



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI ROMA
SEZIONE PRIMA CIVILE**

così composta:

Dott. Nicola Saracino	Presidente e relatore
Dott. Gianluca Mauro Pellegrini	Consigliere
Dott. Marco Genna	Consigliere

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al **numero 2091** del **ruolo generale** degli affari contenziosi dell'**anno 2022**, trattenuta in decisione il giorno **18/02/2026**, vertente

TRA

Parte_1 (c.f. *C.F._1*), difesa dall'Avv. BENFENATI BRUNA (c.f. *C.F._2*);

IMPUGNANTE

E

Controparte_1 (c.f. *P.IVA_1*), con l'Avv. DE CAROLIS GIUSEPPE (c.f. *C.F._3*);

RESISTENTE, impugnante incidentale

OGGETTO: lodo arbitrale.

Conclusioni di *Parte_1* : “Voglia questo Ecc.mo Collegio, previa declaratoria di sospensione della esecutorietà del provvedimento arbitrale impugnato per tutti i motivi sopra dedotti IN RITO accertare e dichiarare la nullità totale del lodo ex art. 829 c.p.c. n. 9, per grave lesione del contraddittorio per tutto quanto sopra esposto in narrativa. NEL MERITO 1- Accertare e dichiarare la nullità del *Pt_2* per inosservanza delle regole di diritto ex art. 829 c.p.c. co 2 con riferimento ai singoli capi: a) Accertare l'errata applicazione dell'art. 2949 c.c. in luogo dell'art. 2536 c.c. con conseguente riforma dei capi 4 e 5 del *Pt_2* e per l'effetto dichiarare l'intervenuta

prescrizione di tutte le somme richieste a titolo di spese e canoni da parte di **CP_1** b) In denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda di cui al a capo a) accertare e dichiarare l'indeterminatezza della ripartizione delle spese di gestione (tra 10 o 11 soci) nonché la duplicazione di somme con conseguente rideterminazione del loro effettivo ammontare nella complessiva somma di € 10663,11 e per l'effetto riformare il capo 5 del **Pt_2** c) accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda di adempimento, come formulata da **CP_1** dopo la richiesta della risoluzione contrattuale ex art. 1453 II co. c.c. e per l'effetto riformare il capo 4 del Lodo; d) accertare e dichiarare la mancanza di prova ex art. 2697 c.c. in merito alla richiesta di pagamento di una indennità di occupazione e per l'effetto riformare il capo 3) del **Pt_2** 2 - Accertare e dichiarare la nullità del Lodo per evidente contraddittorietà tra quanto espresso in parte motiva rispetto a quanto deciso, nonché per aver giudicato il Collegio su materia non arbitrabile ai sensi dell'art. 829 c.p.c.n 4 e 829 II co. c.p.c., stante la totale mancanza di una clausola arbitrale specifica attinente al rapporto di scambio e per l'effetto riformare il capo 4) del Lodo. Con vittoria di spese di entrambi i gradi di giudizio da distrarre in favore del procuratore antistatario ex art. 93 c.p.c..”

Conclusioni della resistente: “Voglia Codesta Ecc.ma Corte di Appello di Roma:

- rigettare l'istanza di sospensione dell'efficacia della sentenza impugnata in quanto infondata in fatto ed in diritto per i motivi di cui alla narrativa del presente atto; - dichiarare l'inammissibilità dell'impugnazione proposta dalla Signora **Pt_1** per carenza dei requisiti di cui all'art. 342 c.p.c. e/o ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c. non avendo la stessa una ragionevole probabilità di essere accolta; - rigettare l'appello in quanto infondato in fatto e in diritto per i motivi di cui alla narrativa del presente atto; - riformare il Lodo nella parte in cui statuisce la compensazione delle spese di lite, e, per l'effetto, condannare l'appellante al pagamento delle spese del procedimento arbitrale; - Con vittoria di spese di lite e compensi professionali del presente grado di giudizio.”.

