



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

Sezione decima civile

Il Tribunale di Roma, in composizione monocratica, in persona del dott. Francesco Cina, visto l'art. 281 sexies c.p.c., udita la discussione orale, ha pronunciato la seguente

SENTENZA DEFINITIVA

nella causa iscritta al n. **22112** del Ruolo Generale Affari Civili Contenziosi dell'anno **2022**

tra

Parte_1 (C.F. *C.F._1*) e *Controparte_1*

[...] (C.F. *P.IVA_1*), entrambi in giudizio con l'avv. Gaetano Aiello

-parti attrici-

Controparte_2 (C.F. *P.IVA_2*), in giudizio con l'avv. Antonio Corvasce

-parte convenuta-

e

Controparte_3 (C.F. *P.IVA_3*), in giudizio con l'avv. Massimo Luconi

-parte convenuta-

OGGETTO: vendita di cose immobili.

CONCLUSIONI: - per le parti attrici: “*come da memoria ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c.*” e quindi “*In via principale e nel merito, accertato e dichiarato il diritto del Sig.*

Parte_1 assegnatario dell'alloggio sito in Roma alla Via Alberto Tallone n. 16, scala A, piano TS1, Int. 3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al

Foglio 39, Particella 249, Sub. 28, ZC 6, Cat. A/2, Classe 5, Vani 5, Rendita € 697,22, Piano T/S1 con annessa cantina e box identificato al Foglio 39, Particella 249, Sub. 80, Cat. C/6, Rendita 64,45 Via Alberto Tallone n. 16/A, Piano S1 Int. 3, di ottenere il trasferimento dell'immobile di cui sopra al prezzo di € 53.722,21, al netto delle detrazioni e riduzioni indicati in in atto di citazione alle pagg. 6 e 7, ovvero nella diversa somma che sarà accertata nel corso del giudizio anche a mezzo CTU tecnico-contabile e/o determinata dal Giudice anche nei tempi e modalità di pagamento di cui si offre fin d'ora l'adempimento, emettere una sentenza ex art. 2932 c.c. che trasferisca in favore della Controparte_1 ed in danno della odierna Cooperativa convenuta - conformemente a quanto stabilito nella delibera del CdA la Tana 80 del 2.12.2019, del CdA della Controparte_1 [...] del 28 febbraio 2022, nell'Atto d'Obbligo sottoscritto dalla società Controparte_2, nel Decreto Ministeriale n.2523 del 27 dicembre 2001 e del DISCIPLINARE GENERALE DI NORME, PATTI, ONERI E CONDIZIONI DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 LEGGE 865/71 e della Deliberazione di Giunta Regionale n. 301/2017 in atti - la proprietà del diritto di superficie come pervenuto in virtù della Convenzione sottoscritta con il Comune di Roma, dell'alloggio sito in Roma alla ViaAlberto Tallone n. 16, scala A, piano T-S1, Int. 3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 39, Particella 249, Sub. 28, ZC 6, Cat. A/2, Classe 5, Vani 5, Rendita € 697,22, Piano T/S1 con annessa cantina e box identificato al Foglio 39, Particella 249, Sub. 80, Cat. C/6, Rendita 64,45 Via Alberto Tallone n. 16/A, Piano S1Int. 3, emettendo nel contempo ogni consequenziale decisione di legge, con particolare riferimento alla previa liberazione dell'immobile da ipoteche, pogni e vincoli pregiudizievoli.

Accertato e dichiarato nel contempo il comportamento illegittimo ed inadempiente della Controparte_2 nel rifiutarsi di trasferire l'immobile nonostante la Diffida Stragiudiziale notificata formalmente, unitamente agli altri comportamenti illegittimi come saranno documentati ed accertati nel corso del giudizio, condannare l'odierna convenuta al risarcimento dei danni subiti e subendi dagli attori in tutta la vicenda, così come saranno accertati nel corso del giudizio

ovvero diversamente determinati attraverso una valutazione equitativa, con compensazione tra l'importo come accertato ed il credito vantato a titolo di versamento del prezzo di trasferimento dell'immobile, emettendo nel contempo ogni consequenziale decisione di legge con particolare riferimento alla condanna della convenuta alla liberazione dell'immobile da ipoteche, pogni e vincoli pregiudizievoli.

