimento definitivo ed irretrattabile dal novero dei soci dell'ente istante e, perciò, divenute detentrici senza titolo ⁽⁹⁶⁾; la controversia di restituzione al socio di somme indebitamente percepite dalla cooperativa a titolo di interessi passivi sulle rate di mutuo ⁽⁹⁷⁾; la controversia avente ad oggetto la pretesa di cooperativa edilizia, con contributo statale, di ottenere il risarcimento del danno, derivante da pregressa occupazione illegittima di un appartamento da parte di soggetto del quale sia venuta meno la qualità di socio per effetto di provvedimento di esclusione ⁽⁹⁸⁾.

E' stato sempre ribadito che la competenza del giudice amministrativo prevista dall'art. 131 del testo unico si applica soltanto nella fase in cui la proprietà del socio sull'immobile non si sia ancora radicata sulla base del contratto di mutuo edilizio individuale; e che è pertanto possibile che soltanto alcuni soci abbiano già acquisito la proprietà del bene per effetto del mutuo individuale, mentre altri soci si trovino ancora nella fase anteriore (prenotazione e assegnazione): per questi ultimi soci continuerà ad applicarsi la competenza del giudice amministrativo ⁽⁹⁹⁾; e finché non sia stato stipulato il contratto di mutuo edilizio individuale non rileva, ai fini dell'individuazione della competenza, né la consegna dell'alloggio, né il mero frazionamento del mutuo ancorché accompagnato dal pagamento di quote di esso da parte del singolo assegnatario ⁽¹⁰⁰⁾.

La giurisprudenza della Cassazione appare invece restia ad ammettere che le cooperative che godono di contributi in conto interessi, ed alle quali dovrebbe applicarsi l'interpretazione autentica prevista dall'art. 16 della legge 30 aprile 1999, n. 136, che ha espressamente reso inapplicabili le norme del testo unico del 1938

sull'edilizia economica e popolare alle cooperative che rientrano nei meccanismi del contributo in conto interessi previsto dalla legge n. 1179 del 1965, non debbano essere disciplinate dal testo unico predetto ⁽¹⁰¹⁾.

E' stato invece affermato che la ripartizione della competenza giurisdizionale, essendo inderogabile, non può essere modificata per effetto di clausole statutarie della cooperativa ⁽¹⁰²⁾.

Va però aggiunto che questa giurisprudenza, ancorchè riferita a fattispecie anteriori alla legge n. 136/99, mostra di ignorare del tutto questo provvedimento che per il suo valore di interpretazione autentica dovrebbe comunque avere un effetto retroattivo.

In verità queste decisioni della giurisprudenza del Supremo Collegio non devono essere sopravvalutate nella loro portata. Posto che, come correttamente motivato ⁽¹⁰³⁾, anche dopo l'art. 16 della legge n. 136 del 1999 una parte, in verità esigua del testo unico del '38 è comunque sopravvissuta in quanto riguardante norme riferite a cooperative non fruente del contributo erariale, la giurisprudenza in questione sembrerebbe più semplicemente individuare fra le norme comunque applicabili alle cooperative edilizie fruente di contributi pubblici in conto capitale o interessi, erogati dalle Regioni o allo Stato, l'art. 131 del testo unico, statuendo quindi per queste cooperative la competenza del giudice amministrativo per le controversie individuate dal predetto articolo.

L'affermazione, ancorché ricondotta nei termini sopra esposti, nonostante l'autorevolezza della fonte, non convince del tutto. La tesi in questione relativa alla competenza del giudice amministrativo per le controversie di cui all'art. 131 del T.U. dovrebbe valere solo per le cooperative erariali in senso stretto o per quelle, richiamate dalla recente legge n. 44 del 2006, riguardanti specifiche categorie per le quali sussiste la vigenza del citato T.U., essendo per il resto pacifico che dopo la legge n. 136 le cooperative fruente dei contributi indicati da tale norma, non sono comunque disciplinate dal testo unico del '38 avendo queste ultime natura esclusivamente privatistica. E ad indiretta conferma di tale assunto vale l'osservazione che le commissioni di vigilanza di cui all'art. 131 passate alla competenza delle regioni non sono state attivate dalle medesime.

16. Limitazioni alla circolazione giuridica degli alloggi

L'art. 111 del testo unico poneva determinate limitazioni alla circolazione giuridica dei beni acquisiti dal socio. L'alienazione dell'alloggio poteva avvenire soltanto in determinate circostanze (collocamento a riposo, cambiamento di residenza, mutamento dello stato di famiglia, altri gravi motivi) e comunque richiedeva determinate autorizzazioni (della cooperativa, della Cassa depositi e

prestiti, perché il presupposto era il finanziamento di questo istituto) e l'approvazione ministeriale. Il quarto comma dell'articolo 111 stabiliva che il diniego del consenso della Cassa depositi e prestiti o la mancata approvazione ministeriale rendeva il contratto "giuridicamente inesistente", espressione chiaramente atta a significare la nullità del negozio di trasferimento posto in essere.

Questa sorta di indisponibilità relativa dell'alloggio è stata superata per effetto dell'art. 9 della legge 2 luglio 1949, n. 408, il quale al primo comma ha esteso la norma contenuta nell'art. 111 del testo unico del 1938 a tutti gli alloggi costruiti dalle cooperative che usufruiscono del concorso o contributo dello Stato (e quindi anche alle cooperative che avessero costruito con finanziamenti provenienti non dalla Cassa depositi e prestiti, bensì da altri enti mutuanti); e, al secondo comma, ha disposto che gli alloggi previsti dal primo comma dell'articolo non potessero essere ceduti o comunque alienati se non fossero trascorsi 10 anni dalla data di assegnazione degli alloggi medesimi. In tal modo la norma aveva disposto che per dieci anni dall'assegnazione l'alloggio non poteva essere ceduto se si trattava di cooperativa a contributo erariale.

