



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
Sezione XVI civile

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico, dott. Giuseppe Di Salvo, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. 74014 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2022, trattenuta in decisione all'udienza del 20-5-2025 e vertente

TRA

Parte_I

C.F. *P.IVA_I* con sede legale in Roma, in persona del legale rappresentante pro-tempore, elettivamente domiciliata in Roma, in Via del Corso n. 101, presso lo studio dell'avv. Ciro Alessio Mauro, che la rappresenta e difende, giusta delega depositata in via telematica unitamente all'atto di citazione

ATTRICE

E

Controparte_I

C.F. *C.F._I*, elettivamente domiciliata in Roma, in V.le Giuseppe Mazzini n. 146, presso lo studio dell'avv. Vincenzo Perticaro, che la rappresenta e difende, giusta delega depositata in via telematica unitamente alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 20-5-2025, le parti concludevano come da verbale in atti e la causa veniva trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO:

Con atto di citazione ritualmente notificato, Parte_I

[...] conveniva in giudizio Controparte_I chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"Voglia l'Ill.mo Giudice adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, alla luce delle argomentazioni dedotte in narrativa, accertare e dichiarare che, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento del Fondo Mutualistico, "Regolamento per i programmi d'intervento della locazione", approvato dall'assemblea il 10 maggio 20005 non sussiste in capo alla convenuta il diritto alla restituzione degli importi (da parte dell'attrice) di cui in narrativa versati a titolo di fondo mutualistico.

Con vittoria di spese e competenze di lite".

L'attrice, innanzitutto, riferiva che nel contesto dell'intervento edilizio realizzato in Roma, Piano di Zona C25 "Borghesiana Pantano", il Controparte_2 in qualità di soggetto attuatore, aveva provveduto ad assegnare in locazione n. 52 alloggi siti in via Sant'Ilario dello Ionio ai propri soci aventi determinati requisiti, tra cui Controparte_I in ragione dell'adesione della Cooperativa al Consorzio.

Ciò detto, l'attrice affermava di agire in giudizio, dopo aver azionato infruttuosamente il procedimento di mediazione obbligatoria, per ottenere l'accertamento negativo dell'asserito diritto della convenuta alla restituzione della somma di € 5.000,00, dalla stessa versata a titolo di Fondo Mutualistico per poter partecipare al programma di affitto agevolato avviato di

concerto con il **Controparte_2**, nonché, l'accertamento negativo del diritto di recesso dalla Cooperativa avanzato dalla stessa **CP_I**.

Tali diritti, a parere della **Parte_2** attrice, dovevano reputarsi insussistenti in capo alla convenuta, in quanto:

- **Controparte_1** in qualità di socia, aveva ricevuto ampia e dettagliata informativa in merito al programma edilizio, nonché alla natura e alla disciplina del Fondo Mutualistico, per cui la stessa era consapevole del fatto che, ai sensi degli artt. 3 e 4 della Convenzione stipulata in data 15-5-2005 tra la **Parte_2** e il **Controparte_2** su mandato dei rispettivi consigli d'amministrazione: a) la Cooperativa si era obbligata a costituire un Fondo Mutualistico al quale dovevano aderire i soci assegnatari degli alloggi in locazione, al fine di agevolare il reperimento delle risorse necessarie alla gestione del programma di intervento edilizio b) ciascun socio della Cooperativa doveva versare su un conto corrente indicato dal **Controparte_2** il proprio conferimento al Fondo Mutualistico, per il 50% all'atto di iscrizione a socio, per il restante 50% all'atto dell'individuazione dell'alloggio da locare;
- l'art. 5 del "Regolamento per i programmi d'intervento della locazione", approvato dalla propria assemblea dei soci in data 10-5-2005, stabiliva che la restituzione al singolo socio del conferimento versato al Fondo Mutualistico era previsto dopo 6 mesi dalla disdetta del contratto di locazione, dovendo pertanto avverarsi la condizione che l'immobile fosse rilasciato dal socio, circostanza non verificatasi nel caso della **CP_I**.

Ciò detto, l'attrice rilevava ancora che:

- con atto di apporto rep. 733 rogito n. 534, sottoscritto dal soggetto attuatore **Controparte_2** il 7-7-2016, gli immobili *de quibus* erano stati apportati al Fondo Housing Cooperativo Roma, gestito dalla società **Controparte_3** per cui il rapporto locatizio dei propri soci era proseguito con la **Controparte_3** pur mantenendo gli stessi lo *status* di soci della Cooperativa;

- nel corso degli anni, aveva proceduto a restituire il conferimento nel Fondo Mutualistico, in conformità a quanto previsto dall'art. 5 del "Regolamento per i programmi d'intervento della locazione" (regolamento interno della Cooperativa), esclusivamente ai soci che avevano risolto o disdetto il contratto di locazione.

