

Civile Sent. Sez. 2 Num. 6927 Anno 2026
Presidente: CARRATO ALDO
Relatore: BESSO MARCHEIS CHIARA
Data pubblicazione: 23/03/2026



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 27904/2021 R.G. proposto da:

DIGITAL INSTRUMENTS S.R.L., rappresentata e difesa dagli avvocati
Alberto Tedoldi e Diana Ingravallo;

-ricorrente-

contro

UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A., rappresentata e difesa dall'avvocato
Vincenzo Paltrinieri;

-controricorrente-

e

IMPRESA COSTRUZIONI GRASSI & CRESPI S.R.L., rappresentata e difesa
dagli avvocati Laura Salvaneschi e Alberto Villa;

-controricorrente-

nonché contro

DEGANI STEFANIA e CONTI GIULIANA CATERINA;

-intimate-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 2520/2021, pubblicata il 6/08/2021.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza dell'11/12/2025 dal Consigliere Chiara Besso Marcheis.

Il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale Stefano Pepe, ha chiesto alla Corte di rigettare il ricorso.

Sono stati sentiti i difensori della ricorrente e delle controricorrenti.

FATTI DI CAUSA

1. Digital Instruments s.r.l. ricorre per cassazione – sulla base di cinque motivi - avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 2520/2021.

2. La ricorrente aveva assunto di essere proprietaria di due lotti di fabbrica all'interno di un complesso industriale (Campo Volo Bresso), la cui edificazione era stata realizzata – in base a un contratto d'appalto concluso con la società cooperativa Insedimento Produttivo Campo Volo Bresso a r.l. – dall'Impresa Costruzioni Grassi & Crespi s.r.l., con progettazione e direzione dei lavori affidate agli architetti Giuseppe Rolla e Stefania Degani.

2.1. La ricorrente aveva instaurato un procedimento per accertamento tecnico preventivo, poi riunito ad ulteriori procedimenti instaurati da altri proprietari dei lotti del medesimo complesso industriale.

2.2. Dopo il deposito della relazione la ricorrente aveva convenuto in giudizio, davanti al Tribunale di Milano, la società appaltatrice e i due professionisti, chiedendo di accertare la sussistenza di gravi difetti ai sensi dell'art. 1669 c.c. e la responsabilità dei medesimi, nonché di condannare i convenuti al risarcimento dei danni quantificati nella misura di euro 373.295,97. L'appaltatrice si era costituita e aveva chiesto di riunire la causa agli altri processi di condanna al risarcimento dei danni incardinati nei confronti dei convenuti da parte di altri proprietari del complesso.

2.3. Le cause erano state riunite e il Tribunale di Milano – con sentenza n. 10001/2017 – ha accertato la responsabilità dei convenuti ai sensi dell'art.

1669 c.c. e ritenuto sussistente il diritto degli attori (tra cui l'odierna ricorrente) a percepire la somma di euro 144.180,06; ha dichiarato l'opponibilità nei loro confronti del pagamento effettuato dall'impresa appaltatrice sulla base di una transazione seguita a un lodo di arbitrato irrituale.

Il Tribunale ha così condannato i convenuti in solido tra loro al pagamento della residua somma di euro 34.180,06 in favore degli attori e ha ancora condannato i convenuti a pagare, per quanto ancora rileva nel presente giudizio, in favore della ricorrente la somma di euro 20.497,33.

2.4. La sentenza di primo grado è stata impugnata da Digital Instruments s.r.l., nella parte in cui aveva operato la compensazione e nella parte di quantificazione del danno, chiedendo l'integrale risarcimento richiesto in primo grado.

La Corte d'appello di Milano ha rigettato il gravame con la sentenza indicata in epigrafe.

3. Resistono con controricorso Impresa Costruzioni Grassi & Crespi s.r.l. e Unipol Sai Assicurazioni s.p.a.

Le intimato Stefania Degani e Giuliana Caterina Conti, quest'ultima quale erede di Giuseppe Rolla, non hanno proposto difese.