Scopo del divieto era quello di impedire gli atti speculativi e di garantire il conseguimento dello scopo, proprio della destinazione degli alloggi in oggetto, al soddisfacimento dell'interesse all'abitazione degli assegnatari provvisti dei prescritti requisiti e delle loro famiglie ⁽¹⁰⁴⁾.

La norma peraltro ha imposto una serie di riflessioni che possono essere così riassunte: a) il divieto vale anche per il contratto preliminare? b) Il divieto decennale resiste ancora dopo l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, che all'art. 20 ha introdotto un diverso termine di divieto per la cessione degli alloggi di edilizia agevolata? c) Da quale momento deve conteggiarsi il *dies a quo* del termine di divieto? Ognuno di questi problemi è stato affrontato e se n'è ipotizzata la soluzione.

Sul contratto preliminare si è pronunciata la Corte di Cassazione, la quale ha affermato che è valido ed efficace il contratto che, pur essendo stipulato durante la fase del divieto di alienazione, obblighi le parti a concludere l'atto di trasferimento dell'alloggio solo quando esso sarà divenuto commerciabile, perché in questa ipotesi non si intende cedere la proprietà dell'immobile durante il periodo di inalienabilità del medesimo ⁽¹⁰⁵⁾; mentre sarebbe nullo il contratto con il quale l'assegnatario di un alloggio di cooperativa edilizia, fruente del concorso o contributo statale, aliena l'immobile o si impegna a stipulare l'atto di trasferimento dello stesso prima del decorso di dieci anni dalla data della sua assegnazione. In altre parole, il contratto preliminare, che non costituisce per se stesso una cessione ma soltanto un impegno ad alienare, è valido se il termine per corrispondere all'impegno negoziato (il

momento traslativo del bene dal promittente alienante al promittente acquirente) viene a cadere oltre il termine di divieto, mentre resta invalido in caso contrario.

Sul problema se il divieto previsto dalla legge Tupini (10 anni dall'assegnazione dell'alloggio) debba continuare ad applicarsi pur dopo l'entrata in vigore della legge n. 179 del 1992, occorre premettere che la cooperativa a contributo erariale presuppone che la costruzione sia stata realizzata facendo ricorso a finanziamenti pubblici. Si trattava pertanto, in modo incontrovertibile, di edilizia agevolata.

La legge n. 179 del 1992 (c.d. Ferrarini-Botta) ha disposto, nell'art. 20, che "a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge (cioè a partire dal 15 marzo 1992) gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi e comunque quando siano decorsi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto" (art. 20, 1° co.).

Il legislatore, per superare dubbi interpretativi palesati da alcune Regioni, con l'art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85 ha così modificato l'art. 20 della legge 179 del 1992: "a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati".

Questa norma, e soprattutto la disposizione contenuta nel periodo finale, porta alla seguente interpretazione: l'autorizzazione regionale, che in qualche misura determina un condizionamento della libertà negoziale di colui che sia diventato proprietario dell'alloggio, è richiesta soltanto nel primo quinquennio, trascorso il quale la cedibilità dell'alloggio è libera e non determina alcuna conseguenza sanzionatoria.

Certamente gli alloggi costruiti da cooperative edilizie sulla base di finanziamenti di favore con contributi statali rientrano nell'edilizia agevolata. Lo si desume, fra l'altro, sul piano formale, dall'art. 36 della legge n. 457/1978 che, per il finanziamento dell'edilizia agevolata, fa riferimento all'art. 16 stessa legge, il quale, letto in correlazione con l'art. 18 che lo richiama espressamente, va interpretato nel senso che l'edilizia agevolata può riguardare sia enti pubblici che cooperative a proprietà individuale (art. 18, 1° co.) o a proprietà indivisa (art. 18, 3° co.).

Se l'edilizia costruita dalle cooperative edilizie con finanziamenti caratterizzati da contributo dello Stato è edilizia agevolata a pieno titolo, anche per essa vale il disposto dell'art. 20 della legge n. 179/1992 e quindi può affermarsi che gli alloggi

costruiti da cooperative edilizie, a partire dal 15 marzo 1992, sono assoggettati soltanto al divieto quinquennale stabilito dall'articolo citato.

In conclusione, può sostenersi che, dopo la legge Ferrarini-Botta (legge 179 del 1992), dato che questa legge si pone come legge generale in materia di edilizia agevolata, le cooperative edilizie a contributo erariale, ancorché realizzate sulla base della legge Tupini, debbono ormai ritenersi sottoposte alla legge 179 testé citata, con le seguenti conclusioni: il decennio è divenuto quinquennio; la sanzione della nullità, già prevista per l'inosservanza del divieto temporaneo di alienazione, si è trasformata in sanzione di decadenza dai contributi erariali.

Il problema che sorge a questo proposito è il seguente: come deve essere valutato il *dies a quo* per il conteggio dei cinque anni? La legge dispone che il termine quinquennale decorre "dall'assegnazione o dall'acquisto". Il termine "assegnazione" concerne l'ipotesi dell'acquisizione in proprietà anche da parte di socio di cooperativa edilizia. Come è prassi interpretativa, in questo caso l'assegnazione decorre non dal contratto formale tra cooperativa e socio, bensì dal momento in cui il socio sia stato immesso concretamente nel possesso dell'alloggio a lui destinato. Si ritiene, in questo caso, che sia sufficiente, per documentare sul piano formale l'intervenuta assegnazione e valutarne il *dies a quo*, il verbale di consegna dell'alloggio, oppure una deliberazione del consiglio di amministrazione della cooperativa, o, ancora, una dichiarazione del presidente della cooperativa accertativo della data della consegna.

