

DeJure

Archivio selezionato: Sentenze Cassazione Civile

ESTREMI

Autorità: Cassazione civile sez. I
Data: 23 settembre 2009
Numero: n. 20441

CLASSIFICAZIONE

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA Cooperative edilizie soci

INTESTAZIONE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
 SEZIONE PRIMA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LUCCIOLI Maria Gabriella	-	Presidente	-
Dott. DI PALMA Salvatore	-	Consigliere	-
Dott. DOGLIOTTI Massimo	-	Consigliere	-
Dott. RAGONESI Vittorio	-	rel. Consigliere	-
Dott. CULTRERA Maria Rosaria	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 25592/2004 proposto da:

COOPERATIVA CENTER OFFICE S.R.L. (c.f. (OMISSIS)), in persona del
 Presidente del Consiglio di Amministrazione pro tempore, domiciliata
 in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CANCELLERIA CIVILE DELLA CORTE DI
 CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato PIZZOLLA PROSPERO,
 giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

P.M. (c.f. (OMISSIS)), elettivamente domiciliato
 in ROMA, VIA DEL GOVERNO VECCHIO 48, presso il dott. G.A.,
 rappresentato e difeso dall'avvocato VENDITTI DONATO (DECEDUTO),
 giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

contro

S.A.;

- intimato -

sul ricorso 17582/2005 proposto da:

P.M. (c.f. (OMISSIS)), elettivamente
 domiciliato in ROMA, VIA DEL GOVERNO VECCHIO 48, presso il dott.
 GIULIANO ALDO, rappresentato e difeso dall'avvocato TRUPPI MICHELE,
 giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

COOPERATIVA CENTER OFFICE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (c.f.
 (OMISSIS)), in persona del Liquidatore pro tempore, domiciliata
 in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CANCELLERIA CIVILE DELLA CORTE DI
 CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato PIZZOLLA PROSPERO,
 giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

sul ricorso 20154/2005 proposto da:

COOPERATIVA CENTER OFFICE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (c.f.
 (OMISSIS)), in persona del Liquidatore pro tempore, domiciliata
 in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CANCELLERIA CIVILE DELLA CORTE DI
 CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato PIZZOLLA PROSPERO,
 giusta procura a margine del ricorso;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

contro

P.M. (c.f. (OMISSIS)), elettivamente
 domiciliato in ROMA, VIA DEL GOVERNO VECCHIO 48, presso il dott.
 GIULIANO ALDO, rappresentato e difeso dall'avvocato VIOLANTE
 GIANCARLO, giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente al ricorso incidentale -

sul ricorso 14484/2008 proposto da:

P.M. (c.f. (OMISSIS)), elettivamente domiciliato
 in ROMA, VIA ALBERICO II n. 33, presso l'avvocato FEDERICI ROBERTA,
 rappresentato e difeso dall'avvocato GALLEANO SERGIO, giusta procura
 a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

COOPERATIVA CENTER OFFICE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (c.f. (OMISSIS)), in persona del Liquidatore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 96, presso l'avvocato APRILE GIUSEPPE, rappresentata e difesa dall'avvocato PIZZOLLA PROSPERO, giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -
avverso le sentenze della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, n. 2042/2004 depositata il 17/06/2004, n. 1640/2004 depositata il 18/05/04 e n. 2710/2007 depositata il 03/09/07;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 04/06/2009 dal Consigliere Dott. VITTORIO RAGONESI;
udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CICCIOLO Pasquale Paolo Maria che ha concluso, previa riunione dei ricorsi 14484/08 17582/05 - 20154/05 - per l'inammissibilità o il rigetto dei ricorsi.

FATTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Sono sottoposti all'esame di questa Corte tre processi vertenti tra la Center Office coop a.r.l. e P.M. del cui svolgimento viene qui di seguito dato separatamente conto secondo l'ordine di iscrizione a ruolo dei rispettivi ricorsi.

1) Il primo processo ebbe inizio con atto del 2/1/1995 con il quale la soc. cooperativa a r.l. Center Office proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo, emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli e notificato il 12/12/1994, con cui le era stato ingiunto, quale proprietaria delle unità immobiliari ai piani 9, 12 e 14, rispettivamente sub 45.69 e 87, di pagare la somma di L. 6.690.000 oltre interessi al tasso previsto dal regolamento di condominio per mancato versamento degli oneri condominiali relativamente al periodo aprile-agosto 1994. A sostegno dell'opposizione deduceva: che aveva proceduto ad immettere tutti i soci nel possesso delle unità immobiliari e, poi, per alcune di esse anche a riprodurre l'assegnazione per atto pubblico; che le unità in parola erano state assegnate ai soci P.M., Alma Service s.a.s. e ad S.A.; che alle scritture, con cui era stato effettuato il trasferimento del possesso ai soci prenotati, doveva riconoscersi la natura di negozio traslativo di diritto reale, in quanto essi avevano acquisito la proprietà esclusiva delle unità immobiliari; che essi pertanto avevano acquisito la qualità di condomini ed erano tenuti al pagamento degli oneri condominiali, o, quanto meno, a subire la rivalsa nei rapporti interni.

Chiedeva, pertanto, che fosse revocato il decreto opposto e dichiarato il proprio difetto di legittimazione passiva ovvero che, in via subordinata, fosse accertata l'incongruità delle somme richieste e, in via ancora più subordinata, fossero condannati il P., il S. e la s.a.s. Alma Service, nei limiti della quota ricadente sulla unità immobiliare di competenza, a rimborsare alla Cooperativa le somme dovute al Condominio a titolo di oneri condominiali ed a risarcirla di ogni altro pregiudizio economico derivante dalle azioni intraprese dall'amministratore del Condominio, da accertarsi in corso di causa. Resistevano il Condominio, l'avv.to P. e l'avv. S., il quale proponeva pure domanda riconvenzionale per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c..

Il Tribunale di Napoli rigettava l'opposizione nonché la domanda di rivalsa nei confronti dei terzi chiamati in causa, rigettava le domande riconvenzionali proposte dall'avv. S. e condannava la società cooperativa a rivalere l'avv. S. e l'avv.to P. delle spese del giudizio.

Osservava, tra l'altro, il primo giudice che il socio prenotatario dell'unità immobiliare non era nè proprietario nè, in caso di immissione in possesso conduttore della stessa e pertanto non assumeva la veste di condomino al fine dell'esperibilità dell'azione diretta e che, non sussistendo alcun fondamento normativo alla pretesa creditoria nè essendo ravvisabile alcun accordo tra le parti (Cooperativa-Soci), l'unica legittimata passiva era la Cooperativa.

