



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
X SEZIONE CIVILE

in persona del giudice unico dott. Giuseppe Russo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta nel registro generale per gli affari contenziosi al n. 66119 dell'anno 2022 vertente

tra

Parte_1 (c.f. CodiceFiscale_1 , elettivamente domiciliato in Roma al Viale Parioli n. 47, presso lo studio dell'Avv. Valerio Bocchini che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

attore

e

Controparte_1 (c.f. P.IVA_1), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma alla Via Baldo degli Ubaldi n. 8 presso lo studio degli avv.ti Marco Marasca e Valerio Larosa che la rappresentano e difendono in forza di procura in atti

convenuta

oggetto: contratto preliminare di assegnazione di immobile in costruzione

CONCLUSIONI

Con le note di trattazione scritta relative all'udienza cartolare del 16 settembre 2025, le parti hanno così precisato le conclusioni:

per l'attore:

"... il Sig. Parte_1 riportandosi a tutti gli scritti difensivi in atti e contestando tutto quando ex adverso dedotto ed

eccepito, nonché rappresentando che l'avversa proposta di rimborso è stata rigettata in quanto insoddisfacente nell'importo e pervenuta dopo oltre due anni di controversia e in prossimità dell'udienza di ammissione dei mezzi istruttori, chiede che l'Ill.mo Giudice Voglia trattenere la causa in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..”.

per la convenuta:

*“... **Controparte_1**
in persona del legale rappresentante pt, come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, si riporta ai propri scritti difensivi ed insiste nell'accoglimento delle conclusioni rassegnate nella comparsa di costituzione e risposta da intendersi per integralmente trascritte evidenziando quanto già verbalizzato all'udienza del 26 settembre 2024 in ordine alla proposta di restituzione delle somme (senza accettazione della avversa pretesa ed in termini meramente transattivi) avanzata dal l.r.p.t. della **CP_1** rigettata dalla parte ricorrente come da comunicazioni allegate alla nota di deposito del 12.09.2024. ...”.*

FATTO E DIRITTO

1. Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. depositato in data 2 novembre 2022 **Parte_1** ha adito il Tribunale di Roma per chiedere: in via principale, la dichiarazione di nullità del contratto preliminare di assegnazione di immobile in costruzione stipulato in data 21/08/2020 con **Controparte_1**
[...] (di seguito anche **Controparte_1** per brevità) per violazione dell'art. 2 del d.lgs. 122/2005; in via subordinata, la dichiarazione di nullità del medesimo preliminare per violazione dell'art. 2 del d.lgs 122/2005 e dell'art. 6 del contratto; in via ulteriormente subordinata, la risoluzione ex art. 1453 c.c. del contratto preliminare per inadempimento della cooperativa convenuta in ordine all'obbligo ex artt. 2 del d.lgs 122/2005 e 6 del contratto; in ogni caso il rimborso dell'importo di € 34.000,00 già versato in favore della società convenuta.

A fondamento delle domande l'attore ha allegato che:

- nell'ambito dell'esercizio della propria attività [...]

Controparte_1 aveva promesso, con contratto preliminare di compravendita dell'anno 2019, di acquistare da una società terza un compendio immobiliare sito in Roma alla Via Gorlago n. 123, al fine di realizzare, sull'anzidetta area, un programma edilizio che prevedeva la realizzazione di due edifici: uno composto da n. 21 appartamenti, n. 21 box auto e n. 1 posto auto esterno per disabili; l'altro composto da n. 20 appartamenti, n. 21 box auto e n. 1 posto auto esterno per disabili;

- in data 21/08/2020 il Sig. *Parte_1* aveva concluso con la suddetta società cooperativa un contratto preliminare di assegnazione di edificando immobile, in forza del quale [...]

