



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

Il Tribunale di Napoli – Dodicesima Sezione Civile – in persona del giudice monocratico dott.ssa Maria Ilaria Romano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 18448 del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi dell'Anno 2023, avente per oggetto: risarcimento danni

TRA

Parte_1 , *Parte_2* , *Parte_3* , *Parte_4*
[...] , *Parte_5* , *Parte_6* , *Parte_7* ,
Parte_8 , *Parte_9* *Parte_10* , *Pt_11*
[...] , *Parte_12* , *Parte_13* , rappresentati e difesi dall'avv.

Massimo Carbonaro;

ATTORI

E

Controparte_1 , rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Di Domenico;
CP_2 , **in proprio e quale legale rappresentante della** [...] *Controparte_3* , rappresentata e difesa dall'avv. Marco Orlando;
Parte_14 , rappresentata e difesa dall'avv. Elena Rovaris;
Controparte_4 , rappresentata e difesa dagli avv.ti Giuseppe Mario Primo Salsarulo e Andrea Brocco;

CONVENUTE

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 2.09.2023, gli attori indicati in intestazione esponevano di essere tutti soci della *Controparte_5* [...] e che in data 14.01.1983, con atto per Notaio Dottor *Persona_1*, era stata costituita la *Controparte_6* e che, all'art. 2, veniva determinato lo scopo che avrebbe perseguito la Società Cooperativa e cioè la costruzione di case di tipo economico-popolare da destinare ai propri soci. Allegavano che l'Assemblea dei Soci, tenutasi il giorno 31.03.2005, indetta dall'allora Presidente del Consiglio di Amministrazione, signora [...], *Parte_15*, aveva proceduto all'approvazione di un nuovo Statuto, che non ebbe ad abrogare del tutto quanto previsto nell'atto della costituzione della *Controparte_5* del 14.01.1983, nel cui allegato vecchio statuto, all'art.12, era previsto che solo la delibera favorevole dell'assemblea ordinaria poteva autorizzare la vendita di immobili. Osservavano che nello Statuto Nuovo, benché in maniera dissimile, erano state determinate le medesime regole e per quanto concerneva la vendita di immobili la norma era rimasta inalterata, benché all'art.24 fosse stato scritto che "gli Amministratori sono investiti dei più ampi poteri per la gestione della società, esclusi solo quelli riservati all'Assemblea dalla legge". Pertanto, argomentavano gli attori, ferma restando la regola di cui all'art.12 del Vecchio Statuto (mai abrogato), la possibilità di vendere beni immobili non rientrava nei compiti attribuiti agli amministratori dal Nuovo Statuto (art.26), ove era stato specificato che essi possono fare quanto necessario in relazione all'oggetto sociale sia per l'ordinaria che straordinaria amministrazione della società. Aggiungevano che la Società Cooperativa era proprietaria di più appezzamenti di terreno, così descritti: terreni non agricoli con edificabilità limitata alla categoria F1/10 e S.A., contigui fra loro, siti in Comune di Pozzuoli—Monteruscello, alla Località Grotte del Sole, e precisamente: terreno di qualità bosco ceduo di are zero sette e centiare sessanta (a.07 ca.60), riportato nel Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al foglio 1 6, mappale 88, qualità Bosco Ceduo 1, are 07.60; Reddito Dominicale 1,77, Reddito Agrario 0,20; terreno di qualità frutteto di ettari uno, are trentasei e centiare sessantasei (ha.1, a.36, ca.66), riportato nel Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al foglio 6, mappale 89, qualità frutteto 3, Ha 1.36.66., Reddito Dominicale 141,16, Reddito Agrario 98,81; terreno di qualità frutteto di are zero sette e centiare settanta (a.07 ca.70), riportato nel Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al foglio 6, mappale 90, qualità frutteto 3, are 07.70., Reddito Dominicale 7,95, Reddito Agrario 5,57; confinante in un sol corpo con: strada interpoderale da un lato, particelle 29, 9 e 262 da un altro lato, particelle 342 e 343 da un altro lato e particelle 614, 597, 851, e 42 da un altro lato. Allegavano che dall'11.06.2016, alla *Parte_15*, che era stata il Presidente del Consiglio di Amministrazione e pertanto Amministratore Unico della Società *CP_3* dal 04.05.2013, era succeduta la sig. *CP_2* che era tutt'ora in carica. Quest'ultima, senza aver avuto alcuna

