



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Salerno
Seconda Sezione Civile

In persona del Giudice Onorario dott. Domenico Torino ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n.3703 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2021, trattenuta a sentenza all'udienza del 27/01/2026

TRA

Parte_1 - C.F. *CodiceFiscale_1* nata a Avellino (AV) il 28.11.1982 ed ivi residente alla C.da Chiaira n. 23/G, elettivamente domiciliata in Mercogliano (AV) al Viale S. Modestino n. 6, presso lo studio dell'Avv. Gennaro Gennarelli [C.F. *C.F._2*], che lo rappresenta e difende come da mandato in calce ; il sottoscritto procuratore dichiara, inoltre, ai sensi e per gli effetti degli artt. 133, 134 e 176, comma 2, c.p.c., così come novellati dalla L. 80/2005, di volere ricevere eventuali comunicazioni e notificazioni, inerenti al presente procedimento, al seguente numero di FAX 0825/783020 ovvero all'indirizzo di PEC *Email_1*

ATTORE

E

Controparte_1 (C.F./ P.IVA *P.IVA_1*), in persona del presidente *p.t.*, corrente in Salerno (SA), alla via Allende, 161, rappresentata e difesa in forza di procura alle liti allegata all'atto di costituzione dall'avv. Giuseppe Lanocita *C.F._3* *Email_2* – *P.IVA_2*) con studio in Salerno (SA), alla via Roma, 61

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* conveniva in giudizio la *Controparte_2* esponendo che il padre, originario socio della cooperativa, aveva aderito al programma edilizio relativo al complesso "Torre del Sole 6", sottoscrivendo in data 9.9.2011 una scrittura privata di prenotazione di un alloggio e versando nel tempo somme a titolo di conferimenti in conto assegnazione.

Successivamente, con atto di cessione della posizione regolarmente autorizzato dal Consiglio di amministrazione, la stessa attrice subentrava al

padre nella qualità di socia/prenotataria, proseguendo nei versamenti in favore della cooperativa.

L'attrice deduceva che, nonostante i plurimi pagamenti effettuati – per un importo complessivo pari ad euro 58.480,00 – la cooperativa non aveva mai provveduto all'assegnazione definitiva dell'alloggio, né al trasferimento della proprietà, né tantomeno a rilasciare la fideiussione prescritta dalla disciplina degli immobili da costruire a garanzia delle somme riscosse prima del trasferimento, mentre i lavori risultavano da anni sostanzialmente fermi.

Esponessa altresì che la cooperativa versava in una grave situazione di crisi economico-finanziaria, gravata da contenziosi con l'impresa appaltatrice e da pignoramenti, come risultava dalla documentazione prodotta (atti relativi al lodo arbitrale in favore dell'appaltatore, atti di pignoramento su conti correnti, corrispondenza bancaria).

A fronte di tale situazione, la cooperativa aveva richiesto ai soci ulteriori conferimenti per far fronte ai debiti derivanti, tra l'altro, dal lodo arbitrale, invocando obblighi statutari di copertura delle perdite e la qualità di socia dell'attrice, nonché la presenza nello statuto di una clausola compromissoria che devolveva le controversie tra soci e cooperativa ad un collegio arbitrale.

Sulla base di tali premesse, l'attrice chiedeva: di accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale della cooperativa per grave inadempimento agli obblighi assunti in relazione all'assegnazione dell'alloggio e al rilascio della fideiussione; di dichiarare la nullità relativa del rapporto di prenotazione/assegnazione per mancata consegna della fideiussione, ovvero, in subordine, la risoluzione del medesimo per grave inadempimento; di condannare la convenuta alla restituzione delle somme versate, con interessi e rivalutazione; di accertare l'inesistenza di qualsiasi credito della cooperativa nei suoi confronti per ulteriori conferimenti o somme comunque connesse al programma edilizio; di condannare infine la convenuta al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali, anche previa consulenza tecnica d'ufficio.

Si costituiva la *Controparte_2* eccependo, in via preliminare, l'incompetenza del Tribunale ordinario in favore del collegio arbitrale previsto dalla clausola compromissoria statutaria, assumendo che il rapporto controverso atteneva al rapporto sociale e rientrava, quindi, nell'ambito di operatività della clausola. Nel merito, contestava la sussistenza di un proprio grave inadempimento, imputando il mancato completamento dell'intervento edilizio a fattori esterni (contenzioso con l'appaltatore, difficoltà di accesso al credito, crisi del mercato), rivendicando la legittimità delle richieste di ulteriori conferimenti ai soci

quali obblighi mutualistici e negando la spettanza di qualsiasi risarcimento all'attrice.

