



CORTE D'APPELLO  
DI REGGIO CALABRIA

*Sezione civile*

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Reggio Calabria, composta dai magistrati:

dott. Natalino Sapone      presidente relatore

dott.ssa Federica Rende    consigliera

dott.ssa Rosa Maria Bova   consigliera

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella controversia iscritta al n. 456/2019 Ruolo Generale Affari Contenziosi  
vertente tra

*Parte\_1* , c.f. *C.F.\_1* , nata a Roccaforte del Greco (RC) il  
18/7/1953; *CP\_1* , c.f. *C.F.\_2* , nata a Melito di Porto  
Salvo il 4/1/1949; *Controparte\_2* , c.f. *C.F.\_3* , nato a Melito  
di Porto Salvo il 14/7/1950; *Controparte\_3* , c.f. *C.F.\_4* ,  
nato a Melito Porto Salvo il 13/11/1954; *Controparte\_4* c.f.  
*C.F.\_5* , nato a Roccaforte del Greco il 19/1/1941; [...]

*Pt\_2* c.f. *C.F.\_6* nato a Melito di Porto Salvo il 21.7.1939;  
*Parte\_3* , c.f. *C.F.\_7* , nato a Melito di Porto Salvo il  
17/9/1937, rappresentati e difesi dall'avv. Giovanni Palumbo ed elettivamente  
domiciliati in Reggio Calabria, via Nazionale n. 110

nei confronti di



*Controparte\_5*, p. iva *P.IVA\_1* con sede in Melito Porto Salvo alla via Virgo Fidelis n. 2/a, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Loris Maria Nisi, elettivamente domiciliata in Saline Joniche (RC) alla Via Nazionale, tr. In.1

## CONCLUSIONI DELLE PARTI

*Come da atti e scritti difensivi.*

\*\*\*

La sentenza viene redatta in maniera *sintetica*, senza l'esposizione dello svolgimento del processo, in conformità alle seguenti norme:

- a) art. 132 c.p.c., a norma del quale la sentenza deve contenere la *concisa* esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione;
- b) art. 118 disp. att. c.p.c., a norma del quale la motivazione consiste nella *succinta* esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

### **- Domanda di parte attrice**

Gli attori impugnano il lodo arbitrale del 20 marzo 2019, notificato il 22 marzo 2019, con il quale il collegio ha così statuito: «1. *Annulla la delibera dell'Assemblea Ordinaria dei soci della Controparte\_6 del 17 Aprile 2018 solo in merito ai punti di seguito dettagliati: • relativamente alle voci di spesa composte da spese di viaggio e rimborso forfettario al Presidente fino alla data della delibera del CdA del 18 dicembre 2017 le stesse non devono essere ripartite sui soci. • In riferimento alla voce di spesa quale canone di locazione attesa la proprietà indivisa tale voce non può essere addebitate ai soci. • Condanna la Controparte\_6 al rimborso di € 5,88 al socio [...]* CP\_1 2. *Annulla il punto 3 posto all'O.d.G. del verbale di Assemblea Ordinaria dei soci della Parte\_4 del 17 aprile 2018 nonché il prospetto analitico delle spese per l'anno 2017 per carenza documentale; 3. Annulla il punto 5 posto all'O.d.G. del verbale di Assemblea Ordinaria dei soci della Parte\_4 del 17 aprile 2018; 4. Conferma la regolarità del compenso dell'arch. Per\_1 oltre oneri accessori; 5. Conferma la regolarità del compenso del rag. Parte\_5 6. Conferma le spese bancarie che devono essere inserite, come da principi contabili, tra i costi di esercizio e ripartite tra*



tutti i soci; 7. *Annulla la spesa relativamente al canone di locazione; 8. Conferma le spese per l'anno 2016 al socio* **Parte\_3** ».

I soci della **CP\_5** eccepiscono la nullità del lodo per contraddittorietà, ai sensi dell'art. 829 n. 11 c.p.c., perché, da un lato, ha dichiarato che le spese di viaggio e forfettarie non devono essere ripartite tra i soci sino al 18 dicembre 2017, salvo poi statuire la correttezza della ripartizione delle spese per il 2016, in cui risultano incluse anche le spese di viaggio e forfettarie in favore del Presidente.

Con il secondo motivo gli attori impugnano il lodo per contraddittorietà, ai sensi dell'art. 829 n. 11 c.p.c., perché, da un lato, ha dichiarato che la spesa per il canone di locazione non deve essere addebitata ai soci, salvo poi statuire la correttezza della ripartizione delle spese per il 2016, in cui risultano inclusi anche i canoni di locazione.