autorizzazione in merito, senza pertanto aver mai convocato la necessaria assemblea ordinaria per la indispensabile delibera, con atto del 29.12.2021 per rogito del Notaio dott.ssa *Parte_14* rep. n. 277 racc. n.205, registrato in data 29.12.2021 all'Agenzia delle Entrate di Napoli ed ivi trascritto all'Agenzia del Territorio in pari data ai nn. 64722/48084, aveva venduto gli appezzamenti di terreno all' *Controparte_4* per cui la vendita era nulla, con specifiche responsabilità della *CP_2* e del notaio rogante, che non avevano provveduto agli opportuni e necessari accertamenti finalizzati alla valida conclusione del negozio, nonché della società acquirente, che aveva corrisposto la somma di euro 70.000,00 a mezzo due assegni bancari, intestati "all'odierna parte alienante". Per cui era interesse degli attori di far accertare la nullità dell'atto di compravendita, con restituzione dei terreni venduti e risarcimento del danno a favore di ognuno dei proponenti l'azione quali Soci della *Controparte_5*. Precisavano, inoltre, al solo fine di accertare a chi fossero destinati gli assegni bancari n.3122841971-02, emesso il 29.12.2021 per euro 45.000,00 tratto sull'Istituto di Credito B.N.L. spa, Gruppo Parisbas, Agenzia di Pozzuoli, sita alla Via Raimondo Anecchino n.244, e n.3122841971-03, emesso il 29.12.2021 per euro 25.000,00 tratto sull'Istituto di Credito B.N.L. spa, Gruppo Parisbas, Agenzia di Pozzuoli, sita alla Via Raimondo Anecchino n.244, così consegnati presumibilmente nelle mani della *CP_2* che essi attori avevano promosso la procedura di mediazione nei confronti del Detto Istituto di Credito e dell'Intesa SanPaolo, presso cui la *Controparte_5* aveva acceso in momenti diversi un conto corrente, ma senza esito. Allegavano ancora gli attori, che le signore *Parte_15* e *CP_2* *CP_2* avevano omesso del tutto, nel periodo in cui furono Amministratori della [...] *Controparte_5*, di redigere il progetto di bilancio, che doveva essere presentato nel termine di centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale all'Assemblea dei Soci. Per questo era interesse degli attori ottenere una condanna di entrambe al risarcimento dei danni derivanti dal loro comportamento. Inoltre, la *CP_2* non aveva nemmeno rispettato quanto stabilito dall'art.25 del Nuovo Statuto, laddove questo statuisce che gli Amministratori non possono essere nominati per un periodo superiore a tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. La *CP_2* infatti, non aveva mai presentato un progetto di bilancio nel termine stabilito dall'art.16 del Nuovo Statuto e perpetuava nell'essere l'Amministratore Unico della *Controparte_5* per non aver mai convocato una Assemblea dei Soci dal momento del suo insediamento. Era, dunque, interesse degli attori ottenere il risarcimento del danno dalla medesima anche per tale condotta. Per tali motivi gli attori, convenivano in giudizio *CP_2*, in proprio e quale Amministratore Unico della *Controparte_5* [...], *Parte_15*, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della individuata [...]

[...]

[...]