Controparte_1 aveva promesso di assegnare in proprietà all'odierno attore, quale futuro socio, l'unità immobiliare sita in Roma, Via Gorlago n. 23, *"posta nell'edificando edificio A al piano secondo, int. A13, nonché il box auto n. AG15 e la cantina AC7 al piano primo interrato"*;

- il prezzo di vendita era stato convenuto nel già citato contratto preliminare, al netto delle personalizzazioni richieste dal futuro assegnatario, in complessivi € 170.487,00, da versare con le seguenti modalità: quanto a € 5.000,00, a titolo di caparra confirmatoria antecedentemente alla data di sottoscrizione del contratto preliminare; quanto a € 29.000,00, sempre a titolo di caparra confirmatoria all'atto della conclusione del contratto già citato; quanto al saldo, di € 136.487,00, all'atto della conclusione del rogito notarile e della contestuale consegna dell'immobile prenotato;

- l'attore aveva convenuto con *Controparte_1* nel predetto negozio giuridico, che, in ottemperanza a quanto previsto dal d.lgs n. 122/2005, come modificato dal d.lgs n. 14/20199, la convenuta avrebbe dovuto rilasciare in suo favore idonea fideiussione assicurativa a garanzia delle somme da questi versate antecedentemente al rogito notarile, prevedendo però, quale data ultima per la consegna della stessa in luogo del giorno di

sottoscrizione del contratto prenotativo normativamente previsto, la data di inizio dei lavori;

- le parti avevano altresì convenuto, per l'ipotesi di violazione di tale obbligo e in ottemperanza alla citata normativa, la facoltà per l'attore di esercitare l'azione di nullità del contratto *de quo* e richiedere, conseguentemente, la pronta restituzione di quanto versato, senza interessi o penali nonché senza applicazione della previsione di cui all'art. 1385 c.c. in tema di restituzione del doppio della caparra confirmatoria;

- era stato altresì stabilito, all'atto della conclusione del contratto preliminare, che in caso di dimissioni o esclusione del socio prenotatario quest'ultimo avrebbe, successivamente all'accettazione da parte della cooperativa di un nuovo socio, dovuto ricevere il rimborso di tutti gli importi versati, detratto quanto sostenuto a titolo di spese vive, senza applicazione di alcun interesse;

- il sig. **Parte_1** aveva quindi versato in favore della cooperativa convenuta l'importo complessivo di € 34.000,00, a titolo di caparra confirmatoria, in ottemperanza a quanto convenuto;

- nel mese di aprile 2021, **Controparte_1** aveva trasmesso all'attore la bozza di un'apparente polizza fideiussoria rilasciata dalla Società North of England P&I Dac che, tuttavia, da ricerche effettuate risultava presumibilmente falsa, giacché commercializzata da soggetti terzi a totale insaputa della società North of England P&I Dac anche mediante la creazione di un sito internet falso;

- pertanto la consegna della suindicata bozza di polizza non aveva sortito alcun effetto rispetto all'obbligo ex art. 2 del d.lgs 122/2005 incombente su **Controparte_1**

- in data 26/07/2021 la società convenuta aveva dato inizio ai lavori di edificazione del compendio immobiliare sito in Roma e, quindi, a fronte dell'obbligo di cui all'art. 2 d.lgs 122/2005 e all'art. 6 del contratto preliminare, nonché dei molteplici solleciti a tal fine effettuati, aveva omesso di rilasciare e/o consegnare al Sig. **Parte_1**, sia all'atto della conclusione del

preliminare che entro la data di inizio dei lavori, la predetta garanzia fideiussoria assicurativa;

- medio tempore, il progetto di edificazione avviato da parte convenuta aveva subito un forte rallentamento, allorché l'impresa appaltatrice inizialmente designata, dopo aver realizzato lo scavo, aveva chiesto a **Controparte_1** di essere dispensata dalla prosecuzione dei lavori;

- conseguentemente la società convenuta era stata costretta ad individuare una nuova e diversa impresa nonché a revisionare il progetto strutturale e aumentare il listino prezzi offerto ai nuovi soci e nel frattempo era stata coinvolta in alcune delicate questioni astrattamente atte a pregiudicare la propria posizione patrimoniale;

- il Sig. **Parte_1** dunque, comprensibilmente preoccupato, con pec del giorno 3/10/2022 aveva rassegnato le proprie dimissioni dalla qualità di socio della cooperativa convenuta ed aveva chiesto a quest'ultima la restituzione delle somme già corrisposte a titolo di caparra confirmatoria, per un totale complessivo di € 34.000,00;