In via subordinata, nella deprecabile ipotesi di mancato accoglimento per qualsiasi motivo o causa della domanda formulata in via principale, accertato e dichiarato il diritto del Sig. Parte_1 assegnatario dell'alloggio sito in Roma alla Via Alberto Tallone n. 16, scala A, piano T-SI, Int. 3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 39, Particella 249, Sub. 28, ZC 6, Cat. A/2, Classe 5, Vani 5, Rendita € 697,22, Piano T/SI con annessa cantina e box identificato al Foglio 39, Particella 249, Sub. 80, Cat. C/6, Rendita 64,45 Via Alberto Tallone n. 16/A, Piano SI Int. 3, di ottenere il trasferimento dell'immobile di cui sopra al prezzo di € 53.722,21, al netto delle detrazioni e riduzioni indicati in in atto di citazione alle pagg. 6 e 7, ovvero nella diversa somma che sarà accertata nel corso del giudizio anche a mezzo CTU tecnico-contabile e/o determinata dal Giudice anche nei tempi e modalità di pagamento di cui si offre fin d'ora l'adempimento, emettere una sentenza ex art. 2932 c.c. che trasferisca in favore del medesimo Sig. Parte_1 ed in danno della odierna Cooperativa convenuta, la proprietà del diritto di superficie come pervenuto in virtù della Convenzione sottoscritta con il Comune di Roma, dell'alloggio sito in Roma alla Via Alberto Tallone n. 16, scala A, piano T-SI, Int. 3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 39, Particella 249, Sub. 28, ZC 6, Cat. A/2, Classe 5, Vani 5, Rendita € 697,22, Piano T/SI con annessa cantina e box identificato al Foglio 39, Particella 249, Sub. 80, Cat. C/6, Rendita 64,45 Via Alberto Tallone n. 16/A, Piano SI Int. 3, emettendo nel contempo ogni consequenziale decisione di legge, con particolare riferimento alla condanna della convenuta alla liberazione dell'immobile da ipoteche, pogni e vincoli pregiudizievoli e l'obbligo di restituzione da parte del convenuto di parte del contributo regionale a fondo perduto calcolato sull'immobile e sopra indicato sulla base di quanto disposto dalla Delibera regionale numero 301/2017 e relativa determina dirigenziale n. G17592 del 18/12/2017.

In ogni caso, accertato e dichiarato il diritto degli odierni attori, direttamente o indirettamente prenotatari e assegnatari dell'alloggio sito in Roma alla Via Alberto Tallone n. 16, scala A, piano T-SI, Int. 3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 39, Particella 249, Sub. 28, ZC 6, Cat. A/2, Classe 5, Vani 5, Rendita € 697,22, Piano T/SI con annessa cantina e box identificato al Foglio 39, Particella 249, Sub. 80, Cat. C/6, Rendita 64,45 Via Alberto Tallone n. 16/A, Piano SI Int. 3, di ottenere il trasferimento dell'immobile di cui sopra al prezzo di € 53.722,21, al netto delle detrazioni e riduzioni indicati in premessa come legittimati in virtù della reale consistenza dell'immobile alla luce della situazione urbanistica in essere, ovvero nella diversa somma che sarà accertata nel corso del giudizio anche a mezzo CTU tecnico-contabile e/o determinata dal Giudice anche nei tempi e modalità di pagamento di cui si offre fin d'ora l'adempimento, disporre la riduzione proporzionale e/o la cancellazione dell'ipoteca iscritta sul diritto superficiario riguardo l'immobile oggetto del presente atto in virtù del valore effettivo dell'immobile e del pagamento del prezzo come sopra determinato, e per l'effetto Ordinare al Monte dei Paschi di Siena Spa di ridurre e/o proporzionalmente cancellare l'ipoteca iscritta sul diritto superficiario riguardo l'immobile oggetto del presente atto in virtù del valore effettivo dell'immobile e del pagamento del prezzo come sopra determinato ed accertato, emettendo nel contempo ogni consequenziale decisione di legge.

Ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma di trascrivere la emananda sentenza esonerandolo da qualsiasi responsabilità.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari della presente procedura, normativamente aumentati di spese forfettarie, IVA e CPA come per legge”;

- per parte convenuta *Controparte_2* : “come da comparsa di costituzione e risposta” e quindi “- *In via preliminare*: I. - Accertare e dichiarare la carenza di giurisdizione dell'adito giudice e, per l'effetto, l'improponibilità/inammissibilità delle domande attoree, per violazione dell'art. 27 dello statuto sociale della coop. *CP_2*.

*II. – In via gradata, accertare il difetto di legittimazione ad agire e di legittimazione attiva del sig. *Parte_1* e, per l'effetto, dichiarare improponibili /inammissibili e respingere le domande spiegate da quest'ultimo attore.*

III. - Accertare il difetto di legittimazione ad agire e di legittimazione attiva della soc. coop. ed. Controparte_1” e, per l’effetto, dichiarare improponibili/inammissibili e respingere le domande spiegate da quest’ultima società attrice.

