

**N. R.G. 1986/2014**



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE**

**Sezione Terza Civile**

La Corte di Appello di Firenze, TERZA SEZIONE CIVILE, in persona dei Magistrati:

Riccardo Guida

Presidente

Carlo Breggia

Consigliere relatore

Antonio Picardi

Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **1986/2014** promossa da:

*Parte\_1* con il patrocinio dell'Avv. PIETRO  
MAZZANTI e l'Avv. ANTONELLA COSENTINO;

PARTE APPELLANTE  
APPELLATA INCIDENTALE

nei confronti di

*CP\_1* e *Controparte\_2* in proprio e quali eredi della madre  
*Persona\_1* n i ERTUCCINI;

PARTE APPELLATA  
APPELLANTE INCIDENTALE

avverso

la sentenza n. 593/2014 emessa dal Tribunale di Arezzo e pubblicata il 16.6.2014.

**CONCLUSIONI**

In data 08/04/2026 la causa veniva posta in decisione sulle seguenti conclusioni:

**Per la parte appellante:**

## *1) IN VIA PREGIUDIZIALE*

*1.a) previo accertamento e declaratoria della carenza di legittimazione attiva delle signore **Controparte\_2** ed **CP\_3** **Persona\_1**, e quindi della sussistenza di detta legittimazione attiva e passiva, in capo al solo **CP\_1** in proprio (e non quale erede di **Persona\_1**), accertare e dichiarare l'incompetenza del Giudice ordinario adito stante l'applicabilità al caso di specie della clausola arbitrale prevista dall'art. 39 dello statuto sociale della **Parte\_2** odierna appellante per tutti i motivi sopra esposti e per l'effetto in riforma dell'impugnata sentenza rimettere la presente causa in sede arbitrale assegnando alle parti il termine di legge per la riassunzione in sede arbitrale;*

*1.b) nel caso in cui venga rigettato il precedente motivo di doglianza, comunque accertare e dichiarare che gli odierni appellati hanno svolto una domanda di rivendica del bene immobile oggetto di controversia e conseguentemente per l'effetto accertare e dichiarare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 51 e 52 l.f., l'improcedibilità della domanda in sede di cognizione ordinaria, posto che la stessa doveva essere formulata nella prevista sede concorsuale della verifica e formazione dello stato passivo.*

*2) NEL MERITO: nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ecc.ma Corte adita non ritenga di accogliere le pregiudiziali di cui sopra, e salvo gravame sul punto, si chiede:*

*2.a) in via principale: in totale riforma della sentenza, anche alla luce della sentenza n. Racc. Gen. 23887/2023 del 29/03/2023 pubblicata il 04/08/2023 resa inter partes dalla Suprema Corte di Cassazione, Prima Sezione Civile, accertare e dichiarare errata la qualificazione quale contratto di permuta della scrittura privata 11.03.1997, priva di data certa e di sottoscrizione, posta a fondamento della sentenza quivi impugnata e conseguentemente per l'effetto accertare e dichiarare che, integrando la predetta scrittura privata una "promessa di cessione" così come qualificata dagli stessi odierni appellati, avente efficacia meramente obbligatoria, che le domande giudiziali volte all'accertamento dell'avvenuto trasferimento della proprietà dell'immobile controverso erano, e sono, intrascrivibili per tutti i motivi sopra esposti e che, conseguentemente, per l'effetto non potendo le predette domande giudiziali beneficiare dell'effetto prenotativo della trascrizione, accertare e dichiarare le stesse inopponibili alla **Parte\_3** in LCA e così, accertare e dichiarare, altresì, la piena ed esclusiva titolarità dell'immobile oggetto di causa in capo alla odierna appellante con ogni consequenziale statuizione, rivolta al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, ai fini della cancellazione delle trascrizioni eseguite contro la **Pt\_3** [...] in LCA dagli odierni appellati;*

