



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE TERZA CIVILE**

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei magistrati:

Dott. Francesco Mannino	Presidente
Dott. Stefano Cardinali	Giudice
Dott.ssa Cecilia Bernardo	Giudice relatore

ha emesso la seguente

**S E N T E N Z A**

Nella causa civile di I grado iscritta al n. 54770 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2013, trattenuta in decisione all'udienza del 25.5.2015 e vertente

**T R A**

**ANTOLINI Assunta, CELANI Giuliana, FABIANI Maria Pia, MAGNANI Alessia, MUZIO Silvana, SCORTICHINI Riccardo, SINISCALCHI Silvestro, ZACCHEDDU Ignazio, ZELLI Gianluca**

elettivamente domiciliati in Roma, via Lorenzo Bonincontri n. 43, presso lo studio dell'avv. Roberta Suraci, che lo rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di citazione.

**ATTORI**

**E**

**COOPERATIVA EDIFICATRICE FELICE CAVALLOTTI 1888 S.R.L.**

elettivamente domiciliati in Roma, via Mario Musco n. 73, presso lo studio degli avv.ti Armando Bonghi, Rossella Albamonte e Fabiola Bonghi che la rappresentano e difendono in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta.

**CONVENUTA**



**OGGETTO:** Impugnazione di delibera assembleare.

### CONCLUSIONI

All'udienza del 25.5.2015, i procuratori delle parti precisavano le conclusioni come da verbale in atti e la causa veniva trattenuta in decisione, con l'assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

### PREMESSO IN FATTO CHE:

-Con atto di citazione, ritualmente notificato, gli attori convenivano in giudizio la COOPERATIVA EDIFICATRICE FELICE CAVALLOTTI 1888 S.r.l., esponendo che:

- erano soci della Cooperativa convenuta ed in quanto tali avevano ricevuto in assegnazione un immobile ciascuno;
- tale atto di assegnazione aveva comportato, ai sensi dell'art. 12 dello Statuto, lo scioglimento del rapporto sociale nei confronti di ogni singolo socio assegnatario;
- infatti, in data 1.4.2007 e per Antolini in data 3.1.2010, il CdA della Cooperativa aveva preso atto dello scioglimento del rapporto sociale nei confronti di ogni singolo socio assegnatario;
- dalla data di assegnazione ogni singolo socio assegnatario non aveva avuto più alcun contatto con la Cooperativa, né aveva ricevuto comunicazioni o altro;
- in data 30.7.2012 a causa del mancato completamento dei lavori di costruzione delle case assegnate (mancanza dei giardini di proprietà esclusiva e di alcune opere comuni), unitamente ad altri soci assegnatari, avevano citato la Cooperativa al fine di ottenere il completamento degli stessi, avendo già corrisposto l'intero prezzo di acquisto dell'immobile comprensivo dei giardini, oltre alle spese generali;
- tuttavia, nel corso della fase istruttoria della predetta causa, gli attori avevano ricevuto due raccomandate con allegate due delibere del CdA, rispettivamente del 3.1.2013 e del 5.1.2013;
- con le suddette delibere, il CdA aveva revocato, unilateralmente e senza informazione alcuna, le precedenti delibere con cui si prendeva atto dello scioglimento del rapporto sociale; aveva dichiarato che gli attori erano soci ed aveva richiesto loro la corresponsione dell'importo di € 12.500,00 a titolo di sopravvenienze passive immediate e di € 11.250,00 per spese generali della Cooperativa a far data dall'1.1.2004 (pari ad € 1.250,00 per ciascun anno);
- in entrambe le delibere, la Cooperativa aveva affermato di avanzare tali domande solo nei confronti dei soci, che avevano agito in giudizio per il completamento dei lavori



relativi agli immobili assegnati;

-le suddette delibere erano inesistenti e/o inefficaci, per i seguenti motivi:

1) gli odierni attori non erano più soci della Cooperativa dalla data dell'atto di assegnazione;

2) le delibere in questione erano state adottate in totale assenza di informazione, atteso che mai alcuna comunicazione o convocazione era stata ricevuta successivamente all'atto di assegnazione;

3) era illegittima la revoca delle precedenti delibere che avevano preso atto dello scioglimento del rapporto sociale, in quanto non esercitata nel termine di legge, da ritenersi in via analogica pari a 90 giorni dalla adozione;