Controparte_7 dal 04.05.2013 all'11.06.2016, la *Controparte_4* e il notaio dott.ssa *Parte_14*, chiedendo al giudice di: 1) dichiarare la responsabilità della Signora *CP_2* per aver sottoscritto l'atto di compravendita, stipulato il 29.12.2021 dal Notaio Dott.ssa *Parte_14* senza aver ottenuto l'autorizzazione alla sottoscrizione, attraverso la delibera ad hoc dall'Assemblea dei Soci della *Controparte_5*; dichiarare la responsabilità professionale del Notaio Dottoressa *Parte_14* per aver stipulato l'atto di compravendita del 29.12.2021, senza aver preliminarmente accertato la possibilità della *CP_2* di poter sottoscrivere l'atto per conto della *Controparte_5*; dichiarare che la responsabilità dell'*Controparte_4* per aver partecipato alla stipula dell'atto di compravendita del 29.12.2021, senza aver preliminarmente accertato la possibilità della *CP_2* di poterlo sottoscrivere; per l'effetto, dichiarare la nullità dell'atto di compravendita e condannare l'*[...]* *Controparte_4* a restituire i beni compravenduti con l'atto di compravendita; condannare *CP_2* *[...]*, il Notaio *Parte_14* e l'*Controparte_4* al pagamento del risarcimento dei danni, derivanti dal comportamento tenuto; 2) accertare che, nel periodo che va dall'11.06.2013 al 04.05.2016, quando la *Parte_15* era stata Presidente del Consiglio di Amministrazione, e pertanto Amministratrice della *Controparte_5*, non ebbe a presentare alcun progetto di bilancio di esercizio (annuale) per l'approvazione dell'Assemblea dei Soci e per l'effetto condannarla al pagamento del risarcimento dei danni prodotti, il tutto in favore di parte attrice; accertare che, nel periodo che va dal 04.05.2016, cioè da quando la *CP_2* era stata Amministratrice Unica della *Controparte_5*, non ebbe a presentare alcun progetto di bilancio di esercizio (annuale) per l'approvazione dell'Assemblea dei Soci e per l'effetto condannarla al pagamento del risarcimento dei danni prodotti; in ogni caso, per l'effetto dell'accoglimento delle domande promosse, condannare le convenute tutte, ognuna per le specifiche responsabilità e nella proporzione che accerterà il Tribunale, al pagamento delle spese di lite, con attribuzione al difensore.

Costituitasi in giudizio, *Parte_14* eccepiva in via preliminare che gli attori non avevano fornito prova della loro legittimazione attiva come soci della Cooperativa e nel merito rilevava l'infondatezza della domanda di annullamento dell'atto notarile di compravendita, perché i poteri dell'amministratore di parte alienante erano stati verificati prima del rogito notarile, mediante idonea visura camerale, nonché estrazione dello Statuto vigente e depositato nella CCIAA, dal quale risultava che all'art. 26 dello Statuto della *Controparte_5* i compiti dell'Amministratore erano così elencati: "Gli amministratori sono investiti dei più ampi

poteri per la gestione della Società, esclusi solo quelli riservati all'Assemblea per legge". Per tali motivi chiedeva il rigetto della domanda attorea.

Si costituiva in giudizio, *Parte_15*, la quale eccepiva in via preliminare la nullità dell'atto di citazione per genericità ed indeterminatezza. Nel merito, oltre a richiamare quanto dedotto dalla *Parte_14* in ordine alla validità dell'atto di compravendita, deduceva che l'approvazione del bilancio di esercizio è un adempimento fondamentale per tutte le società di capitali, per le quali è previsto che l'assemblea dei soci deve riunirsi almeno una volta l'anno, entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio, per l'approvazione del bilancio d'esercizio. Osservava che, però, nella pratica può accadere che, per varie motivazioni legate all'inerzia di amministratori o all'inerzia dell'assemblea stessa, si arrivi alla mancata approvazione del bilancio di esercizio. In caso di bilancio non approvato, il mancato deposito dei bilanci presso l'Ufficio del registro delle imprese comporta sanzioni per la società e per gli amministratori e tali sanzioni non erano state mai notificate per il periodo in cui essa convenuta era stata alla Presidenza della *CP_5* *Controparte_5* [...] (11.06.2013-04.05.2016). Chiedeva, quindi, il rigetto della domanda attorea.