Nel corso del giudizio, le parti depositavano memorie ex art. 183, sesto comma, c.p.c., note di trattazione scritta ex art. 127-ter c.p.c., comparse conclusionali e memorie di replica, insistendo nelle rispettive domande ed eccezioni. L'attrice ribadiva, in particolare, la natura essenzialmente sinallagmatica e non meramente endosocietaria del rapporto di prenotazione/assegnazione, la mancata consegna della fideiussione, lo stato di grave crisi e sostanziale insolvenza della cooperativa e l'inapplicabilità della clausola compromissoria statutaria alla presente controversia, richiamando in proposito giurisprudenza di legittimità e di merito, anche del Tribunale di Salerno.

La convenuta depositava a sua volta scritti difensivi e comparse conclusionali, ribadendo le eccezioni preliminari e le difese di merito, producendo documentazione contabile e societaria, corrispondenza con i soci e atti relativi ai rapporti con l'appaltatore e con gli istituti di credito.

Il giudice dott.ssa Oliva delegava la causa al sottoscritto, il quale assegnava la causa a sentenza e invitava le parti al deposito di comparse conclusionali e memorie di replica regolarmente depositate.

MERITO IN DIRITTO

La prima questione da affrontare concerne l'eccezione di incompetenza del giudice ordinario sollevata dalla convenuta in forza della clausola compromissoria statutaria. Dagli atti emerge che lo statuto della Cooperativa Edilizia "Fidelitas" contiene una clausola compromissoria che devolve ad arbitri le controversie tra soci e cooperativa relative al rapporto sociale.

In base alla disciplina dell'arbitrato societario, come ricostruita nella giurisprudenza ordinaria, gli atti costitutivi delle società possono prevedere clausole compromissorie che devolvono ad arbitri le controversie tra i soci o tra soci e società aventi ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, ma tali clausole non si estendono, di regola, ai rapporti contrattuali di scambio autonomi, ancorché collegati al contratto sociale.

È principio consolidato che, quando il socio è titolare, accanto al rapporto associativo, di un ulteriore rapporto contrattuale (come un rapporto di lavoro nella cooperativa di lavoro, o un rapporto di scambio avente ad oggetto l'assegnazione di un alloggio nella cooperativa edilizia), la clausola compromissoria statutaria, salvo espressa estensione, riguarda soltanto le controversie inerenti al rapporto sociale in senso stretto e non quelle relative al distinto rapporto contrattuale. La giurisprudenza in tema di soci lavoratori ha chiarito che il socio instaura due rapporti giuridici distinti – uno associativo e uno di lavoro – e che le controversie sul rapporto di

lavoro non sono automaticamente attratte nell'ambito di operatività della clausola compromissoria statutaria, dovendosi verificare in concreto la natura del diritto fatto valere.

Nel caso di specie, le domande proposte da Parte_1 hanno ad oggetto la declaratoria di nullità relativa, ovvero, in subordine, di risoluzione del rapporto di prenotazione/assegnazione dell'alloggio, la restituzione delle somme versate, l'accertamento negativo di ulteriori crediti della cooperativa connessi all'operazione edilizia e il risarcimento dei danni derivanti dal mancato completamento del programma edilizio e dalla mancata consegna della fideiussione. Esse attengono, dunque, in via principale, ad un rapporto di scambio autonomo, avente ad oggetto la futura acquisizione di un alloggio, e non ai diritti disponibili relativi al rapporto sociale in senso stretto.

Alla luce dell'orientamento prevalente richiamato dalle fonti dottrinali e giurisprudenziali disponibili, deve quindi ritenersi che la clausola compromissoria statutaria non si estenda alla presente controversia, che verte sull'adempimento di obbligazioni derivanti dal contratto di prenotazione/assegnazione dell'alloggio e sulla tutela dell'acquirente di immobile da costruire. La competenza a conoscere della causa spetta, pertanto, al Tribunale di Salerno in composizione monocratica, e l'eccezione di incompetenza va rigettata.