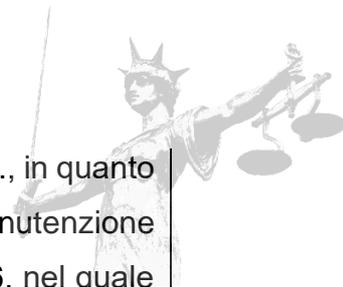
Con il terzo motivo eccepiscono la nullità del lodo, ai sensi dell'art. 829 n. 12 c.p.c., per omessa pronuncia circa la richiesta di annullamento della spesa del 15/11/2016, già rendicontata e pagata nel 2007, e riproposta nel prospetto di ripartizione spese del 2016, relativa ad una cartella di pagamento Equitalia.

Con il quarto motivo, i soci impugnano il lodo, ai sensi dell'art. 829 n. 12 c.p.c., per omessa pronuncia circa l'ingiustificato salto nel riporto delle spese poste a carico dei soci.

Con il quinto motivo, gli attori deducono la nullità del lodo, ai sensi dell'art. 829 n. 12 c.p.c., per omessa pronuncia circa la mancata corrispondenza tra quanto riportato nel prospetto della ripartizione delle spese del 2016 in merito alla differenza da restituire ai soci e quanto effettivamente rimborsato agli stessi.

Con il sesto motivo i soci impugnano il lodo ai sensi dell'art. 829 n. 4 e 11. In particolare, deducono di non aver mai chiesto l'annullamento delibera nella parte in cui è stato approvato il bilancio chiuso al 31/12/2017 e che, in ogni caso, manca qualsiasi tipo di argomentazione su come gli arbitri siano giunti a questa conclusione.

Con lo stesso motivo gli attori contestano anche la contraddittorietà del lodo nella parte in cui annulla per carenza documentale il punto 3 dell'odg della delibera, relativo al prospetto delle spese del 2017, salvo poi confermare che le spese bancarie del 2017 devono essere ripartite tra i soci.



I soci attori impugnano altresì il lodo, ai sensi dell'art. 829 n. 8 c.p.c., in quanto laddove statuisce che il CDA può deliberare sulle opere di manutenzione straordinaria degli edifici è contrario al lodo definitivo dell'8/7/2016, nel quale è stato stabilito che la competenza per le quote di manutenzione ordinaria e straordinaria spetta all'amministratore di condominio.

I soci eccepiscono inoltre la nullità del lodo, ai sensi dell'art. 829 n.8 c.p.c., per contrarietà rispetto a quello dell'8/7/2016, nella parte in cui ha statuito che si tratta di cooperativa a proprietà indivisa. Nel precedente e definitivo lodo è stato, invece, statuito che la proprietà della Cooperativa è divisa e che la competenza per eventuali quote ordinarie e straordinarie spetta all'amministratore di condominio.

Gli attori eccepiscono la nullità del lodo per violazione delle regole di diritto nella parte in cui, rispetto al prospetto delle spese 2016, gli arbitri non hanno applicato il principio di non contestazione ex art. 115 c.p.c. atteso che la cooperativa non ha contestato, ed anzi ha ammesso, gli errori nel prospetto allegato alla delibera.

I soci impugnano il lodo per difetto di motivazione ai primi sei motivi di impugnazione. Altresì, rappresentano che uno dei ricorrenti, [...] Pt\_2, non è stato menzionato tra le parti del lodo e, dunque, è da ritenere che nei suoi confronti non sia stato pronunciato.

#### ***- Difese della Cooperativa***

La Cooperativa chiede di annullare il lodo per incompetenza del collegio arbitrale. Deduce in proposito chela clausola compromissoria di cui all'art. 29 dello statuto deferisce in arbitri le controversie relative all'interpretazione o applicazione dello statuto o delle delibere degli organi sociali. Ciò, dunque, non consente di estendere la devoluzione anche alla risoluzione di controversie insorte in merito alla legittimità delle singole voci di spesa previste dalle delibere.

Nel merito, rispetto al primo motivo d'impugnazione, la Società rappresenta che l'effettiva ripartizione delle spese è avvenuta sulla base di nuovi prospetti riepilogativi, emendati dagli errati incolonnamenti e da alcuni errori materiali.



Rispetto al secondo motivo d'impugnazione deduce la mancanza di contraddittorietà atteso che gli arbitri hanno statuito l'illegittimità del canone di locazione e, conseguentemente, hanno annullato le relative spese.

Circa il terzo motivo d'impugnazione relativo alla voce di spesa del 15/11/2016, afferente al diritto annuale per l'anno 2007 a favore della Camera di commercio, la **CP\_5** riconosce che ai soci, per le spese sostenute nell'anno 2007 era già stato richiesto il versamento necessario a coprire la spesa, e pertanto, deduce che agli stessi è stato già rimborsato l'importo di € 2,67.

