

Stipula del primo mutuo individuale – Cass. n. 23876/2021

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - parti comuni dell'edificio - Edilizia popolare ed economica - cooperative edilizie - Cooperative a contributo erariale - Momento costitutivo del condominio - Stipula del primo mutuo individuale - Conseguenze - Unità non ancora trasferite, inclusi eventuali alloggi realizzati in numero superiore a quello dei soci - Regime proprietario - Fondamento - Fattispecie.

In tema di cooperative a contributo erariale, ex artt. 201 ss. del r.d. n. 1165 del 1938, la stipulazione del primo mutuo individuale, con l'acquisto da parte dell'assegnatario dell'alloggio segna il momento in cui l'edificio passa dal regime della proprietà indivisa, facente capo alla cooperativa, a quella di proprietà frazionata, con la formazione di un condominio, cui partecipa la cooperativa stessa per le unità non ancora trasferite in proprietà ai rispettivi assegnatari; ne consegue che gli alloggi costruiti in esubero rispetto al numero dei soci, ovvero non ancora assegnati, non entrano a far parte del condominio costituito tra i soci medesimi, non essendo parti comuni dell'edificio, restando piuttosto, in assenza di un titolo che li attribuisca a tutti o ad alcuni dei condomini, in proprietà della cooperativa. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito, che aveva ritenuto di proprietà condominiale due appartamenti, costruiti in esubero da una cooperativa a contributo erariale poi estinta, non assegnati formalmente ad alcun socio).

Corte di Cassazione, Sez. 2 -, Ordinanza n. 23876 del 03/09/2021 (Rv. 662077 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1117, Cod_Civ_art_2544, Cod_Civ_art_2492

Corte

Cassazione

23876

2021