Questa interpretazione ha ricevuto l'avallo della Cassazione, che ha testualmente stabilito: "il *dies a quo* del decennio durante il quale è fatto divieto al socio di una cooperativa edilizia fruente del contributo statale di alienare l'alloggio inizia a decorrere dalla data di assegnazione e consegna dell'alloggio al socio prenotatario da parte del consiglio di amministrazione della cooperativa e non dalla data dell'atto notarile di assegnazione definitiva in proprietà" **(106)**.

Questa conclusione vale certamente anche per le cooperative edilizie che, in quanto finanziate dalla Cassa depositi e prestiti, debbono ritenersi regolate dalla norma che prevede l'acquisto della proprietà dell'alloggio solo nel momento in cui si stipula il contratto di mutuo individuale. Non deve apparire in contraddizione con questa conclusione il fatto che il divieto di alienazione in discorso decorre anche in tal caso dall'assegnazione (che costituisce momento temporale anteriore al momento della stipula del contratto di mutuo individuale): un conto infatti è l'acquisizione della proprietà del bene, altro conto il *dies a quo* del divieto (che solitamente coincide in un momento in cui il beneficiario del bene ne diviene possessore in modo definitivo).

Infatti talvolta la normativa sull'edilizia residenziale pubblica non fa coincidere i due momenti (acquisto della proprietà e *dies a quo* del divieto di alienazione), ma

ritiene di dare la prevalenza al momento forte in cui il beneficiario si insedia nell'alloggio.

17. Considerazioni riassuntive

Si ritiene di utilità riassumere in via sintetica il discorso sin qui sviluppato.

Primo punto. E' da ritenersi che il T.U. del 1938 trovi integrale applicazione esclusivamente per le cooperative fruente di contributi e agevolazioni diverse da quelle a cui fa riferimento l'art. 16 della legge n. 136 del 1999. E ciò indipendentemente dalla tipologia di intervento in conto interessi o capitale non facendo riferimento la legge in questione a tale distinzione. Restano quindi sotto l'ombrello del T.U. del 38 solo quelle cooperative eventualmente fruente delle agevolazioni diverse da quelle di cui alle norme richiamate dalla legge n. 36 e fra queste sicuramente quelle riferite a particolari categorie sociali quali quelle risultanti ad es. dalla legge n. 44 del 2006 o comunque quelle finanziate dalla Cassa depositi e prestiti.

Secondo punto. A partire dalla data testé menzionata, pertanto, conta il sistema concreto di finanziamento utilizzato per la costruzione. Non rileva il programma di finanziamento ipotizzato nello statuto, ma conta il meccanismo concretamente utilizzato. Può pertanto accadere che la cooperativa edilizia abbia utilizzato entrambi i sistemi di contributo erariale; in tal caso ognuna delle costruzioni realizzate va disciplinata alla luce della distinzione qui evidenziata.

Terzo punto. Anche nell'ambito delle cooperative edilizie a contributo erariale vanno distinte quelle finanziate dalla Cassa depositi e prestiti da tutte le altre: soltanto per le prime trovano integrale applicazione le norme contenute negli artt. 139 e segg. del testo unico del 1938, che identificano il momento del trasferimento del bene in capo al socio soltanto nel momento del contratto di mutuo edilizio individuale.

Quarto punto. Le cooperative c.d. "libere", cioè quelle che non hanno ricevuto alcun finanziamento pubblico, ma che hanno costruito sfruttando finanziamenti reperiti nel libero mercato del credito, non sono in linea di principio disciplinate dal testo unico del 1938, ma trovano la propria fonte normativa nel codice civile, integrato dalle leggi speciali di portata generale che governano il fenomeno cooperativo, fra le quali spiccano la c.d. legge Basevi (D.L.C.P.S. 14 dicembre 1947, n. 1577) e la legge 31 gennaio 1992, n. 59 e, da ultimo, il Decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 6 recante la riforma della disciplina delle società di capitali e delle società cooperative.

Quinto punto. Niente vieta alle cooperative edilizie libere di fare richiamo alle norme del testo unico del 1938 (e così avviene in concreto, presumibilmente per la paura di perdere tutti i vantaggi che il legislatore ha previsto per le società

cooperative, ma altresì per l'esigenza di poter contare su un testo normativo collaudato nel disciplinare il procedimento di acquisizione degli alloggi da parte dei soci): in tal caso, per avere effetto il richiamo al testo unico, occorre uno specifico riferimento da parte dell'atto costitutivo o dello statuto della cooperativa. Tratterebbesi comunque di un richiamo pattizio, fondato sulla volontà delle parti e come tale modificabile in ogni momento con le regolari procedure delle deliberazioni societarie, e fermo restando che, in ogni caso, non potrebbero trovare applicazione, in questo richiamo pattizio: a) le norme pubblicistiche sui controlli previste dal testo unico, ma varrebbero le regole sui controlli previste per tutte le cooperative; b) le norme attinenti alla ripartizione della competenza giudiziaria tra giudice amministrativo e giudice ordinario, perché nel nostro caso sarebbe competente esclusivamente il giudice ordinario.

Sesto punto. Quanto al particolare procedimento di acquisizione dell'alloggio da parte del socio, presumibilmente tutta la procedura si esaurirebbe nella duplice fase della prenotazione e dell'assegnazione dell'alloggio, restando del tutto escluso che venga applicata alle cooperative libere la norma per cui si diventa proprietari dell'alloggio soltanto con la stipula dell'atto di mutuo individuale. Nel nostro caso varranno le norme generali e presumibilmente l'atto di assegnazione chiuderà la vicenda, come atto traslativo della proprietà dell'alloggio al socio, anche se detto atto dovrà essere tradotto in atto caratterizzato dall'autenticità prevista dall'art. 2657 c.c. ai fini della pubblicità immobiliare.