Rispetto al quarto ed al quinto motivo osserva che le doglianze sono infondate, in quanto relative a questioni non esaminate dagli arbitri perché ritenute assorbite, con conseguente non ricorrenza del vizio di omessa pronuncia. Aggiunge, poi, che il motivo è stato esaminato, ritenendolo errore materiale, e da quello è risultato un credito riconosciuto ad un socio.

Rispetto al motivo relativo alle spese bancarie, la convenuta deduce che tali costi vengono saldati con addebito a carico della società e fanno parte delle varie poste iscritte a bilancio. Non essendo spese di amministrazione e di segreteria, non possono essere riepilogate tra le spese sostenute per la gestione ordinaria della Società.

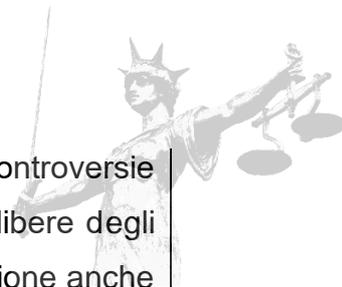
Circa il settimo motivo, la cooperativa deduce l'infondatezza dell'assunto secondo cui la spesa è illegittima poiché annullata con precedente lodo arbitrale, atteso che quest'ultimo annulla le delibere sol perché la competenza per eventuali canoni di manutenzione ordinaria e straordinaria spetterebbero, in ipotesi di costituzione di un condominio, allo stesso.

Rispetto alla contraddittorietà tra lodi in relazione alla natura di proprietà divisa o indivisa degli immobili in capo alla cooperativa, la convenuta deduce che la questione è sorta rispetto ai canoni di locazione della sede sociale. Domanda questa risolta favorevolmente per i ricorrenti che, dunque, non hanno alcun interesse a proporre impugnazione sul punto.

\*\*\*

### ***1.- Sull'incompetenza degli arbitri***

1. La **Controparte\_5** chiede di annullare il lodo per incompetenza del collegio arbitrale. Deduce in proposito che la clausola



compromissoria di cui all'art. 29 dello statuto deferisce in arbitri le controversie relative all'interpretazione o applicazione dello statuto o delle delibere degli organi sociali. Ciò, dunque, non consente di estendere la devoluzione anche alla risoluzione di controversie insorte in merito alla legittimità delle singole voci di spesa previste dalle delibere.

2. Tale domanda costituisce impugnazione incidentale, in quanto con essa si chiede la modifica del lodo che ha rigettato l'eccezione di incompetenza sollevata dalla *Controparte\_5* nell'ambito del procedimento arbitrale.

L'impugnazione incidentale è inammissibile in quanto tardiva, essendo stata proposta in data 13 giugno 2024, ossia oltre i 20 giorni prima della prima udienza fissata, in seguito a rinvio d'ufficio, al 18/11/2019.

3. La *CP\_5* *Parte\_4* sostiene che l'eccezione di incompetenza degli arbitri non soffre delle preclusioni processuali previste per il caso di difetto di giurisdizione o dell'incompetenza territoriale e che, dunque, permane il potere del giudice di rilevarla d'ufficio.

L'assunto non è condivisibile in quanto, come posto in chiaro dalla giurisprudenza, anche nel giudizio di impugnazione per nullità del lodo arbitrale è applicabile il principio secondo cui l'impugnazione principale determina, nei riguardi di tutti coloro cui il relativo atto venga notificato, l'onere, a pena di decadenza, di esercitare il proprio diritto di impugnazione nei modi e nei termini previsti per l'impugnazione incidentale (Cass. civ. n. 3229/2012; Cass. civ. n. 2715/2007).

Allo stesso modo, non è condivisibile l'argomentazione secondo cui l'eccezione è stata proposta tempestivamente in appello poiché, a seguito dell'interruzione del processo e della conseguente riassunzione, attesi i rinvii disposti, la *CP\_5* si è costituita alla prima udienza di trattazione.

L'assunto non è condivisibile in quanto l'atto di riassunzione del processo non introduce un nuovo procedimento, ma assolve alla funzione di consentire la prosecuzione di quello già pendente.

## ***2.- Sulla contraddittorietà del lodo***



1. I primi due motivi possono essere congiuntamente trattati in quanto strettamente connessi.

Con essi i soci della CP\_5 eccepiscono la nullità del lodo per contraddittorietà, ai sensi dell'art. 829 n. 11 c.p.c., perché, da un lato, ha dichiarato che le spese di viaggio, le spese forfetarie ed il canone di locazione non devono essere ripartiti tra i soci, salvo poi statuire la correttezza del prospetto di ripartizione delle spese per il 2016, in cui risultano incluse anche le predette spese.