4) era palese l'intento doloso del CdA, atteso che l'importo richiesto agli attori era esattamente corrispondente a quello necessario per la costruzione di ogni singolo giardino, così come accertato nell'ambito del procedimento per accertamento tecnico preventivo, proposto dinanzi al Tribunale di Roma ed iscritto al n. RG. 61692/2008;

5) le delibere violavano il principio di parità di tutti i soci, atteso che le somme in questione erano state richieste esclusivamente a coloro che avevano agito in giudizio nei confronti della Cooperativa, al fine di ottenere il completamento dei lavori di costruzione degli immobili;

6) gli importi richiesti non avevano la natura di sopravvenienze passive, in quanto la costruzione dei giardini era già compresa nei lavori di costruzione che dovevano essere realizzati dalla Cooperativa, iniziati il 5.12.2000 e terminati il 2.4.2004. Infatti, nell'atto di assegnazione la Cooperativa aveva dichiarato che il bene consegnato non era rifinito, risultando totalmente mancanti, tra l'altro, i giardini dei condomini proprietari di appartamenti siti al piano terra;

7) era illegittima la richiesta di contribuzione alle spese generali, considerato che – dopo l'atto di assegnazione- gli attori non erano più soci e, di conseguenza, non dovevano più corrispondere alcunché;

-inoltre, considerato che gli attori non erano più soci della Cooperativa convenuta, sussisteva la competenza del Tribunale ordinario, non essendo applicabile la clausola compromissoria prevista all'art. 14 dell'atto di prenotazione degli alloggi.

- Premesso ciò, gli attori chiedevano dichiararsi nulle e prive di efficacia le delibere emesse nelle date 3.1.2013 e 5.1.2013 dal CdA. della Cooperativa edilizia Felice Cavallotti 1888. In subordine, chiedevano dichiararsi invalide le delibere impugnate, in quanto lesive dei diritti soggettivi ed interessi dei singoli; nonché condannarsi la Cooperativa convenuta al risarcimento di tutti i danni subiti dagli attori, così come valutati in corso di causa.



^^^

-Si costituiva in giudizio la COOPERATIVA EDIFICATRICE FELICE CAVALLOTTI 1888, la quale preliminarmente eccepiva la inammissibilità dell'impugnazione, atteso che le delibere in questione –non ledendo diritti degli attori- non potevano essere da questi impugnate e, comunque, atteso che erano state impugnate oltre il termine di 90 giorni. Nel merito, chiedeva il rigetto delle domande attoree, deducendo che:

-le delibere impugnate erano da considerarsi una mera attuazione dello scopo mutualistico richiamato all'art. 6, ultimo comma dello Statuto;

-finchè tale scopo non era raggiunto, i soci non potevano considerarsi svincolati dalle obbligazioni derivanti dal sodalizio;

-la perdita della qualità di socio da parte degli assegnatari poteva avvenire solo attraverso lo scioglimento e la messa in liquidazione della società, ai sensi dell'art. 2484 c.c.;

-il principio della parità dei soci imponeva a tutti i soci di contribuire al superamento delle patologie relative ai singoli rapporti;

-con l'atto di assegnazione, i soci avevano irrevocabilmente acquistato la proprietà dell'immobile, ma non avevano alcun diritto di sottrarsi all'obbligo di contribuire al superamento delle patologie relative alle singole assegnazioni;

-la revoca di una precedente delibera, trattandosi di atto unilaterale, non necessitava di una preventiva informazione dei soci, né di una loro successiva accettazione;

-la eventuale identità delle somme poste a carico degli attori con quelle necessarie per il completamento dei giardini era irrilevante, essendo invece rilevante che l'incasso di tali somme era necessario per consentire alla Cooperativa di far fronte alle spese conseguenti alle iniziative prese dagli attori nella causa precedentemente iniziata;

-le delibere del CdA potevano essere impugnate solo dai soci e gli attori, impugnando le delibere nel presente giudizio, avevano confermato di ritenersi soci della Cooperativa;

-con le delibere in questione, la Cooperativa non aveva chiesto un adeguamento del prezzo di trasferimento dell'alloggio, ma solo la contribuzione ad oneri sopravvenuti.