Settimo punto. Pur non applicandosi il testo unico del 38 le cooperative fruente di agevolazioni statali o regionali in conto capitale e interessi, sia pure limitatamente a determinate ipotesi individuate dall'art.131 T.U. del 1938, secondo il Supremo collegio sarebbero sottoposte alla giurisdizione amministrativa, ma forse sembrerebbe più corretto alla luce dell'art. 16 della legge n. 136 del 1999 sostenere che rientrino nella competenza del Giudice amministrativo solo le controversie relative a cooperative fruente del contributo della Cassa depositi e prestiti o a quelle di particolari categorie sociali per le quali permane per espressa volontà del legislatore la vigenza del T.U. del 1938.

Si assiste, in definitiva, ad un lento passaggio tra il testo unico e la normativa successiva. Non si può contestare la bontà di fondo del testo unico del 1938, soprattutto perché esso ha disegnato uno strumento procedurale di acquisizione dell'alloggio da parte del socio che appare congruente con il complesso di interessi che fanno capo alla cooperativa da una parte e ai singoli soci dall'altra. Vi è soltanto il tentativo della dottrina di ripensare in chiave civilistica questo procedimento acquisitivo dell'alloggio da parte del socio che nel testo unico è pervaso da forti connotati pubblicistici, ma la giurisprudenza appare restia ad ammettere questo travaso tra diritto pubblico e diritto privato, presumibilmente legata alla chiarezza

della disciplina. Il legislatore ha invece effettuato forti inserimenti di restauro del testo unico sia in ordine ai controlli, sia sul piano generale, dopo aver mutato sistema di finanziamento, pur avendo riconosciuto soltanto a notevole distanza di tempo, con apposita norma di interpretazione autentica, che le cooperative finanziate diversamente dal contributo in conto capitale non dovevano più ritenersi assoggettate alla disciplina prevista dal testo unico del 1938.

Giovanni Casu

-
- 1) VERRUCOLI, *La società cooperativa*, Milano, 1958; BASSI, *Delle imprese cooperative e delle mutue assicuratrici*, in *Il codice civile. Commentario*, diretto da Schlesinger, Milano, 1988; BASSI, *Le società cooperative*, Torino, 1995; CARBONI, *Le imprese cooperative e le mutue assicuratrici*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Rescigno, Torino, 1985; CECCHERINI, *Le società cooperative*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Bessone, Torino, 1999; BONFANTE, *Delle imprese cooperative*, in *Commentario del codice civile Scialoja e Branca*, Bologna-Roma, 1999; TRIMARCHI, *Le nuove società cooperative*, in *Notariato e nuovo diritto societario*, collana diretta da LAURINI; CECCHERINI e SCHIRO', *Società cooperative e mutue assicuratrici*, Milano, 2003; CASALE, *Scambio e mutualità nella società cooperativa*, Milano, 2005; *Il nuovo diritto societario fra società aperte e società private*, a cura di BENAZZO, PATRIARCA, PRESTI, Milano, 2003; PAOLUCCI, *Le società cooperative dopo la riforma*, Padova, 2004; *La riforma delle società. Società cooperative*, a cura di SANDULLI e SANTORO, Torino, 2003; *Gli statuti delle imprese cooperative dopo la riforma del diritto societario*, a cura di VELLA, Torino, 2004. Cfr. per un quadro complessivo sulla recente riforma delle società cooperative, AA.VV. *Studi e materiali in tema di riforma delle società cooperative*, Collana di studi del Consiglio Nazionale del Notariato, Milano, 2005.
 - 2) PERINI, *Edilizia economica e popolare*, in *Noviss. Dig. It.*, VI, Torino, 1960, pag. 389; ROEHRSEN, Voce *Edilizia popolare ed economica*, in *Enc. diritto*, vol. XIV, Milano, 1965, pag. 326.
 - 3) BUQUICCHIO, *Disciplina costituzionale della cooperazione*, Padova, 1991.
 - 4) FRANCO, *Le cooperative edilizie*, in FALCONE e POZZI, *Il diritto amministrativo nella giurisprudenza*, Torino, 1998, pag. 653.
 - 5) TATARANO, *Scambio e mutualità nella cooperazione edilizia*, Napoli, 1984; TATARANO, *L'attuazione dell'oggetto sociale nelle cooperative di abitazione. Rapporto di scambio e tutela del socio-acquirente*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, vol. II, Milano, 1986, pag. 42; TATARANO, *La cooperativa edilizia come formula societaria e i rapporti di scambio*, in *Le cooperative e la proprietà edilizia nei piani di zona*, Relazioni al convegno di studio svoltosi a Selva di Fasano nei giorni 11 e 12 settembre 1987, Napoli, 1988, pag. 19.
 - 6) NAZZARO, *Le cooperative edilizie*, Milano, 1993; *Cooperative. Adempimenti fiscali, contabili, civilistici, amministrativi e previdenziali*, Guida operativa, IPSOA, 2004; DI DIEGO, *I nuovi statuti di cooperativa*, IPSOA, 2004.
 - 7) COLANTONIO, *Le cooperative edilizie. Regime fiscale*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, vol. III, Milano, 1986, pag. 417; COLANTONIO, *Ciclo edilizio nella proprietà indivisa e realizzazione del programma*, in *Riv. della coop.*, 1987, pag. 27; COLANTONIO, *Sistema e prassi dei finanziamenti della cooperativa edilizia e tutela del socio prenotatario*, in AA.VV., *Diritto all'abitazione, Finanziamenti all'impresa, alla cooperativa, alla persona*, a cura di

TATARANO, pag. 49; COLANTONIO, Cooperative e loro consorzi nel diritto tributario, in Digesto delle discipline privatistiche. Sezione commerciale, Torino, 1989, p. 139.