2. I motivi sono infondati.

Non è ravvisabile la contraddittorietà, ai fini della nullità di cui all'art. 829 co. 1 n. 11, come intesa da costante giurisprudenza.

*Infatti, «in tema di arbitrato, la sanzione di nullità prevista dall'art. 829, comma 1, n. 4, c.p.c. per il lodo contenente disposizioni contraddittorie non corrisponde a quella dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., ma va intesa nel senso che detta contraddittorietà deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione ed il dispositivo, mentre la contraddittorietà interna tra le diverse parti della motivazione, non espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo, può assumere rilevanza, quale vizio del lodo, soltanto in quanto determini l'impossibilità assoluta di ricostruire l'iter logico e giuridico sottostante alla decisione per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale» (Cass. n. 2747/21).*

Nel caso di specie, non vi è contraddizione tra diverse componenti del dispositivo né tra dispositivo e motivazione.

Viene esclusa, da un lato, l'addebitabilità ai soci delle spese di viaggio e del rimborso forfetario al Presidente, così come del canone di locazione.

A pag. 13 del lodo si statuisce la corretta ripartizione delle spese per l'anno 2016 a seguito di decisione di procedura arbitrale.

Quindi l'aspetto che viene affrontato a pag. 13 della motivazione è l'osservanza, nella ripartizione delle spese per l'anno 2016, del lodo arbitrale rituale del 4 dicembre 2017.

A pag. 14 della motivazione invece il Collegio arbitrale si occupa specificamente delle spese di viaggio e dei rimborsi forfetari al Presidente del Consiglio di Amministrazione, evidenziandone l'illegittimità in quanto non preventivamente deliberati dall'assemblea.



Il dispositivo è coerente con tale motivazione.

Dunque non vi è contraddizione determinante nullità del lodo.

Pertanto il motivo va rigettato.

### **3.- Sulla spesa del 15.11.2016**

1. Con il motivo di cui al punto 2 dell'atto di citazione, gli attori eccepiscono la nullità del lodo, ai sensi dell'art. 829 n. 12 c.p.c., per omessa pronuncia circa la richiesta di annullamento della spesa del 15/11/2016, già rendicontata e pagata nel 2007, e riproposta nel prospetto di ripartizione delle spese del 2016, relativa ad una cartella di pagamento Equitalia.

2. Il motivo è fondato.

Il collegio arbitrale ha omesso di pronunciarsi sulla richiesta – proposta con l'impugnazione della delibera – di annullamento della voce di spesa del 15 novembre 2016.

La spesa del 15.11.2016 attiene al pagamento di una cartella emessa da Equitalia, per un importo pari ad € **178,52**, volta alla riscossione del diritto annuale relativo al 2007 a favore della Camera di Commercio, pari ad € 112,00.

La **Controparte\_5** ha riconosciuto l'avvenuto pagamento da parte dei soci, nel 2007, della somma di € 112,00. Pertanto, è stato disposto un rimborso di € 2,67 in favore di tutti i soci della **CP\_5**.

Il rimborso è stato riconosciuto dai soci attori, i quali rilevano, però, che è stata rimborsata solo la sorte capitale (€ 2,67 x 42 soci = € 112) e non anche gli ulteriori importi richiesti con la cartella esattoriale, pari ad € 178.

Perciò deducono che il rimborso avrebbe dovuto essere di € 4,25 (per complessivi € 178,00, per i 42 soci).

L'assunto appare fondato in mancanza di precisazioni in senso contrario da parte della **CP\_5** e di risultanze istruttorie di segno contrario.

Pertanto va dichiarato il diritto dei soci ad un ulteriore rimborso di € 1,58, pari alla differenza tra la somma cui avrebbero avuto diritto (€ 4,25) e quanto effettivamente ricevuto (€ 2,67).

### **4.- Salto di riporti nel dettaglio spese 2016**



1. Con il motivo di cui al punto 2-a, i soci impugnano il lodo, ai sensi dell'art. 829 n. 12 c.p.c., per omessa pronuncia circa l'immotivato salto nel riporto delle spese poste a carico dei soci nel prospetto relativo alle spese del 2016.

2. Il motivo è fondato.

Il Collegio arbitrale ha omesso di pronunciarsi sul motivo proposto con l'impugnazione della delibera, riguardante il salto nel riporto delle spese del 2016.

Nel prospetto-spese si rinvencono aumenti nei riporti - di € 40,00 per ciascuno dei soci impugnanti - non giustificati.