Aggiungeva, inoltre, che, trattandosi di mero possesso, neanche nei rapporti interni si giustificava la pretesa creditoria dell'opponente in applicazione del principio secondo cui le spese di gestione e manutenzione dei fabbricati realizzati da una cooperativa edilizia e da essa ceduti ai soci in mero godimento incidono sulla situazione patrimoniale e finanziaria della società medesima, nè il pagamento degli oneri condominiali poteva ricadere sul prezzo di assegnazione gravante sui soci per la inattualità del termine di adempimento.

Con atto del 3/5/1999 proponeva appello la società Cooperativa, la quale, premesso che la domanda principale e quella di garanzia, pur se trattate in unico processo, erano rimaste indipendenti ed in sede di impugnazione andavano considerate come cause scindibili, dichiarava di prestare acquiescenza a capo della sentenza laddove era stata rigettata l'opposizione al decreto ingiuntivo con la conferma del suo status di condomina del fabbricato isola (OMISSIS) per le unità immobiliari già possedute dai soci assegnati, S., P. e s.a.s. Alma Service, nei confronti dei quali, invece, proponeva impugnativa avverso la pronuncia di rigetto della domanda di rimborso. Resistevano gli avv.ti S. e P..

Con ordinanza del 21/12/2001, la Corte d'appello disponeva l'integrazione del contraddittorio nei confronti della Alma service srl a cui non era stato notificato l'atto di appello.

Quest'ultima si costituiva in giudizio eccependo la tardività del gravame, trattandosi di cause scindibili. La Corte d'appello di Napoli, con sentenza 2042/04, ritenuta l'ammissibilità dell'appello, lo rigettava.

Avverso detta sentenza ha proposto ricorso per cassazione la Center Office coop. a r.l. sulla base di sei motivi, illustrati con memoria, cui resiste con controricorso l'avv.to P..

Il ricorso è stato rubricato con il numero 25592/04.

2) Il secondo processo ebbe inizio in data 30.10.94 quando P. M. conveniva in giudizio innanzi al tribunale di Napoli la soc. Cooperativa Center Office a r.l. affinché, preso atto della sua disponibilità ad operare i dovuti conguagli e dichiarato l'inadempimento della convenuta, si procedesse ex art. 2932 c.c. al trasferimento coatto in favore di esso istante dell'immobile sito in (OMISSIS), di cui era prenotatario e assegnatario, a seguito di cessione della quota relativa all'assegnazione da parte dell'avv.to Pa., ordinando al Conservatore RR.II di Napoli la trascrizione della sentenza.

Radicatosi il contraddittorio, la Soc. convenuta, contestava la domanda ed eccepeva che solo l'atteggiamento dell'attore aveva reso impossibile l'assegnazione, non avendo egli pagato le quote di

mutuo già scadute, in uno agli interessi moratori, ad essa dovute per il frazionamento del mutuo, nonchè a rimborsarle gli oneri condominiali.

Con sentenza n. 2584/2003, il Tribunale di Napoli dichiarava trasferito l'immobile de quo a condizione che entro 120 gg dalla pubblicazione della sentenza l'attore ottemperasse alla regolarizzazione delle quote di mutuo con i relativi interessi o presso la convenuta o presso l'istituto concedente, e assolvesse a tutti gli oneri condominiali, sia per quote fisse che per deliberati della assemblea dei soci quali fondo cassa ed oneri relativi, con gli interessi convenzionali, e costi pro quote sostenute dalla Cooperativa per il raggiungimento delle finalità sociali. Se nel termine suddetto l'attore non avesse provveduto ad ottemperare ai detti adempimenti, il contratto di prenotazione andava dichiarato risolto di diritto, con condanna del prenotatario alla restituzione dell'unità immobiliare e condanna al pagamento delle somme rappresentate per interessi moratori sulle rate di mutuo non pagate, nonchè L. 45.163.680 per quote condominiali non pagate fino al 10.7.2001 e successive, oltre interessi, ed al pagamento degli importi corrispondenti al canone di mercato, pari a L. 1.500.000 mensili equitativamente valutato, per il periodo di occupazione maturato fino all'effettiva riconsegna dell'immobile il tutto con gli interessi, e compensazione tra tali crediti e la somma di L. 1.55.000.000, già versata quale acconto sul prezzo dell'unità prenotata, con rivalutazione ed interessi sulla stessa somma.

Condannava infine l'attore alla refusione in favore della Cooperativa convenuta delle spese processuali. Avverso la sentenza proponeva appello l'Avv.to P.M. chiedendo previa sospensione della esecutività della sentenza: 1) accogliere l'appello e per l'effetto procedersi al trasferimento coatto ai sensi dell'art. 2932 c.c., dell'immobile per cui è causa, stante l'impegno del convenuto di addivenire alla stipula ed in considerazione del riputo opposto; dare atto che il predetto trasferimento era subordinato al solo accollo del mutuo scaduto e da cadere, costituente l'unica differenza del saldo del prezzo; 3) ordinare al Conservatore del RR.II di Napoli le incombenze afferenti la pubblicità del trasferimento, con esonero da responsabilità; 4) stante l'inadempienza della società appellata, condannare la stessa al pagamento delle maggiori spese riguardanti il trasferimento e dei maggiori interessi afferenti al mutuo, a titolo di risarcimento danni, da determinarsi sulla scorta della documentazione prodotta, con decorrenza dal dicembre 1992 o, in subordine, da determinarsi in separata sede con condanna generica: dichiarare inammissibili, improcedibili e comunque infondate le domande formulate ex adverso; condannare l'appellata al pagamento delle spese del doppio grado.

In data 1.7.2003 si costituiva la soc. Coop. Center Office a r.l., comparendo all'udienza, collegiale per la statuizione sulla sospensiva e chiedendo il rigetto dell'appello, a conferma dell'impugnata sentenza e la condanna dell'appellante alle spese de grado.

Respinta l'istanza di sospensione dell'esecutorietà della sentenza, la Corte d'appello di Napoli, con sentenza 1640/04. in parziale riforma dell'impugnata sentenza, disponeva il trasferimento dell'immobile sito in (OMISSIS) di cui l'Avv.to P. era prenotatario ed occupante, alla condizione che entro 120 giorni dal passaggio in giudicato l'Avv.to P. avesse ottemperato alla regolarizzazione delle quote di mutuo con i relativi interessi o presso la convenuta o presso l'Istituto concedente.

Tale sentenza veniva corretta con ordinanza del 18.11.04 in relazione ad un errore materiale in essa contenuto.

Avverso detta sentenza hanno proposto ricorso con separati atti sia il P. sulla base di quattro motivi, cui ha resistito con controricorso la Coop. Center Office a r.l., e sia quest'ultima al cui ricorso, articolato anch'esso su quattro motivi, ha resistito con controricorso il P..

Entrambe le parti hanno depositato memorie.