Costituitasi in giudizio, *CP_2* eccepiva in via preliminare la nullità dell'atto di citazione per genericità ed indeterminatezza. Sempre in via preliminare eccepiva il difetto di giurisdizione del Tribunale di Napoli, laddove unico soggetto tenuto a giudicare la controversia era il Collegio Arbitrale, come previsto in via convenzionale, con clausola arbitrale all'art. 32 dello Statuto Societario, rinnovato ed approvato il 31.03.2005. Eccepiva, poi il difetto di litisconsorzio necessario, per non aver citato gli attori la parte venditrice, vale a dire la Cooperativa Edilia Santa Maria delle Grazie, ma solo essa *CP_2* in proprio. Eccepiva, ancora, l'improcedibilità per mancato valido esperimento della mediazione e nel merito, oltre a richiamare nel merito quanto dedotto da *Parte_14* sulla validità dell'atto di compravendita, deduceva la mancanza di prova di legittimazione attiva degli attori, l'intervenuta prescrizione del diritto al risarcimento, segnatamente in ordine alla presunta responsabilità per la mancata presentazione dei bilanci annualità 2016,2017, 2018. In ogni caso, prescindendo dalla prescrizione, rilevava che parti attrici nulla avevano allegato e provato in ordine all'asserito danno scaturente dalla mancata presentazione dei bilanci. Chiedeva, pertanto, il rigetto delle domande attoree.

Si costituiva in giudizio anche la *Controparte_4* la quale ribadiva gli argomenti in fatto e in diritto esposti dal notaio *Parte_14* in ordine alla validità dell'atto di compravendita e chiedeva il rigetto della domanda, atteso che ad essa acquirente non risultava alcun limite opponibile in tema di poteri dell'amministratore e legale rappresentante della venditrice [...] *Controparte_5*, che peraltro non era stata citata in giudizio. Chiedeva, quindi, il rigetto della domanda attorea.

Depositare memorie ex art. 183 c.p.c., ritenuta la causa matura per la decisione sulla base della documentazione prodotta e dei fatti incontestati, rigettate le richieste istruttorie in quanto inammissibili ed irrilevanti per la decisione, fissata l'udienza per la rimessione della causa in decisione, all'esito della discussione, la causa veniva decisa.

La domanda attorea è in parte fondata e va pertanto accolta per quanto di ragione.

Va preliminarmente evidenziato che la domanda, sia in origine che dopo la rinnovazione, risulta sufficientemente determinata in fatto e in diritto, sia riguardo alle cause petendi che al petitum, tanto è vero che le convenute si sono difese in modo completo.

Riguardo all'eccezione di improponibilità della domanda davanti al giudice ordinario ai sensi dell'art.32 dello statuto, va rilevato che detta clausola dispone che sono devolute alla cognizione di arbitri rituali tutte le controversie insorgenti tra soci, tra soci e società, che abbiano ad oggetto diritti disponibili, mentre nel caso in esame la controversia riguarda soprattutto soggetti terzi, estranei alla Cooperativa.

La convenuta CP_2 nel costituirsi, ha eccepito la improcedibilità della domanda per carenza del litisconsorzio necessario, in quanto gli attori avrebbero citato la [...] Controparte_5 notificando l'atto solo ad essa CP_2 in proprio e quale Presidente pro-tempore. L'eccezione non è fondata atteso che gli attori hanno provato che l'atto introduttivo fu regolarmente notificato anche alla sola Società Cooperativa a mezzo pec.

La CP_2 ha anche eccepito che gli attori non avrebbero esperito il procedimento di mediazione, perché non avrebbero conferito procura speciale al legale per la sua proposizione. Invero nel conferire la procura alle liti gli attori erano stati resi edotti della necessità di esperire il tentativo di mediazione ed avevano già dato per rato e fermo l'operato del medesimo, tanto che, comparendo il giorno dedicato all'esperimento della procedura di mediazione, lo ebbero anche a sottoscrivere.