La CP\_5 deduce, in proposito, di aver compiuto errori materiali nella redazione dei prospetti riepilogativi e di averne approntati di nuovi.

I soci contestano l'esistenza di prospetti rettificati deducendo che l'assemblea non è mai stata convocata per la loro approvazione.

I prospetti emendati non risultano agli atti.

In mancanza di una giustificazione rispetto agli aumenti dei riporti, deve riconoscersi a favore di ciascuno dei soci un credito di € 40,00.

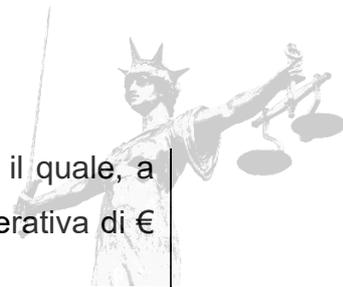
#### **5.- Sugli importi restituiti ai soci**

1. Gli attori eccepiscono – con il motivo di cui al punto **2-b** – la nullità del lodo, ai sensi dell'art. 829 n. 12 c.p.c., per omessa pronuncia circa la mancata corrispondenza tra quanto riportato nel prospetto di ripartizione delle spese del 2016 come differenza da restituire ai soci e quanto effettivamente rimborsato agli stessi.

2. Il collegio arbitrale ha omesso di pronunciarsi sul predetto motivo proposto con l'atto di impugnazione della delibera.

La doglianza è inammissibile per carenza di interesse relativamente ai soci CP\_4 , Pt\_2 , CP\_2 (erede di Persona\_2 ), Parte\_1 e CP\_1 i quali deducono di aver ricevuto dalla Cooperativa un ammontare superiore rispetto a quanto preventivato nel prospetto di ripartizione spese per l'anno 2016.

Trattandosi di un provvedimento loro favorevole, non è ravvisabile un concreto interesse degli attori.



3. Diversa è, invece, la posizione del socio *Controparte\_3*, il quale, a fronte di un credito riconosciuto dal prospetto redatto dalla Cooperativa di € 25,86, asserisce di aver ricevuto la somma di € 18,92.

Sul punto la convenuta si è limitata ad eccepire che «*il motivo è stato esaminato (ritenendolo errore materiale) e da quello è risultato un credito riconosciuto ad un socio*».

In mancanza di una specifica contestazione da parte della cooperativa ed in mancanza dei prospetti emendati, va riconosciuto in favore di *CP\_3* [...] un credito di € 6,84, pari alla differenza tra la somma riconosciuta nel prospetto (€ 25,76) e la somma ricevuta (€ 18,92).

#### **6.- Sull'annullamento del bilancio al 31.12.2017**

1. Con il motivo di cui al punto 3 dell'atto di citazione, i soci impugnano il lodo ai sensi dell'art. 829 n. 4, n. 11 e n. 5 c.p.c.

In particolare, deducono di non aver mai chiesto l'annullamento della delibera nella parte in cui è stato approvato il bilancio chiuso al 31/12/2017 e che, in ogni caso, manca qualsiasi motivazione di tale conclusione.

2. Il motivo è fondato.

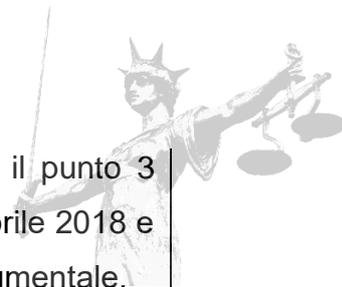
Dagli atti della procedura arbitrale risulta che nessuna delle parti ha chiesto l'annullamento del bilancio chiuso al 31/12/2017.

Pertanto, ai sensi dell'art. 829 n. 4, il lodo va dichiarato nullo nel punto n. 3 del dispositivo, con cui è stato annullato il punto 5 dell'ordine del giorno del verbale dell'assemblea ordinaria del 27 aprile 2018.

#### **7.- Sulle spese bancarie**

1. Con il motivo di cui al punto 3 gli attori contestano anche la contraddittorietà del lodo nella parte in cui annulla per carenza documentale il punto dell'ordine del giorno del verbale dell'assemblea ordinaria del 27 aprile 2018, relativo al prospetto delle spese del 2017, salvo poi confermare che le spese bancarie del 2017 devono essere ripartite tra i soci.

2. Il motivo è infondato.



Con il punto 2 del dispositivo il Collegio arbitrale ha annullato il punto 3 dell'ordine del giorno del verbale di assemblea ordinaria del 17 aprile 2018 e il prospetto analitico delle spese per l'anno 2017 per carenza documentale.