I due ricorsi sono stati rubricati rispettivamente con i numeri di ruolo generale 17582/05 e 20154/05.

3) Il terzo processo ha avuto inizio con citazione notificata il 21.8.2004 con cui l'avv. P.M., socio della Soc. Coop. a r.l., Center Office la deliberazione adottata dal Consiglio di amministrazione della cooperativa il 21.3.2003, comunicatagli il 26.6.2004, con la quale era stata disposta la sua esclusione dalla società per l'inadempimento delle obbligazioni da lui assunte nei confronti della cooperativa. A sostegno dell'impugnazione assumeva che la delibera di esclusione non era stata preceduta da alcuna contestazione del preteso inadempimento, nè gli era stata comunicata, tanto che ne era venuto a conoscenza solo quando, nell'ambito della pluralità di controversi che lo opponevano alla cooperativa, aveva chiesto di prender visione dei libri sociali, e che nel merito, non sussisteva il dedotto inadempimento, atteso che la sentenza del Tribunale di Napoli n. 2584/03 del 28.2.03 (che, nello statuire sulla sua domanda di trasferimento, ai sensi dell'art. 2932 c.c., dell'unità immobiliare di cui era prenotatane, aveva disposto, a titolo di condizione del disposto trasferimento, che egli nel termine di 120 giorni dalla sua pubblicazione versasse alla cooperativa quanto doveva per le quote del mutuo fondiario gravanti su quell'unità, con i relativi interessi, per oneri condominiali e per quote fisse deliberate dall'assemblea) non era passata in giudicato ed anzi era stata appellata e, in seguito, era stata riformata dalla sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 1640/04 del 18.5.04 (che aveva rimodellato la condizione, disponendo che egli versasse nel termine di 120 giorni dal suo passaggio in giudicato il solo importo delle quote di mutuo gravanti sull'unità immobiliare da trasferire), onde non sussisteva alcun inadempimento, che potesse essergli contestato.

La cooperativa convenuta si costituì, eccependo la decadenza dall'azione, per esser stata proposta l'opposizione oltre il termine di 30 giorni dalla comunicazione fissato dal testo originario dell'avi. 2527 c.c., e chiedendo, nel merito, il rigetto dell'opposizione, poichè sussisteva l'inadempimento dell'obbligazione di pagamento delle quote di mutuo relative all'alloggio prenotato, in relazione al quale era stata deliberata l'esclusione dell'attore.

Svoltosi il contraddittorio nelle forme disciplinate dal D.Lgs. n. 5 del 2003, il Tribunale di Napoli con sentenza n. 9202/2005, pubblicata il 16.7.2005, respinse l'opposizione, ritenendo fondata l'eccezione di decadenza sollevata dalla convenuta.

Contro tale sentenza, notificata il 27.4.2006, l'avv. P. proponeva appello con atto notificato il 19.5.2006, con il quale chiedeva l'accoglimento della domanda respinta in primo grado, deducendo che: a) il Tribunale aveva pronunciato ultra petita, poichè essendo stata sollevata eccezione di decadenza, ai sensi dell'art. 2527 c.c., l'aveva ritenuta fondata in applicazione della norma dello statuto (art. 12) che disciplinava l'impugnazione delle deliberazioni di esclusione: inoltre l'eccezione era stata di fatto abbandonata con la prima memoria difensiva, onde il Tribunale non avrebbe potuto prenderla in esame; b) in ogni caso il Tribunale avrebbe dovuto applicare il nuovo testo dell'art. 2533 c.c. (che disciplina l'esclusione dei soci delle società cooperative e la relativa impugnazione, fissando un più ampio termine di decadenza di 60 giorni dalla comunicazione) e non il testo originario dell'art. 2527 c.c., poichè al momento della comunicazione, avvenuta nel giugno 2004, la riforma del diritto societario era già entrata in vigore, mentre la lettura dell'art. 223 duodecies disp. att. c.c., in ragione della quale il primo giudice aveva ritenuto di dover applicare la norma previgente, era errata; c) del resto la deliberazione di

esclusione era stata adottata dal C.d.A., mentre la disciplina originaria disponeva che essa; fosse adottata dall'assemblea, il che dimostrava che anche la società aveva inteso operare in applicazione della nuova disciplina e che quindi, di questa doveva tenersi conto anche ai fini della determinazione del termine per proporre l'impugnazione; d) l'esame del merito, consentito dal superamento dell'eccezione di decadenza, conduceva all'accoglimento della domanda, giacché nessun inadempimento era ascrivibile all'appellante, essendo ancora sub indice il relativo accertamento.

La società appellata si costituiva, chiedendo il rigetto dell'appello che veniva in effetti respinto dalla Corte d'appello di Napoli con sentenza 2710/07, avverso la quale ha proposto ricorso il Pi rozzi sulla base di cinque motivi cui ha resistito con controricorso, illustrato con memoria, la Coop Center Office a r.l.

Il ricorso in questione è stato rubricato al n. 14484/08 r.g..

Innanzi a questa Corte sono stati discosti alcuni rinvii a nuovo ruolo per consentire la riunione dei tre processi, i quali sono stati infine discussi all'udienza del 4.6.09.

DIRITTO

MOTIVI DELLA DECISIONE

I ricorsi vanno tutti preliminarmente riuniti ai sensi degli artt. 274 e 335 c.p.c.. In particolare, i ricorsi n. 17582/05 e 20154/05 vanno riuniti tra loro ex art. 335 c.p.c., in quanto proposti avverso la stessa sentenza e vanno successivamente riuniti a quelli nn. 25592/04 e 14484/08, sussistendo ragioni di connessione ai sensi degli art. 274 e 31 c.p.c. e segg..

E' appena il caso di rammentare a questo proposito che la giurisprudenza di questa Corte ha pacificamente ritenuto ammissibile nel giudizio di cassazione la riunione di procedimenti relativi a cause connesse pendenti davanti allo stesso giudice, atteso che il principio posto dall'art. 273 c.p.c., ha carattere generale e può valere anche in sede di legittimità, giacché risponde alle stesse esigenze di ordine processuale, volte ad evitare il pericolo di contraddittorietà e, in ogni modo, di duplicità di giudicati, in base alle quali, salvi i limiti del giudicato già formatosi, la litispendenza può essere dichiarata in ogni stato e grado del processo. (Cass. 12252/07; Cass. 7966/06).

Il primo ricorso da esaminare è quello recante i numeri 25592/04 che ha ad oggetto la debenza degli oneri condominiali da parte del socio P. ed il suo obbligo di rimborso nei confronti della Cooperativa.