- 8) VIGNERI, Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica, in L'edilizia residenziale pubblica nella attività notarile, Roma, 1993, 179 e ss.
- 9) Cass. 31 maggio 1961, n. 1283, in *Giust. civ.*, 1961, II, 1132; Cass. 4 maggio 1964, n. 1058, in *Foro it.*, 1964, I, 2182; Cass. 10 maggio 1969, n. 1608; Cass. 9 maggio 1984, n. 2828, in *Riv. giur. ed.*, 1985, I, 266; Cass. 14 novembre 1996, n. 9973; Cass. 5 febbraio 1999, n. 37; Cass. 4 ottobre 2000, n. 1054, in *Riv. giur. ed.*, 2001, I, 175; Cass. 14 maggio 2004, n. 9195.
- 10) In tal senso v., TRIMARCHI, *Le nuove società cooperative*, cit., pag. 17; in termini generali v. anche BONFANTE, *Delle imprese cooperative*, cit., pag. 218 e segg..
- 11) In questo senso TRIMARCHI, *Le nuove società cooperative*, cit., pag. 17.
- 12) Così BONFANTE, *Delle imprese cooperative*, cit., pag. 219.
- 13) BONFANTE, *Delle imprese cooperative*, cit., pag. 218; BASSI, *Le società cooperative*, cit., pag. 9.
- 14) TATARANO, *L'attuazione dell'oggetto sociale nelle cooperative di abitazione. Rapporto di scambio e tutela del socio-acquirente*, cit., pag. 42.
- 15) ROEHRSEN, Voce Edilizia popolare ed economica, cit., pag. 326; GESSA, Natura giuridica delle cooperative edilizie a contributo statale, in *Rass. lav. pubbl.*, 1957, pag. 695; Cass., 5 febbraio 1980, n. 787; VIGNERI, Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica, cit., 1993, pag. 228.
- 16) Cfr. PERINI, *Edilizia economica e popolare*, cit., pag. 389.
- 17) V. PAOLUCCI, *Le cooperative nell'edilizia*, in *Riv. dir. civ.*, 1970, II, pag. 631.
- 18) Così NIGRO, *L'edilizia popolare come servizio pubblico*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 1957, pag. 182. Analogamente, ma senza pervenire a classificare le cooperative edilizie come organismi di diritto pubblico, si limita ad enunciare l'influenza su di essa della disciplina pubblicistica, specie con riferimento alla vigilanza, VERRUCOLI, *La società cooperativa*, cit., pag. 455.
- 19) ROEHRSEN, Voce *Edilizia popolare ed economica*, cit., pag. 327.
- 20) COLANTONIO, *Le cooperative edilizie. Regime fiscale*, cit., pag. 417, la quale afferma che alla diffusissima dizione di cooperative edilizie impiegata dallo stesso legislatore, appare di gran lunga preferibile quella di «cooperative di abitazione», per differenziarle da quelle di costruzione, perché nel mercato queste ultime si collocano sul versante dell'offerta di edilizia, laddove le cooperative di abitazione si collocano su quello della domanda.
- 21) Cass. 4 ottobre 2000, n. 1054, in *Riv. giur. ed.*, 2001, I, 175; Cass. 5 febbraio 1999, n. 37, che parla di effettivo conseguimento del contributo statale.
- 22) Cass. 19 novembre 2001, n. 14542; Cass., 13 novembre 2000, n. 1173, in *Giust. civ.*, 2001, I, 364; Cass. 24 aprile 1992, n. 4964; Cass. 3 dicembre 1990, n. 11560, in *Riv. giur. ed.*, 1991, I, 1075.
- 23) Cass. 19 novembre 2001, n. 14542.
- 24) Cass. 3 luglio 1993, n. 7291.
- 25) Cass. 23 giugno 1993, n. 6949, in *Giust. civ.*, 1993, I, 2951.
- 26) Cass. 17 febbraio 1992, n. 1912.
- 27) Così ROEHRSEN, *Considerazioni sui sistemi di finanziamento per la costruzione delle opere pubbliche*, in *Rass. lavori pubblici*, 1963, pag. 1 e segg.; ROEHRSEN, *Edilizia popolare ed economica*, cit., pag. 333.
- 28) COLANTONIO, *Le cooperative edilizie. Regime fiscale*, cit., pag. 422.
- 29) V. anche Cass. 4 aprile 1997, n. 2934, in *Giust. civ.*, 1998, I, 205.
- 30) Cfr. sostanzialmente in questo senso TATARANO, *L'attuazione dell'oggetto sociale nelle cooperative di abitazione. Rapporto di scambio e tutela del socio-acquirente*, cit., pag. 47, il quale afferma che per le cooperative edilizie libere "varrà essenzialmente la disciplina dettata per il fenomeno cooperativo in genere dal codice civile che, in linea di massima, lascia notevole spazio all'autonomia privata a livello di statuto sociale, di delibere degli organi assembleari e di consiglio di amministrazione".
- 31) Per queste v. Cass. 4 marzo 1977, n. 874, in *Giust. civ.*, 1977, I, 744; Cons. Stato 27 dicembre 1994, n. 1069, in *Cons. Stato*, 1994, I, 1712.
- 32) V. in questo senso Cass. 19 novembre 2001, n. 14542.