FATTO E DIRITTO

Parte_1 ha impugnato il lodo emesso in data 3 gennaio 2022 .

Controparte_1 ha resistito al gravame e spiegato appello incidentale.

Con ordinanza del 21.12.2022 era stata disposta la sospensione dell'esecutività del lodo.

La causa è stata trattenuta in decisione il 18/02/2026, con concessione dei termini

di legge per lo scambio di conclusionali e repliche.

Il lodo arbitrale pronunciato il 3 gennaio 2022 dal Collegio Arbitrale ha definito la controversia tra la **Parte_3** e l'ex socia **Parte_1** in merito al rilascio di un alloggio sociale e al pagamento di diverse somme di denaro.

Di seguito si riporta la sintesi del dispositivo e delle motivazioni principali:

1. Il Dispositivo del Lodo

Il Collegio, dichiarata la propria limitata potestà di decidere solo sulle pretese ritenute arbitrabili (ovvero quelle legate al rapporto sociale e non al rapporto di scambio), ha stabilito quanto segue:

Rigetto delle eccezioni: sono state respinte le eccezioni sollevate dalla Sig.ra **Pt_1** relative alla prescrizione annuale (ex art. 2536 c.c.), all'inammissibilità dell'adempimento dopo la risoluzione (ex art. 1453 c.c.) e alla litispendenza.

Restituzione dell'immobile: è stato accertato il diritto della **CP_1** alla restituzione dell'alloggio sito in Roma, via Felice Turchetti (denominato "Villino n. 7"), condannando la **Pt_1** all'immediata riconsegna.

Indennità di occupazione: la signora **Pt_1** è stata condannata al pagamento di un'indennità di occupazione sine titolo pari a € 666,67 mensili, a decorrere dal 1° ottobre 2019 fino all'effettivo rilascio.

Canoni di godimento: è stata accertata la sussistenza di un debito della **Pt_1** verso la cooperativa di € 35.500,00 a titolo di corrispettivi per il godimento dell'immobile maturati e non versati.

Spese comuni: è stato accertato un credito per spese comuni di organizzazione e amministrazione nel limite della quota di spettanza della **Pt_1** quantificata in € 14.468,89.

Spese del procedimento: le spese arbitrali (liquidate in € 21.255,00) sono state poste a carico delle parti in solido, mentre le spese legali dei rispettivi avvocati sono state compensate tra le parti.

2. Le motivazioni principali del Collegio

Prescrizione: il Collegio ha applicato la prescrizione quinquennale (ex art. 2949 c.c.) anziché quella annuale, ritenendo che i crediti azionati non riguardassero conferimenti non versati, ma obbligazioni accessorie derivanti dal rapporto sociale.

Rapporto di scambio e rapporto sociale: gli arbitri hanno distinto tra i crediti derivanti dal "rapporto sociale" (di loro competenza) e quelli legati al "rapporto di

scambio" o mutualistico (come gli acconti per la costruzione dell'alloggio), dichiarandosi incompetenti su questi ultimi.

Effetti dell'esclusione: la delibera di esclusione della **Pt_1** (settembre 2019), non essendo stata impugnata, ha fatto venir meno il titolo per il godimento dell'alloggio, trasformando il possesso in detenzione illegittima.

3. I motivi dell'impugnazione in Appello

La Sig.ra **Pt_1** ha impugnato il lodo deducendo:

1. Lesione del contraddittorio: per l'assegnazione di termini non sfalsati che avrebbero impedito una difesa efficace.
2. Eccesso di potere/Incompetenza: per aver deciso su materie (come i canoni d'uso, considerati acconti sul prezzo) che afferirebbero al rapporto di scambio e non a quello sociale, in assenza di una clausola arbitrale specifica.
3. Violazione di legge: in particolare per l'errata applicazione della prescrizione e la violazione dell'art. 1453 c.c. (non si può chiedere l'adempimento se è stata chiesta la risoluzione).
4. Contraddittorietà e duplicazione: per aver condannato al pagamento di somme ritenute duplicate (canoni e indennità di occupazione per lo stesso periodo fine 2019).