Quest'ultima con il primo motivo sostiene che nell'atto di prenotazione non era stata in alcun modo convenuta la invariabilità del prezzo e che, al contrario, dalla documentazione prodotta, di cui la Corte d'appello non aveva tenuto conto, risultava che il costo dell'appartamento era determinato in via solo presuntiva e che ciascun socio si impegnava all'atto della consegna dell'immobile a versare la differenza tra il prezzo di prenotazione e quello che sarebbe risultato il valore finale dell'immobile.

Con il secondo motivo assume che tutti i costi, a qualunque titolo sostenuti dalla cooperativa, sia per la costruzione che per la conservazione degli immobili, costituiscono elementi determinativi del prezzo di assegnazione.

Con il terzo motivo assume che la delibera assembleare del 22.6.98 aveva ribadito l'onere per i soci di pagare gli oneri condominiali dopo la consegna degli alloggi e che tale delibera era vincolante anche per il P..

Con il quarto motivo assume che la Corte d'appello, in violazione dell'art. 112 c.p.c., avrebbe omesso ogni pronuncia sulla censura proposta con il gravame secondo cui la consegna dell'immobile aveva messo il P. nel possesso dell'immobile, ma nella semplice detenzione per cui le spese necessarie per servirsi del bene gravavano sul medesimo.

Con il quinto motivo contesta l'affermazione della Corte d'appello secondo cui non risultava da alcun documento che le parti avessero concordato tra loro che le spese condominiali dovessero essere a carico dei soci dopo la consegna delle unità immobiliari e si duole, inoltre, della pronuncia di inammissibilità della domanda di indebito arricchimento.

Con il sesto motivo contesta il rigetto della richiesta di dichiarazione di cessazione della materia del contendere per intervenuta transazione.

Venendo all'esame del primo motivo, la cooperativa ricorrente, dopo avere convenuto che, in caso di intervenuto negozio di assegnazione dell'immobile, il prezzo con tale atto stabilito non è modificabile e che tale principio trova applicazione anche nei confronti dell'atto di prenotazione, equiparabile ad un preliminare di vendita, assume che, nel caso di specie, il negozio di assegnazione non era stato stipulato e che con l'atto di prenotazione non era stato in alcun modo stabilita la immodificabilità del prezzo di assegnazione dell'immobile. Aggiunge, poi, che dalla documentazione esibita in giudizio risultava che il costo dell'appartamento prenotato era stato stabilito in via meramente presuntiva, tanto è vero che ciascun socio aveva sottoscritto, al momento della consegna dell'immobile, un verbale con cui si dichiarava disposto a versare alla Cooperativa un conguaglio tra il valore finale dell'immobile e quello di Denotazione; circostanza questa già accertata da una sentenza della Corte d'appello di Napoli resa tra parti diverse.

Tali censure, in primo luogo, contrastano con quanto accertato dalla Corte d'appello, che espressamente menziona la circostanza che nella documentazione in atti (di cui viene fatto un analitico elenco) non si rinviene alcun riferimento alla regolamentazione delle spese relative all'immobile avuto in godimento, e, sotto tale profilo, tendono a chiedere a questa Corte un accertamento in via di fatto non consentito in sede di legittimità. In secondo luogo, fanno riferimento ad atti e documenti della fase di merito senza che in alcun modo nei ricorso ne venga riportato in maniera esaustiva e completa il contenuto tramite la trascrizione del testo.

Ciò costituisce violazione del principio di autosufficienza ricorso che deve mettere queste Corti, cui è inibito l'accesso a eh atti della fase di merito, in condizione di prendere contezza completa ed esaustiva degli atti del cui mancato od erroneo esame ci si duole, al fine di valutare l'esistenza di un vizio di omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione ovvero di mancato esame di un elemento decisivo ai fini della decisione della controversia.

Nel caso concreto, dunque, non avendo la Corte alcuna possibilità di valutare l'esattezza e la congruità delle doglianze, non duo che dichiarare il motivo inammissibile.

Il secondo motivo è infondato e per certi versi inammissibile.

E' anzitutto inammissibile per le ragioni appena esplicate la censura che afferma che il prezzo dell'assegnazione dell'unità immobiliare non era stato ancora definito Il predetto motivo è, invece, infondato laddove sostiene che gli oneri condominiali entravano a far parte del prezzo di assegnazione in proprietà dell'immobile.

Va, infatti osservato che gli oneri condominiali non incidono in alcun modo sul costo finale dell'immobile

in quanto tale, ma sono spese relative all'utilizzazione delle parti comuni del condominio.

Tali spese ovviamente non possono che gravare sul condomino proprietario dell'immobile che, prima dell'atto di assegnazione in proprietà, è pacificamente la Cooperativa.

Resta però da valutare se la Cooperativa non disponga a diverso titolo di un diritto di rivalsa nei confronti dei condomini per i pagamenti effettuati ed è questo l'accertamento che deve effettuarsi in relazione all'esame del terzo e del quinto motivo di ricorso, che possono essere vagliati congiuntamente proponendo delle censure in parte comuni.

In particolare, il terzo motivo e la prima censura contenuta nel quinto motivo si dolgono del fatto che la sentenza impugnata abbia ritenuto che la delibera assembleare del 22.6.98, che poneva a carico dei soci prenotatari l'onere di pagare le spese condominiali, essendo intervenuta successivamente alla consegna degli immobili, non poteva ritenersi vincolante per il socio attenendo al contratto bilaterale di scambio relativo all'assegnazione dell'immobile, che non poteva essere modificato con effetto retroattivo senza il consenso del socio stesso.

La Cooperativa deduce a tale proposito che la delibera in questione, approvata all'unanimità, non era stata impugnata dal P. e che la stessa era ormai inoppugnabile e vincolante per tutti i soci dovendosi ritenere che la stessa aveva, comunque, matura di negozio ricognitivo, sia dichiarativo di una situazione preesistente che costitutivo di una obbligazione attuale, e che, comunque, la cooperativa poteva deliberare la ripartizione tra i soci di quelle spese necessarie per la manutenzione ed il migliore godimento della cosa comune.

Venendo all'esame delle predette doglianze, va premesso che il testo della citata delibera è riportato sia nel ricorso che nella sentenza impugnata (onde nessuna questione di autosufficienza del ricorso si pone) e che la stessa stabilisce l'obbligo per i soci prenotatari, che avevano ottenuto il possesso delle unità immobiliari, di pagare le quote condominiali direttamente al condominio ovvero di rimborsare tali quote alla cooperativa che le aveva anticipate a decorrere dal momento della consegna e per tutto il periodo in cui si era protratto il possesso.

Va in primo luogo rammentato che la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che nelle cooperative edilizie l'unico scopo di costruire abitazioni da destinare ai soci può tramutarsi in diversi tipi di prestazioni della società ai soci e di contribuzioni dei soci alla società (Cass. 5771/9).