IV. - In via ulteriormente gradata, nel merito, accertare e dichiarare la nullità dell’atto di citazione o, in via estremamente gradata, l’inammissibilità o, in via gradata, l’infondatezza e la mancanza di prova delle domande attoree e respingerle nel merito.

V. Accertare il difetto di legittimazione passiva della Banca “Controparte_3 [...]” e per l’effetto dichiarare improcedibili/inammissibili le domande formulate nei suoi confronti ed estrometterla dal presente giudizio.

VI. - Condannarsi gli odierni attori al pagamento delle spese ed onorari di giudizio, anche nella forma aggravata prescritta dall’art. 96 c.p.c. e, per l’effetto, anche al risarcimento dei danni da “lite temeraria”, ex art. 96, commi 1 e 3, da valutarsi nella misura che il sig. Giudice riterrà giusta ed equa, oltre all’integrale refusione del contributo unificato”;

- per parte convenuta Controparte_3 “come da memoria ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c.” e quindi “i) in via preliminare,

- dichiarare il difetto di legittimazione ad agire della Controparte_1 [...], per non essere mai stata socia della società CP_2 e, quindi, non potendo vantare alcun diritto sugli immobili dedotti in giudizio;

- per l’effetto, dichiarare inammissibili ed improcedibili tutte le domande proposte dalla Controparte_1, poiché priva di legittimazione;

- dichiarare il difetto di legittimazione ad agire del sig. Parte_1, per avere rinunciato all’assegnazione dell’alloggio oggetto di giudizio in favore della [...]

Controparte_1, non potendo vantare alcun diritto sugli immobili dedotti in giudizio;

- dichiarare il difetto di legittimazione ad agire e la carenza di interesse del sig. Pt_1, per essere stato espulso dalla società, non potendo vantare alcun diritto sugli immobili dedotti in giudizio;

- per l’effetto, dichiarare inammissibili ed improcedibili tutte le domande proposte dal sig. Parte_1, poiché privo di legittimazione ad agire e carente di interesse;

- ii) in via principale, in ogni caso, rigettare tutte le domande proposte dagli attori in quanto inammissibili, infondate e non provate;*
- iii) in subordine, nella denegatissima ipotesi in cui venisse accolta la domanda ex art. 2932 c.c., stante l'accessorietà dell'ipoteca iscritta al credito garantito, dichiarare inammissibile e comunque infondata la domanda di cancellazione dell'ipoteca gravante sull'alloggio sito in Roma, Via Alberto Tallone n. 16, scala a, piano T-S1, int. 3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 39, Particella 249, Sub. 28, ZC 6, Cat. A/2, Classe 5, Vani 5, Rendita € 697,22, con annessa cantina e box identificato al Foglio 39, Particella 249, Sub. 80, Cat. C/6, Rendita 64,45 Via Alberto Tallone n. 16, Piano S1 int. 3, per non essere stata estinta la quota di mutuo gravante sui detti immobili.*
- iv) Con vittoria di spese e compensi”.*

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Oggetto della controversia ed elementi del processo rilevanti per la decisione.

1.1. Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* **e** *[...]* *Controparte_1* **(di seguito, per brevità, anche solo** *CP_1* **[...]** **hanno convenuto in giudizio** *Controparte_2* **(di seguito, per brevità, anche solo** *CP_2* **) e** *Controparte_3* **(di seguito, per brevità, anche solo** *CP_4* **, formulando conclusioni sostanzialmente conformi a quelle poi precise all'esito del giudizio e sopra trascritte.**

A supporto delle domande così proposte, gli attori hanno infatti allegato e dedotto:

- che, il 19 settembre 2007, la cooperativa edilizia *CP_2* aveva stipulato con il Comune di Roma una convenzione ex art. 35 Legge 865/71, preceduta dalla delibera del 19.11.2006 n. 11 della Giunta Municipale di assegnazione del diritto di superficie nel piano di zona denominato “Pian Saccoccia”, per la costruzione di n. 18 alloggi assentiti da permesso di costruire n. 384;
- che la cooperativa edilizia *CP_2* aveva fruito di un contributo concesso dalla Regione Lazio per un importo di euro 489.311,13 di cui alla Delibera di G.R. n. 1012 del 29 ottobre 2004 per la realizzazione di un programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “20.000 alloggi in affitto”, per il quale era stato stipulato in data 19 settembre 2007 il conseguente atto d’obbligo;