Dall'altro lato, la **CP_1** ha proposto appello incidentale limitatamente alla compensazione delle spese legali, chiedendo che vengano poste interamente a carico della **Pt_1** data la sua totale soccombenza nel giudizio arbitrale.

Nelle memorie conclusive e di replica la **CP_1** ribadisce la piena validità del lodo arbitrale e insistendo per l'accoglimento del proprio appello incidentale sulle spese, sebbene riconoscendo la duplicazione di talune voci e quindi la fondatezza della censura di **Pt_1** riguardo alla duplicazione delle somme per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2019. Riconosce che per quel trimestre è stata condannata sia al pagamento del canone che dell'indennità, e si dichiara favorevole a una decurtazione di € 2.000,00. In merito al capo 5 del lodo, ha ammesso che la formulazione sulla quota di spettanza delle spese comuni (€ 14.468,89) possa essere ambigua e si rimette alla Corte per un'eventuale rettifica contabile basata sulla ripartizione tra le 11 villette.

Osserva la Corte, udito il relatore.

Va premesso che il lodo è stato impugnato per nullità secondo lo schema dell'art. 829 cpc.

La sospensione della sua esecutività era stata disposta sul rilievo della non manifesta infondatezza, *prima facie*, della questione dell'eccesso di pronuncia.

La clausola compromissoria è contenuta nell'art. 22 dello Statuto della

Parte_3

Il testo della clausola recita:

«Ai sensi dell'art. 34 Decreto Legislativo 17 luglio 2003 n. 5, tutte le controversie derivanti dal presente statuto, dai regolamenti approvati dall'assemblea e più in generale dal rapporto sociale, ivi comprese quelle relative alla validità, all'interpretazione e all'applicazione delle disposizioni statutarie e regolamentari o delle deliberazioni adottate dagli organi sociali e quelle relative a recesso od esclusione dei soci, che dovessero insorgere tra la società ed i soci, devono essere rimesse alla decisione di un collegio di tre arbitri da nominarsi a cura del Presidente del Tribunale di Roma.».

Lo stesso articolo specifica inoltre che:

- Sono escluse le controversie per le quali la legge prevede l'intervento obbligatorio del Pubblico Ministero.
- L'autorità di nomina (Presidente del Tribunale) provvede anche alla designazione del Presidente del Collegio.
- L'arbitrato ha sede presso la sede legale della Parte_3
- La parte che ricorre al collegio deve precisare l'oggetto della controversia.
- L'arbitrato è di tipo rituale e gli arbitri decidono secondo diritto, determinando anche la ripartizione delle spese tra le parti.

Nello specifico del contenzioso, la Sig.ra Pt_1 ha sostenuto un'interpretazione restrittiva di questa clausola, ritenendo che essa non potesse estendersi al "rapporto di scambio" (relativo all'assegnazione dell'immobile), ma solo ai rapporti endosocietari. Al contrario, la Polfer e il Collegio Arbitrale hanno ritenuto che la formulazione ampia ("più in generale dal rapporto sociale") e la connessione con l'esclusione del socio radicassero la competenza arbitrale anche sulle domande di rilascio e indennità.

In merito alla competenza il Collegio Arbitrale ha distinto tra "rapporto sociale" e "rapporto di scambio". Il Collegio ha preliminarmente chiarito che nelle cooperative

edilizie coesistono due rapporti distinti, quello associativo (sociale) discende dall'adesione al contratto sociale e riguarda l'organizzazione e l'amministrazione della cooperativa. Il rapporto di scambio (mutualistico) deriva dal contratto bilaterale relativo alla realizzazione e al trasferimento della proprietà dell'alloggio.