- 33) V. BONFANTE, *Digesto, Discipline privatistiche, Sezione commerciale, voce Cooperazione e imprese cooperative*, par. 5. Va comunque precisato che il mutuo viene concesso alla cooperativa, successivamente frazionato ed acquisito dal singolo socio al momento dell'assegnazione dell'alloggio.
- 34) La trattazione più organica della cooperativa a proprietà indivisa è opera di COLANTONIO, *Ciclo edilizio nella proprietà indivisa e realizzazione del programma*, in *Le cooperative e la proprietà edilizia nei piani di zona*, ESI, Napoli, 1989, p. 95 e segg.
- 35) Cfr. COLANTONIO, *Ciclo edilizio nella proprietà indivisa e realizzazione del programma*, in *Riv. della coop.*, 1987, pag. 27.
- 36) In dottrina è stato posto in risalto che la cooperativa a proprietà indivisa ha avuto il suo momento di gloria con la legge n. 865 del 1971, che la favoriva nel procedimento di acquisizione dell'area da parte del Comune in zona PEEP; successivamente, peraltro, per effetto della legge n. 179 del 1992 è stata ripristinata la situazione di maggior favore per le cooperative a proprietà individuale, dato il vantaggio concreto che essa attribuisce al socio nel diritto di quest'ultimo sul bene goduto: cfr. sostanzialmente in questo senso BONFANTE, *Delle imprese cooperative*, cit., pag. 104, nota 2.
- 37) COLANTONIO, *Ciclo edilizio nella proprietà indivisa e realizzazione del programma*, cit., pag. 33.
- 38) COLANTONIO, *Ciclo edilizio nella proprietà indivisa e realizzazione del programma*, cit., pag. 33, not. 3.
- 39) Cons. Stato, 31 maggio 1984, n. 406, in *Foro amm.*, 1984, I, 913.
- 40) Cons. Stato 31 dicembre 1927, n. 1927, in *Foro amm.*, 1928, I, 1, 89.
- 41) Così li riassume VIGNERI, *Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica*, cit., pag. 232.
- 42) COLANTONIO, *Rapporto giuridico cooperativa/socio/alloggio*, in *Quaderni/2*, Roma, 1982, pag. 23.
- 43) Sulla tematica afferente alla successione del socio deceduto e alle diverse tipologie di clausole di continuazione che si verificano nella cooperativa edilizia, conformemente a quanto avviene nelle altre società, v. RAIOLA, *La successione mortis causa*, in *Le cooperative e la proprietà edilizia nei piani di zona*, Relazioni al convegno di studio svoltosi a Selva di Fasano nei giorni 11 e 12 settembre 1987, Napoli, 1988, pag. 192.
- 44) Cons. Stato, 18 luglio 1930, n. 295.
- 45) Così Cass. 13 dicembre 1996, n. 11169, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 225, per la quale in caso di decesso di un socio di una cooperativa edilizia a contributo statale verificatosi anteriormente al trasferimento in favore del medesimo della proprietà dell'alloggio, realizzato dalla cooperativa, di cui egli era assegnatario, la controversia tra i diversi interessati (nella specie, coniuge superstite e sorella dell'assegnatario, coeredi in assenza di figli), relativa al subingresso nell'assegnazione dell'alloggio, e' compresa tra quelle che a norma dell'art. 131, primo comma, n. 1, del r.d. 28 aprile 1938 n. 1165 sono sottratte alla cognizione del giudice ordinario e devolute prima alle apposite commissioni di vigilanza (regionali e centrale), e, poi, alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. Cfr. anche Cass. 26 febbraio 1976, n. 620, in *Giust. civ.*, 1976, I, 1114; Cass. 25 maggio 1993, n. 5845.
- 46) Sul contenuto imperativo e cogente di queste norme, le quali non possono essere mutate da clausole statutarie v. RAIOLA, *La successione mortis causa*, cit., pag. 197.
- 47) V. in sintesi ROEHRSEN, *Voce Edilizia popolare ed economica*, cit., pag. 345.
- 48) BONFANTE, *Delle imprese cooperative*, cit., pag. 104; BASSI, *Le società cooperative*, cit., pag. 35; v. anche FRANCO, *Le cooperative edilizie*, cit., pag. 653, il quale afferma che tutta l'attività precedente alla stipula del mutuo individuale rimane in qualche misura precaria o risolutivamente condizionata dalla stipulazione del mutuo.
- 49) TATARANO, *Scambio e mutualità nella cooperazione edilizia*, Napoli, 1984, pag. 145.
- 50) BONFANTE, *Delle imprese cooperative*, cit., pag. 106.
- 51) TATARANO, *Scambio e mutualità nella cooperazione edilizia*, cit., pag. 145; TATARANO, *La cooperativa edilizia come formula societaria e i rapporti di scambio*, cit., pag. 19.
- 52) TATARANO, *L'attuazione dell'oggetto sociale nelle cooperative di abitazione. Rapporto di scambio e tutela del socio-acquirente*, cit., pag. 52.

