

Cass., civ. sez. II, del 30 maggio 2018, n. 13570

2.2. Con il secondo motivo vengono additate come norme violate e/o falsamente applicate gli artt. 177 e 179, cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., in quanto appare forzato equiparare il diritto di credito (corrispondente al cumulo delle rate corrisposte) al bene, a cui fa riferimento l'art. 179, cit., il che comporta la non divisibile equiparazione del diritto di credito al possesso di una somma di denaro, di ciò si trae conferma nel fatto che le norme in tema di comunione legale si riferiscono a beni materiali e non a diritti.

Il ricorrente incidentale lamenta che la Corte d'appello: «trasforma un (preteso) diritto di credito da indebito arricchimento in una somma di denaro in realtà mai esistita; ipotizza che detta somma di denaro sia caduta in successione e che sia stata (parzialmente) utilizzata per acquistare un immobile; supera lo sbarramento (la necessità di espressa dichiarazione e della partecipazione all'atto del coniuge) che l'art. 179 cc pone proprio per evitare indebiti allargamenti dell'area riservata ai beni esclusi dalla comunione; viola il principio per il quale la riferibilità o meno alla comunione sia giudicata in funzione del singolo acquisto, fosse pure dell'acquisto avente ad oggetto una quota indivisa di immobile».

5. Il secondo motivo incidentale è fondato.

Questa Corte ha compiutamente chiarito che «gli estremi di preliminare di vendita, cioè di accordo obbligatorio con cui le parti si impegnano ad una successiva manifestazione di volontà traslativa della proprietà, non è coerente la qualificazione del contratto stesso come vendita con riservato dominio, ai sensi dell'art. 1523 cod. civ., riguardando tale norma la diversa ipotesi nella quale il trasferimento della proprietà non abbisogna di un ulteriore atto negoziale, ma, nell'ambito di una vendita già perfezionata, e sempre in base all'originario consenso, integra effetto dilazionato, direttamente prodotto dal pagamento dell'ultima rata del prezzo. Dei resto, la cessione in proprietà degli alloggi dell'edilizia residenziale pubblica, secondo la sequela prevista dall'apposita legislazione speciale, si articola, di regola, in un'assegnazione con patto di riscatto, equiparabile a promessa di futura vendita, e poi, dopo il pagamento di tutte le rate del prezzo, in un contratto di vendita, che segna "ex nunc" il trapasso della proprietà (v. Cass. n. 6424 del 23 luglio 1987).

Pure ammettendosi la facoltà delle parti di introdurre eccezioni a detto schema, con l'utilizzazione, al posto di quel preliminare, della vendita a rate di cui al citato art.1523 cod. civ., non può non rilevarsi che l'esercizio di tale facoltà, proprio per la sua portata derogativa della disciplina legale, richiederebbe accordi espliciti ed univoci fra l'ente assegnante e l'assegnatario» (Sez. 1, n. 12439, 16/12/1993).

La comunione legale fra i coniugi, di cui all'art. 177 cod. civ., riguarda gli acquisti, cioè gli atti implicanti l'effettivo trasferimento della proprietà della "res" o la costituzione di diritti reali sulla medesima, non quindi le semplici situazioni obbligatorie, per la loro stessa natura relativa e personale, pur se strumentali all'acquisizione di una "res". Ne consegue che nel caso di alloggio di cooperativa edilizia a contributo statale il momento rilevante, al fine di stabilire l'acquisto della titolarità dell'immobile e, quindi, di verificare se esso ricada nella comunione legale, va individuato in quello della stipulazione, da parte del socio, del contratto di mutuo individuale, poiché soltanto con la stipulazione di detto contratto il socio acquista irrevocabilmente la proprietà dell'alloggio, assumendo la veste di mutuatario dell'ente erogatore del mutuo (Sez. 1, n. 12382, 11/6/2005, Rv.

582522; conf. n. 7807/96, Rv. 499346; n. 4757/98, Rv. 515328). Da cui consegue che 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 (contestuale alla convenzione di mutuo individuale), poiché solo con la conclusione di tale negozio il socio acquista, irrevocabilmente, la proprietà dell'alloggio (assumendo, nel contempo, la veste di mutuatario dell'ente erogatore), 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 (Sez. 2, n. 16305, 26/7/2011).