In tale contesto il socio di una cooperativa, beneficiario del servizio mutualistico reso da quest'ultima, è parte di due distinti (anche se collegati) rapporti (che non vanno, peraltro, sovrapposti, attese la diversa natura giuridica e la non assoluta omogeneità della relativa disciplina); l'uno, di carattere associativo, che direttamente discende dall'adesione al contratto sociale e dalla conseguente acquisizione della qualità di socio, l'altro (per lo più di natura sinallagmatica), che deriva dal contratto bilaterale di scambio per effetto del quale egli si appropria del bene o del servizio resogli dall'ente e che, in particolare, nelle cooperative edilizie, passa attraverso la stipulazione di un contratto di scambio - la cui causa è del tutto omogenea a quella della compravendita, - in relazione al quale la cooperativa assume veste di alienante ed il socio quella di acquirente (Cass. 6016/03).

La giurisprudenza di questa Corte ha poi ulteriormente precisato che al socio assegnatario, dopo la stipula del contratto di acquisto, non può essere imposto alcun adeguamento di prezzo, qualora ciò non trovi fondamento nel predetto contratto, con a conseguenza che nell'ipotesi in cui l'organo gestorio della cooperativa deliberi, per converso, detta maggiorazione in contrasto con le previsioni contrattuali, il socio non ha l'onere di impugnare tale delibera entro termini prefissati per legge, trattandosi di un mero atto interno all'ente, inidoneo ad incidere sui diritti derivanti dal contratto di cessione dell'alloggio. Infatti una deliberazione cicali amministratori che, esulando dal campo della gestione della società, incidesse direttamente sui diritti soggettivi dei soci, sarebbe assunta in difetto di potere e sarebbe perciò priva di efficacia; e ciò potrebbe esser fatto valere dagli interessati, al fine di rimuovere la causa della lesione dei propri diritti, a prescindere da rispetto dei termini e delle forme, per l'annullamento dei deliberati consiliari (Cass. 2003/6016; 2007/7646).

Chiarito quanto sopra, occorre però che in relazione alle singole prestazioni effettuate dalla cooperativa per il perseguimento dello scopo sociale vengano distinte quelle che afferiscono direttamente al rapporto di scambio, quali quelle relative al costo della costruzione che incide sul prezzo di assegnazione, e quelle, invece, che, sia pure collegate con lo scopo mutualistico, che consiste nell'assicurare a ciascun socio la proprietà di un immobile, riguardano oneri e spese sostenute dalla cooperativa nel contesto più ampio della attività svolta.

Se dunque - come già rilevato - il pagamento degli oneri condominiali non afferisce direttamente al costo della costruzione degli immobili (essendo oltretutto il sorgere degli oneri successivo al completamento della costruzione) e, pertanto esula dal contratto bilaterale di scambio, lo stesso rientra necessariamente nel più generale rapporto di carattere associativo in ragione del quale ogni socio deve concorrere a sostenere le spese che la cooperativa effettua per il raggiungimento dello scopo sociale.

Tra la cooperativa e i soci sussiste, infatti, uno stretto vincolo di sussidiarietà, nel senso che i debiti assunti dalla cooperativa per la realizzazione del predetto oggetto devono essere soddisfatti con i versamenti in denaro da parte dei soci.

In tal senso appare del tutto carente e contraddittoria la motivazione fornita sul punto dalla sentenza impugnata che, dopo avere escluso che gli oneri condominiali fossero inclusi nel prezzo per l'assegnazione dell'immobile, ha poi sostenuto che gli stessi rientravano nell'ambito del rapporto di scambio, e che, pertanto, la delibera che li poneva a carico dei soci non poteva ritenersi vincolante per questi ultimi.

Tale affermazione è basata sull'erroneo presupposto, desunto dalla delibera societaria del 22.6.98, che l'addebito degli oneri condominiali ai soci derivasse dalla loro immissione nella disponibilità degli appartamenti e rientrasse quindi nel rapporto di scambio.

È agevole infatti osservare che la delibera in emessione ben avrebbe potuto porre gli oneri condominiali a carico dei soci a prescindere dalla consegna ad essi degli immobili, proprio perché trattavasi di debiti inerenti al generico perseguimento dell'oggetto sociale assunti dalla cooperativa per la gestione, la conservazione e fa manutenzione delle parti comuni dell'edificio.

Come già chiarito infatti, nel caso di specie, a prescindere dalla circostanza che il negozio di assegnazione non è mai stato stipulato, non si tratta di modifica del prezzo dell'immobile, ma semplicemente di ripartizione tra i soci delle maggiori spese sostenute dalla cooperativa non incidenti direttamente su diritti soggettivi dei soci acquisiti (o da acquisire) nell'ambito del rapporto volto al trasferimento della proprietà dell'immobile realizzato.

Se dunque di ciò si tratta, non può ritenersi sussistere l'ipotesi di nullità ovvero di inefficacia della delibera assembleare ritenuta dalla sentenza e si rende necessario esaminare se la delibera in questione sia affetta da altra causa di nullità ovvero di annullabilità.

Nell'effettuare tale indagine, occorre prendere inizio dal costante orientamento espresso da questa Corte che ha ripetutamente affermato che, in materia di disciplina dell'invalidità delle deliberazioni dell'assemblea delle società di capitali vige, con inversione dei principi comuni (artt. 1418 e 144 c.c.), la regola generale dell'annullabilità (art. 2377 c.c.), mentre la previsione della nullità è limitata ai soli casi, disciplinati dall'art. 2379 c.c., di impossibilità o illiceità dell'oggetto che ricorrono quando il contenuto della deliberazione contrasta con norme dettate a tutela degli interessi generali, che trascendono l'interesse del singolo socio, risultando dirette ad impedire deviazioni dallo scopo economico - pratico del rapporto di società. Con la conseguenza che in caso di annullabilità, qualora il socio dissenziente non abbia proposta impugnazione ex art. 2377 c.c., la delibera resta esecutiva e vincolante per la società, per ciascuno dei soci e nei confronti dei terzi (Cass. 23 74/06; Cass. 5721/05; Cass. 928/03).

Questa Corte ha, poi, già chiarito che una cooperativa edilizia, in relazione ad opere che si rendano necessarie nella manutenzione od il miglior godimento delle cose comuni, può deliberare la ripartizione della spesa fra i soci - condomini, trattandosi di versamenti in denaro per i quali non sono invocabili i limiti posti dall'art. 2345 c.c., in tema di prestazioni accessorie a carico dei soci (Cass. 6310/79, Cass. 12157/99), a condizione però che tale possibilità sia prevista dalle Statuto sociale (Cass. 11555/08; Cass. 394.7/98).