In via riconvenzionale, in caso di accoglimento anche solo parziale delle domande attoree, la Cooperativa convenuta chiedeva dichiararsi l'obbligo degli attori di contribuire, pro quota, a sopportare tutti i costi conseguenti a tale accoglimento e le spese di gestione e di ordinaria amministrazione della cooperativa, previo accertamento del perdurare anche per essi degli obblighi conseguenti alla loro qualità di soci assegnatari tenuti a contribuire ai costi occorrenti per



il raggiungimento degli scopi sociali della cooperativa, fino al completo raggiungimento di tali scopi e l'esaurimento delle sue funzioni. Per l'effetto, chiedeva condannarsi gli attori al pagamento, pro quota proporzionata al valore dell'alloggio assegnato, di tutte le somme occorse ed occorrente al raggiungimento dei suddetti scopi, in virtù del patto sociale e dello scopo mutualistico e della parità di trattamento, ovvero a titolo di risarcimento dei danni per essersi gli attori sottratti a tale obbligo, nella misura liquidata in via equitativa o in separato giudizio.

### OSSERVA IN DIRITTO

1 – Le domande proposte dagli attori sono infondate e vanno rigettate.

Ed invero, gli attori hanno impugnato le delibere emesse nelle date 3.1.2013 e 5.1.2013 dal CdA. della Cooperativa edilizia Felice Cavallotti 1888, con cui -previa revoca delle precedenti delibere che avevano preso atto dello scioglimento del rapporto sociale- è stato dichiarato che gli attori erano ancora soci della cooperativa e, pertanto, tenuti alla corresponsione dell'importo di € 12.500,00 a titolo di sopravvenienze passive immediate e di € 11.250,00 per spese generali della Cooperativa a far data dall'1.1.2004 (pari ad € 1.250,00 per ciascun anno).

A fondamento dell'impugnazione, gli attori hanno dedotto motivi di natura sia formale sia sostanziale. In particolare, dal punto di vista formale, sostengono che tali delibere sarebbero state adottate in assenza di informazione (non avendo loro mai ricevuto alcuna comunicazione o convocazione) e tardivamente (essendo state revocate precedenti delibere adottate oltre 90 giorni prima). Dal punto di vista sostanziale, poi, sostengono la illegittimità delle stesse, in quanto il rapporto sociale tra la cooperativa e gli attori si sarebbe sciolto molti anni prima, e cioè quando –a seguito della assegnazione degli immobili a ciascun attore- il CdA (nelle date 1.4.2007 e 3.1.2010) aveva preso atto di tale scioglimento ai sensi dell'art. 12 dello Statuto. Sicchè, ad avviso degli attori, era illegittima la richiesta di contribuzione alle spese generali ed alle sopravvenienze passive della Cooperativa, considerato che gli stessi –dalle date suindicate- non ricoprivano più la qualifica di socio.

Orbene, contrariamente a quanto sostenuto dagli attori, le delibere impugate appaiono conformi alla normativa vigente.

^^^^^^

2 - Ed invero, sotto l'aspetto formale, devesi innanzitutto evidenziare che –controvertendosi in ordine a delibere adottate dal Consiglio di Amministrazione della cooperativa convenuta- non era necessaria la previa convocazione degli attori, non essendo questi componenti dell'organo suindicato. Inoltre, non è previsto da alcuna norma un termine oltre il quale al Consiglio di Amministrazione non sia più consentito revocare delibere precedentemente adottate.

Sotto l'aspetto sostanziale, poi, tutta la difesa degli attori si fonda sul disposto dell'art. 12 dello Statuto della Cooperativa convenuta, che stabilisce: *“La qualità di socio si perde per: a) causa di morte; b) recesso; c) esclusione. Inoltre l'atto notarile di assegnazione dell'alloggio comporta la*

*scioglimento del rapporto sociale nei confronti del singolo socio assegnatario a far data dalla presa d'atto del Consiglio di Amministrazione".*

Gli attori, quindi, fondano la loro impugnazione sul presupposto che l'assegnazione dell'alloggio (e la conseguente presa d'atto da parte del CdA) abbia posto fine sia al rapporto sociale tra la cooperativa ed il singolo socio assegnatario, sia al rapporto di scambio sorto con la stipula dell'atto di prenotazione. Di conseguenza, essendo cessata la qualità di socio, nulla potrebbe essere loro richiesto a titolo di spese generali della cooperativa e di partecipazione alle sopravvenienze passive.