Passando al merito della prima e principale domanda proposta dagli attori, quella della invalidità della vendita dei terreni conclusa dal Presidente Amministratore Unico della Cooperativa senza averne i poteri, va innanzi tutto rilevato che gli attori hanno provato la loro legittimazione attiva producendo copia del verbale dell'assemblea del 31.03.2005, all'interno del quale vi è l'elenco dei soci della Cooperativa, elenco controfirmato dall'allora Presidente, Signora Parte_15, in cui sono indicati tutti come soci della Cooperativa.

Riguardo alla denunciata nullità dell'atto di vendita dei terreni della CP_5 senza che l'amministratore e presidente CP_2 ne avesse i poteri, giova premettere che all'art. 3 dello Statuto della Società Cooperativa risulta indicato lo scopo mutualistico della stessa, che poi viene indicato nella finalità di soddisfare le esigenze abitative dei soci e dei loro nuclei familiari. All'art. 4 del detto Statuto, depositato alla Camera di Commercio in uno al verbale dell'assemblea dei soci che

l'aveva approvato il 04.07.2012, risulta poi specificato che l'oggetto sociale consiste nel compiere tutti gli atti e negozi giuridici necessari o utili alla realizzazione degli scopi sociali (art.03); pertanto la **Controparte_5** potrà acquistare terreni, immobili da demolire e ricostruire, o anche immobili da ristrutturare; Essa potrà anche vendere e permutare quelli che risultassero eccedenti. All'art.26 dello Statuto si legge che i compiti degli amministratori, necessari in relazione alla realizzazione dell'oggetto sociale, sono quelli di acquistare suoli e diritti di qualsiasi natura per la realizzazione dei fabbricati sociali. In questo articolo vi è un elenco dei compiti, anche se viene specificato che l'elenco non è tassativo in relazione alla realizzazione dell'oggetto sociale. Va però sottolineato che in quest'elenco, sicuramente indicativo, non viene assolutamente previsto che gli amministratori possano disporre autonomamente di vendere e/o permutare gli immobili appartenenti alla [...]

CP_5 L'esclusione della possibilità di vendere gli immobili della Cooperativa Edilizia è strettamente connesso all'oggetto sociale e allo scopo della Cooperativa, che è quella di realizzare alloggi per i soci e loro familiari. Quindi il mero richiamo fatto dal notaio **Pt_14** a quanto pubblicizzato alla pag. 3 della Visura Camerale, nella sezione "Poteri associati alla carica e all'art. 4 di Amministratore", dove è espressamente previsto che "all'amministratore unico sono affidati tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione", non basta a ritenere l'amministratore unico [...]

CP_2 titolare di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, legittimata a alienare beni immobili della Cooperativa, attività non contemplata nell'oggetto sociale della stessa, in cui si fa riferimento solo all'acquisto di beni immobili.

D'altra parte, che per la vendita dei terreni in proprietà della **Controparte_5** occorresse l'autorizzazione dell'assemblea, deriva anche dal fatto che il terreno venduto non era in eccesso rispetto ad altri beni immobili, visto che la Cooperativa non era proprietaria di altri beni immobili e che l'oggetto sociale non era stato realizzato. Del resto, dalla visura del Registro delle Imprese prodotte in giudizio, emerge in maniera evidente (a pag. 35) il contenuto della delibera assembleare del 4.07.2012, non a caso resa pubblica ai terzi, in cui risulta che, quando era ancora Presidente della Cooperativa la Pirolo Mariarosaria, fu posta all'ordine del giorno "la vendita del terreno", che fu discussa in assemblea dei soci, con decisione di non autorizzare l'acquisto del terreno per il prezzo di euro 220.000,00 e che dalla vendita del medesimo si sarebbe dovuto ricavare almeno la somma di euro 230.000,00.

