

Corte di Cassazione, sentenza del 31 dicembre 2013, n. 28808

I quali soci prenotatari di unità abitativa edificata in cooperativa, già immessi nel possesso dell'unità preassegnata e in attesa dell'assegnazione, sono titolari di azione risarcitoria nei confronti della cooperativa medesima per danni causati da infiltrazioni d'acqua nell'alloggio prodotti da vizi del condominio.

Questa corte ha già avuto occasione di affermare il principio di diritto che qualora il fabbricato realizzato da una società cooperativa edilizia presenti difetti e manchevolezze, per fatti ascrivibili all'appaltatore delle relative opere, nonché agli amministratori della società, per la loro inerzia nel non pretendere l'esatta esecuzione del contratto, il socio assegnatario, in quanto titolare di un mero diritto personale di godimento su porzione del suddetto fabbricato, potrà domandare, nei confronti della società, in base al rapporto organico, il ristoro del danno che il comportamento doloso o colposo degli amministratori medesimi abbia direttamente provocato nel suo patrimonio con la lesione di quel diritto di godimento (Cass. 3 novembre 1983 n. 6469).

Nella fattispecie, la domanda di risarcimento danni è stata proposta nei confronti della società in forza del rapporto tra soci e società cooperativa edilizia nascente dalla cosiddetta prenotazione dell'appartamento, e dall'immissione nella detenzione di esso. Questo rapporto è da qualificare bensì di natura personale, perché anteriore alla vera e propria assegnazione, la quale soltanto comporta il trasferimento della proprietà, ma non per questo è privo di efficacia vincolante sul piano giuridico, essendo fonte di reciproche obbligazioni, tra le quali quella di assicurare il godimento dell'immobile concesso ad uso abitazione. Il rapporto in questione rende ingiustificata - in assenza di una specifica allegazione della cooperativa, e di un dibattito processuale sul punto - la congettura della corte territoriale che i soci, sol perché meri prenotatari, vi abiterebbero per semplice, transitoria tolleranza della cooperativa; assunto che sarebbe giustificato solo se i soci non fossero stati immessi nell'appartamento dalla medesima cooperativa, e si trovassero a detenere l'appartamento sine titolo, secondo una prospettazione estranea al presente giudizio.

(Dispositivo a cura dello Studio Agostini)