Orbene, giova ricordare che il perseguimento dello scopo mutualistico è elemento caratterizzante le società cooperative. Il cooperatore, infatti, ha diritto –in quanto socio- a conseguire i vantaggi mutualistici ed, al tempo stesso, è tenuto a contribuire affinché tali vantaggi possano essere erogati dalla cooperativa. Ciò consegue al fatto che, con la partecipazione ad una società cooperativa, il singolo pone in essere due tipi di rapporti: quello mutualistico (che ha riflessi sul piano patrimoniale) e quello sociale (che attribuisce al socio dei poteri all'interno dell'organizzazione).

In passato, si riteneva che tali due rapporti fossero distinti tra loro. Invece, con la riforma del diritto societario si è voluto evidenziare che il rapporto mutualistico, seppur distinto da quello societario, è da esso derivante; (cfr. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 13641 del 30/05/2013, Rv. 626528, in cui si afferma che in tema di cooperative edilizie deve distinguersi tra il rapporto sociale, di carattere associativo, e quello di scambio, di natura sinallagmatica, rapporti che, pur collegati, hanno causa giuridica autonoma).

Con la riforma, inoltre, si è per la prima volta codificato il principio (già esistente in passato) della parità di trattamento tra i soci cooperatori. In particolare, l'art. 2516 c.c. stabilisce che *"Nella costituzione e nell'esecuzione dei rapporti mutualistici deve essere rispettato il principio della parità di trattamento"*. Tale norma, quindi, è volta ad evitare discriminazioni nell'attuazione del rapporto mutualistico e, sebbene faccia riferimento alle fasi della costituzione e della esecuzione, è opinione prevalente che il principio della parità di trattamento debba essere rispettato anche nella fase di cessazione del rapporto.

Ne consegue che devono tenersi distinti i diritti e gli obblighi derivanti dal rapporto sociale da quelli derivanti dal rapporto mutualistico, ma non può non evidenziarsi che i due rapporti sono connessi tra di loro. Sicchè, la cessazione del rapporto sociale comporta anche la cessazione del rapporto mutualistico, il quale, tuttavia, può cessare solo qualora la cooperativa abbia realizzato lo scopo mutualistico in favore di tutti i soci, in adempimento del principio di parità di trattamento.

Tale principio, del resto, appare affermato anche dalla Suprema Corte nella Sentenza n. 6197 del 07/03/2008 (Rv. 602341), nella cui motivazione si statuisce che *"secondo quanto ripetutamente osservato da questa Corte, nelle cooperative edilizie aventi come scopo la costruzione di alloggi e l'assegnazione degli stessi in godimento e, successivamente, in proprietà individuale ai soci, i rapporti tra questi ultimi e la società sono di due specie: da un lato quelli attinenti all'attività*



sociale, comportanti l'obbligo dei conferimenti e della contribuzione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione, dall'altro i rapporti relativi alla peculiarità dello scopo perseguito, comportanti anticipazioni ed esborsi di carattere straordinario ai fini dell'acquisto del terreno, della realizzazione degli alloggi e così via. Ed è altrettanto certo che, mentre le contribuzioni del primo tipo rientrano fra i debiti di conferimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2530 cod. civ., e si ricollegano ad un obbligo che permane **fino a quando persiste la qualità di socio (e, cioè, fino allo scioglimento della cooperativa, salvo il caso di recesso o esclusione del socio)**, non vi rientrano invece quelle del secondo tipo, perché non strettamente inerenti al rapporto sociale e destinate a gravare, in caso di uscita dalla cooperativa del socio che le ha fatte, sul socio che gli subentra e che acquista, in questo modo, l'aspettativa all'assegnazione dell'alloggio, con la conseguenza che le anticipazioni e gli esborsi effettuati dal socio non a titolo di conferimento e in relazione all'obbligo inerente alla partecipazione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione, ma per il conseguimento dei singoli beni o servizi prodotti dalla cooperativa, pongono il socio nella posizione di creditore verso quest'ultima, posizione che - una volta avvenuto lo scioglimento del rapporto sociale - si manifesta come diritto alla restituzione delle somme anticipate (sempre che, ovviamente, la proprietà dell'alloggio non sia stata nel frattempo conseguita e lo scopo sociale non sia stato raggiunto), non sottoposto - salva la possibilità di una diversa regolamentazione pattizia - alla disciplina legislativa relativa alla quota sociale (cfr., tra le altre, Cass. 18 maggio 2004, n. 9393)".