- che i lavori erano stati ultimati in data 29 aprile 2010;
- che, con verbale di assemblea dei soci della Controparte_2 del 15 aprile 2008, era stato approvato il piano finanziario preventivo sulla base dei costi di costruzione dell'edificio oggetto del programma edilizio ed era stato indicato il calcolo presuntivo del prezzo massimo di cessione per ogni alloggio, mentre il piano finanziario consuntivo non era mai stato approvato dalla CP_1
- che, con verbale del consiglio di amministrazione della cooperativa edilizia la CP_2 [...] del giorno 25 febbraio 2011, Parte_1 era divenuta assegnatario dell'alloggio sito in Roma, alla Via Alberto Tallone n. 16, interno A/3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 39, Particella 249, Sub. 28, con annessa cantina e box identificato la Foglio 39, Particella 249, Sub. 80;
- che, con verbale del consiglio di amministrazione della cooperativa edilizia la Tana 80 del 2 febbraio 2019, conformemente a quanto stabilito nell'atto d'obbligo, nel Decreto Ministeriale n.2523 del 27 dicembre 2001 e nel disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71, era stata disciplinata la compravendita degli alloggi assegnati secondo le seguenti modalità: A) cessione a terzi, con obbligo di mantenimento del socio assegnatario secondo la nuova recente Deliberazione di Giunta Regionale n. 877 del 26/11/2019, intitolata “Autorizzazione alla vendita e alla locazione da parte dell'assegnatario o dell'acquirente di alloggi”; B) acquisto da parte del socio assegnatario, con restituzione di parte del contributo regionale a fondo perduto ricevuto sulla base di quanto disposto dalla Delibera regionale numero 301/2017 e relativa determina dirigenziale n. G17592 del 18/12/2017;
- che, con atto del 22 novembre 2021, il Pt_1 al pari di altri soci, aveva diffidato [...] CP_2 80 a procedere al trasferimento degli alloggi al medesimo assegnati ed a comunicare nel contempo l'importo della quota del mutuo fondiario contratto con la Controparte_3 Paschi di Siena da accollare, con corrispondente frazionamento e piano di ammortamento;
- che la diffida non aveva sortito alcuno effetto;
- che CP_2 aveva contratto un mutuo fondiario con CP_4 con relativo piano di ammortamento suddiviso in base ai 18 alloggi realizzati;

- che il Decreto Ministeriale n. 2523 del 27 dicembre 2001 denominato “20.000 abitazioni in affitto” prevedeva espressamente all’art 2 comma 4 quanto segue: “La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente decreto, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In questo caso il vincolo viene assunto dall’acquirente e riportato nell’atto di compravendita e relative note di trascrizione”;
- il disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71 prevedeva la possibilità di cessione anche a persone giuridiche che rispettassero le condizioni stabilite nella Convenzione;
- che, con verbale del 28 febbraio 2022 del consiglio di amministrazione della società cooperativa edilizia *Controparte_1*, socia della società cooperativa *CP_2*, era stata autorizzata la cessione degli alloggi a quest’ultima conformemente a quanto stabilito dalle disposizioni normative e convenzionali in atti, per loro nome e conto quanto meno fino al termine stabilito per la durata della locazione;
- che il prezzo massimo di cessione dell’immobile int. A/3, assegnato al *Pt_1* era pari ad euro 157.411,39 in base alla Tabella definitiva comunicata da *CP_5* in data 14 giugno 2014;
- che il *Pt_1* aveva versato alla società cooperativa edilizia *CP_2* fino al 31.1.2022 ed in conseguenza all’atto di assegnazione, la complessiva somma di euro 84.266,65, a titolo di acconto acquisto alloggio, canoni di locazione, quota capitale mutuo e quota interessi, da cui detrarre le sole somme legittimamente calcolate sulla quota capitale mutuo, sull’IVA versata, sul capitale sociale residuo e sull’imponibile del canone di locazione per un totale di euro 27.901,06.
- che il prezzo che le parti attrici offrivano di corrispondere in un’unica soluzione all’atto di trasferimento era quindi pari ad euro 53.722,21, così ottenuto detraendo dal prezzo massimo di cessione pari ad euro 157.411,39 i seguenti importi: euro 15.741,14 (pari al 10% del prezzo massimo di cessione) per il deprezzamento dovuto al valore dell’area di proprietà comunale, trattandosi di immobile sottoposto al regime tipico dell’edilizia economico popolare realizzato su terreni di proprietà pubblica concessi in uso per un periodo di 99 anni all’operatore convenzionato; euro 15.741,14 (pari al 10%

del prezzo massimo di cessione) per la totale assenza di opere di urbanizzazione secondaria e la mancanza dei certificati di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria; euro 15.741,14 (pari al 10% del prezzo massimo di cessione) per la mancanza del certificato di agibilità; euro 2.000,00 quali costi necessari all'ottenimento del certificato di agibilità; euro 26.564,70 quale importo del contributo regionale erogato; euro 27.901,06, quale somma già erogata a titolo di quota capitale mutuo (euro 25.178,30), di IVA (euro 1.007,13), di capitale sociale residuo (euro 1.175,00) e di imponibile del canone di locazione (euro 540,63);