Dunque, l'attrice contestava la posizione di controparte sostenendo che:

- la richiesta di restituzione del conferimento nel Fondo Mutualistico avanzata dalla *CP_1* era priva di fondamento giuridico, in quanto la condizione essenziale del rilascio dell'immobile, espressamente prevista dall'art. 5 del "Regolamento per i programmi d'intervento della locazione" e accettata dalla convenuta, non era stata adempiuta;
- inoltre, doveva considerarsi del tutto erronea la tesi della convenuta secondo cui il diritto alla restituzione della somma di € 5.000,00 versata nel Fondo Mutualistico, previsto e disciplinato dalla Convenzione stipulata in data 15-5-2005 tra la Cooperativa e il *Controparte_2* discendeva dal venir meno dello scopo mutualistico della *Parte_2* a fronte del conferimento degli immobili *de quibus* al Fondo Housing Cooperativo Roma tramite atto di apporto sottoscritto dal *Controparte_2* il 7-7-2016, giacché la suddetta Convenzione del 2005 non vincolava la nuova proprietà;
- la tesi della convenuta risultava, infatti, già smentita dalla sentenza n. 3958/2022 del TAR Lazio, confermata in sede di appello cautelare dal Consiglio di Stato con l'ordinanza n. 2144 del 19-5-2015, secondo cui il conferimento degli immobili al Fondo Housing (avvenuto ai sensi dell'art. 10 c. 10 bis del D.L. n. 47/2014, convertito con modificazioni in L. n. 80/2014) aveva mantenuto inalterati i vincoli di destinazione del progetto e le condizioni contrattuali degli affittuari, garantendo la continuità e la finalità sociale del programma di edilizia agevolata *ab origine* realizzato dal *Controparte_2* di concerto con la Cooperativa: il nuovo proprietario era, quindi, vincolato al quadro giuridico e agli obblighi precedentemente contratti dal dante causa, inclusi quelli relativi alla natura mutualistica delle abitazioni,

nonostante la vecchia Convenzione non fosse stata oggetto di ristipulazione;

- pertanto, lo scopo mutualistico della Cooperativa e del Fondo istituito nel 2005 erano ancora attuali ed operativi, tanto che i nuovi contratti di locazione continuavano ad essere sottoscritti anche dalla Cooperativa, oltretutto dal socio locatore e dal Fondo Housing Cooperativo Roma, gestito da **Controparte_3**;
- anche la richiesta di recesso dalla Cooperativa formulata dalla convenuta era priva di fondamento giuridico, posto che: a) lo scopo mutualistico della Cooperativa, ossia quello di fornire alloggi sociali, era stato mantenuto e garantito anche dopo il conferimento degli immobili al Fondo Housing; b) le condizioni per l'esercizio del diritto di recesso poste all'art. 12 dello Statuto non potevano dirsi soddisfatte, giacché la **CP_I** non aveva dimostrato di aver perso i requisiti di ammissione, né tantomeno che la **Parte_2** non era più in grado di perseguire i propri scopi sociali; c) il recesso era incompatibile con il mantenimento del beneficio locativo, intrinsecamente legato alla qualità di socio.

Si costituiva in giudizio **Controparte_1** contestando quanto *ex adverso* dedotto poiché infondato in fatto ed in diritto e chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“Voglia l'ill.mo Giudice adito:

- In via preliminare e/o pregiudiziale: attesa l'esistenza di clausola compromissoria arbitrale in seno all'art. 32 dello Statuto di parte attrice e per tutti i motivi di cui al presente atto, dichiarare l'improponibilità delle domande attoree o,

In via subordinata: accertare e dichiarare il proprio difetto di competenza e disporre in favore del nominando Collegio arbitrale;

- Nel merito: rigettare integralmente le domande di parte attrice in quanto infondate in fatto ed in diritto per tutti i motivi di cui al presente atto.

Con vittoria di spese competenze ed onorari da distrarsi in favore del procuratore antistatario”.