*2.b) in via subordinata nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ecc.ma Corte adita non ritenga di accogliere le domande di cui sopra, e salvo gravame sul punto, si chiede di accertare e dichiarare l'erroneità l'illogicità e la contraddittorietà della sentenza quivi appellata, per violazione di norme di legge in materia urbanistica e catastale, con riferimento agli artt. 17 e 18 Legge n. 47/1985, nonché art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e art. 19 D.L. n. 78/2010, nella parte in cui ha qualificato quale contratto di permuta concluso, con effetti reali, la scrittura privata 11.03.1997, priva dei requisiti di legge necessari per gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi avente ad oggetto il trasferimento di immobili;*

*2.c) in ogni caso, nonché in via ulteriormente subordinata nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ecc.ma Corte adita non ritenga di accogliere le domande di cui sopra, e salvo*

gravame sul punto, accertare e dichiarare, per tutti i motivi sopra esposti, l'inefficacia della trascrizione della domanda giudiziale introduttiva del giudizio iscritta al R.G. n. 2781/2010 del Tribunale di Arezzo (avente ad oggetto accertamento di diritti reali) e parimenti accertare e dichiarare l'inefficacia della trascrizione della domanda giudiziale introduttiva del giudizio iscritta al R.G. n. 1674/2009 del medesimo Tribunale (avente ad oggetto esecuzione in forma specifica ed abbandonata dagli appellati) e conseguentemente, per l'effetto, accertare e dichiarare la piena ed esclusiva titolarità dell'immobile oggetto di causa in capo alla odierna appellante con ogni consequenziale statuizione, rivolta al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, ai fini della cancellazione delle trascrizioni eseguite contro la **Parte\_3** in LCA dagli odierni appellati;

2.d) comunque, ed anche in via subordinata nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ecc.ma Corte adita non ritenga di accogliere le domande di cui sopra, e salvo gravame sul punto, in totale riforma della sentenza quivi impugnata, accertare e dichiarare l'applicabilità al caso di specie dell'art. 72 l.f., nonché accertare e dichiarare, per i motivi tutti dedotti, l'inopponibilità delle trascrizioni delle domande giudiziali come effettuate dagli odierni appellati, dichiarando l'intervenuto scioglimento del rapporto giuridico pendente inter partes, e conseguentemente per l'effetto accertare e dichiarare la piena ed esclusiva titolarità dell'immobile oggetto di causa in capo alla odierna appellante con ogni consequenziale statuizione, rivolta al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, ai fini della cancellazione delle trascrizioni eseguite contro la **Parte\_3** in LCA dagli odierni appellati;

2.e) ferme le domande sopra dedotte e salvo gravame in caso di mancato accoglimento delle stesse, in ogni caso accertare e dichiarare l'erroneità, l'illogicità e contraddittorietà della sentenza quivi impugnata nella parte in cui, in violazione del principio del concorso dei creditori, ha accolto le domande di accertamento dei crediti formulate dagli odierni appellati nei confronti della procedura concorsuale, odierna appellante, e conseguentemente, per l'effetto, in riforma integrale della sentenza quivi appellata, accertare e dichiarare l'improcedibilità delle suddette domande ex adverso proposte, rimettendo l'accertamento delle stesse nella sede del concorso;

2.f) infine nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ecc.ma Corte adita ritenendo sussistente la propria competenza, e salvo gravame sul punto, ritenesse di non accogliere il presente appello in ordine alle doglianze tutte sopra svolte, voglia comunque accertare e dichiarare il credito della Cooperativa odierna appellante nei confronti dell'appellato sig. **CP\_1** a titolo di saldo prezzo conseguente al trasferimento dell'immobile, per l'ammontare complessivo di € 200.017,76 per tutti i motivi sopra esposti e per l'effetto condannare il medesimo sig. **CP\_1** al pagamento della indicata somma, ovvero in quella maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia in favore dell'odierna appellante.