Hanno depositato memoria la ricorrente e la controricorrente Impresa Costruzioni Grassi & Crespi.

RAGIONI DELLA DECISIONE

I. Il ricorso è articolato in cinque motivi.

1. Il primo motivo denuncia, richiamando i nn. 3 e 4 dell'art. 360 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli artt. 77 e 81 c.p.c., 1372, 1376, 1667, 1668, 1669, 2043 e 2909 c.c., anche in relazione agli artt. 808-ter e 824-bis c.p.c. e all'art. 2511 c.c.

Si sostiene con essi che il lodo irrituale emesso e la transazione stipulata tra la società cooperativa, committente, e l'impresa appaltatrice sono inefficaci e inopponibili ai soci della cooperativa assegnatari dei lotti e, tra

questi, alla ricorrente Digital Instruments; ciò sia in ragione dell'insussistenza di qualsiasi forma di rappresentanza e di sostituzione processuale della società cooperativa a r.l. rispetto ai soci, già divenuti assegnatari dei lotti anteriormente all'inizio del procedimento in sede giudiziale e del successivo procedimento arbitrale irrituale, sia in ragione dell'inefficacia verso i terzi del lodo irrituale, contenente una determinazione contrattuale, e dell'inefficacia, *maiori causa*, della transazione intercorsa tra la cooperativa committente e l'impresa appaltatrice; in ogni caso, l'azione extracontrattuale ai sensi degli artt. 1669 e 2043 c.c., esercitata nel presente giudizio dall'odierna ricorrente, esula dall'ambito oggettivo della clausola compromissoria per arbitrato irrituale contenuta nel contratto di appalto ed è ben diversa dall'azione contrattuale di riduzione del prezzo e di risarcimento dei danni per vizi dell'opera esercitata dalla committente in sede arbitrale.

2. Il motivo è fondato.

2.1. Come si è detto *supra*, il processo in esame ha avuto inizio nel 2012 con le domande proposte da assegnatari delle porzioni immobiliari costruite dall'Impresa Grassi & Crespi, in base al contratto d'appalto concluso con la cooperativa Insedimento Produttivo, domande ex art. 1669 c.c. aventi ad oggetto il risarcimento dei danni derivanti dai gravi difetti presenti nell'edificio e riscontrati nel procedimento di accertamento tecnico preventivo svolto *ante causam*. Le domande singolarmente proposte e poi riunite sono state rivolte nei confronti dell'appaltatrice e dei professionisti (direttore dei lavori e progettista dei medesimi). Successivamente alla proposizione del processo davanti al giudice statale, è stato instaurato, nel 2014, un arbitrato irrituale da parte della committente e dell'appaltatrice. In tale giudizio l'appaltatrice ha chiesto di accertare il proprio diritto al pagamento del saldo, pari a euro 137.750,47, e la committente ha domandato di accertare l'inadempimento dell'impresa e per l'effetto la sua responsabilità contrattuale ed extracontrattuale a

causa dei vizi lamentati, con adeguamento del prezzo ai sensi dell'art. 1668 c.c.

Gli arbitri hanno dichiarato la legittimazione della committente cooperativa all'azione di cui all'art. 1669 c.c., respingendo le eccezioni preliminari proposte al riguardo dall'appaltatrice. Gli arbitri, dopo avere dichiarato di basare la propria decisione sui risultati cui erano giunte le due consulenze tecniche, l'una svolta in sede di istruzione preventiva e l'altra effettuata nella "causa ordinaria parallela" all'arbitrato, hanno in via equitativa, considerato il grado di responsabilità dell'appaltatrice, quantificato in euro 250.000,00 il risarcimento del danno dovuto dall'appaltatrice alla cooperativa e hanno compensato tale somma con quella di euro 140.000,00 riconosciuta all'appaltatrice quale saldo dovuto dalla committente. Rimasto inadempito il lodo, la cooperativa ha ottenuto dal Tribunale di Monza un decreto che ha ingiunto all'appaltatrice il pagamento dell'importo di euro 110.000, decreto sulla cui base è stato iniziato un giudizio di esecuzione forzata che ha visto la proposizione dell'opposizione alla medesima da parte dell'appaltatrice. Le parti – Impresa Costruzioni Grassi & Crespi e Insediamento Produttivo Campo Volo Bresso in liquidazione – hanno poi stipulato un "accordo transattivo" che ha previsto il pagamento della somma di euro 110.000,00 da parte dell'appaltatrice alla cooperativa.