A sostegno delle proprie ragioni, la convenuta esponeva che:

- nel contesto del progetto di edilizia agevolata realizzato in Roma, Piano di Zona C25 "Borghesiana Pantano", *ab origine* posto in essere dal **Controparte_2** di concerto con la Cooperativa Tor Marancia Sesta, oggi **Pt_1** **Parte_1** aveva sottoscritto, in data 9-5-2011, atto di adesione al "programma locazioni permanenti";
- in data 30-5-2011, aveva stipulato con il **Controparte_2** il contratto di locazione aente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Via Sant'Ilario dello Ionio n. 9 E/3;
- in data 7-7-2016, con atto a rogito del Notaio **Per_1** di Roma rep. n. 733/534, il **Controparte_2** aveva conferito il diritto superficiario degli immobili in parola al Fondo Housing Cooperativo Roma (gestito dalla Investire Immobiliare Società di Gestione di Risparmio S.p.A.), che ne era diventato proprietario, subentrando in tutti i rapporti inerenti ai contratti di locazione in essere;
- con lo stesso atto di apporto, la **Controparte_4** società svolgente attività di "Gestione di immobili per conto terzi", era stata investita del ruolo di "gestore sociale" e, pertanto, da quel momento aveva esercitato per il Fondo Housing le medesime attività precedentemente svolte dalla Cooperativa Abitare Solidale;
- dal 2016, quindi, da un lato, la controparte contrattuale del rapporto di locazione era unicamente Fondo Housing, gestito da **Controparte_3**, dall'altro, la Cooperativa Abitare Solidale non aveva più rivestito il ruolo conferitole dal **Controparte_2** tramite la stipula della Convenzione sottoscritta dalle suddette parti in data 15-5-2005, rispetto alla quale non vi era stato alcun subentro del Fondo Housing;
- lo scopo mutualistico della Cooperativa Abitare Solidale, quindi, era venuto meno con l'atto di apporto, tramite cui i beni immobili strumentali al raggiungimento dello scopo mutualistico erano stati ceduti al Fondo Housing Cooperativo Roma, mentre la Cooperativa aveva cessato di svolgere un ruolo operativo nel programma di

- edilizia agevolata e, pertanto, insieme ad altri soci aveva domandato all'attrice la restituzione del Fondo Mutualistico (pari ad € 5.000,00) precedentemente versato in ossequio a quanto stabilito dalla Convenzione del 2005, ormai priva di efficacia; tuttavia, la richiesta era rimasta insoddisfatta;
- nel febbraio 2022, unitamente ad altri soci conduttori, aveva instaurato nei confronti dell'odierna attrice procedimento di mediazione ai fini di una composizione bonaria della controversia avente ad oggetto la restituzione delle somme conferite nel Fondo Mutualistico, ma il procedimento si era concluso negativamente;
 - in data 14-7-2022, aveva reiterato la richiesta di restituzione del Fondo e aveva altresì comunicato il formale recesso dalla Cooperativa Abitare Solidale, che invece di dare positivo riscontro, aveva instaurato il presente giudizio.

Ciò detto, la convenuta preliminarmente sollevava eccezione di improponibilità della domanda o, in subordine, di difetto di competenza del Giudice adito, in quanto, ai sensi dell'art. 32 dello Statuto della *Parte_I* contenente espressa clausola compromissoria, l'attrice avrebbe dovuto deferire la controversia ad un nominando collegio arbitrale irruuale.

Nel merito, invece, la convenuta affermava la sussistenza del proprio diritto alla restituzione della somma di € 5.000,00, versata a titolo di Fondo Mutualistico per poter partecipare al programma di affitto agevolato, nonché, del diritto di recesso dalla Cooperativa Abitare Solidale, sostenendo che:

- con l'atto di apporto, il Fondo Housing Cooperativo Roma si era obbligato unicamente al rispetto dei vincoli previsti dal Programma edilizio e, nella specie, al rispetto dell'obbligo di locare gli immobili a soggetti aventi i requisiti soggettivi previsti dalla normativa vigente, mentre non si era vincolato in alcun modo al rispetto della Convenzione del 15-5-2005, unico atto nel quale trovava legittimazione la percezione del Fondo Mutualistico da parte dell'attrice;