### **Per la parte appellata:**

Voglia l'Ecc.ma adita Corte di Appello di Firenze, ritenuta la propria competenza,

**A**

**in caso di rinuncia** (in ipotesi, pur a valere acquiescenza o atto incompatibile con l'appello) da parte dell'appellante **Parte\_4**  
[...] in relazione al capo decisorio della sentenza di primo grado impugnata

n°1422/2014 R.S. di data 14.06.2014 del Tribunale Civile di Arezzo in esito ai giudizi (riuniti) n°1674/2009 R.G. e n°2781/2010 R.G. nella parte ove è statuito: “nel merito - accerta e dichiara, a favore di CP\_1, in via definitiva la piena assoluta proprietà dell'immobile oggetto di contratto di cessione del bene (doc.1), siccome realizzato, costituito da edificio (villetta) di civile abitazione sito in Via Bernardino Catastini n°43 di Arezzo e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo al foglio A/110 particella 1523 sub 1 (partita A piano T), sub 2 (piano S1, Z.C.2 cat. C/6 classe 4, RC 135,93) e sub 3 (piano S1-T-1, Z.C.2, cat.A/2 classe 3, vani 12,5, RC 968,36) con ogni e conseguente ordine al competente Conservatore dei Registri Immobiliari ed esonero dello stesso da ogni responsabilità, in danno di Parte\_5 (e la subentrante omonima procedura di Liquidazio Parte\_4 Parte\_5;” e, per l'effetto, confermare nel relativo capo decisorio gravato la sentenza di primo grado impugnata e IN TESI – dichiarare estinto ovvero non doversi procedere ovvero, in ultima ipotesi, rigettare l'appello promosso dalla Parte\_6 [...] in relazione a tale capo decisorio della gravata sentenza e, dunque, confermare la statuizione di primo grado sullo specifico occorsa;

NEL MERITO: per quanto sopra accertare e dichiarare e comunque trasferire a favore di CP\_1 ( C.F.\_1 ) in via definitiva la piena assoluta proprietà del bene immobile oggetto del contratto di cessione di immobile (doc.1), come e quale realizzato, costituito da edificio di civile abitazione sito in Via Bernardino Catastini n°43 di Arezzo (Ar) e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo al foglio A/110 particella 1523 sub 1 (partita A piano T), sub 2 (piano S1, Z.C. 2 cat. C/6 classe 4, mq. 47, RC 135,93) e sub 3 (piano S1-T-1, Z.C. 2, cat. A/2, classe 3, vani 12,5, RC € 968,36), con ogni e conseguente ordine al competente Conservatore dei Registri Immobiliari territorialmente competente e con esonero dello stesso da ogni responsabilità, contro: Parte\_5 ( P.IVA\_1 ) alla quale è subentrata la Parte\_6 [...] a seguito della intervenuta transazione tra le parti, in parziale riforma della gravata sentenza di primo grado n°1422/2014 R.S. resa in data 14.06.2014 dal Tribunale Civile di Arezzo in esito ai giudizi (riuniti) n°1674/2009 R.G. e n°2781/2010 R.G.,

NEL MERITO – in parziale accoglimento dell'appello interposto sui restanti capi decisori della sentenza di primo grado, dichiarare l'appellante Parte\_5 (e la subentrante ex lege omonima procedura di Liquidaz ra e non tenuta ad alcun altro obbligo di sorta tenuta in favore di CP\_1 o della parte appellata, revocando, pertanto, ogni altra statuizione prescrivente dazione di somme a favore di CP\_1 (o quale degli attori, anche in solido, di giustizia) da parte della appellante, sia a titolo di penale contrattuale per ritardo nell'ultimazione, consegna e fruibilità del bene immobile oggetto della cessione di cui sopra, sia a titolo di risarcimento del danno dovuto al perdurare dell'iscrizione di ipoteca pregiudizievole (frazionata) in danno di suddetto immobile.

## **B**

**In caso di mancata rinuncia** dell'appellante all'interposto appello, Voglia l'adita Ecc.ma Corte di Appello di Firenze:

IN TESI – rigettare l'appello promosso da

Parte\_6

[...], poiché infondato in fatto e diritto, confermando nelle parti qui oggetto di impugnazione la gravata sentenza e dichiarando coperte da giudicato quelle non fatte oggetto del presente appello; nonché, anche in accoglimento di svolto appello incidentale, ove di giustizia:

I)

NEL MERITO – accertare e dichiarare e trasferire, a favore di CP\_1 e/o quale degli attori ritenuto di giustizia, in via definitiva la piena assoluta proprietà dell'immobile oggetto del contratto di cessione del bene (doc.1), siccome realizzato, costituito da edificio di civile abitazione sito in Via Bernardino Catastini n° 43 di Arezzo e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo al foglio A/110 particella 1523 sub 1 (partita A piano T), sub 2 (piano S1, Z.C. 2 cat. C/6 classe 4, mq. 47, RC 135,93) e sub 3 (piano S1-T-1, Z.C. 2, cat. A/2, classe 3, vani 12,5, RC € 968,36), con ogni e conseguente ordine al competente Conservatore dei Registri Immobiliari ed esonero dello stesso da ogni responsabilità, in danno di [...]