Passando al merito, occorre esaminare la disciplina applicabile agli immobili da costruire e, in particolare, agli obblighi di fideiussione del costruttore/cooperativa. Ai sensi del D.Lgs. n. 122/2005, il costruttore che stipula con un acquirente un contratto (preliminare, di prenotazione o altro) avente ad oggetto un immobile da costruire e che comporti il versamento di somme o l'assunzione di obbligazioni prima del trasferimento della proprietà è tenuto a consegnare all'acquirente, prima o contestualmente alla stipula, una fideiussione rilasciata da un soggetto abilitato, di importo corrispondente alle somme riscosse o da riscuotere.

La mancata consegna di tale fideiussione determina la nullità del contratto, nullità che ha carattere relativo e può essere fatta valere soltanto dall'acquirente, quale nullità di protezione, con possibilità per lo stesso acquirente, in alternativa, di agire per responsabilità contrattuale per inadempimento.

La giurisprudenza di legittimità, come riportato nelle fonti disponibili, ha precisato che l'azione di nullità per mancata consegna della fideiussione non è in sé abusiva, ma deve essere valutata alla luce della situazione concreta: se l'immobile è stato ultimato, non vi è insolvenza del costruttore e non sussiste alcun pregiudizio per l'acquirente, l'invocazione della nullità può integrare un uso distorto dello strumento di tutela; viceversa, se l'immobile non è ultimato, il costruttore è in crisi o insolvente, o comunque

risulta pregiudicato l'interesse dell'acquirente, l'azione di nullità è pienamente lecita e coerente con la funzione protettiva della disciplina.

Nel caso di specie è pacifico che la cooperativa non ha mai rilasciato né consegnato alcuna fideiussione alla famiglia *Parte_1*, nonostante i versamenti eseguiti in vista dell'assegnazione dell'alloggio.

È altresì incontestato che l'intervento edilizio non è stato ultimato, che i lavori risultano fermi da anni e che la cooperativa versa in una situazione di grave crisi economico-finanziaria, come emerge dagli atti prodotti e dalle stesse comunicazioni sociali.

In tale contesto, l'attrice si trova esposta al rischio concreto di perdere le somme versate senza conseguire l'alloggio promesso, situazione che rientra esattamente nell'ambito di tutela che la disciplina degli immobili da costruire intende presidiare.

Ne consegue che la mancata consegna della fideiussione integra la causa di nullità relativa del rapporto di prenotazione/assegnazione, che l'attrice è legittimata a far valere, senza che possa parlarsi di abuso del diritto, atteso che l'immobile non è ultimato e la cooperativa è in crisi. In via principale, pertanto, va dichiarata la nullità relativa del rapporto di prenotazione/assegnazione dell'alloggio oggetto di causa.

Anche a voler prescindere dalla nullità di protezione, la condotta della cooperativa integra, comunque, un grave inadempimento contrattuale. L'ente non ha ultimato l'alloggio, non ha provveduto alla sua assegnazione né al trasferimento della proprietà, non ha rilasciato la fideiussione dovuta e, anzi, ha preteso ulteriori versamenti dai soci per far fronte a debiti sociali, senza offrire concrete garanzie circa il completamento dell'opera. Le difficoltà economiche, i contenziosi con l'appaltatore e con gli istituti di credito, pur documentati, attengono alla sfera organizzativa interna della cooperativa e non possono essere opposti al socio/acquirente per escludere o attenuare l'inadempimento, trattandosi di circostanze rientranti nel normale rischio d'impresa.

La gravità dell'inadempimento è resa ancora più evidente dal fatto che la cooperativa, lungi dall'offrire rimedi o garanzie, ha richiesto ai soci ulteriori conferimenti per coprire le perdite, invocando la disciplina della responsabilità limitata dei soci di cooperativa a responsabilità limitata e le previsioni statutarie. È principio pacifico che, nelle società e cooperative a responsabilità limitata, i soci non rispondono personalmente dei debiti sociali oltre l'ammontare delle quote sottoscritte, salva diversa pattuizione; nel caso di specie, tuttavia, la questione non attiene tanto alla responsabilità per debiti sociali, quanto alla possibilità per la cooperativa di pretendere

ulteriori versamenti in un contesto in cui il sinallagma contrattuale relativo all'assegnazione dell'alloggio è irrimediabilmente compromesso.