- la missiva, rimasta priva di riscontro, era stata reiterata con altra pec di analogo contenuto inviata in data 19/10/2022 dal legale dell'attore;

- con email ordinaria del 24/10/2022 la cooperativa aveva riscontrato quest'ultima missiva affermando che nella seduta del 6/10/2022 il C.d.A. avrebbe recepito le dimissioni del Sig. **Parte_1** e *"disposto il rimborso dell'anticipo versato previa sostituzione con un socio subentrante, come previsto dallo statuto"*;

- con pec del 28/10/2022 a firma del suo legale il Sig. **Parte_1** aveva reiterato nei confronti della cooperativa la richiesta di immediato rimborso dell'importo di € 34.000,00 oltre alle spese legali della fase stragiudiziale *medio tempore* sostenute, assegnando a controparte termine sino al 30/10/2022 per l'adempimento spontaneo a quanto legittimamente richiestole;

- la parte convenuta aveva omesso di versare in favore dell'attore, entro il termine assegnato, l'importo di € 34.000,00 oltre alle spese legali della fase stragiudiziale, come anche di fornire alcun riscontro alla pec del 28/10/2022.

Tutto ciò dedotto il sig. **Parte_1** ha formulato le seguenti conclusioni:

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa:

In via principale

- accertata, per le motivazioni di cui in narrativa, la violazione da parte della **CP_1** dell'art. 2 d.lgs 122/2005, dichiarare - ai sensi dell'art. 1418 c.c. e del medesimo art. 2 del d.lgs 105/2022 - la nullità del PRELIMINARE e, per l'effetto, condannare quest'ultima al rimborso in favore del ricorrente dell'importo di € 34.000,00 (trentaquattromila/00), ovvero di quello che sarà ritenuto di giustizia, oltre agli interessi legali decorrenti dalla data di emissione del provvedimento sino al saldo effettivo, con conseguente adozione di ogni provvedimento connesso anche in tema di dimissioni del ricorrente dalla qualità di socio dell'avversa società nonché di liquidazione delle spese di lite del presente giudizio.*

In via subordinata

- nella denegata ipotesi di mancato accoglimento dell'eccezione di nullità formulata in via principale, accertata, per le motivazioni di cui in narrativa, la violazione della COOPERATIVA degli artt. 2 del d.lgs 122/2005 e 6 del PRELIMINARE, dichiarare ai sensi dei medesimi articoli la nullità del contratto concluso tra le parti in data 21/08/2020 e, per l'effetto, condannare l'avversa società al rimborso in favore del ricorrente dell'importo di € 34.000,00, (trentaquattromila/00), ovvero di quello che sarà ritenuto di giustizia, oltre agli interessi legali decorrenti dalla data di emissione del provvedimento sino al saldo effettivo, con conseguente adozione di ogni provvedimento connesso anche in tema di dimissioni del ricorrente dalla qualità di socio dell'avversa società nonché di liquidazione delle spese di lite del presente giudizio.*

In via ulteriormente subordinata

- nella non creduta ipotesi di mancato accoglimento delle conclusioni rassegnate in via principale e in via subordinata, accertato - per le motivazioni di cui in narrativa - il grave inadempimento della **CP_1** rispetto all'obbligo ex artt. 2 del*

d.lgs 122/2005 e del PRELIMINARE, dichiarare ex art. 1453 c.c. la risoluzione del medesimo contratto concluso tra le parti e, per l'effetto, condannare la società avversa al rimborso in favore del ricorrente dell'importo di € 34.000,00 (trentaquattromila/00), ovvero di quello che sarà ritenuto di giustizia, oltre agli interessi legali decorrenti dalla data di emissione del provvedimento sino al saldo effettivo, con conseguente adozione di ogni provvedimento connesso anche in tema di dimissioni del ricorrente dalla qualità di socio dell'avversa società nonché di liquidazione delle spese di lite del presente giudizio.

In ogni caso

- con vittoria di spese e compensi della presente procedura, oltre al rimborso forfettario delle spese generali ed oneri di legge.”