Parte\_5

(e la subentrante omonima procedura di Liquidazione [...])

Parte\_6

;

II)

NEL MERITO – in ipotesi - trasferire a favore di CP\_1 e/o quale degli attori ritenuto di giustizia, in via definitiva piena assoluta proprietà dell'immobile oggetto del contratto di cessione del bene (doc.1), costituito da edificio (villetta) di civile abitazione sito in Via Bernardino Catastini n° 43 di Arezzo e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo al foglio A/110 particella 1523 sub 1 (partita A piano T), sub 2 (piano S1, Z.C. 2 cat. C/6 classe 4, mq. 47, RC 135,93) e sub 3 (piano S1-T-1, Z.C. 2, cat. A/2, classe 3, vani 12,5, RC € 968,36), con ogni e conseguente ordine da impartire al competente Conservatore dei Registri Immobiliari ed esonero espresso dello stesso da ogni responsabilità al riguardo;

III)

NEL MERITO – condannare la parte convenuta ad ottenere ed a rilasciare la prescritta abitabilità di legge e tutti i consequenziali atti e provvedimenti relativa all'immobile oggetto della cessione di cui è causa; e condannare, in mancanza e comunque, la stessa convenuta a risarcire il danno per la mancanza della condizione legale di abitabilità e fruibilità dell'immobile, quantificando lo stesso - in via equitativa ove occorrer possa – nella somma di € 20.000,00 (ventimila/00) o quale altra e diversa ritenuta di giustizia, condannare la stessa debitrice appellante al pronto immediato versamento di detta a somma a favore di CP\_1 (o quali degli attori, in solido, creditori), con interessi a tasso legale dalla ultimazione della edificazione e/o consegna del bene e sino al saldo effettivo, ed oltre rivalutazione monetaria di legge; anche dichiarando compensazione ex art. 56 l.f. di tali somme con quanto eventualmente possa essere riconosciuto dovuto a [...]

Parte\_7

in esito al presente giudizio;

IV)

NEL MERITO - confermare in via definitiva e dichiarare la

Parte\_5

(e la subentrante procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa) tenuta a corrispondere a favore di CP\_1 (o quale degli attori, in solido, di giustizia), la somma di € 66.698,45 - a ritenuta di giustizia - oltre interessi di legge dalla domanda

giudiziale al saldo, quale penale contrattuale per ritardo nell'ultimazione, consegna e fruibilità del bene immobile oggetto di cessione di cui sopra; dichiarando compensazione di tali somme con quanto eventualmente sia riconosciuto dovuto a *Parte\_7* [...] in esito al presente giudizio;

V)

NEL MERITO - condannare parte convenuta a risarcire i danni dovuti all'iscrizione di ipoteca pregiudizievole (frazionata) in danno del sopra detto immobile e sua mancata eliminazione, pertanto condannare la convenuta *Parte\_5* a versare a *CP\_1* (o quale degli attori, in solido, ritenuto di giustizia), somma di € 280.000,00 (duecentottantamila), o quale altra ritenuta di giustizia, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo effettivo; anche dichiarando compensazione di tali somme con quanto eventualmente sia riconosciuto dovuto a *Parte\_7* in esito al presente giudizio;

VI)

COMUNQUE - respingere ogni domanda svolta, anche riconvenzionale, e eccezione avversa, in quanto totalmente infondata in fatto ed in diritto;

VII)

COMUNQUE - con vittoria delle spese e competenze di lite tutte, sia del primo che del presente secondo grado di giudizio;

VIII)

PER ECCEZIONE – respingere tutte le eccezioni di controparte relative:

- all'applicabilità della clausola statutaria arbitrale ed alla incompetenza del Giudice ordinario adito, perché infondata in fatto e diritto, in quanto: a) la parte attrice è costituita (anche) da persone non socie della *Parte\_2*; b) l'oggetto della domanda non attiene al rapporto societario; c) la clausola è nulla per contrasto a norme imperative di legge poiché inserita nello statuto di *Parte\_5* in spregio delle norme vigenti per la corretta convocazione ed informazione dei soci e la conseguente sua deliberazione, validità e efficacia; d) la relativa eccezione di controparte è tacitamente rinunciata, avendo proposto domande riconvenzionali in merito innanzi al Giudice ordinario;

- cessazione della materia del contendere, in quanto infondata in fatto ed in diritto, per essere inapplicabile alla fattispecie l'art. 72 L.F. e, in ipotesi, per essere nulla ed inefficace la comunicazione svolta ex art. 72 L.F., per mancata autorizzazione del Comitato di Sorveglianza, e esser stato accettato il contraddittorio ex adverso sulle domande di credito vertenti tra le parti;

IX)

IN ECCEZIONE – dichiarare inammissibile e improcedibile poiché tardiva e/o nuova e preclusa per legge ogni domanda ed ogni eccezione svolta dalla appellante in atto di appello e nel corso del giudizio di primo grado e non già tempestivamente proposta in sede di costituzione in giudizio per la prima udienza, nonché per essere la (sola) questione posta inerente la richiesta di versamento di quanto dovuto dal (solo) socio *CP\_1*, pur in

denegata ipotesi, devoluta alla cognizione arbitrale secondo l'art. 39 dello Statuto della Parte\_5 senza motivi di connessione con le altre domande e questioni rettammente poste all'attenzione del Giudice ordinario;

X)

IN ISTRUTTORIA – dichiara di insistere siccome insiste in tutte le richieste svolte in via istruttoria nel corso del giudizio, nessuna esclusa e nessuna da intendersi rinunciata, nonché in tutte le svolte eccezioni alle richieste poste ex adverso.

Dichiara non accettare il contraddittorio sulle domande ed eccezioni avverse nuove, o comunque per le quali sia già maturata la preclusione per legge.

XI)

CP\_4 – con vittoria di spese e competenze di lite del primo e del secondo grado di giudizio.

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

\*

1. Il Tribunale di Arezzo, con sentenza n. 593/2014 pubblicata il 16.6.2014, ha così deciso:

NEL MERITO: accerta e dichiara, a favore di CP\_1, in via definitiva la piena assoluta proprietà dell'immobile oggetto del contratto di cessione del bene (doc. 1), siccome realizzato, costituito da edificio (villetta) di civile abitazione sito in Via Bernardino Catastini n. 43 di Arezzo e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo al foglio A/110 particella 1523 sub 1 (partita A piano T), sub 2 (piano S1, Z.C. 2 cat. C/6 classe 4, mq. 47, RC 135,93) e sub 3 (piano S1-T-1, Z.C. 2, cat. A/2, classe 3, vani 12,5, RC € 968,36), con ogni e conseguente ordine al competente Conservatore dei registri Immobiliari ed esonero dello stesso da ogni responsabilità, in danno di Parte\_5 (e la subentrante omonima procura di Parte\_6

[...] ;

Conferma in via definitiva e dichiara Parte\_5 (e la subentrante omonima procura di Parte\_6

[...] tenuta a corrispondere a favore di CP\_1 la somma di € 66.698,45 oltre interessi di legge dalla domanda giudiziale al saldo, a titolo di penale contrattualmente prevista per ritardo nell'ultimazione, consegna e nella conseguente fruibilità dell'immobile oggetto di cessione.

*Rigetta la domanda di risarcimento del danno per il frazionamento e per la mancanza di agibilità in quanto di competenza del giudice dei fallimenti ex art. 52 lf.*

*Respinge tutte le eccezioni di controparte svolte in quanto infondate.*

*Tenuto conto dell'esito della causa e del comportamento delle parti, condanna la convenuta a pagare le spese legali di controparte che si liquidano in € 17527,00 per onorari, spese generali e spese documentate, oltre iva e cap come per legge.*

Il Tribunale ha così definito due cause riunite: la n. 1674/2009 rg e la 2781/2010 rg.