Gli arbitri hanno stabilito che la clausola compromissoria dell'art. 22 dello Statuto, riferendosi a "tutte le controversie derivanti dal presente statuto... e più in generale dal rapporto sociale", si applica prioritariamente ai rapporti associativi e a quelli espressamente regolati dallo Statuto stesso.

Il Collegio si è quindi dichiarato competente a decidere su:

restituzione dell'immobile perché considerata un "effetto consequenziale" del venir meno del rapporto sociale (esclusione del socio), poiché lo status di socio è il presupposto per il godimento dell'alloggio;

indennità di occupazione, ritenuta una domanda accessoria e connessa alla riconsegna del bene e alla cessazione del rapporto associativo;

canoni di godimento, in quanto l'obbligo di pagare tali canoni (o rate di mutuo) è espressamente previsto dall'art. 5 dello Statuto;

spese comuni di organizzazione e amministrazione: rientrano tipicamente negli oneri derivanti dal rapporto sociale.

Il Collegio si è dichiarato incompetente sulle pretese legate esclusivamente al "rapporto di scambio", quali:

acconti sul prezzo e anticipazioni per la costruzione: queste somme sono state ritenute non inerenti al rapporto sociale ma a quello di scambio, la cui giurisdizione spetta al giudice ordinario in assenza di una clausola arbitrale specifica nel contratto di assegnazione.

restituzione delle somme versate in conto costruzione: il Collegio ha escluso di poter decidere sulla compensazione o restituzione di tali partite contabili, rimandando le parti alle sedi giurisdizionali competenti (Tribunale Ordinario).

In conclusione, il Collegio arbitrale ha dichiarato la propria limitata potestà iudicandi, accogliendo solo le domande della Polfer ritenute "arbitrabili" in quanto riconducibili al rapporto sociale o a previsioni statutarie, e rigettando o dichiarando

estranee le altre.

Questa interpretazione è stata contestata dalla difesa di Parte_1 la quale ha sostenuto in appello che anche i canoni d'uso e la restituzione dell'immobile afferiscono al rapporto di scambio, rendendo il lodo nullo per eccesso di potere.

Occorre muovere dall'art. 808-quater cpc ai sensi del quale *“Nel dubbio, la convenzione d'arbitrato si interpreta nel senso che la competenza arbitrale si estende a tutte le controversie che derivano dal contratto o dal rapporto cui la convenzione si riferisce.”*.

Per principio generale, tuttavia, l'interpretazione della clausola compromissoria deve essere restrittiva. La giurisprudenza costante della Cassazione afferma che le previsioni che contemplano un arbitrato rituale sono di stretta interpretazione, in quanto comportano una deroga alla normale giurisdizione. Ne consegue che le espressioni utilizzate nella clausola compromissoria statutaria vanno intese in modo rigoroso e in senso tecnico, escludendosi l'interpretazione analogica ed estensiva (così Cass. S.U. n. 14090/2004, richiamata espressamente da Ord. 18558/2025).

Sulla questione specifica dell'occupazione dell'immobile da parte del socio la giurisprudenza opera una distinzione fondamentale:

a) caso del socio decaduto che occupa l'alloggio (Ord. 5505/2023)

Il caso riguardava una cooperativa edilizia che, dopo la decadenza del socio con delibera del 26.8.1998, aveva ottenuto con lodo arbitrale la dichiarazione di illegittimità della delibera di esclusione. Successivamente il nuovo assegnatario aveva agito autonomamente in giudizio chiedendo il rilascio dell'alloggio e il pagamento di un'indennità per occupazione abusiva. La Cassazione ha dichiarato inammissibile il ricorso per rinuncia, ma il passaggio è significativo: la domanda di indennità per occupazione abusiva del socio decaduto era stata trattata davanti al giudice ordinario non davanti agli arbitri. Questo suggerisce che, una volta cessato il rapporto sociale (per decadenza), la controversia sull'indennità di occupazione esula dalla clausola compromissoria che opera sui «rapporti sociali».