In tal modo ha accolto il motivo n. 10 d'impugnazione della delibera, per mancata indicazione - nel prospetto delle spese per l'anno 2017 e nel prospetto delle spese per il 2016 - delle spese bancarie non contabilizzate, non ripartite e non rese note ai soci.

In tale motivo si è dedotto che le spese in questione non sono rendicontate nel prospetto spese per l'anno 2017 e non è dato sapere a chi sono state addebitate.

Come detto, il lodo ha accolto tale motivo con il punto 2 del dispositivo, per carenza documentale.

Gli attori rilevano una contraddizione tra tale determinazione e quella al punto 6 del dispositivo del lodo, con cui è stata statuita la conferma delle spese bancarie, che devono essere inserite tra i costi d'esercizio e ripartite tra tutti i soci.

2.1. L'assunto degli attori non è condivisibile, in quanto il punto 6 del dispositivo del lodo afferma un principio di diritto, non incompatibile con l'annullamento del prospetto analitico delle spese per l'anno 2017, per carenza documentale.

Come osservano gli stessi attori, la determinazione di cui al punto 6 del dispositivo del lodo *«sembra più un'affermazione di principio generale (...) che non una valutazione ed una statuizione in ordine alle numerose spese bancarie»*.

L'annullamento per carenza documentale attiene al singolo concreto prospetto delle spese e non è incompatibile con il principio secondo cui anche le spese bancarie devono essere inserite tra i costi d'esercizio da ripartire tra tutti i soci.

Pertanto non è ravvisabile la dedotta contraddittorietà e quindi il motivo va rigettato.

#### **8.- Sulla contrarietà rispetto al lodo dell'8.7.2016**

1. I soci attori – al punto 4 (pag. 22 dell'atto di citazione) impugnano il lodo, ai sensi dell'art. 829 n. 8 c.p.c., in quanto, nella parte riguardante la fattura



dell'arch. **Per\_1** ha statuito che il CDA può deliberare sulle opere di manutenzione straordinaria degli edifici. In dispositivo il Collegio arbitrale ha confermato la regolarità del compenso dell'arch. **Per\_1**

Secondo gli attori, in tale parte il lodo in oggetto (del 2019) è contrario al lodo definitivo dell'8.7.2016, nel quale è stato stabilito che la competenza per le quote di manutenzione ordinaria e straordinaria spettano all'amministratore di condominio, trattandosi di Cooperativa a proprietà divisa.

I soci deducono pertanto la nullità del lodo in oggetto, ai sensi dell'art. 829 n. 8 c.p.c.

2. Il motivo è fondato.

La natura della proprietà della Cooperativa edilizia moderna è stata definita dal lodo dell'8.7.2016, divenuto definitivo.

In particolare, il lodo dell'8.7.2016 ha statuito, in merito alla questione del tipo di cooperativa, quanto segue: «(...) all'art. 4 dello statuto della Cooperativa, avente ad oggetto "Scopo ed oggetto" per come modificato con verbale di assemblea straordinaria del 28.12.2004, è dato leggere "Essa ha per oggetto la costruzione e l'acquisto case popolari ed economiche a norma di legge, da assegnarsi in proprietà divisa i soci". Ne consegue che stante la modifica del sopra detto statuto intervenuta il 28.12.2004, ad oggi la cooperativa sia di fatto a proprietà divisa, seppure siano in corso gli adempimenti necessari all'effettiva trasformazione della società e alla conseguente assegnazione in proprietà divisa degli alloggi ai soci».

Il lodo oggetto della presente controversia giunge ad una conclusione opposta, riconoscendo alla **Controparte\_5** la natura di cooperativa a proprietà indivisa.

Di conseguenza, il lodo del 2019 è nullo ai sensi dell'art. 829 c.p.c. n. 8 nella parte in cui ha confermato la regolarità del compenso dell'arch. **Per\_1**

### **9.- Canone di locazione**

1. Con il punto 4-a dell'atto di citazione gli attori eccepiscono la nullità del lodo del 20 marzo 2019 per contrarietà rispetto al lodo dell'8 luglio 2016, in quanto il lodo del 2019 ha ritenuto la Cooperativa a proprietà indivisa, mentre il lodo del 2016 ha qualificato la Cooperativa a proprietà divisa, con conseguente



competenza dell'amministratore del condominio per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Il motivo è inammissibile per carenza di concreto interesse.

Infatti il lodo impugnato ha stabilito nel dispositivo che non può essere addebitato ai soci il canone di locazione e ha annullato *“la spesa relativamente al canone di locazione”*.