- 53) Cass. 6 gennaio 1981, n. 61, in *Foro it.*, 1981, I, 2246.
- 54) Ma v. in senso contrario a questa opinione DANIELE, Trasferimento di alloggio da parte di cooperativa edilizia (in particolare la prenotazione dell'alloggio), in *Dir. e giur.*, 1978, pag. 744.
- 55) COLANTONIO, Sistema e prassi dei finanziamenti della cooperativa edilizia e tutela del socio prenotatario, cit., pag. 49.
- 56) V. Cass. 12 marzo 2004, n. 5118. Questa sentenza, per dare valore effettivo alla massima espressa, ha chiarito essere inesatto e improprio risolvere apparenti difformità della volontà dei contraenti, espressa nei due diversi momenti della assegnazione e della stipula del contratto di mutuo individuale, sulla base del criterio della prevalenza o della sostituzione del successivo deliberato, dovendo invece scrutinarsi detta difformità in termini di riferimento al modello procedimentale ed alle fasi di esso, onde accertare se la pattuizione conclusa al momento dell'assegnazione, e non riprodotta in sede di stipulazione del mutuo individuale, abbia permanente efficacia.
- 57) Cass. 2 giugno 1999, n. 5346, in *Riv. not.*, 2000, 123.
- 58) Cfr. Cass. 4 maggio 1964, n. 1058, in *Foro it.*, 1964, I, 2182, per la quale solo con la stipulazione del contratto di mutuo edilizio individuale il socio acquista irrevocabilmente la proprietà dell'alloggio cooperativo, dalla quale non può essere dichiarato decaduto se non nei soli casi di morosità disciplinati dagli artt. 66 e 103, terzo comma, del testo unico n. 1165 del 1938; Cass. 10 giugno 1968, n. 1791, in *Giust. civ.*, 1968, I, 961, per la quale nelle cooperative edilizie a contribuzione erariale, successivamente all'assegnazione dell'alloggio ma prima del perfezionamento del contratto di mutuo individuale, il socio non ha né la proprietà né il possesso (che appartengono alla cooperativa) dell'immobile occupato, bensì la sola facoltà di godimento nel proprio interesse (detenzione qualificata); Cass. 16 aprile 1971, n. 1082, per la quale l'acquisto della proprietà degli alloggi di cooperativa, la quale abbia costruito con il contributo o il concorso dello Stato, deriva dalla intervenuta stipulazione del mutuo individuale da parte dei soci assegnatari, tra i quali quindi sorge un rapporto di condominio; Cass. 21 ottobre 1974, n. 2976, in *Cons. Stato*, 1974, II, 1364; Cass. 13 dicembre 1975, n. 4102; Cass. 28 aprile 1976, n. 1494, in *Dir. fall.*, 1977, II, 226, per la quale il socio assegnatario di un alloggio di una società cooperativa edilizia a contributo erariale è titolare, prima del perfezionamento del contratto di mutuo individuale, di un diritto personale di godimento dell'alloggio stesso; Cass. 4 marzo 1977, n. 874, in *Riv. not.*, 1977, 610, per cui la disciplina stabilita dal testo unico 28 aprile 1938, n. 1165, per le cooperative edilizie fruente del contributo erariale è fondamentalmente diversa da quella prevista per le cooperative cosiddette 'private' o 'libere', alle quali non si estende la dilazione necessitata dell'effetto traslativo della proprietà al momento della stipulazione del contratto di mutuo edilizio individuale, dilazione disposta espressamente dalla legge (artt. 139, 201 e 229 del testo unico n. 1165 del 1938) per i soli assegnatari soci delle prime; Cass. 18 settembre 1978, n. 4170, per cui l'assegnatario di un alloggio di cooperativa a contributo statale, nella quale non sia ancora intervenuta l'attribuzione del mutuo individuale, non ha sull'edificio alcun diritto di natura reale; Cass. 20 marzo 1998, n. 2969, per cui l'assegnazione di un alloggio ad un socio di cooperativa per l'edilizia residenziale pubblica, fruente di contributo erariale, non è assimilabile alla compravendita perché gli conferisce soltanto un diritto di godimento, con il correlato obbligo di pagare le rate di ammortamento del mutuo, in proporzione alla quota gravante sull'alloggio, di cui diviene proprietario per effetto della stipula del contratto individuale di mutuo.
- 59) Così VIGNERI, *Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica*, cit., pag. 254.
- 60) Così Cass. 10 maggio 1969, n. 1611, in *Giust. civ., Mass.*, 1969, 832; nello stesso senso v. Cass. 18 settembre 1970, n. 1566, in *Giust. civ., Mass.*, 1970, 854; Cass. 30 marzo 1972, n. 1012; Cass. 11 giugno 1973, n. 1675.
- 61) Sulla situazione giuridica dell'aspirante socio v. VIGNERI, *Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica*, cit., pag. 240.
- 62) Così Cons. Stato 4 dicembre 1953, n. 977, in *Cons. Stato*, 1953, I, 2021. Sulla prenotazione v. VIGNERI, *Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica*, cit., pag. 254.