- che la posizione del "prenotatario o assegnatario" era del tutto assimilabile a quella del promissario acquirente;
- che *CP_2*, anche in conseguenza del rifiuto al trasferimento nonostante la notifica della diffida stragiudiziale ricevuta, doveva risarcire tutti i danni subiti e subendi dalle parti attrici, fra i quali quelli derivanti dal ritardo nell'adempimento; danni da accertare nel corso del giudizio e da compensare con l'importo dovuto per il trasferimento;
- che, ove l'importo dell'ipoteca iscritta dall'istituto bancario mutuante sull'alloggio e sulle pertinenze in oggetto fosse risultato superiore all'importo dovuto dall'assegnatario, tenuto conto delle detrazioni sopra indicate, *CP_4* avrebbe dovuto subire il sacrificio corrispondente con cancellazione proporzionale dell'ipoteca e soddisfacimento dell'importo effettivamente dovuto;
- che la clausola di arbitrato irruuale contenuta all'art. 27 dello statuto della società cooperativa edilizia *CP_2* era nella specie inapplicabile, sia per la natura dell'azione proposta, sia per la partecipazione al giudizio dell'istituto mutuante estraneo alla cooperativa, sia per la natura contrattuale della decisione prevista per l'arbitrato irruuale.

1.2. La convenuta *CP_2* si è tempestivamente costituita in giudizio, formulando conclusioni conformi a quelle trascritte in epigrafe.

Ha quindi eccepito la carenza di giurisdizione del giudice adito in forza della clausola compromissoria di cui all'art. 27 dello statuto sociale, la nullità dell'atto di citazione, il difetto di legittimazione attiva di entrambi le parti attrici, il proprio difetto di legittimazione passiva e comunque l'infondatezza delle domande attoree.

Per quanto qui più rileva, la convenuta ha infatti allegato e dedotto:

- che il *Pt_1* con comunicazione del 31.8.2020, aveva espressamente dichiarato di rinunciare all’assegnazione dell’alloggio e detta rinuncia era stata accettata da *Co CP_2* [...] con lettera del 24.3.2021;
- che, pertanto, il *Pt_1* non poteva domandare l’assegnazione definitiva dell’alloggio, avendovi oramai rinunciato;
- che il *Pt_1* inoltre, aveva maturato un debito di euro 1.003,05 nei confronti della coop. *CP_2*, per il ripianamento della perdita esercizio sociale annualità 2018 deliberata dall’assemblea dei soci del 28.10.2019, per le rate ripianamento perdite esercizi sociali annualità 2019 deliberate dall’assemblea dei soci del 20.1.2022, per “quote straordinarie” deliberate dall’assemblea dei soci del 14.4.2022, per quote acconto gestione cooperativa e quote di acconto condominiali anno 2022; il tutto per complessivi euro 4.571,28, cui andava sottratto il minor credito maturato dallo stesso *Pt_1* pari ad euro 3.568,23;
- che, essendo rimasta senza esito la diffida di pagamento inviata dalla cooperativa La Tana 89 al *Pt_1* in data 5.8.2022, il consiglio di amministrazione della stessa cooperativa, con deliberazione del 16.9.2022, comunicata a mezzo PEC in data 21.9.2022 e ricevuta in pari data dal *Pt_1* aveva deciso, all’unanimità, di espellere il predetto socio dalla compagine sociale;
- che la cooperativa *Controparte_1* non era mai stata socia della cooperativa [...] *CP_2* e non aveva pertanto alcun titolo per rivendicare l’assegnazione dell’alloggio.

1.3. Anche *CP_4* si è costituita tempestivamente in giudizio.

In via preliminare, ha eccepito la carenza di legittimazione passiva della cooperativa *Controparte_1*, in quanto mai divenuta socia della cooperativa *CP_2* [...].

Nel merito, ha eccepito l’infondatezza sia della domanda di cancellazione dell’ipoteca, sia di quella di riconoscimento del minor “saldo prezzo”.

1.4. Assegnati i termini di cui all’art. 183, comma 6, c.p.c., rilevata l’inidoneità dell’eccezione pregiudiziale a definire il giudizio e rigettata l’eccezione di nullità della citazione, la causa, istruita tramite produzioni documentali delle parti, è stata poi assunta in decisione sulla base delle conclusioni trascritte in epigrafe, previa

discussione orale ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c..

2. L'eccezione pregiudiziale, sollevata in forza della clausola compromissoria di cui all'art. 27 dello statuto sociale (che devolve ad un collegio arbitrale “*le eventuali controversie che sorgessero tra i soci o tra i soci e la Società anche se promosse da Amministratori e Sindaci (se nominati) ovvero nei loro confronti e che abbiano per oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale*”), va rigettata per le ragioni già indicate nell'ordinanza del 22.2.2024.

