

1618/07



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

ESENTE REGISTRAZIONE - ESENTE BOLLI - ESENTE DIRITTI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Vincenzo CARBONE - Presidente Aggiunto -
- Dott. Rafaele CORONA - Presidente di sezione -
- Dott. Salvatore SENESE - Presidente di sezione -
- Dott. Enrico ALTIERI - Consigliere -
- Dott. Fabrizio MIANI CANEVARI - Consigliere -
- Dott. Luigi Francesco DI NANNI - Consigliere -
- Dott. Ugo VITRONE - Consigliere -
- Dott. Mario Rosario MORELLI - Consigliere -
- Dott. Renato RORDORF - Rel. Consigliere -

Oggetto
GIURISDIZIONE

R.G.N. 11405/04

Cron. 1618

Rep.

Ud. 11/01/07

C.C.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso proposto da:

GAIAS SALVATORE, GALLO MICHELE, MAIOLI GIOVANNI, MASALA MARCELLO, SALIS ANTONIO, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA ATTILIO FRIGGERI 106, presso lo studio dell'avvocato MICHELE TAMPONI, rappresentati e difesi dall'avvocato GAVINO MASSIDDA, giusta delega in atti;

- **ricorrenti** -

contro

AMMINISTRAZIONE DEL FALLIMENTO DELLA COOP. C.E.B. (COOPERATIVA EDILE BONORVA), in persona del Curatore pro-tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA

2007

47



COSTABELLA 23, presso lo STUDIO LEGALE LAVITOLA,
rappresentata e difesa dall'avvocato ANDREA PIREDDA,
giusta delega a margine del controricorso;

- **controricorrente** -

nonchè contro

COMUNE DI MACOMER;

- **intimato** -

per regolamento preventivo di giurisdizione in
relazione al giudizio pendente n. 153/02 presso il
Tribunale di Oristano, Sezione distaccata di MACOMER;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio il 11/01/07 dal Consigliere Dott. Renato
RORDORF;

lette le conclusioni scritte dal Sostituto Procuratore
Generale Dott. Raffaele CENICCOLA, il quale chiede che
le Sezioni unite della Cassazione, in camera di
consiglio, dichiarino la giurisdizione del giudice
ordinario, con le statuizioni di legge.

Ordinanza

Premesso **in fatto** che:

- il curatore del fallimento della Cooperativa C.E.B. -
Cooperativa Edile Bornova ha citato in giudizio di-
nanzi al Tribunale di Oristano i sigg.ri Salvatore
Gaias, Michele Gallo, Giovanni Maioli, Marcello Masa-
la ed Antonio Salis per sentir accertare che costoro



detengono senza titolo alcuni alloggi a suo tempo edificati dalla cooperativa e per sentir quindi condannare i medesimi convenuti alla restituzione di detti alloggi ed al risarcimento dei danni;

- a fondamento di tali domande il curatore ha riferito che alla cooperativa, poi fallita, il Comune di Macomer aveva ceduto per la durata di novantanove anni il diritto di superficie su un area espropriata per finalità di edilizia residenziale, riservandosi la potestà di designare i soggetti ai quali gli alloggi da realizzare avrebbero dovuto essere assegnati;
- essendo siffatta designazione intervenuta ed avendo la cooperativa stipulato con i beneficiari, tra i quali gli attuali convenuti, i relativi contratti preliminari di vendita, gli alloggi erano stati edificati ed erano entrati in possesso dei beneficiari medesimi, pur senza il pagamento integrale del prezzo;
- sopravvenuto il fallimento della cooperativa edilizia, il curatore aveva optato per lo scioglimento dai rapporti contrattuali in corso, ma i convenuti, a differenza di altri prenotatari che erano addivenuti ad una transazione, si erano rifiutati di restituire gli immobili da essi detenuti senza più alcun titolo;



- i convenuti, costituitisi in giudizio, hanno chiamato in causa il Comune di Macomer (rimasto peraltro contumace) ed hanno preliminarmente eccepito il difetto di giurisdizione del giudice ordinario sostenendo che la controversia, in quanto attinente alla materia dell'edilizia pubblica residenziale, rientra nella sfera di pertinenza del giudice amministrativo;
- gli stessi convenuti hanno perciò chiesto a questa corte il regolamento di giurisdizione;
- il curatore del fallimento ha depositato controricorso insistendo nell'affermare la giurisdizione del giudice ordinario nella presente causa;
- nel medesimo senso ha concluso il Procuratore generale, mentre il Comune di Macomer non ha svolto difese neppure in questa sede.

Considerato **in diritto** che:

- in tema di cooperative edilizie, anche fruente del contributo erariale, il riparto della giurisdizione deve ritenersi fondato sulle comuni regole correlate alla posizione soggettiva prospettata nel giudizio, e ciò alla luce sia del nuovo assetto normativo di progressiva privatizzazione, che assegna alla cooperativa edilizia un ruolo diverso, di soggetto al quale sono riservati spazi agevolativi in favore dei cittadini per l'acquisto della prima casa, sia del supera-

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail.



mento (conseguente alla sentenza della Corte costituzionale n. 204 del 2004) del criterio di delimitazione della giurisdizione tra giudice amministrativo e giudice ordinario basato sul principio della ripartizione della materia;

- occorre perciò tener distinta la fase pubblicistica, caratterizzata dall'esercizio di poteri finalizzati al perseguimento di interessi pubblici e, corrispondentemente, da posizioni di interesse legittimo del privato, da quella di natura privatistica, nella quale la posizione dell'assegnatario assume natura di diritto soggettivo in forza della diretta rilevanza della regolamentazione del rapporto tra ente ed assegnatario;
- sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase, mentre sono riconducibili alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie in cui siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o di risoluzione del rapporto e non si tratti comunque di sindacare l'esercizio di un potere pubblico (vedi in tal senso, da ultimo, sez. un n° 12215/06, n° 13687/06, n° 10592/06, ed altre conformi);



- deve, pertanto, riconoscersi la giurisdizione del giudice ordinario nella controversia in esame, giacché questa indiscutibilmente attiene alle vicende del rapporto sorto per effetto del provvedimento di assegnazione e non verte in alcun modo sull'esercizio di un pubblico potere, bensì unicamente sulle conseguenze legali del sopravvenuto fallimento di una delle parti di detto rapporto e sugli effetti che dal fallimento sono derivati in ordine al diritto dell'altra parte a conseguire la proprietà dell'immobile in esecuzione di quanto pattuito nel contratto preliminare;
- la reiezione del ricorso comporta la condanna dei ricorrenti al rimborso, in favore del fallimento, delle spese del regolamento, che vengono liquidate in euro 3.000,00 (tremila) per onorari ed euro 100,00 (cento) per esborsi, oltre alle spese generali ed agli accessori di legge.

P.Q.M.

La corte, pronunciando a sezioni unite sul ricorso, dichiara che la giurisdizione sulla presente causa è del giudice ordinario e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del regolamento, liquidate in euro 3.000,00 (tremila) per onorari ed euro 100,00 (cento) per esborsi, oltre alle spese generali ed agli accessori di legge.



Così deciso, in Roma, in data 11 gennaio 2007.

Il presidente

(dr. Vincenzo Carbone)

IL CANCELLIERE
Dr. Domenico Marando

Deposito in Cancelleria
oggi 25 GEN. 2007

IL CANCELLIERE
Domenico Marando