- il Fondo Housing poteva, quindi, locare gli immobili anche a soggetti non investiti della qualità di soci della Cooperativa Abitare Solidale, qualora gli stessi fossero stati in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, e senza il versamento di un fondo mutualistico;
- infatti, dal 2016, il Fondo Housing aveva stipulato nuovi contratti di locazione e nessuno dei conduttori era stato chiamato ad iscriversi nel libro soci della Abitare Solidale e/o a intrattenere con essa qualsivoglia rapporto, né tantomeno a versare il Fondo Mutualistico;
- la Convenzione del 15-5-2005 era del tutto priva di efficacia giacché il Fondo Housing non vi era subentrato, né era stata stipulata una nuova convenzione tra il Fondo stesso e la Cooperativa Abitare Solidale con la previsione del conferimento di un Fondo Mutualistico da parte degli affittuari degli appartamenti;
- dal 2016, la Cooperativa Abitare Solidale non rivestiva più alcun ruolo e non svolgeva più alcuna attività in relazione agli immobili locati ed al programma locatizio;
- con l'atto di apporto, lo scopo mutualistico della Cooperativa attrice era venuto meno, come poteva evincersi dal fatto stesso che non vi era più necessità di essere soci di Abitare Solidale per divenire conduttori degli immobili oggetto di locazione: pertanto, da un lato la trattenuta del Fondo Mutualistico già versato rappresentava un vero e proprio indebito posto in essere dalla Cooperativa, non essendovi alcun titolo a motivare tale conferimento; dall'altro, era del tutto giustificato il proprio recesso dalla società;
- i procedimenti amministrativi citati dalla controparte a sostegno delle proprie ragioni erano da reputarsi del tutto inconferenti.

La causa veniva istruita sulla base della documentazione versata in atti dalle parti; all'udienza del 20-5-2025 queste precisavano le conclusioni come da relativo verbale e la causa veniva trattenuta in decisione con i termini per il deposito delle conclusionali e delle repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande formulate da **Parte_I** devono essere dichiarate improponibili in quanto, alla luce delle complessive emergenze in atti, si deve ritenere fondata per le ragioni di cui *infra*, l'eccezione di compromesso tempestivamente sollevata da **Controparte_I**.

L'art. 32 dello Statuto sociale di **Parte_I** [...] prevede che "Le eventuali controversie che sorgessero fra i Soci o fra i Soci e la Società, anche se promosse da Amministratori e Sindaci (questi ultimi se nominati) ovvero nei loro confronti e che abbiano per oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, saranno decise da un Collegio Arbitrale, composto di un numero dispari di membri nominati dal Presidente del Tribunale nel cui circondario ha sede la Società. 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 ha sede la Società. Il Collegio arbitrale deciderà a maggioranza entro novanta giorni dalla costituzione, in modo irrevocabilmente vincolativo per le parti, come arbitro irrituale, con dispensa da ogni formalità di procedura e dall'obbligo del deposito del lodo. Si applicano comunque le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n°5 del 17 Gennaio 2003. Non possono essere oggetto di compromesso o clausola compromissoria le controversie per le quali la legge preveda l'intervento obbligatorio del Pubblico Ministero".

Ebbene, alla luce del chiaro disposto della clausola statutaria, sono devolute alla cognizione arbitrale tutte le controversie che possono insorgere, tra l'altro, tra i soci e la società e, dunque, anche quelle in rilievo nel caso di specie, aventi ad oggetto l'accertamento del diritto di recesso del socio, argomentato dalla **CP_I** in base all'asserito venir meno del rapporto cooperativo a fronte della perdita dello scopo

mutualistico perseguito da Abitare Solidale, per gli effetti dell'atto di apporto a rogito del Notaio *Per_I* di Roma rep. n. 733/534 del 7-7-2016; nonché, l'accertamento dell'obbligo restitutorio della società, in conseguenza della sussistenza o meno di un titolo giuridico attuale che sorregga il conferimento del socio nel Fondo Mutualistico, istituito a garanzia dell'efficiente operatività della Cooperativa.

Del resto, secondo il costante orientamento della Corte di Cassazione, le controversie in materia societaria possono, in linea generale, formare oggetto di compromesso, con esclusione di quelle che hanno ad oggetto interessi della società che concernono la violazione di norme poste a tutela dell'interesse collettivo dei soci o dei terzi. A tal fine, peraltro, l'area della indisponibilità deve ritenersi circoscritta a quegli interessi protetti da norme inderogabili, la cui violazione determina una reazione dell'ordinamento svincolata da qualsivoglia iniziativa di parte, quali le norme dirette a garantire la chiarezza e la precisione del bilancio di esercizio (cfr., Cass. civ. n. 3772 del 23-2-2005). Mentre, nel caso in esame, è evidente che la controversia afferisce a diritti individuali del tutto disponibili, essendo certamente disponibili i diritti derivanti dalla qualità di socio.

Le parti, dunque, manifestando espressamente la propria volontà nella clausola compromissoria di cui all'art. 32 dello Statuto della *Parte_I* hanno acconsentito, nel caso (come quello di specie) di controversie aventi ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, a sottrarsi totalmente alla tutela giurisdizionale ordinaria per affidarsi a quella dell'arbitrato irrituale, ex art. 808 ter c.p.c.

