



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T - P. IVA: 01302980030

Verbania, lì 10 aprile 2009

**Sulla validità di atti di assegnazione da parte di cooperative edilizie
aventi ad oggetto alloggi costruiti nell'ambito di piani di zona
(parere *pro veritate*)**

Mi vengono posti i seguenti quesiti:

1) – Se siano validi gli atti di assegnazione posti in essere da una cooperativa edilizia, riguardanti alloggi costruiti su aree ricomprese nei piani per l'edilizia economica e popolare, cedute in proprietà dal Comune alla cooperativa ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 in data anteriore alla riforma operata con legge n. 179/1992; precisato che gli atti di assegnazione sono stati anch'essi stipulati nel vigore del testo originario dell'art. 35 della legge n. 865/1971, e prima del decorso di dieci anni dal rilascio del certificato di abitabilità;

2) – Come debba essere interpretata la clausola, contenuta negli atti di assegnazione, secondo la quale “La parte assegnataria si obbliga, per sé ed aventi causa a qualunque titolo: a subentrare in tutti gli obblighi della società assegnante, risultanti dalle delibere approvate nei modi di legge, dagli organi statutari”; in particolare, se essa implichi accollo “esterno” dei debiti della cooperativa (quali risultanti dalle delibere regolarmente assunte da parte degli organi sociali), attribuendo quindi al creditore il diritto di agire nei confronti dei soci assegnatari; e se possano essere eventualmente ricomprese in tale accollo esterno le obbligazioni pecuniarie nascenti da contratti d'opera professionale (in particolare, dall'attività di progettazione riguardante gli alloggi come sopra assegnati).

In ordine al primo quesito, la risposta è affermativa: gli atti di assegnazione di alloggi dalla cooperativa ai propri soci, costruiti su area ceduta in proprietà non incorrono nella sanzione di nullità già prevista dall'art. 35 della legge n. 865/1971, anteriormente alla modifica apportata dalla legge n. 179/1992.

Quest'ultimo articolo, premesso che le aree destinate alla costruzione di case economiche e popolari sono “cedute in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge, *sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari*”, disponeva quindi, al comma 11: “L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità”, stabilendo quindi

che “Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei quattro precedenti commi sono *nulli*. Detta nullità può essere fatta valere dal comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d’ufficio dal giudice”.

La formulazione perentoria, ed apparentemente senza eccezioni, della disposizione (che prevede un divieto di alienazione “a nessun titolo”) ha dato luogo a dubbi, in particolare riguardo alla possibilità, per le cooperative, di assegnare ai propri soci gli alloggi prima dei dieci anni dal rilascio del certificato di agibilità. La dottrina che ha approfondito la questione, tuttavia, ha escluso che il divieto riguardi anche le assegnazioni delle cooperative ¹, per diverse ragioni.

Innanzitutto, la *ratio* del divieto, che è quella di assicurare il conseguimento dello scopo proprio dell’edilizia residenziale pubblica, ossia la destinazione degli alloggi – costruiti sulle aree di cui all’art. 35 della legge n. 865/1971 – ad abitazione delle persone fisiche in possesso dei richiesti requisiti soggettivi, e nel contempo di evitare rivendite speculative dei medesimi alloggi, acquistati a prezzo di favore ². Evidentemente, l’assegnazione da parte della cooperativa ai soci cooperatori non realizza, per definizione, né un’operazione speculativa, né una “deviazione” rispetto allo scopo tipico dell’edilizia residenziale pubblica.

Su un piano più generale, infatti, lo scopo mutualistico proprio della cooperativa comporta una sorta di “trasparenza” della stessa rispetto alle persone dei soci cooperatori ³ (è la stessa ragione per la quale, nei consorzi di cooperative edilizie, si ritiene ammissibile, e fiscalmente agevolata, l’assegnazione da parte del consorzio non già alle cooperative socie, bensì ai soci cooperatori di queste ultime ⁴). Cioché l’assegnazione ai soci rappresenta, in qualche modo, il “fisiologico” completamento di una fattispecie a formazione successiva che, iniziata con la cessione dell’area alla cooperativa, si completa per l’appunto con il conseguimento della proprietà da parte del socio cooperatore, in capo al quale lo stesso art. 35 in esame richiede il possesso dei prescritti requisiti soggettivi ⁵.

Non a caso, infatti, la legislazione previgente, pur prevedendo divieti di alienazione in ambito di edilizia economica e popolare, ne prevedeva la decorrenza a partire dal momento dell’assegnazione ai soci cooperatori ⁶.