Come infatti chiarito dalla giurisprudenza di legittimità (v. Cass. 12124/2016), la clausola compromissoria contenuta nello statuto di una cooperativa edilizia, avente per oggetto sociale la costruzione di alloggi da assegnare ai soci, si applica alle sole controversie endosocietarie, sicché, in assenza di espressa previsione statutaria ovvero di autonoma clausola nell'atto di prenotazione o di assegnazione ovvero in quello di trasferimento immobiliare, non si estende alla controversia relativa al trasferimento di proprietà, giacché il socio di una cooperativa edilizia è titolare di due distinti, seppur collegati, rapporti, uno di carattere associativo, derivante dall'adesione al contratto sociale, l'altro originante dal contratto bilaterale di scambio, la cui causa è del tutto omogenea a quella della compravendita.

3. Nel merito, le domande delle parti attrici devono essere disattese per le ragioni di seguito esposte.

3.1. Entrambe le convenute hanno eccepito il difetto di “legittimazione attiva” delle parti attrici.

L'eccezione è fondata e giustifica il rigetto delle domande delle attrici.

3.2. Sul punto, è opportuno premettere che l'eccezione sollevata dalle convenute non attiene ad una condizione dell'azione (quale è la legittimazione attiva in senso stretto, la cui ricorrenza deve essere verificata, anche d'ufficio, sulla base della sola prospettazione della parte), ma, più precisamente, alla questione (di merito) concernente la prova della titolarità, dal lato attivo, del rapporto oggetto di controversia.

3.3. Per individuare il rapporto giuridico di cui occorre verificare la titolarità, va quindi considerato che, in tema di società cooperativa, il cui oggetto sociale sia la costruzione e l'assegnazione di alloggi ai soci, il trasferimento dell'immobile prevede

una fattispecie a formazione progressiva, la cui prima fase, presupponente l'acquisizione dello "status" di socio da parte dell'assegnatario e la prenotazione dell'alloggio, deve qualificarsi come contratto preliminare, perché con l'individuazione del bene e del corrispettivo nasce l'obbligo per la società di prestare il proprio consenso al trasferimento, e la cui seconda fase, consistente nella successiva assegnazione dell'alloggio, si identifica con il contratto definitivo (v. Cass. 23514/2016). Con la conseguenza che, nel caso in cui la società rimanga inadempiente rispetto a quest'ultimo obbligo, il socio assegnatario può avvalersi del rimedio previsto dall'art. 2932 c.c. (cfr. anche Cass. 22565/2015).

3.4. Nel caso di specie, costituisce circostanza documentata che il *Pt_1* con missiva del 31.8.2020 (v. doc. 4 ter del fascicolo di parte convenuta *CP_2*), abbia comunicato alla cooperativa *CP_2*, ai sensi dell'art. 9 ultimo capoverso dello statuto sociale della stessa cooperativa (doc. 1 del fascicolo di parte attrice), la propria volontà di recedere dall'assegnazione del suddetto alloggio a favore di tale [...] *Per_1*.

Deve poi ritenersi provato, in quanto non specificamente contestato dagli attori e comunque evincibile dalla comunicazione del 24.3.2021 trasmessa dal presidente del consiglio di amministrazione della *Controparte_2* al socio *Pt_1* (doc. 4 quater del fascicolo della cooperativa convenuta), che la rinuncia sia stata accettata dalla cooperativa stessa.

Il che induce a ritenere che il *Pt_1* abbia perso la veste di assegnatario dell'alloggio.

3.5. Non induce ad una diversa conclusione – in ordine al contenuto della volontà manifestata con la predetta comunicazione di recesso – il fatto che, nella stessa missiva del 31.8.2020, il *Pt_1* abbia anche dichiarato: “*Resta inteso che, in ossequio alla delibera di codesto Consiglio di Amministrazione del 02/12/2019, lo scrivente resterà socio fin quando non si sia giunti ad un conteggio finale di dare e avere relativamente a tutte le poste di bilancio inerenti la costruzione dell'edificio di Via Tallone 14/16, Pianzo di Zona B49 Pian Saccoccia [...] e non saranno soddisfatte integralmente le relative obbligazioni a mio carico, ameno di un eventuale successiva richiesta di subentro da sottoporre all'organo amministrativo a norma dell'art. 9 dello Statuto*

sociale”.

La dichiarazione in questione, infatti, investe il distinto profilo della qualità di socio e non anche quella di assegnatario dell’alloggio, che costituisce l’ulteriore presupposto al ricorrere del quale sorge, in capo al socio, il diritto ad ottenere il trasferimento dell’alloggio.