Orbene, la pubblicazione di detta delibera assembleare nel Registro delle Imprese e il comportamento tenuto dal precedente Presidente ed Amministratore Unico della Società **CP_5** di non vendere il terreno senza la previa autorizzazione dell'assemblea dei soci, rafforza ulteriormente l'interpretazione dei poteri dell'amministratore, estesi sì agli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, ma con esclusione degli atti di disposizione consistenti nella vendita degli immobili

non eccedenti l'oggetto e lo scopo sociale, vendita per la quale occorreva dunque una delibera autorizzativa dell'assemblea.

D'altra parte la vendita del terreno fu realizzata per rogito del notaio **Pt_14** a condizioni economiche nettamente sfavorevoli per la Società Cooperativa, e cioè a meno di un terzo del prezzo autorizzato dai soci nell'assemblea del 04.07.2012. Ne deriva che il notaio in data 29.12.2021 non accertò adeguatamente quanto posto in visione a terzi con la visura tratta dal Registro delle Imprese, erroneamente ritenendo la **CP_2** legittimata anche a vendere l'unico terreno di proprietà della Cooperativa dalla stessa amministrata. Analogamente responsabile dell'invalida vendita del terreno fu la **CP_2**. Alcune responsabilità è invece attribuibile all'acquirente **Controparte_4** che comunque si era affidata anche sul punto all'assistenza e responsabilità del notaio rogante da essa incaricata, oltre che alle assicurazioni della legale rappresentante della Cooperativa.

La prima domanda degli attori va dunque accolta in parte, con dichiarazione della nullità ed inefficacia della compravendita oggetto di giudizio e condanna dell' **Controparte_4** a restituire in favore della **Controparte_5** i beni immobili compravenduti con l'atto di compravendita oggetto di giudizio.

Riguardo ai danni subiti dagli attori a seguito della conclusione della invalida vendita dei terreni della Cooperativa, essi nulla hanno allegato di concreto e specifico in ordine all'asserito pregiudizio subito, né nulla hanno provato, per cui la domanda va rigettata.

Analogamente, riguardo alle restanti domande proposte nei confronti delle convenute **[...]** **Parte_15** e **CP_2** relative alla mancata redazione di bilanci, gli attori nulla hanno allegato di concreto e specifico in ordine all'asserito pregiudizio subito, né nulla hanno provato, per cui le domande vanno rigettate.

Le spese seguono la soccombenza tra gli attori e le convenute **Parte_14** e **CP_2** **[...]** in proprio e vanno liquidate in relazione ad un valore indeterminabile a complessità media della causa, tariffe medie, per studio, introduzione, trattazione e conclusionale, con aumento del 60% per il numero delle parti.

Sussistono giusti motivi per compensare le spese di giudizio tra gli attori e le restanti convenute.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, difesa, eccezione e conclusione disattesa, così provvede:

1. Accoglie in parte le domande attoree e per l'effetto dichiara nulla ed inefficace l'atto di

compravendita rogato in data 29.12.2021 per Notaio dott.ssa *Parte_14* rep. n. 277 racc. n.205, registrato in data 29.12.2021 all'Agenzia delle Entrate di Napoli ed ivi trascritto all'Agenzia del Territorio in pari data ai nn. 64722/48084, con ordine al conservatore dei registri immobiliari di annotare ex art. 2655 c.c. la presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità

2. Condanna la *Controparte_4* alla restituzione in favore della [...] *Controparte_6* degli immobili oggetto della compravendita
3. Rigetta ogni altra domanda
4. Condanna in solido *Parte_14* e *CP_2* in proprio al pagamento in favore degli attori delle spese di giudizio, che liquida nella complessiva somma di euro 17.376,00 per compensi di difesa, oltre rimborso contributo unificato e marca da bollo, rimborso spese generali, Cpa e Iva come per legge, con distrazione in favore del difensore antistatario
5. Compensa le spese di giudizio tra gli attori e le restanti convenute

Così deciso in Napoli, in data 20.1.2026

Il Giudice

dott.ssa *Maria Ilaria*

Romano