2.2. Secondo la Corte d'appello, il giudice di primo grado aveva correttamente riconosciuto l'opponibilità alla ricorrente della corresponsione della somma, effettuata a seguito di transazione dall'appaltatrice in favore della cooperativa, trattandosi "dei medesimi vizi denunciati dai singoli proprietari e già risarciti alla cooperativa di cui essi erano soci". Il pagamento alla cooperativa – sottolinea il giudice d'appello – "per vizi e danni delle parti comuni è opponibile a tutti i soci proprietari o utilizzatori dei lotti, poiché la procedura arbitrale poteva essere espletata da parte della cooperativa, in quanto a ciò preventivamente autorizzata

dall'assemblea dei soci, fin dalla stipula del contratto d'appalto che difatti prevedeva la clausola arbitrale; con tale delibera i singoli soci hanno delegato la cooperativa all'azione ex art. 1669 c.c., rinunciando per le parti comuni all'azione che l'appellante ritiene di esercitare individualmente in questa sede”.

2.3. Gli argomenti addotti dal giudice d'appello si pongono in contrasto con principi di diritto costantemente affermati da questa Corte.

A) Il fatto che la stipulazione del contratto d'appalto sia stata autorizzata dall'assemblea dei soci avrebbe, ad avviso del giudice d'appello, comportato la delega alla cooperativa a fare valere in sede arbitrale l'azione di cui all'art. 1669 c.c., avendo i soci rinunciato a tale azione.

Tale affermazione non considera che l'azione di cui all'art. 1669 c.c., secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, è azione extracontrattuale, il che comporta che la clausola compromissoria riferita alle controversie nascenti dal contratto cui essa inerisce non comprende le controversie che hanno nel contratto unicamente un presupposto storico, come quando in presenza della clausola compromissoria in un contratto d'appalto si faccia valere azione di responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art. 1669 c.c., deducendo gravi difetti di un immobile acquistato (cfr. in tal senso Cass. n. 4035/2017, nonché Cass. n. 1674/2012). Pertanto, l'approvazione da parte dell'assemblea dei soci della stipulazione del contratto d'appalto non poteva comportare di per sé rinuncia da parte dei singoli soci all'esercizio dell'azione di cui all'art. 1669 c.c.

Ha, quindi, ragione la ricorrente laddove sottolinea come l'azione extracontrattuale esercitata nel presente giudizio esulasse dall'ambito oggettivo della clausola compromissoria per arbitrato irrituale contenuta nel contratto d'appalto concluso tra la cooperativa e l'appaltatrice.

B) La Corte d'appello ha considerato opponibile ai soci il pagamento effettuato dall'appaltatrice in favore della cooperativa committente, a titolo di “risarcimento e copertura di tutti i vizi e difetti richiamati nel lodo

arbitrale”, successivamente all’assegnazione dei lotti e dopo che singoli soci assegnatari avevano proposto davanti al giudice azione ai sensi dell’art. 1669 c.c.