Orbene, come costantemente osservato dalla Suprema Corte, con la clausola di arbitrato irrituale le parti non intendono derogare alla giurisdizione, ma conferiscono all'arbitro o agli arbitri (il cui procedimento di nomina deve essere ben individuato) la soluzione di controversie (insorte o che possano insorgere in

relazione a determinati rapporti giuridici) soltanto attraverso lo strumento negoziale, ossia mediante una composizione della lite amichevole, conciliativa o transattiva, o mediante un negozio giuridico di mero accertamento, riconducibili, in virtù del mandato conferito all'arbitro o agli arbitri, alla volontà delle parti, le quali, infatti, si impegnano a considerare la decisione dell'arbitro o degli arbitri come espressione della loro stessa volontà.

Evidenziata la piena operatività tra le parti della clausola di cui all'art. 32 dello Statuto della Parte I

[...] e la sua qualificazione quale clausola compromissoria per arbitrato irrituale nei termini anzidetti, occorre chiarire il tipo di pronuncia da adottare a seguito dell'accoglimento dell'eccezione sollevata dalla convenuta (se di incompetenza o di improponibilità della domanda).

Orbene, secondo l'orientamento giurisprudenziale maggioritario, a cui si intende dare continuità, mentre l'eccezione di compromesso riferita ad una clausola di arbitrato rituale attiene alla competenza, in quanto all'attività degli arbitri rituali deve essere riconosciuta natura giurisdizionale e sostitutiva del giudice ordinario (cfr. *ex multis* Sez. Un. Cass. civ. n. 24153 del 25-10-2013; Cass. civ. n. 11634 del 26-5-2014; Sez. Un. Cass. civ. n. 27847 del 30-10-2019; Sez. Un. Cass. civ. n. 23418 del 26-10-2020), l'eccezione riferita ad una clausola di arbitrato irrituale attiene al merito, in quanto la pronuncia arbitrale ha natura negoziale ed il compromesso si configura come patto di rinuncia all'azione giudiziaria e alla giurisdizione dello Stato con conseguente inapplicabilità delle norme dettate per l'arbitrato rituale, ivi compreso l'art. 819 ter c.p.c. (in questo senso, Cass. civ. n. 1150 del 17-1-2013; Cass. civ. n. 10300 del 13-5-2014; Cass. civ. n. 4526 dell'8-3-2016; Cass. civ. n. 19060 del 31-7-2017; Cass. civ. n. 21942 del 10-9-2018; Cass. civ. n. 26696 del 24-11-2020).

La Suprema Corte, per quanto qui specificamente interessa, ha infatti precisato che "l'eccezione con la quale si deduca

l'esistenza (o si discuta dell'ampiezza) di una clausola compromissoria per arbitrato irruale non pone una questione di competenza dell'autorità giudiziaria (come nel diverso caso di clausola compromissoria per arbitrato rituale), ma contesta la proponibilità della domanda per avere i contraenti scelto la risoluzione negoziale della controversia rinunciando alla tutela giurisdizionale" e la relativa decisione si connota "come pronuncia su questione preliminare di merito, in quanto attinente alla validità o all'interpretazione del compromesso o della clausola compromissoria" (cfr. Cass. civ. n. 21942 del 10-9-2018).

Alla luce delle precedenti considerazioni, deve essere dichiarata l'improponibilità della domanda giudiziaria, come formulata dalla *Parte_1* per rinuncia delle parti all'azione, derivante dalla previsione statutaria di cui al suddetto art. 32, contenente clausola compromissoria per arbitrato irruale del tutto valida ed efficace, nonché pacificamente applicabile al caso di specie.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e, pertanto, sono poste a carico di *Parte_1*

[...].

P.Q.M

Il Giudice Unico del Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, nel contraddittorio tra le parti, così provvede:

dichiara l'improponibilità della domanda giudiziaria formulata da *Parte_1* nei confronti di *CP_1* [...] e, per l'effetto, devolve la controversia all'arbitrato irruale previsto dall'art. 32 dello statuto sociale di [...] *Parte_1* ;

condanna *Parte_1* alla refusione in favore di *Controparte_1* delle spese di lite, che liquida in complessivi € 4.658,00 per compensi professionali, oltre spese generali come da tariffa forense, IVA e CPA come per legge, da

distrarsi in favore del procuratore costituito dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Roma, in data 19 settembre 2025.

*il Giudice Unico
dott. Giuseppe Di Salvo*