b) Caso dei soci assegnatari e canone degli alloggi (Ord. 21264/2025)

Il caso riguardava i soci di una cooperativa edilizia che avevano perso lo status di

soci e detenevano gli alloggi senza titolo. La Corte d'Appello aveva ritenuto la domanda di indennità di occupazione inammissibile perché «gli appellanti avevano perso lo status di soci e detenevano gli alloggi senza titolo e senza potersi più appellare al contenuto della convenzione». Il canone degli alloggi assegnati ai soci era determinato sulla base del rapporto instauratosi tra le parti al momento dell'adesione alla cooperativa e alla formulazione della domanda di assegnazione degli alloggi: tale rapporto è endosocietario e rientra quindi nell'ambito della clausola arbitrale. Ma la richiesta di indennità di occupazione per il periodo successivo alla perdita dello status di socio era considerata non più ancorata al rapporto sociale.

c) Principio sulla clausola contrattuale nel contratto socio-cooperativa (Ord. 35539/2023)

Nell'interpretare un contratto d'acquisto tra socio e cooperativa edilizia la Cassazione ha affermato che la clausola contrattuale può avere un contenuto più ampio e includere l'occupazione, ove sia scritta con locuzione di ampia portata («si obbliga al pagamento di ogni eventuale ulteriore onere che a qualsiasi titolo dovesse essere richiesto alla cooperativa assegnante relativamente all'indennità»). Pertanto, solo se la clausola compromissoria o contrattuale è formulata in modo ampio, può ricomprendere anche le controversie su indennità e risarcimenti legati all'occupazione.

Applicando tali indicazioni al caso di specie e rammentato il tenore letterale della clausola compromissoria, ritiene la Corte che gli Arbitri non avessero competenza sulla materia dell'indennità di occupazione successiva alla perdita della qualità di socio.

Va pertanto dichiarata la nullità del lodo nella parte in cui si è pronunciato su quella domanda, statuizione, questa, che supera anche il problema della duplicazione delle voci (di corrispettivo del godimento in costanza della qualità di socio e di risarcimento per l'occupazione divenuta priva di titolo dopo la relativa perdita).

Non si ravvisa la nullità del lodo per violazione del contraddittorio nei termini prospettati dall'impugnante principale (che neppure deduce in concreto come sarebbe mutata la propria difesa) giacché i termini sfalsati sono, essi stessi, lesivi dell'equilibrio tra le parti tanto da potersi affermare, in base alla giurisprudenza maggioritaria, l'opposto principio del termine unitario.

La Cassazione afferma con costanza che la norma processuale fissa un unico termine identico per tutte le parti, escludendo sistemi di termini "né sfalsati, né

successivi": Cass., Sez. V, n. 16480/2025 ribadisce che la lettera della norma processuale e la prassi impongono un termine unitario; esclude espressamente un sistema di termini sfalsati o successivi per il deposito degli atti; nello stesso senso Cass., Sez. III, n. 13873/2024; Cass., Sez. Lavoro, n. 15999/2022.

L'impugnazione incidentale sulle spese deve essere disattesa, anche alla luce della parziale nullità del lodo dichiarata in questa sede.

La reciproca parziale soccombenza determina al compensazione delle spese di questo giudizio.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra conclusione disattesa, così provvede:

- a) dichiara la parziale nullità del lodo impugnato ed elimina il capo di condanna di Parte_1 al pagamento di un'indennità di occupazione sine titolo pari a € 666,67 mensili, a decorrere dal 1° ottobre 2019 fino all'effettivo rilascio.
- b) Respinge nel resto l'impugnazione principale e quella incidentale.
- c) Compensa tra le parti le spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma il giorno 3/06/2026.

Il Presidente Estensore
Dott. Nicola Saracino