2. Con comparsa depositata in data 21 aprile 2023 si è costituita in giudizio **Controparte_1**, la quale, in via pregiudiziale ha eccepito l'improponibilità/improcedibilità della domanda attrice per difetto di giurisdizione e/o incompetenza del Giudice Ordinario in relazione alla clausola compromissoria, regolata dall'art. 27 dello statuto della società cooperativa, approvato con il verbale dell'assemblea straordinaria del 5 luglio 2004, che prevedeva la devoluzione ad un Collegio Arbitrale di tutte le controversie che sorgessero fra i soci o fra i soci e la società.

Sempre in via preliminare e subordinata la convenuta ha eccepito l'improcedibilità della domanda per mancata comunicazione dell'invito a stipulare una convenzione di negoziazione assistita in violazione dell'art. 3 del D.L. n. 132/2014 convertito in legge n. 162/2014.

Nel merito La **Controparte_1** ha contestato la fondatezza delle domande avversarie chiedendone il rigetto.

Al riguardo ha dedotto che:

- nessun elemento probatorio era stato offerto dall'attore per acclarare l'effettiva falsità della polizza fideiussoria rilasciata dalla società North of England P&I Dac e, in ogni caso, l'eventuale falsità di detta polizza avrebbe rappresentato un evidente danno economico-patrimoniale *in primis* per la Cooperativa;

- il sig. **Parte_1** dopo aver richiesto ed ottenuto l'adesione alla cooperativa convenuta, in spregio all'obbligo assunto in ordine al raggiungimento della conclusione dell'attività sociale, che riveste carattere essenziale all'interno di ogni cooperativa edilizia, aveva esercitato il recesso chiedendo la restituzione delle somme versate;

- in data 6.10.2022, il consiglio di amministrazione della [...] **CP_1** aveva deliberato di approvare le dimissioni del socio **Parte_1** dal programma edilizio "Via Gorlago - Roma" e aveva disposto che il rimborso avvenisse "solo previa sostituzione con altro socio subentrante", così dimostrando particolare attenzione non solo alle volontà (modificate) dell'attore, ma anche agli obblighi assunti verso tutti i soci della cooperativa e verso i terzi;

- la solidità della posizione giuridica, economica e patrimoniale della cooperativa era comprovata dal contenuto del verbale assembleare dell' 8.10.2022 laddove con una lettura "oggettiva e razionale" poteva evidenziarsi una sana gestione amministrativa.

La **Controparte_1** ha quindi formulato le seguenti conclusioni:

*"In via pregiudiziale, in rito disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, dichiarare l'improponibilità/improcedibilità della domanda per difetto di giurisdizione e/o incompetenza del Giudice Ordinario in relazione alla clausola compromissoria, regolata dall'art. 27 dello statuto della società cooperativa edilizia **Controparte_1** [...] , approvato con il verbale dell'assemblea straordinaria del 5 luglio 2004, per atto a Notaio Dr. **Persona_1** rep. 35096, racc. n. 17783, registrato il 9 luglio 2004 al n. 100896 serie 1 presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5.*

In via preliminare e subordinata, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, dichiarare l'improcedibilità della domanda per violazione dell'art 3 d.l. n. 132/2014, legge n. 162/2014 stante il mancato avvio della

da Amministratori e Sindaci (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 tre membri tutti nominati, entro trenta giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente, dal Presidente del Tribunale nella cui giurisdizione ha sede la società. I tre arbitri così nominati provvederanno a designare tra di loro il Presidente. Nel caso di mancata nomina nei termini ovvero in caso di disaccordo tra gli arbitri nominati nella scelta del Presidente, vi provvederà, su istanza della parte più diligente, il Presidente del Tribunale nel cui Circondario 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 ed anche dall'obbligo del deposito del lodo.... omissis ... Le spese dell'arbitrato saranno a carico della parte soccombente, salvo diversa decisione del collegio arbitrale."

Secondo l'orientamento della Suprema Corte condiviso da questo Giudice, 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 (così Cass. Ordinanza n. 12124 del 13/06/2016).

Nel caso di specie la clausola compromissoria di cui all'art. 27 dello statuto societario non può operare, in quanto la controversia insorta tra le parti non attiene al rapporto associativo, ma al contratto preliminare di assegnazione di immobile in costruzione -

stipulato in data 21 agosto 2020 tra il sig. **Parte_1** e **Controparte_1** (all. 1 del ricorso ex art. 702 bis c.p.c.) - che non contiene alcuna clausola compromissoria.