3.6. E’ peraltro anche documentato che, con delibera del 16.9.2022 (doc. 7 e 7 bis del fascicolo della convenuta *Controparte_2*), il consiglio di amministrazione della cooperativa convenuta abbia escluso dalla compagine sociale il *Pt_1* per il mancato versamento di quote sociali pari a complessivi euro 1.003,05.

E’ poi pur vero che le parti attrici hanno versato in atti l’atto di citazione con cui il socio escluso, unitamente ad altri, ha impugnato la delibera di esclusione (v. doc. 32 del fascicolo degli attori).

Tuttavia, non risulta allegato, ancor prima che provato, che sia intervenuto alcun provvedimento di accoglimento dell’impugnazione o anche solo di sospensione dell’efficacia della predetta delibera.

Motivo per cui deve ritenersi che, allo stato, il *Pt_1* difetti anche dello status di socio della cooperativa convenuta.

3.7. In definitiva, il *Pt_1* difetta di entrambi i requisiti soggettivi – quello di socio e quello di assegnatario – necessari ad integrare la fattispecie a formazione progressiva prevista per il trasferimento di immobili destinati ai soci delle cooperative edilizie.

3.8. Ad analoga conclusione, circa l’insussistenza della titolarità, da lato attivo, del rapporto giuridico dedotto in giudizio, si deve giungere anche nei riguardi della cooperativa attrice *Controparte_1*.

3.9. Quest’ultima afferma di essere divenuta titolare del diritto ad ottenere il trasferimento dell’immobile in forza di cessione del diritto stesso, effettuata da parte del *Pt_1* come da verbale di riunione del 28.2.2022 del consiglio di amministrazione della stessa cooperativa (v. punto 13 dell’atto di citazione in cui si legge: “*Con verbale del CdA della *Controparte_1* del 28 febbraio 2022, con la partecipazione dei soci interessati allo scopo, è stata autorizzata la cessione degli alloggi a quest’ultima conformemente a quanto stabilito dalle disposizioni normative e convenzionali in atti, per loro nome e conto quanto meno fino al termine*

stabilito per la durata della locazione”).

Più precisamente, nel predetto verbale (v. doc. 21 del fascicolo degli attori), si legge che “[...] *il consiglio di amministrazione della* [REDACTED] *Controparte_1*
[...] *all'unanimità e con il consenso dei vari soci interessati presenti, delibera di*
proporre azione legale e art. 2932 codice civile nei confronti della [REDACTED] *CP_1*
[...] *CP_2* '80 *per dichiarare l'acquisto dei seguenti alloggi: [...] Alloggio sito*
in Roma via Alberto Tallone n. 16. 14 int. 3, già assegnato da [REDACTED] *al proprio*
socio [REDACTED] *Parte_1 il suddetto alloggio una volta acquisito sarà assegnato allo*
stesso socio sig. [REDACTED] *Parte_1 [...] Sottoscrivono il presente verbale per confermare*
il proprio consenso i signori [...] Pt_1 [...].”

3.10. L’atto in questione, tuttavia, è inidoneo a produrre effetti nei confronti della cooperativa convenuta [REDACTED], che ad esso è rimasta estranea.

Va infatti osservato che il già menzionato art. 9 dello statuto della cooperativa La Tana 80 riserva, in modo espresso, al consiglio di amministrazione della stessa cooperativa la individuazione del socio non assegnatario destinato a subentrare nella posizione del socio che esercita il recesso. Individuazione questa che il predetto consiglio è chiamato ad effettuare secondo l’ordine di iscrizione sul libro dei soci (“*Il socio che recede dalla prenotazione di alloggio o di altra unità immobiliare, viene sostituito da altro socio non prenotatario secondo l’ordine di iscrizione sul libro dei soci*”).

Tenuto anche conto del generale principio di cui all’art. 1372, comma 2, c.c. (in forza del quale il contratto non produce effetto rispetto ai terzi che nei casi previsti dalla legge), va quindi escluso che l’accordo consacrato nel verbale del 28.2.2022 possa spiegare alcun effetto vincolante nei confronti della cooperativa convenuta.

Va inoltre aggiunto che il *Pt_1* al momento della conclusione del predetto accordo, aveva già da tempo manifestato – con la missiva del 31.8.2020 in precedenza richiamata – la propria volontà di recedere dall’assegnazione dell’alloggio, sia pure indicando contestualmente, come nuovo assegnatario, un soggetto diverso (tale [...] *Per_1*). Comunicazione questa alla quale la cooperativa convenuta aveva replicato, con missiva del 24.3.2021 (v. doc. 4 quater del fascicolo della convenuta *CP_2* 80), accettando la rinuncia all’assegnazione dell’alloggio da parte del *Pt_2*.

rappresentando, tuttavia, che la designazione del nuovo assegnatario era nulla e comunque priva di efficacia, nei confronti della *Controparte_2* trattandosi di prerogativa di competenza del consiglio di amministrazione della stessa.