L'attrice non chiede di essere esonerata genericamente dagli oneri mutualistici, ma di far valere la rottura dell'equilibrio contrattuale derivante dal mancato conseguimento dell'alloggio e dalla mancanza di garanzie sulle somme versate; in tale prospettiva, le pretese della cooperativa di ulteriori conferimenti collegati al programma edilizio non possono essere ritenute fondate nei suoi confronti, una volta accertata la nullità o la risoluzione del rapporto di prenotazione/assegnazione. Deve pertanto essere accolto l'accertamento negativo richiesto dall'attrice in ordine all'inesistenza di crediti della cooperativa verso di lei per ulteriori versamenti connessi all'operazione edilizia oggetto di causa.

Quanto alle conseguenze economiche, la nullità relativa (ovvero, in subordine, la risoluzione per grave inadempimento) del rapporto di prenotazione/assegnazione comporta l'obbligo della cooperativa di restituire all'attrice tutte le somme da lei versate, direttamente o per subentro al padre, in relazione all'alloggio mai assegnato, con interessi legali dalla data di ciascun pagamento al saldo. Dalla documentazione prodotta (ricevute, contabili, estratti, corrispondenza) risulta che l'importo complessivo versato è pari ad euro 58.480,00, somma che deve essere integralmente restituita.

Le ulteriori domande risarcitorie proposte dall'attrice, sia patrimoniali sia non patrimoniali, non risultano tuttavia assistite da una prova specifica idonea a consentirne una autonoma quantificazione, non essendo stata svolta consulenza tecnica sul punto né risultando in atti elementi oggettivi sufficienti a fondare una liquidazione equitativa ulteriore rispetto alla restituzione delle somme e ai relativi accessori. Deve pertanto ritenersi che il ristoro dovuto all'attrice trovi adeguata soddisfazione nella condanna alla restituzione di quanto versato, con interessi, ferma restando la possibilità per l'attrice di far valere in separata sede eventuali ulteriori danni specificamente provati.

In ordine alle spese di lite, trova applicazione il principio di soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., con integrale condanna della convenuta. Ai fini della liquidazione, avuto riguardo ai parametri forensi vigenti (D.M. n. 147/2022 e succ. mod.) per le cause civili ordinarie dinanzi al tribunale in composizione monocratica, al valore della controversia e alla complessità della causa (che ha comportato l'esame di questioni preliminari di arbitrato societario e di disciplina speciale sugli immobili da costruire, nonché la redazione di molteplici atti difensivi e la trattazione scritta), si reputa equo liquidare in favore dell'attrice, per compensi professionali, l'importo complessivo di euro 8.000,00 per l'intero giudizio di primo grado, oltre

rimborso forfettario nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge da attribuirsi all'avv. Gennaro Gennarelli dichiaratosi antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da *Parte_1* nei confronti della *Controparte_2* ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa o assorbita,

- rigetta l'eccezione di incompetenza del giudice ordinario sollevata dalla convenuta per asserita operatività della clausola compromissoria statutaria e dichiara la competenza del Tribunale di Salerno a conoscere della presente controversia;
- dichiara la nullità relativa del rapporto di prenotazione/assegnazione dell'alloggio oggetto di causa, intercorso tra *Parte_1* (già subentrata al padre) e la *Controparte_2* per mancato rilascio e mancata consegna della fideiussione prescritta dalla disciplina degli immobili da costruire; e, in via subordinata ed assorbita, ne pronuncia la risoluzione per grave inadempimento della cooperativa;
- condanna la *Controparte_2* a pagare a [...] *Parte_1* la somma di euro 58.480,00, a titolo di restituzione di tutte le somme versate in relazione alla prenotazione/assegnazione

dell'alloggio, oltre interessi legali dalla data di ciascun pagamento al saldo effettivo;

- accerta e dichiara che la *Controparte_2* non vanta alcun credito nei confronti di *Parte_1* a titolo di ulteriori conferimenti o versamenti connessi al programma edilizio e alla prenotazione/assegnazione dell'alloggio oggetto di causa;
- rigetta, per il resto, le ulteriori domande risarcitorie patrimoniali e non patrimoniali proposte da *Parte_1* per difetto di prova specifica;
- condanna la *Controparte_2* a rimborsare a *Parte_1* le spese di lite del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 8.000,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge da attribuirsi all'avv. Gennaro Gennarelli dichiaratori antistatario.

Così deciso in Salerno, lì 19/04/2026

Il G.o.p.

Dott. Domenico Torino