¹ CASU, *Assegnazione di alloggio costruito da cooperativa su area PEEP*, in *Studi e Materiali*, a cura del Consiglio Nazionale del Notariato, I, Milano 1986, p. 336; FIANDACA, *La proprietà edilizia nei piani di zona: convenzioni, assegnazioni e rivendite*, in *Le cooperative e la proprietà edilizia nei piani di zona*, Napoli, 1989, p. 317 ss.

² VIGNERI, *Le cooperative di abitazione come strumento di edilizia residenziale pubblica*, in *L’edilizia residenziale pubblica nell’esperienza del Notariato*, Roma, 1990, p. 212 e 217; CASU, *Assegnazione di alloggio costruito da cooperativa su area PEEP*, cit., p. 336 ss.

³ CASU, *Assegnazione di alloggio costruito da cooperativa su area PEEP*, cit., p. 337 ss. Cfr., sui riflessi in generale dello scopo mutualistico nei rapporti tra cooperativa e soci cooperatori, PETRELLI, *I profili della mutualità nella riforma delle società cooperative*, in *Studi e materiali in tema di riforma delle società cooperative*, Milano, 2005, p. 3 ss.

⁴ Parere Min. Attività Produttive 5 marzo 2002, in *Dir. e pratica società*, 2002, n. 11, p. 46 ss., con nota adesiva di MOSCONI, *I rapporti tra consorzi, cooperative di abitazione e loro soci*; Ris. Min. Fin. 31 marzo 1977 n. 250009. Ad ulteriore conferma della “trasparenza” di cui al testo, la legislazione fiscale sul punto equipara le assegnazioni effettuate dalle cooperative a quelle poste in essere dai loro consorzi (art. 66, comma 6-bis, del d.l. 30 agosto 1993, n. 331, convertito in legge 29 ottobre 1993, n. 427; art. 3, commi 2 e 3, del d.l. 27 aprile 1990, n. 90, convertito in legge 26 giugno 1990, n. 165, e successive modificazioni; art. 26 della tabella A, parte II, allegata al d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633).

⁵ CASU, *Assegnazione di alloggio costruito da cooperativa su area PEEP*, cit., p. 338; FIANDACA, *La proprietà edilizia nei piani di zona: convenzioni, assegnazioni e rivendite*, cit., p. 317.

⁶ Cfr., ad esempio, l’art. 9 della legge n. 408/1949; e, più in generale in ambito di edilizia residenziale pubblica, l’art. 16 del d.p.r. n. 2/1959, l’art. 29 della legge n. 60/1963, l’art. 28 della legge n. 513/1977, l’art. 1 della legge n. 560/1993.

Infine, argomento di notevole peso, l'art. 46 della legge 5 agosto 1978, n. 457, prevede un'espressa deroga al disposto dell'art. 35, comma 11, della legge n. 865/1971, nell'ipotesi in cui l'area sia stata ceduta ad imprese di costruzione, senza nel contempo prevedere deroghe in relazione alle cooperative (evidentemente perché le assegnazioni ai soci erano già esonerate dal divieto). Non è infatti pensabile che una deroga venga disposta in relazione alle cessioni (onerose) effettuate da imprese di costruzione con scopo lucrativo, e non riguardi invece le cooperative (società con scopo mutualistico)⁷.

In definitiva, *le assegnazioni in oggetto non incorrono nella sanzione di nullità per essere state effettuate anteriormente al decennio dal rilascio del certificato di agibilità.*

Occorre evidenziare che l'atto di assegnazione prodotto è un atto autentificato, e nell'autentica è contenuta la dichiarazione del notaio "Previa rinuncia da parte dei richiedenti, con il mio consenso alla assistenza dei testimoni". La legge richiedeva l'accordo delle parti ai fini della rinuncia ai testimoni, la cui assenza era, *ratione temporis* (prima cioè della modifica legislativa intervenuta con legge 28 novembre 2005, n. 246, che ha modificato l'art. 1 della legge 2 aprile 1943, n. 226), causa di *nullità dell'autentica*. Ciò che è dimostrato, *a contrario*, dalla norma transitoria contenuta nell'art. 2 della legge del 1943, che dichiarava "validi gli atti notarili di autenticazione" anteriormente redatti "senza che sia intervenuto l'accordo delle parti sulla rinuncia ad essi". Nessuna menzione del suddetto accordo esiste nell'autentica dell'atto di assegnazione esibiti. Peraltro l'art. 1 della medesima legge del 1943 distingue tra "accordo sulla rinuncia" e "menzione nell'autentica dell'accordo", senza prevedere espressamente la nullità dell'autentica per difetto di menzione⁸. In più, l'eventuale nullità in questo caso non riguarderebbe il negozio giuridico di assegnazione, che rimarrebbe valido, ma solo la relativa autentica.