#### **1.1 Causa n. 1674/2009 rg**

*CP\_1 Parte\_8 e la loro madre Persona\_1 con atto di citazione notificato il 10.4.2009, avevano convenuto in giudizio la società Parte\_5 [...] (di qui innanzi, anche solo Pt\_5 ), all'epoca in bonis, svolgendo azione ex art. 2932 c.c. per ottenere il trasferimento della piena proprietà di un immobile per civile abitazione (villetta) realizzato in Arezzo Via Bernardino Catastini 43; oltre alla condanna di Pt\_5 al risarcimento del danno per ritardata consegna, per la mancanza di agibilità e per l'esistenza di una iscrizione ipotecaria pregiudizievole.*

*A fondamento della domanda, avevano dedotto di avere, con contratto per atto pubblico notarile del 26.3.1997, alienato a Pt\_5 un “appezzamento di terreno destinato dal vigente P.R.G. a Zona C espansione sito nel Comune di Arezzo, loc. La Pace” per il prezzo di £ 240.240.000 (pari a € 124.073,60), che essi venditori avevano dichiarato di “avere ricevuto dalla società acquirente, alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza di pieno pagamento e saldo”.*

I medesimi contraenti, con scrittura privata dell'11.3.1997, avevano pattuito che:

*(-) Pt\_5 “si impegna a consegnare” a Persona\_1 CP\_1 e Controparte\_2 “un fabbricato singolo avente volumetria massima di mq 450 circa ed una superficie lorda massima di mq 150 circa, meglio identificata con il lotto n. 4 della superficie di mq 600 circa, meglio identificata nella planimetria allegata”;*

*(-) quanto al prezzo, esso “viene fissato in £ 240.240.000 di cui £ 240.240.000 versati in data odierna”, con la precisazione che “ Persona\_2 in nome della Cooperativa dovrà*

rilasciare una dichiarazione di pre-assegnazione della villa alla signora *Persona\_1*. Tale immobile, allo stato di finitura concordato nella presente scrittura, dovrà essere edificato entro e non oltre il 30.09.1999. Se detta villa non venisse edificata entro tale data, la *Parte\_2* dovrà corrispondere un interesse pari al 6% annuo sulla parte non ancora terminata e per i mesi necessari alla consegna”.

Il bene oggetto della scrittura privata era venuto a esistenza e si identificava nel fabbricato per civile abitazione oggetto della domanda ex art. 2932 c.c., ossia nell’abitazione in Via Bernardino Catastini n. 43 di Arezzo e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo al foglio A/110 particella 1523 sub 1 (partita A piano T), sub 2 (piano S1, Z.C. 2 cat. C/6 classe 4, mq. 47, RC 135,93) e sub 3 (piano S1-T-1, Z.C. 2, cat. A/2, classe 3, vani 12,5, RC € 968,36).

D’altra parte, per rapporti interni fra gli attori, il titolare della proprietà della villetta avrebbe dovuto essere *CP\_1* secondo quanto fra loro pattuito con “atto pubblico di donazione e divisione” stipulato per atto pubblico rogato il 10.10.2005 dal Notaio *Per\_3* di Arezzo e contestuale separata scrittura privata di pari data denominata “atto integrativo di divisione”.

Il 19.1.2007 il CdA di *Pt\_5*, con deliberazione n. 191, aveva stabilito l’assegnazione dei vari immobili ai soci prenotatari, con autorizzazione al Presidente alla consegna, che era subito avvenuta, tanto che *CP\_1* dal 2007 in poi aveva sempre pagato l’ICI dovuta per l’immobile.

In difetto di trasmissione della proprietà, era dunque necessaria una pronuncia ex art. 2932 c.c., tenuto conto che gli attori avevano trasferito la proprietà del terreno edificabile, senza ricevere in cambio la villetta.

*Pt\_5* si era costituita per resistere, eccependo, in rito, l’esistenza nel regolamento della cooperativa (art. 39) di una clausola compromissoria che demandava ad arbitri le controversie fra soci e tra soci e società; e contestando la domanda sia in termini di ammissibilità, sia nel merito.