Ciò porta necessariamente a ritenere che le delibere assembleare della cooperativa, attuative dell'obbligo del socio di concorrere pagamento dei debiti assunti dalla cooperativa stessa per la realizzazione dell'oggetto sociale, assumono piena rilevanza all'interno della società, in ordine alla responsabilità del socio, regolata nelle clausole statutarie conformemente ai fini della cooperativa (Cass. 12157/99).

Va ulteriormente evidenziato che questa Corte ha già avuto occasione di affermare che la clausola statutaria di una società cooperativa a responsabilità limitata, che preveda l'obbligo dei soci di rimborsare alla società tutte le spese e gli oneri per il suo funzionamento, non incide sulla tipologia societaria, trasformando la cooperativa a responsabilità limitata in una società a responsabilità illimitata, in quanto la clausola medesima non impegna i soci per le obbligazioni sociali verso i terzi, ma riguarda i rapporti interni alla società, ed, inoltre, è pienamente compatibile con la realizzazione dell'oggetto sociale, afferendo ad una prestazione accessoria funzionale alle finalità mutualistiche (Cass. 1979/6310; 1999/12157).

Da ciò discende come logica conseguenza che una delibera che pongesse a carico dei soci della cooperativa ulteriori spese per il funzionamento e la gestione della stessa, sia pure in assenza di una espressa previsione nello statuto o nell'atto costitutivo, proprio perchè compatibile e non in contrasto con l'oggetto sociale, non darebbe luogo ad una ipotesi di nullità ma soltanto di annullabilità. Come già ricordato, infatti, la nullità delle deliberazioni dell'assemblea delle società di capitale (art. 2379 c.c.) è prevista nelle ipotesi di impossibilità ed illiceità dell'oggetto, sicchè ricorre solo in caso di contrasto con norme dettate a tutela dell'interesse generale, che trascende quello del singolo socio, dirette ad impedire una deviazione dallo scopo essenziale economico-pratico di rapporto di società; mentre il contrasto con norme, anche cogenti, rivolte alla tutela dell'interesse dei singoli soci o di gruppi di essi determina un'ipotesi di semplice annullabilità della delibera (Cass. 3458/93; Cass. 8221/07).

Chiarito quanto sopra, va precisato che, nel caso di specie, non risulta accertato in giudizio se lo Statuto della cooperativa prevedesse o meno la possibilità di porre a carico dei soci ulteriori spese per la gestione e il funzionamento della Cooperativa.

La sentenza impugnata da, infatti, atto della produzione da parte della cooperativa dell'atto costitutivo dello statuto e del regolamento, oltre che di altra documentazione, ma rileva che da tali atti non risulta "alcuna regolamentazione delle spese per la gestione e manutenzione dell'immobile avuto in godimento". L'accertamento effettuato dalla Corte territoriale è pertanto limitato alla mancanza di una clausola specifica sulle spese di gestione e manutenzione dell'immobile in relazione alla sua cessione in godimento e non si estende invece ad una clausola più generale che preveda un più generale obbligo dei soci di concorrere alle spese per il funzionamento e la gestione della cooperativa clausola di cui la cooperativa ribadisce nel ricorso l'esistenza, tacendo riferimento ad articoli dello Statuto e del regolamento di cui, peraltro in violazione del principio di autosufficienza, non riporta il contenuto. In ogni caso, a prescindere dalla esistenza o meno di tale clausola statutaria, resta il punto decisivo che a delibera sociale con cui gli oneri condominiali sono stati posti a carico del P. non è mai stata impugnata da quest'ultimo, con conseguente sanatoria dell'eventuale causa di annullabilità.

Per completezza rii argomentazione, va soggiunto che non può costituire causa di nullità il carattere retroattivo della delibera, poichè tale ipotesi non costituisce certamente una ipotesi di impossibilità o illiceità dell'oggetto della delibera, dovendosi al contrario, sulla base di quanto in precedenza detto, ritenere compatibile con la natura mutualistica della cooperativa il fatto che ai soci venga imposto di rimborsare alla società le spese da questa sostenute per il perseguimento dello sconto sociale. Tutto ciò a prescindere dalla circostanza - non oggetto di esame da parte della impugnata sentenza - se la delibera stessa, laddove riporta che "l'assemblea all'unanimità ribadisce l'obbligo per tutti i soci....di pagare le spese condominiali", rivesta o meno natura di negozio ricognitivo che, come è noto, ha la funzione di fissare il contenuto di un rapporto giuridico preesistente con effetto preclusivo di ogni ulteriore contestazione al riguardo e che non costituisce fonte autonoma degli effetti giuridici da esso previsti, ma rende definitiva ed immutabile una situazione effettuale in stato di obiettiva incertezza, vincolando le parti ed attribuendo al rapporto gli effetti che risultano dall'accertamento e precludendo loro ogni pretesa, ragione o azione in contrasto con esso (Cass. 161/83 Cass. 2634/82, Cass. 6001/81, Cass. 2976/80, Cass. 1427/80).

Cass. 1031/77, da ultimo Cass. 6739/08).

In conclusione dunque la mancata impugnazione da parte del P. della delibera assembleare de 22.6.98 comporta che la stessa è esecutiva e vincolante nei suoi confronti.

Le censure esaminate vanno di conseguenza accolte.

Per quanto concerne la seconda doglianza contenuta nel quinto motivo relativa alla pronuncia di inammissibilità della domanda di indebito arricchimento, la stessa risulta assorbita a seguito dell'accoglimento delle doglianze di cui sopra contenute nel terzo e nel quinto motivo di ricorso.

Il quarto motivo è anch'esso assorbito.

Invero la sentenza impugnata non ha effettuato alcuna valutazione circa la circostanza se la consegna dell'immobile al resistente abbia comportato l'attribuzione del possesso ovvero abbia dato luogo ad una mera detenzione. La sentenza fa solo un generico riferimento ad "immobili ceduti ai soci in mero godimento" e, anche laddove afferma che "la società ha trasferito il possesso dell'immobile in via anticipata rispetto all'alto definitivo, non ha tratto da tale affermazione relativa al possesso alcuna

argomentazione giuridica per escludere la ripetibilità delle spese condominiali.

Ciò posto, si osserva, comunque, che la questione se nel caso di specie si sia trattato di possesso o di detenzione è priva di qualunque rilevanza ai fini del decidere.

L'obbligo del pagamento degli oneri condominiali non deriva infatti nel caso di specie dal rapporto di comodato, bensì - come in precedenza osservato - dagli obblighi gravanti sul P. nella sua qualità di socio della cooperativa, onde nessuna pronuncia deve emettersi sulla censura in esame.