Al riguardo va tenuto presente che la giurisprudenza di questa Corte ha affermato costantemente il principio secondo cui il socio, beneficiario del servizio mutualistico reso dalla società, è parte di due distinti (anche se collegati) rapporti, l'uno di carattere associativo, che discende direttamente dall'adesione al contratto sociale e dalla conseguente acquisizione della qualità di socio, l'altro che deriva dal contratto bilaterale di scambio, per effetto del quale egli si appropria del bene o del servizio resogli dall'ente. Con particolare riguardo alle cooperative edilizie, è stato precisato che, mentre dal rapporto associativo discende l'obbligo dei conferimenti e della contribuzione alle spese comuni di organizzazione ed amministrazione, il rapporto di scambio fa sorgere a carico del socio l'obbligo di provvedere alle anticipazioni e agli esborsi di carattere straordinario necessari per l'acquisto del terreno e la realizzazione degli alloggi, che rappresentano il corrispettivo del trasferimento della proprietà, il quale costituisce l'effetto di un contratto a titolo oneroso, in relazione al quale la cooperativa assume veste di alienante ed il socio quella di acquirente, e la cui causa risulta del tutto omogenea a quella della compravendita (v., al riguardo, Cass. n. 12124/2016 e Cass. n. 11015/2013). Ne consegue l’insensibilità dei diritti che si inscrivono nel rapporto di scambio rispetto agli atti degli organi sociali che intendano incidere sui medesimi, non avendo questi ultimi facoltà di intervenire successivamente su detta vicenda traslativa in assenza di un'esplicita previsione contrattuale (in tal senso Cass. n. 16231/2024).

3. L’accoglimento del primo motivo comporta l’assorbimento dei restanti, che denunciano:

A) il secondo motivo, in relazione ai nn. 3 e 4 dell’art. 360 c.p.c., violazione dell’art. 132, n. 4, c.p.c. per motivazione apodittica,

assolutamente illogica e inesistente, violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1669, 2055 e 2729 c.c. sull'asserita parziale coincidenza dei vizi dell'opera oggetto di appalto rispetto ai gravi difetti fatti valere ex art. 1669 c.c. dalla proprietaria dei lotti acquistati, Digital Instruments, nei confronti dell'appaltatrice e dei professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori, solidalmente responsabili con l'impresa appaltatrice; ferma l'inopponibilità del lodo e della transazione alla ricorrente, sono stati violati i criteri ermeneutici in materia contrattuale, quello letterale e dell'*intentio* dei contraenti applicabili al lodo irrituale a alla transazione; né il lodo né la transazione consentono di comprendere quale parte dei danni reclamati nel presente giudizio dalla ricorrente sia compresa nella riduzione del prezzo;

B) il terzo motivo, in relazione ai nn. 3 e 4 dell'art. 360 c.p.c., violazione degli artt. 112 e 132, n. 4, c.p.c., violazione e falsa od omessa applicazione dell'art. 2055 c.c., in relazione all'art. 1669 c.c.; la ricorrente aveva lamentato che la quantificazione operata dal consulente tecnico d'ufficio avesse operato un'indebita sottrazione dagli importi riconosciuti per gravi difetti della quota del 10% di corresponsabilità ascritta alla committente, come se il vincolo di solidarietà tra coautori non esistesse verso i danneggiati;

C) il quarto motivo, in relazione ai nn. 3 e 4 dell'art. 360 c.p.c., violazione degli artt. 61 e 132, violazione e falsa applicazione degli artt. 2056 e 1223 c.c. (anche in relazione agli artt. 40 e 41 c.p.) e dell'art. 1226 c.c.; è stato accertato dai tecnici il grave difetto di coibentazione dell'edificio e ciononostante la Corte d'appello ha negato il risarcimento di tale danno;

D) il quinto motivo, in relazione ai nn. 3 e 4 dell'art. 360 c.p.c., violazione degli artt. 132, n. 4, e 345 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli artt. 1669, 2043, 2055, 2056 e 1223 c.c., anche in relazione agli artt. 40 e 41 c.p.; non può ritenersi nuova la domanda di risarcimento dei danni derivanti dall'inidoneità dei locali alla resistenza al fuoco e la supposta

inerzia della committente cooperativa non interrompe il nesso causale tra i difetti accertati e i danni lamentati dalla ricorrente.

II. La sentenza impugnata va, pertanto, cassata e la causa va rinviata alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, che dovrà – sulla base dei fatti allegati e delle prove dedotte dalle parti – decidere attenendosi ai principi di diritto sopra ricordati.

Il giudice di rinvio provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo, assorbiti i restanti motivi di ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile, in data 11 dicembre 2025.

L'Estensore
Chiara Besso Marcheis

Il Presidente
Aldo Carrato