Secondo un principio acquisito in giurisprudenza, non è ravvisabile un concreto interesse ad agire nella modifica della motivazione, quando il dispositivo è favorevole alla parte e la motivazione, rispetto all'originaria domanda, non offre alcuna specifica ulteriore utilità.

#### ***10.- Sulla violazione delle regole di diritto***

1. Con il motivo di cui al punto **5-a** gli attori deducono la nullità del lodo per violazione delle regole di diritto nella parte in cui, rispetto al prospetto delle spese del 2016, gli arbitri non hanno applicato il principio di non contestazione ex art. 115 c.p.c., atteso che la cooperativa non ha contestato, ed anzi ha ammesso, gli errori nel prospetto allegato alla delibera.

2. Il motivo è inammissibile.

Ai sensi dell'art. 829 c.p.c., l'impugnazione del lodo per inosservanza delle regole di diritto è ammissibile esclusivamente nei limiti indicati dal comma 3, ossia solo ove espressamente prevista dalle parti o dalla legge.

Il tenore della clausola compromissoria di cui all'art. 29 dello statuto della cooperativa è il seguente: *«ogni controversia che dovesse sorgere tra i soci, o tra questi e la società, relativamente all'interpretazione ed all'applicazione del presente Statuto, dell'eventuale regolamento interno o delle delibere degli organi sociali, sarà rimessa alla decisione di un collegio arbitrale composto da tre membri, tutti nominati, entro 30 giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente, dal presidente dell'ordine dei dottori commercialisti della provincia nel cui ambito ha sede la società. I tre arbitri così nominati provvederanno a designare il presidente. Nel caso di mancata nomina nei termini ovvero in caso di disaccordo tra gli arbitri nominati nella scelta del presidente, vi provvederà, su istanza della parte più diligente, il Presidente del Tribunale nel cui circondario sede della società. Il collegio arbitrale deciderà a maggioranza entro 90 giorni dalla costituzione, come arbitro rituale, secondo le disposizioni previste in materia dal codice di rito. Il collegio arbitrale*



*stabilirà a chi farà carico o le eventuali modalità di ripartizione del costo dell'arbitrato. Non possono essere oggetto di compromesso o di clausola compromissoria le controversie nelle quali la legge preveda l'intervento obbligatorio del pubblico ministero. Le modifiche alla presente clausola compromissoria devono essere approvate con il voto favorevole dei due terzi dei soci».*

Nel caso di specie, quindi, non è prevista la possibilità di impugnare il lodo per violazione delle regole del diritto relative al merito della controversia.

Pertanto, il motivo è inammissibile.

#### **11.- Sul difetto di motivazione**

1. Con il motivo di cui al punto **5-b** dell'atto di citazione, i soci impugnano il lodo per difetto di motivazione in riferimento ai primi sei motivi del ricorso alla procedura di lodo.

2. Il motivo è assorbito per quanto riguarda il terzo motivo (voce di spesa del 15/11/2016), il quarto motivo (salto nei riporti) ed il quinto motivo (differenze nella restituzione delle somme ai soci) del ricorso nella procedura arbitrale, in ragione dell'accertata omessa pronuncia del lodo su questi punti.

3. L'impugnazione è inammissibile in merito al primo motivo (mancata osservanza di quanto prescritto nel lodo arbitrale del 4.12.2017), non essendo adeguatamente specificato in che cosa consista il difetto di motivazione.

4. Il motivo relativo alla mancanza di motivazione, circa l'erronea/illegittima ripartizione delle spese 2016 e 2017, è inammissibile in quanto il lodo ha accolto la domanda dei soci.

Pertanto, non è ravvisabile la soccombenza degli attori impugnanti, e conseguentemente non vi è alcun interesse concreto all'impugnazione.

5. Il motivo riguardante la mancanza di motivazione in ordine alla fattura del compenso dell'arch. *Per\_1* è assorbito dall'accoglimento del motivo avente ad oggetto il predetto compenso.

#### **12.- Sulla mancanza del nome di *Parte\_2* nell'intestazione del lodo**



1. Con il decimo motivo i soci rappresentano che uno dei ricorrenti, [...] Pt\_2 , non è stato menzionato tra le parti del lodo e, dunque, è da ritenere che nei suoi confronti non sia stato pronunciato.

2. Il motivo è infondato.

Nella parte in cui il collegio arbitrale ha riassunto lo svolgimento del procedimento si fa menzione del fatto che il ricorso era stato proposto anche dal Pt\_2 . Dunque, la complessiva lettura del lodo consente di desumere la sua partecipazione alla procedura.