Rimane da analizzare la clausola dell'atto di assegnazione secondo la quale "La parte assegnataria si obbliga, per sé ed aventi causa a qualunque titolo: a subentrare in tutti gli obblighi della società assegnante, risultanti dalle delibere approvate nei modi di legge, dagli organi statutari". Tale clausola appare configurare un "patto di accollo" degli obblighi facenti capo alla società cooperativa, a condizione che tali obblighi "risultino" dalle delibere regolarmente approvate degli organi sociali competenti.

Non vi è alcuna limitazione, nella clausola in oggetto, riguardo agli effetti del pattuito accollo: non vi è, in particolare, alcuna previsione che limiti gli effetti dell'accollo ai rapporti interni tra le parti (cooperativa assegnante e socio assegnatario); in difetto di un'espressa volontà in tal senso, deve ritenersi valere la previsione dell'art. 1273 del codice civile, che comporta *l'attribuzione automatica al creditore del diritto di rivolgersi, per ottenere l'adempimento dell'obbligazione, al nuovo debitore accollante*⁹.

⁷ FIANDACA, *La proprietà edilizia nei piani di zona: convenzioni, assegnazioni e rivendite*, cit., p. 317 ss.

⁸ Cfr. sul punto Trib. Salerno 21 febbraio 1992, in *Gazz. not.*, 1992, p. 482; GIULIANI, *La concorde rinuncia ai testimoni*, in *Riv. not.*, 1957, p. 279.

⁹ Nel senso che l'accollo "esterno" è l'unica figura disciplinata dal codice civile, e che se le parti intendono "limitare" l'accollo ai loro rapporti interni devono pattuirlo specificamente, LA PORTA, *L'assunzione del debito altrui*, Milano, 2009, p. 285 ss. Cfr. anche Cass. 30 marzo 2006, n. 7507, in *Vita not.*, 2007, p. 188; Cass. 1 agosto 1996, n. 6936, in *Foro it.*, Rep. 1996, voce *Obbligazioni in genere*, n. 44.

Nei rapporti tra cooperative e soci cooperatori, si ammette anche la legittimità delle pattuizioni che prevedano contributi in denaro a carico dei soci cooperatori, purché determinati o determinabili: cfr. sul punto PETRELLI, *I profili patrimoniali e finanziari nella riforma delle società cooperative*, in *Studi e materiali in tema di riforma delle società cooperative*, cit., p. 143 ss. In altri termini, la regola organizzativa della "responsabilità limitata" della società cooperativa, e quindi della irresponsabilità dei

La clausola di accollo non determina espressamente l'oggetto dell'accollo stesso, che è peraltro "determinabile", in conformità alla previsione generale dell'art. 1346 c.c.¹⁰, mediante *relatio* alle deliberazioni degli organi sociali competenti che abbiano deciso l'assunzione di determinate obbligazioni (tra cui le spese di progettazione di cui al quesito in oggetto). D'altra parte, che le "spese di progettazione" debbano intendersi poste, nella volontà delle parti, a carico del socio assegnatario – in quanto non siano state già pagate – risulta anche dalla ulteriore clausola, contenuta nell'atto di assegnazione, che tra le componenti del "valore dell'assegnazione", ossia del corrispettivo posto a carico del socio cooperatore, individua proprio le "spese di progettazione e direzione lavori". Occorre, cioè, far riferimento al canone ermeneutico che richiede l'interpretazione complessiva delle clausole dell'atto (art. 1363 c.c.), oltre che un'interpretazione basata sul principio di conservazione della validità (art. 1367): alla luce del quale le clausole in oggetto devono essere intese nel senso di ritenere senz'altro *accollati ai soci assegnatari* – con gli atti di assegnazione di cui al quesito – *le spese di progettazione e direzione lavori, e quindi gli obblighi a tal fine già assunti dalla società cooperativa.*

Gaetano Petrelli

soci per le obbligazioni sociali, risulterebbe violata solo a fronte di una clausola che accollasse indistintamente la responsabilità per le obbligazioni suddette ai soci, e non certo da un patto di accollo di debiti "specifici" della società. Nel caso in esame, dall'interpretazione complessiva degli atti di assegnazione può desumersi che oggetto dell'accollo siano gli obblighi contratti per l'intervento edilizio riguardante gli alloggi assegnati, il che circoscrive evidentemente il perimetro dell'assunzione del debito altrui.

¹⁰ Si concorda sul fatto che non sia necessaria la "determinazione" specifica dell'oggetto dell'accollo, essendo sufficiente la relativa "determinabilità", in base alle regole generali, LA PORTA, *L'assunzione del debito altrui*, cit., p. 466 ss.; GIACOBBE G.-GIACOBBE D., *Delegazione, espromissione, accollo*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1992, p. 109 ss.