- 63) V. Cons. Stato 15 giugno 1950, n. 204, in *Cons. Stato*, 1950, 1277.
- 64) Cass. 18 marzo 1970, n. 715.
- 65) Cons. Stato 11 luglio 1984, n. 549.
- 66) Sull'assegnazione v. VIGNERI, *Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica*, cit., pag. 261.
- 67) *Rassegna di giurisprudenza sull'edilizia economica e popolare*, a cura di ROEHRSEN e BUCCELLATO, Milano, 1957, pag. 93.
- 68) Cfr. VIGNERI, *Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica*, cit., pag. 262. Nello stesso senso v. Cass. 28 aprile 1976, n. 1494, in *Dir. fall.*, 1977, II, 226, per la quale il socio assegnatario di un alloggio di una società cooperativa edilizia a contributo erariale è titolare, prima del perfezionamento del contratto di mutuo individuale, di un diritto personale di godimento dell'alloggio stesso. Analogamente v. Cass. 22 febbraio 1975, n. 671, in *Giust. civ.*, 1975, I, 1175.
- 69) Cons. Stato 27 giugno 1984, n. 482.
- 70) Vedila citata in *Rassegna di giurisprudenza sull'edilizia economica e popolare*, a cura di ROEHRSEN e BUCCELLATO, Milano, 1957, pag. 95.
- 71) Cfr. *Rassegna di giurisprudenza sull'edilizia economica e popolare*, a cura di ROEHRSEN e BUCCELLATO, Milano, 1957, pagg. 95-97.
- 72) Cass. 14 maggio 2004, n. 9195; Cass. 10 aprile 2003, n. 5665; Cass. 2 giugno 1999, n. 5346, in *Riv. not.*, 2000, 123; Cass. 11 settembre 1998, n. 9014.
- 73) Cass. 2 giugno 1999, n. 5346, in *Riv. not.*, 2000, 123.
- 74) Cass. 12 maggio 1998, n. 4757.
- 75) Cass. 23 gennaio 1982, n. 447.
- 76) Cass. 22 gennaio 1993, n. 781, in *Giust. civ.*, 1994, I, 1095, con nota di VIDIRI.
- 77) CASU, *Cooperativa a contributo erariale e controllo dello Stato*, studio tuttora inedito.
- 78) Così Cass. 3 dicembre 1979, n. 6283, in *Giust. civ.*, 1980, I, 1117, la quale ha affermato che nel sistema risultante dal testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica il contratto di mutuo edilizio individuale costituisce il titolo normale, ma non esclusivo, di acquisto della proprietà dell'alloggio assegnato da una cooperativa a proprietà individuale.
- 79) Cons. Stato, 16 dicembre 1980, n. 52.
- 80) Cons. Stato, Sez. IV, 27 luglio 1948, in OCCHIUZZI, *Codice-repertorio dell'edilizia economica e popolare*, Roma, 1972, pag. 451, nota 60; il carattere di provvedimento autorizzativo è stato affermato anche dal più recente Cons. Stato, 16 dicembre 1980, n. 52, in *Cons. Stato*, 1980, pag. 1637.
- 81) Così espressamente CANNADA BARTOLI, *Annulabilità ed annullamento (diritto amministrativo)*, in *Enc. del diritto*, Vol. II, Milano, 1958, pag. 484; ITALIA-LANDI-POTENZA, *Manuale di diritto amministrativo*, Milano, 2000, pag. 266.
- 82) In questo senso v. Cass. 21 febbraio 1966, n. 532, in *Foro amm.*, 1966, I, 237; Cass. 4 giugno 1976, n. 2027, in *Giur. it.*, I, 1, 657; Cass. 10 dicembre 1977, n. 5350; Cass. 5 febbraio 1982, n. 675; Cass. 12 giugno 1986, n. 3898, in *Giust. civ.*, 1986, I, 2786; Cass. 20 febbraio 1988, n. 1781, in *Vita not.*, 1988, 259; Cass. 30 marzo 1989, n. 1552, in *Riv. not.*, 1990, 839; Cass. 24 gennaio 1992, n. 810; Cass. 16 novembre 1992, n. 12280.
- 83) Cfr. in tal senso Cons. Stato, Sez. IV, 28 marzo 1990, n. 205, in *Cons. Stato*, 1990, I, 627: "in definitiva, poiché l'acquisto della proprietà dell'alloggio di cooperativa è conseguenza necessaria dell'assegnazione, è a questa fase che occorre riferirsi per l'accertamento dei requisiti impeditivi".
- 84) Chiamate anche cooperative neutre o spurie da V. VIGNERI, *Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica*, cit., pag. 225. In modo più appropriato in concreto si qualificano "spurie" quelle prive di mutualità; mentre vanno qualificate come "neutre" quelle prive di contributo pubblico.
- 85) V. Cass. 20 novembre 1982, n. 6247, per la quale l'art. 131 del r.d. 28 aprile 1938 n. 1165, il quale sottrae al giudice ordinario, devolvendole alla cognizione delle apposite commissioni di vigilanza, e poi, del giudice amministrativo, determinate controversie è inapplicabile nel caso in cui la cooperativa abbia edificato non ricorrendo al contributo statale; analogamente v. Cass. 14 maggio 1977, n. 1922, in *Giur. it.*, 1978, I, 1, 505.

- 86) V. VIGNERI, Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica, cit., pag. 230; TATARANO, Scambio e mutualità nella cooperazione edilizia, cit., pag. 41; GRASSANI, Osmosi normativa tra cooperative edilizie private e a contributo erariale, in Dir. fall., 1977, pag. 451.
- 87) Cfr. in tal senso TATARANO, *Scambio e mutualità nella cooperazione edilizia*, cit., pag. 35 e segg.; BASSI, *Delle imprese cooperative e delle mutue assicuratrici*, in *Il codice civile – Commentario*, diretto da P. Schlesinger, Milano, 1988, pag. 94.
- 88) FRANCO, *Le cooperative edilizie*, cit., pag. 653.
- 89) Cfr. per una sostanziale soluzione in questo senso, e soprattutto per una concreta individuazione delle cooperative a contributo erariale, Circ. Min. Lavoro 99/480 del 30 luglio 1985, integralmente riprodotta in *Le cooperative edilizie*, cit., pag. 76.
- 90) Cass. 12 luglio 1962, n. 1869, in *Giust. civ.*, 1963, I, 889; Cass. 31 maggio 1961, n. 1283, in *Giust. civ.*, 1961, I, 1132; Cass. 27 settembre 1965, n. 2045.
- 91) Cass. 19 novembre 2001, n. 14542.
- 92) Cass. 27 luglio 1998, n. 7341.
- 93) Cass. 13 dicembre 1996, n. 11169, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 225; Cass. 25 maggio 1993, n. 5845.
- 94) Cass. 13 maggio 1993, n. 5423; Cass. 22 giugno 1990, n. 6329.
- 95) Cass. 15 maggio 1990, n. 4181.
- 96) Cass. 23 aprile 1999, n. 249.
- 97) Cass. 2 agosto 1994, n. 7190.
- 98) Cass. 3 luglio 1993, n. 7292.
- 99) Cass. 5 settembre 1997, n. 8584.
- 100) Cass. 1 febbraio 1991, n. 950, in *Giur. it.*, 1991, I, 1, 998.
- 101) Cfr. Cass. 19 novembre 2001, n. 14542.
- 102) Così Cass. 2 agosto 1994, n. 7189.
- 103) PETRELLI, *Cooperative e legislazione speciale*, in *Studi e materiali in tema di riforma delle società cooperative*, Collana di studi del Consiglio nazionale del notariato, Milano, 2005, p. 351 ss.
- 104) Cass. 27 febbraio 1998, n. 2155, in *Riv. not.*, 1999, 130.
- 105) Cass. 9 febbraio 1987, n. 1334.
- 106) Cass. 1 settembre 1993, n. 9236, in *Riv. giur. ed.*, 1994, I, 78.

(Riproduzione riservata)