Il sesto motivo è inammissibile, non proponendo esso alcuna censura alla sentenza impugnata ma limitandosi ad affermare che fa cessazione della materia del contendere avrebbe potuto essere dichiarata anche in questa sede di legittimità ove fosse stata prodotta la transazione che non venne depositata nel giudizio di secondo grado (ragione per cui la domanda in questione vanno dichiarata inammissibile dalla Corte d'appello); circostanza non avvenuta in questa fase di giudizio.

Venendo ora all'esame dei restanti ricorsi appare preliminare, sotto il profilo dell'ordine logico, l'esame di quello iscritto al numero di ruolo 14484/08 ed avente ad oggetto l'esclusione del P. dalla qualità di socio della Cooperativa.

Il ricorrente lamenta, con il primo motivo di ricorso, il mancato riconoscimento da parte della Corte d'appello del fatto che il Tribunale sia andato ultra petitum nel decidere in ordine alla decadenza dal potere di proporre opposizione avverso il provvedimento di esclusione.

Con il secondo motivo deduce la violazione dell'art. 112 c.p.c., per avere la Corte ritenuto applicabili alla fattispecie "forme convenzionali", quali lo Statuto della cooperativa, neppure invocate dalla controparte.

Con il terzo motivo deduce violazione dell'art. 2697 c.c., laddove la sentenza impugnata ha ritenuto che lo Statuto non fosse stato adeguato alla nuova disciplina societaria.

Con il quarto motivo assume la violazione dell'art. 2533 c.c., poiché il termine per proporre opposizione sarebbe stato di 60 giorni e non 30, essendo stato il provvedimento di esclusione comunicato nel giugno 2004 quando era già in vigore il nuovo testo del citato art. 2533 c.c..

Con il quinto motivo ribadisce, nel merito, la fondatezza dell'opposizione.

Osserva la Corte che al ricorso in questione devono essere applicate le disposizioni di cui al capo 1^o del D.Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40 (in vigore dal 2.3.2006) e, per quel che ne occupa, quella contenuta nell'art. 366 bis c.p.c., alla stregua della quale l'illustrazione dei motivi di ricorso, nei casi di cui all'art. 360 c.p.c., nn. 1, 2, 3 e 4, deve concludersi, a pena di inammissibilità, con la formulazione di un quesito di diritto; mentre, per l'ipotesi di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5, il ricorso deve contenere la chiara indicazione del fatto controverso in relazione alla quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria ovvero lo ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione (ex plurimis da ultimo Cass. 4556/09).

Inoltre, ai sensi dell'art. 366 c.p.c., n. 6, il ricorso deve contenere, sempre a pena di inammissibilità la specifica indicazione degli atti processuali e dei documenti sui quali si fonda.

Il ricorso non contiene alcuna formulazione di quesito di diritto in ordine alle questioni sollevate sotto il profilo della violazione di legge mentre le censure che deducono un vizio di motivazione, oltre a non contenere quanto richiesto dall'art. 366 bis c.p.c., dianzi riportato, investono il merito della motivazione e si appalesano generiche e prive di autosufficienza.

Il ricorso appare quindi inammissibile.

Tale accertamento rende superfluo l'esame dell'ulteriore eccezione di inammissibilità sol levata dalla cooperativa relativa alla mancata trascrizione della procura speciale nella copia notificata del ricorso di controparte.

Restano da esaminare i ricorsi nn. 17582/05 e 20154/05.

Di tali ricorsi, autonomamente proposti, il primo deve considerarsi come principale ed il secondo incidentale (v. Cass. 14969/07).

Il P. con il primo motivo di ricorso principale censura la sentenza impugnata laddove questa ha ritenuto che la Coop. Center Office non fosse inadempiente al proprio obbligo di stipulare.

Con il secondo motivo lamenta che la sentenza abbia erroneamente subordinato il trasferimento di proprietà al pagamento del mutuo e degli interessi passivi.

Con il terzo motivo contesta la ritenuta legittimazione attiva della Cooperativa in ordine alla richiesta del pagamento dei ratei di mutuo, spettando la titolarità all'ente mutuante.

Con il quarto motivo si duole della mancata quantificazione degli importi da corrispondere.

La Cooperativa con il primo motivo di ricorso incidentale assume che erroneamente la Corte d'appello, dopo avere rilevato che il P. era inadempiente al pagamento dei ratei di mutuo e non aveva eseguito la propria prestazione né ne aveva fatto offerta, aveva accolto la domanda ex art. 2932 c.c., sia pure subordinandola al pagamento di quanto dovuto, anziché rigettarla.

Con il secondo motivo si duole della mancata rilevazione d'ufficio della risoluzione di diritto del contratto di prenotazione dopo avere rilevato l'inammissibilità per tardività della domanda di risoluzione avanzata da essa Cooperativa.

Con il terzo motivo si duole della pronuncia circa la non debenza da parte dei P. degli oneri condominiali.

Con il quarto motivo contesta la decisione impugnata laddove questa, invece di rigettare la domanda, non avendo il P. compiuto le prestazioni impostegli dalla sentenza di primo grado nel termine da questa fissato, aveva concesso un ulteriore termine a decorrere dal passaggio in giudicato della sentenza.

Va preliminarmente dichiarata infondata l'eccezione di inammissibilità del ricorso incidentale sollevata dal P. sull'assunto che nella esposizione del fatto non sia stato riportato che la sentenza di appello era stata oggetto di un procedimento di correzione.

La giurisprudenza di questa Corte ha ripetutamente affermato che per soddisfare il requisito imposto dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 3, il ricorso per cassazione deve contenere l'esposizione chiara ed esauriente, sia pure non analitica o particolareggiata, dei fatti di causa, dalla quale devono risultare le reciproche pretese delle parti, con i presupposti di fatto e le ragioni di diritto che le giustificano le eccezioni, le difese e le deduzioni di ciascuna parte in relazione alla posizione avversaria, lo svolgersi della vicenda processuale nelle sue articolazioni e argomentazioni essenziali, in fatto e in diritto, su cui si fonda la sentenza impugnata e sulle quali si richiede alla Corte di cassazione, nei limiti del giudizio di legittimità, una valutazione giuridica diversa da quella asseritamente erronea, compiuta dal giudice di merito, (ex plurimis Cass. 7825/06; Cass. 15808/08).

L'esposizione dei fatti non deve, quindi, necessariamente riportare ogni singolo aspetto del processo, essendo sufficiente che ne vengano indicate le fasi e gli aspetti essenziali ai fini di consentire al giudice di legittimità di avere la completa cognizione dell'oggetto della controversia.

Nel caso di specie, la mancata menzione della procedura di correzione di errore materiale della sentenza di appello investe in particolare secondario della controversia, la cui mancata citazione non rende il

ricorso privo delle caratteristiche essenziali necessarie ai fini della sua ammissibilità.