Pertanto deve essere affermata la proponibilità delle domande davanti al giudice ordinario.

5. L'altra eccezione pregiudiziale di improcedibilità della domanda per violazione dell'art. 3 del D.L. n. 132/2024 convertito in legge n. 162/2024 deve ritenersi superata dall'avvenuto svolgimento, in corso di causa, della procedura di negoziazione assistita conclusasi con esito negativo.

6. Passando al merito occorre esaminare la domanda principale con cui il sig. **Parte_1** ha chiesto di accertare la nullità, ai sensi dell'art. 1418 c.c. e dell'art. 2 del D. Lgs. n. 122/2005, del contratto preliminare di immobile in costruzione stipulato *inter partes* in data 21 agosto 2020 per il mancato rilascio e la mancata consegna della fideiussione prevista dallo stesso art. 2 del D.Lgs n. 122/2005.

Orbene il citato art. 2 del D.Lgs n. 122/2005 prevede testualmente che: *"1. All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque esclusi le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia. 2. Per le società cooperative, l'atto equipollente a quello indicato al comma 1 consiste in quello con il quale siano state*

versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa".

Si tratta di un'ipotesi di nullità di protezione avente carattere relativo, che può essere proposta o eccepita dall'acquirente - in quanto soggetto debole nell'ambito dell'operazione contrattuale di compravendita immobiliare - nel suo esclusivo interesse volto ad evitare un rischio specifico: quello di non riuscire a recuperare gli anticipi e acconti sul prezzo, che questi abbia versato nell'attesa della costruzione e ultimazione dell'immobile.

La particolarità di tale nullità risiede nel rilievo in forza del quale essa è regolata come nullità strutturale, in quanto implicante un vizio genetico del contratto preliminare, sebbene abbia ad oggetto la mancata prestazione di una garanzia funzionale ad assicurare l'adempimento (e segnatamente la restituzione delle somme anticipate dal promissario acquirente al promittente alienante), ove subentri la situazione di crisi di quest'ultimo.

Nel contratto preliminare oggetto di causa è stato espressamente disposto, all'art. 6, che *"in ottemperanza a quanto previsto dal d.lgs 21 luglio 2005 n. 122, come modificato dal d.lgs 12 gennaio 2019 n. 14, la PARTE PROMITTENTE provvederà a rilasciare al SOCIO PRENOTATARIO idonea fideiussione assicurativa, a garanzia delle somme che verranno versate prima del rogito notarile, entro l'inizio dei lavori. In conformità con la nuova normativa recentemente introdotta con il citato d.lgs., in caso di mancato adempimento il SOCIO PRENOTATARIO potrà esercitare l'azione di nullità dell'atto preliminare di compravendita ed ottenere la pronta restituzione di quanto versato, senza interessi né penali. ..."*

L'attore ha versato alla convenuta la somma complessiva di euro 34.000,00 a titolo di caparra confirmatoria mediante due pagamenti, effettuati rispettivamente in data 16/12/2019 e in data 28/8/2020, documentati dalle relative contabili (all.ti 2 e 3 del ricorso ex art. 702 bis c.p.c.) e menzionati nell'art. 5 del contratto preliminare.

Ora il promissario acquirente assume che *Controparte_1* ha omesso di rilasciare e/o consegnargli la fideiussione ex art. 2 del d.lgs. n. 122/2005 a garanzia delle somme versate. In particolare l'attore ha denunciato la falsità della polizza fideiussoria apparentemente rilasciata dalla Società North of England P&I Dac e a lui trasmessa in bozza dalla convenuta.