Infatti, per costante orientamento giurisprudenziale, la sola mancanza del nome della parte nell'epigrafe costituisce un mero errore materiale che non inficia sull'efficacia della pronuncia nei suoi confronti. Così Cass. 7 dicembre 2024 n. 31445, secondo cui «L'omessa o inesatta indicazione del nome di una delle parti nell'intestazione della sentenza va considerata un mero errore materiale, emendabile con la procedura di cui agli artt. 287 e 288 cod. proc. civ., quando dal contesto della sentenza risulti con sufficiente chiarezza l'esatta identità di tutte le parti; comporta, viceversa, la nullità della sentenza qualora da essa si deduca che non si è regolarmente costituito il contraddittorio, ai sensi dell'art. 101 cod. proc. civ., e quando sussiste una situazione di incertezza, non eliminabile a mezzo della lettura dell'intera sentenza, in ordine ai soggetti cui la decisione si riferisce" (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8242 del 24/05/2003, Rv. 563529-01, Cass., Sez. L, Sentenza n. 7343 del 26/03/2010, Rv. 612799-01, Cass., Sez. 1, Sentenza n. 22275 del 25/09/2017, Rv. 645781-01, Cass., Sez. 6-3, Ordinanza n. 19437 del 18/07/2019, Rv. 654451-01, Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 14106 del 23/05/2023, Rv. 667920-01)».

### **13.- Spese processuali**

Il parziale accoglimento dell'impugnazione, l'inammissibilità e il rigetto di vari motivi d'impugnazione giustificano l'integrale compensazione delle spese processuali.

### **14.- Doppio del contributo unificato**

In considerazione dell'inammissibilità dell'impugnazione incidentale, poiché il presente giudizio è iniziato successivamente al 30 gennaio 2013, in applicazione dell'art. 13 comma 1 *quater* d.P.R. n. 115/2002, occorre darne



atto al fine della verifica dell'obbligo della *Controparte\_5*  
[...] di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione a norma del comma 1 *bis* dell'art. 13.

**p.q.m.**

La Corte di Appello di Reggio Calabria, sezione civile, disattesa ogni contraria stanza, difesa ed eccezione, definitivamente pronunciando sull'impugnazione proposta da *Parte\_1*, *CP\_1*, *Controparte\_2*, *CP\_3*  
[...] *Controparte\_4*, *Parte\_2*, *Parte\_3* nei confronti di *Controparte\_5*, così provvede:

- rigetta i motivi di cui ai punti 1 e 1-a (nullità ex art. 829 n. 11 e n. 5 c.p.c.);
- accoglie il motivo di cui al punto 2 e, per l'effetto, dichiara che ciascun socio attore ha diritto ad € 1,58 a titolo di rimborso della spesa del 15.11.2016;
- accoglie il motivo di cui al punto 2-a dell'atto di citazione e, per l'effetto, dichiara l'illegittimità dell'aumento di € 40,00 nel riporto delle spese del 2016;
- dichiara inammissibile il motivo di cui al punto 2-b, proposto da *CP\_4*, *Pt\_2*, *Persona\_2*, *Parte\_1* e *CP\_1* riguardante l'omessa pronuncia sulle differenze da restituire ai soci;
- dichiara il diritto di *Controparte\_3* al rimborso da parte della Cooperativa di € 6,84;
- dichiara inammissibili i motivi di cui al punto 4-a e al punto 5-a dell'atto di citazione;
- accoglie il motivo n. 3 dell'atto di citazione, e per l'effetto dichiara la nullità del punto n. 3 del dispositivo del lodo (di annullamento del punto 5 dell'ordine del giorno del verbale del 17 aprile 2018);
- rigetta il motivo riguardante le spese bancarie per l'anno 2017;
- dichiara la nullità del lodo nel punto 4 del dispositivo, riguardante il compenso dell'arch. *Per\_1*
- dichiara inammissibile il motivo di cui al punto 4-a dell'atto di citazione (relativo al canone di locazione);
- dichiara inammissibile il motivo di cui al punto 5-a dell'atto di citazione (riguardante la violazione delle regole di diritto);
- dichiara inammissibile il motivo riguardante il difetto di motivazione per mancata osservanza di quanto prescritto nel lodo arbitrale del 4.12.2017;



- dichiara inammissibile il motivo riguardante il difetto di motivazione circa l'erronea/illegittima ripartizione delle spese del 2016 e 2017;
- rigetta il motivo riguardante l'omessa menzione di *Parte\_2* ;
- compensa interamente tra le parti le spese processuali;
- dà atto di avere adottato una pronuncia d'inammissibilità dell'impugnazione incidentale, ai fini della verifica dell'obbligo della *Controparte\_5* [...] di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Reggio Calabria, 24.6.2025

Il presidente est.  
*dott. Natalino Sapone*

Arbitrato in Italia