Con la conseguenza che l'atto con cui la cooperativa attrice *Controparte_1* si è resa cessionaria del diritto ad ottenere il trasferimento della proprietà dell'alloggio è privo di effetti, nei confronti della cooperativa convenuta *CP_2*, anche sotto questo diverso profilo. Ossia per il fatto che il cedente, all'epoca, non poteva vantare più alcun diritto ad ottenere il trasferimento dell'immobile da parte della stessa [...] *CP_2*.

3.11. Il diritto della cooperativa attrice ad ottenere il trasferimento dell'immobile non può poi trovare la propria fronte neanche nella qualità di socia, da essa rivestita, nella cooperativa convenuta e, dunque, nell'eventuale diritto della stessa cooperativa attrice a divenire assegnataria dell'immobile in conformità delle previsioni statutarie.

Anche in questo caso – analogamente a quanto già rilevato in ordine alla posizione dell'altro attore – è infatti dirimente la considerazione che la predetta socia è stata anch'essa destinataria, nel 2021, di un provvedimento di esclusione dalla compagine sociale della cooperativa convenuta (fatto questo che si evince dal doc. 8 del fascicolo della convenuta *CP_2* 80). Provvedimento questo che non risulta essere stato né annullato, né sospeso.

3.12. Anche la cooperativa attrice difetta quindi di entrambi i requisiti – quello di socio e quello di assegnatario – necessari ad integrare la fattispecie a formazione progressiva prevista per il trasferimento di immobili destinati ai soci delle cooperative edilizie.

3.13. Il difetto di titolarità, in capo alle parti attrici, del rapporto giuridico oggetto di controversia, giustifica quindi il rigetto di tutte le domande proposte, dalle stesse parti attrici, nei confronti della *CP_1* convenuta.

4. Deve essere rigettata anche la domanda proposta delle parti attrici nei confronti della convenuta *CP_4*.

Il rigetto della domanda ex art. 2932 c.c. induce infatti ad escludere che le parti attrici abbiano interesse ad ottenere l'accoglimento della ulteriore domanda proposta nei confronti della predetta convenuta e, dunque, la riduzione proporzionale o la

cancellazione dell’ipoteca iscritta sull’immobile.

5. Il complessivo tenore delle difese svolte dalle attrici, non evidenziando chiari profili di dolo o colpa grave e comunque un vero e proprio abuso del processo, giustifica il rigetto della domanda di condanna ex art. 96 c.p.c. formulata dalla convenuta *CP_2* 80.

6. Il rigetto delle domande ex art. 2932 c.c. formulate dalle parti attrici giustifica l’emissione del provvedimento di cancellazione della trascrizione di cui all’art. 2668, comma 2 c.c..

7. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano, nel complessivo importo indicato nel, dispositivo, facendo applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014, come modificati dal D.M. 147/2022 (valore della controversia ricompreso nello scaglione di riferimento da euro 52.001,00 a 260.000,00; parametri minimi per le fasi di studio, introduzione, istruzione e decisione, in ragione della natura del contenuto delle questioni trattate – comuni ad altre controversie già pendenti fra le parti; v. anche precedenti depositati da parte convenuta in data 2.12.2025 – e della limitata attività difensiva resasi necessaria nel corso della fase istruttoria ed in quella decisionale).

P.Q.M., visto l’art. 281sexies c.p.c.

il Tribunale in composizione monocratica, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) rigetta le domande proposte da *Parte_1* e *Controparte_1*
[...] ;
- 2) ordina al Conservatore dell’Ufficio del Territorio di Roma - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 - di provvedere alla cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale eseguita in data 2.8.2022, con n. reg. gen. 140132 e n. reg. part. 76191;
- 3) rigetta la domanda di condanna ex art. 96 c.p.c. proposta da [...] *Controparte_2* ;
- 4) condanna *Parte_1* e *Controparte_1*, in via tra loro solidale, al rimborso delle spese di lite, che si liquidano:

- (i) in favore di *Controparte_2*, in euro 7.052,00 per compenso professionale, oltre spese generali nella misura del 15% ed oltre CPA e IVA come per legge;
- (ii) in favore di *Controparte_3* in euro 7.052,00 per compenso professionale, oltre spese generali nella misura del 15% ed oltre CPA e IVA come per legge.

Così deciso in Roma, in data 5 dicembre 2025.

Il Giudice
(dott. Francesco Cina)