Ebbene, in tale pronuncia, la Suprema Corte evidenzia che la qualità di socio della cooperativa può venir meno solo in caso di scioglimento della cooperativa, recesso o esclusione del socio e ciò si ricollega, evidentemente, al già citato principio di parità di trattamento. Sicchè, il rapporto tra socio cooperatore e cooperativa può sciogliersi unilateralmente (con riferimento al singolo socio) nei soli casi di recesso ed esclusione ed, in tal caso, il socio escluso o receduto non può più usufruire del vantaggio mutualistico. Altrimenti, il rapporto si scioglie solo con il perseguimento dello scopo mutualistico da parte di tutti i soci e con il conseguente scioglimento della cooperativa.

^^^^^^

3 – Ciò posto, le delibere impugnate appaiono conformi ai principi sopra esposti.

Ed invero, l'ultimo comma dell'art. 12 dello Statuto -nel prevedere che il rapporto tra il singolo socio e la cooperativa si sciogla con l'assegnazione dell'alloggio- appare incompatibile con lo scopo mutualistico. Infatti, consentirebbe al singolo socio di perseguire integralmente il proprio vantaggio mutualistico e di sottrarsi alla partecipazione alle spese della cooperativa, pur non essendo stato ancora realizzato lo scopo mutualistico in favore di tutti i soci, ciò violando il principio della parità di trattamento. Come sopra evidenziato, invece, risponde a tale principio l'obbligo del socio di partecipare alle spese sino a quando tutti i soci abbiano realizzato in ugual misura lo scopo mutualistico.

Ne consegue che, nel caso in esame, correttamente è stato richiesto agli attori il pagamento delle spese generali e di gestione, nonché delle sopravvenienze passive, atteso che -non essendosi

ancora verificato lo scioglimento della cooperativa e non essendosi verificate ipotesi di esclusione o recesso- gli stessi devono essere ancora considerati soci e, come tali, tenuti a contribuire alle spese della stessa sino al raggiungimento dello scopo mutualistico.

Peraltro, devesi osservare che –con riferimento alle spese generali- dalle delibere impugnate risulta che il CdA ha deciso di richiederle a tutti i soci. Quanto, invece, alle sopravvenienze passive, appare condivisibile che la richiesta sia limitata ai soci assegnatari di appartamenti al piano terra, trattandosi delle spese necessarie al completamento dei giardini di pertinenza di tali appartamenti. Mentre risulta specificato che le spese per il completamento delle parti comuni degli edifici verranno richieste a tutti i soci.

Infine, non può ritenersi motivo di illegittimità della delibera la circostanza che l'importo richiesto agli attori sia esattamente corrispondente a quello necessario per la costruzione di ogni singolo giardino (così come accertato nell'ambito del procedimento per accertamento tecnico preventivo, proposto dinanzi al Tribunale di Roma ed iscritto al n. RG. 61692/2008), atteso che tale importo rappresenta evidentemente una sopravvenienza passiva per la società cooperativa, cui - come si è detto- i soci sono tenuti a far fronte. Peraltro, esula dalla presente sede la questione relativa all'eventuale già intervenuto pagamento, da parte degli attori, delle somme per la realizzazione dei giardini in questione. Ed infatti, tale questione implica un accertamento in ordine alla corretta gestione della cooperativa e delle sue risorse da parte degli organi gestori, da far valere con eventuale azione di responsabilità, che non è stata invece esercitata nella presente sede.

^^^^^^

4 - Sulla base di tutte le suesposte considerazioni, pertanto, le domande attoree vanno rigettate.

Il contenuto della decisione, peraltro, rende superfluo l'esame delle preliminari eccezioni di inammissibilità e tardività dell'impugnazione, sollevate dalla società convenuta. Parimenti superfluo è l'esame della domanda riconvenzionale avanzata dalla cooperativa convenuta, essendo questa subordinata all'eventuale accoglimento delle domande attoree.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo ai sensi del DM 55/2014.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1. RIGETTA** le domande proposte da ANTOLINI Assunta, CELANI Giuliana, FABIANI Maria Pia, MAGNANI Alessia, MUZIO Silvana, SCORTICHINI Riccardo, SINISCALCHI Silvestro, ZACCHEDDU Ignazio, ZELLI Gianluca;
- 2. CONDANNA** gli attori alla refusione, in favore della COOPERATIVA EDIFICATRICE FELICE



CAVALLOTTI 1888 S.R.L., delle spese di giudizio, che liquida in € 3.545,00, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 16.12.2015.

Il Giudice estensore

Dott.ssa Cecilia Bernardo

Il Presidente

Dr. Francesco Mannino