Ciò posto, va preliminarmente esaminato il ricorso incidentale con cui si contesta sotto diversi profili la sentenza di secondo grado che ha confermato l'accoglimento della domanda di esecuzione specifica ex art. 2932 c.c., avanzata dal P..

Nelle memorie depositate dalla Cooperativa si è eccepito che, in caso di dichiarazione di inammissibilità del ricorso proposto dal P. avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli che aveva confermato la validità della delibera di esclusione dalla qualità di socio della cooperativa, il ricorso incidentale doveva essere accolto, essendo il P. decaduto da tutti i suoi diritti inerenti alla qualità di socio.

Osserva il Collegio che in ordine alla controversia per l'ottenimento del trasferimento della proprietà dell'immobile ex art. 2932 c.c., è stato accertato definitivamente con in presente sentenza, laddove si è dichiarato inammissibile il ricorso proposto avverso la sentenza della Corte d'appello che aveva rigettato l'impugnazione avverso il provvedimento di esclusione del P. dalla qualità di socio, che il P. stesso aveva perso la predetta qualità a partire dal 21.3.03, data in cui la Cooperativa aveva emanato il provvedimento di esclusione.

Con la perdita della predetta qualità il P. è decaduto da ogni diritto inerente alla qualità di socio (Cass. 4254/82) ed è conseguentemente venuta meno non solo la prenotazione dell'immobile da lui effettuata, ma anche ogni diritto a chiedere l'assegnazione in proprietà dello stesso (cfr Cass. 2749/08).

Nè in senso contrario può osservarsi che il P. aveva proposto e trascritto la propria domanda ex art. 2932 c.c., in data anteriore alla delibera di esclusione della qualità di socio, poichè, come in diverse occasioni affermato da questa Corte, al principio di ordine generale, secondo cui tutte le pronunce giudiziali retroagiscono normalmente al momento della domanda, fanno eccezione le pronunce costitutive che tengono luogo dell'obbligo di concludere un contratto, le quali, essendo fonte autonoma di rapporti giuridici, dispiegano necessariamente i loro effetti solo dal momento del loro passaggio in giudicato: nè un argomento in senso contrario può trarsi dalla norma (art. 2652 c.c., n. 2) sulla trascrizione delle domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, in quanto la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda ha l'unica funzione di risolvere il conflitto tra l'attore e tutti gli aventi causa da convenuto che abbiano effettuato trascrizioni o iscrizioni nei suoi confronti dopo la trascrizione della domanda, ma non va ad anticipare gli effetti della sentenza costitutiva nei rapporti tra le parti al momento della proposizione della domanda di esecuzione specifica. Da tanto deriva che, in fattispecie di contratto preliminare di vendita (cui può equipararsi l'atto di prenotazione dell'alloggio), una eventuale impossibilità sopravvenuta, impeditiva dell'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica, va valutata avendo a riferimento il momento, non già della domanda, bensì della pronuncia. (Cass. 10600/05; Cass. 5162/06).

Nel caso di specie la qualità di socio costituisce una condizione dell'azione sotto il profilo che detta qualità è quella che conferisce la legittimazione ad agire.

A tale proposito la costante giurisprudenza di questa Corte ha ripetutamente affermato che l'istituto della legittimazione ad agire o a contraddire in giudizio (legittimazione attiva o passiva) si ricollega al principio dettato dall'art. 81 c.p.c., secondo cui nessuno può far valere nel processo un diritto altrui in nome proprio fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, e comporta - trattandosi di materia attinente al contraddittorio e mirandosi a prevenire una sentenza "inutiliter data" - la verifica, anche d'ufficio, in ogni stato e grado del processo e in via preliminare al merito, circa a coincidenza dell'attore e del convenuto con i soggetti che, secondo la legge che regola il rapporto dedotto in giudizio, sono destinatari degli effetti della pronuncia richiesta, dovendosi, in altri termini, accertare se l'attore faccia valere un diritto altrui, prospettandolo come proprio, ovvero pretenda di ottenere una pronuncia contro il convenuto pur deducendo la relativa estraneità al rapporto sostanziale controverso (Cass. 11600/95; Cass. 4364/98;

Cass. 2049/00; Cass. 3314/01; Cass. 2326/04; Cass. 14458/08).

Resta da aggiungere che la "legitimatō ad causam", intesa come interesse ad agire o a contraddire, essendo una condizione dell'azione deve sussistere al tempo della decisione (principio della cosiddetta effettività sostanziale) (Cass. 17064/02; Cass. 8775/98).

Nel caso di specie, è indubbio che detta legittimazione sussisteva al momento della proposizione della domanda, ma è tuttavia venuta meno in corso di giudizio, per cui la sua mancanza al momento della presente decisione deve essere accertata e dichiarata da questa Corte.

Da ciò consegue che la sentenza impugnata debba essere cassata, stante la accertata mancanza di legittimazione attiva del P. la cui domanda, sussistendo le condizioni di cui all'art. 384 c.p.c., va rigettata.

Prestano in tal modo assorbiti tutti i motivi sia del ricorso principale che di quello incidentale.

In conclusione, dunque, il ricorso n. 25592/04 va accolto nei termini di cui in motivazione e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio, anche per le spese, alla Corte d'appello di Napoli in diverga composizione, che si atterrà al principio di diritto enunciato, il ricorso n. 14484/08 va dichiarato inammissibile. Questa Corte infine pronunciando sui ricorsi nn. 17582/05 e 20154/05, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, sussistendo i requisiti di cui all'art. 384 c.p.c., getta la domanda del P..

Le spese vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

P.Q.M.

Riunisce ex artt. 274 e 335 c.p.c., al ricorso n. 25592/04 quelli recanti i numeri 17582/05 e 20154/05 nonché quello n. 14484/08;

accoglie nei termini di cui in motivazione il ricorso n. 25592/04, cassa la sentenza impugnata e rinvia anche per le spese alla Corte d'appello di Napoli in diversa composizione: dichiara inammissibile il ricorso n. 14484/08; pronunciando sui ricorsi nn. 17582/05 e 20154/05, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta la domanda del P.. Condanna quest'ultimo al pagamento delle spese del giudizio n. 14484/08 liquidate in Euro 2.500,00, per onorar oltre Euro 2.00,00, per esborsi ed oltre spese generali ed accessori di legge; condanna altresì il P. alle spese dei giudizi di cassazione n. 17582/05 e 20154/05 liquidate in Euro 3.000,00, per onorar oltre Euro 200,00, per esborsi ed oltre spese generali ed accessori di legge; compensa le spese delle fasi di merito di tali ultimi due giudizi in ragione della peculiarità e della complessità della controversia.

Così deciso in Roma, il 4 giugno 2009.

Depositato in Cancelleria il 23 settembre 2009

Tutti i diritti riservati - © copyright 2002 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