L'assunto di parte attrice trova puntuale riscontro nella comunicazione del 6/02/2024 (all. 13 della memoria ex art. 183 sesto comma n. 1 c.p.c.), con la quale l'IVASS, in riscontro alla richiesta inviata dall'Avv. Valerio Bocchini per conto del Sig. *Parte_1* ha confermato la falsità della bozza di polizza prodotta in giudizio. In particolare nella nota dell'IVASS si legge testualmente: "la società *Controparte_2* - già North of England P&I DAC - ha confermato la falsificazione dei documenti assicurativi, che non sono di provenienza della società North of England P&I DAC, disconoscendo come proprio il dominio internet www.northofenglandpel.com. L'impresa ha confermato che già nel 2021 ha avvisato le competenti Autorità per la tentata commercializzazione di polizze false e che era in corso la procedura di oscuramento del citato dominio internet www.northofenglandpel.com. L'intermediario attraverso il quale appare essere stata acquisita la polizza, *Controparte_3* avente sede in UK, 20-22, Wenlock Road, London, England, N1 7GU, non è censito negli elenchi del Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi (RUI) ed elenco annesso (elenco degli intermediari dell'Unione Europea)."

La società convenuta, sulla quale gravava l'onere di provare di aver rilasciato e consegnato una valida fideiussione ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs n. 122/2005, non ha prodotto alcuna polizza in originale, né tanto meno ha offerto elementi idonei a comprovare la validità della bozza di polizza prodotta dall'attore.

Il mancato rilascio della garanzia richiesta dalla legge trova conferma nelle dichiarazioni confessorie contenute nel messaggio di posta elettronica del 24 ottobre 2022 (all. 14 del ricorso ex art. 702 bis c.p.c.) inviato al difensore del sig. *Parte_1* dal legale

rappresentante di **Controparte_1** sig. **Controparte_4**
[...], il quale nel dichiarare la disponibilità di quest'ultima società a rimborsare all'attore le somme anticipate ha espressamente ammesso che nessuna fideiussione *"è stata fatta emettere per il socio dimissionario"*.

Una volta acclarato il mancato adempimento dell'obbligo di prestazione della garanzia *ex lege* deve essere dichiarata la nullità del contratto preliminare oggetto di causa per violazione dell'art. 2 del D.Lgs n. 122/2005, rimanendo assorbite le domande proposte in via subordinata dall'attore.

Ne consegue il diritto del socio prenotatario alla restituzione di quanto versato a titolo di ripetizione di indebito *ex art. 2033 c.c.* (cfr. Cass. 715/2018; Cass. 6664/2018).

Tale diritto discende non già dall'esercizio del diritto di recesso, ma dalla nullità del vincolo contrattuale e, pertanto, non può essere condizionato, come preteso dalla convenuta, alla previa sostituzione del sig. **Parte_1** con un socio subentrante.

Né può ritenersi pienamente satisfattiva del credito vantato dall'attore la somma di euro 34.000,00 offerta dalla società convenuta soltanto in corso di causa e senza tener conto degli interessi maturati e delle spese legali sostenute dal sig. **Parte_1** anche per il presente giudizio.

La **Controparte_1** deve, quindi, essere condannata a pagare in favore del sig. **Parte_1** la somma di euro 34.000,00 oltre agli interessi legali dalla domanda giudiziale fino al soddisfo.

7. In ragione della soccombenza la società convenuta è altresì tenuta a rifondere all'attore le spese processuali che vengono liquidate nella misura indicata in dispositivo, facendo applicazione dei parametri minimi - in considerazione della ridotta attività istruttoria dovuta alla natura documentale della causa - delle tariffe professionali di cui al D.M. n. 55/2014 (così come aggiornato con D.M. n. 147 del 13.08.2022) per le cause di valore compreso tra euro 26.001,00 ed euro 52.000,00.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, ogni altra istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- dichiara la nullità del contratto preliminare di assegnazione di immobile da costruire, stipulato tra le due parti in causa in data 21 agosto 2020, per violazione dell'art. 2 del D.Lgs n. 122/2005;
- condanna *Controparte_1*
 [...] a pagare in favore di *Parte_1* la somma di € 34.000,00, oltre agli interessi legali dalla domanda giudiziale fino al soddisfo;
- condanna la società convenuta a rifondere all'attore le spese di lite liquidate in complessivi euro 4.095,00 di cui euro 286,00 per esborsi ed euro 3.809,00 per compensi professionali oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Roma, lì 24 marzo 2026

Il Giudice
dott. Giuseppe Russo