## **1.2 Causa n. 2871/2010 rg**

*CP\_1* aveva, con successivo atto di citazione, convenuto *Pt\_5*, chiedendo l’accertamento d’essere proprietario della villetta, dovendosi qualificare gli atti negoziali già

menzionati quali permuta di bene immobile presente (terreno edificabile) contro bene immobile futuro (costruzione da realizzarvi), poi venuto a esistenza.

*Pt\_5* non si era costituita.

**1.3** La cooperativa, con D.M. Sviluppo Economico n. 309 del 6.8.2010, era stata posta in L.C.A.-

Gli attori avevano riassunto entrambe le cause e in entrambe si era costituita la cooperativa in L.C.A., che, ribadendo le precedenti difese, aveva anche fatto valere lo scioglimento dalla scrittura privata dell'11.3.1997 ai sensi dell'art. 72 l.f.-

**1.4** Le cause sono state riunite e decise nei termini già trascritti.

**2.** Con atto di citazione, regolarmente notificato, *Parte\_1*

[...] (di seguito anche appellante) ha convenuto in giudizio, innanzi questa Corte di Appello, *CP\_1* *Controparte\_2* e *Persona\_1* (di seguito anche appellati), proponendo gravame avverso la suddetta sentenza per i seguenti motivi di appello:

**2.1** *“CARENZA DI LEGITTIMAZIONE ATTIVA IN CAPO ALLE SIGNORE CITERNESI* *CP\_2* *E* *Persona\_1* *E, QUINDI, SUSSISTENZA DELLA LEGITTIMAZIONE IN CAPO AL SOLO SIG. CITERNESI UGO – CONSEGUENTE INCOMPETENZA DEL GIUDICE ADITO DI PRIME CURE PER SUSSITENZA DELLA CLAUSOLA ARBITRALE FRA LA COOPERATIVA* *Parte\_9* *ED IL SOCIO CITERNESI UGO”*.

Il mezzo reitera l'eccezione di arbitrato.

Al Tribunale, che l'aveva superata rilevando che essa non era opponibile ad *CP\_2* [...] e *Persona\_1* in quanto l'unico socio della cooperativa era *CP\_1* la *Parte* obietta che *Controparte\_2* e *Persona\_1* non avevano legittimazione passiva rispetto alle azioni accolte, sicché, nel solo rapporto esaminabile nel merito, ossia quello contro [...] *CP\_1* socio, valeva la clausola compromissoria.

**2.2** *“ERRONEITA', ILLOGICITA' E CONTRADDITTORIETA' DELLA SENTENZA APPELLATA PER VIOLAZIONE DI NORME DI LEGGE IN MATERIA URBANISTICA E CATASTALE ARTT. 17 e 18 N. 47/1985, ART. 46 DPR N. 380/2001 E ART. 19 D.L. N.*

78/2010 E, COMUNQUE, Controparte\_5 PRIVATA DEL 11.03.1997 PER LE MEDESIME VIOLAZIONI DI LEGGE.”

Si sostiene che il Tribunale aveva riconnesso alla scrittura privata dell'11.3.1997 effetti reali, senza rilevarne, allora, la nullità per violazione delle norme menzionate in difetto di prova della regolarità urbanistica e catastale dell'immobile e in mancanza della menzione della concessione edilizia.

**2.3** “INEFFICACIA DELLA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE INTRODUTTIVA DEL GIUDIZIO ISCRITTO AL R.G. N 2781/2010 DEL TRIBUNALE DI AREZZO ED AVENTE AD OGGETTO ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI; PARIMENTI CONSEGUENTE INEFFICACIA DELLA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA INTRODUTTIVA DEL GIUDIZIO ISCRITTO A R.G. N. 1674/2009, DEL MEDESIMO TRIBUNALE DI AREZZO, ED AVENTE AD OGGETTO ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.”

La domanda accolta, ossia quella proposta nella causa riunita (n. 2781/2010 rg), trovava titolo in una scrittura privata (11.3.1997) non autenticata e priva di data certa.

La trascrizione della domanda era inefficace e inopponibile alla LCA, perché, premesso che «[...] fra le parti in causa non è intercorso alcun contratto di permuta, bensì due autonomi e distinti rapporti giuridici costituiti dalla vendita di un terreno da un lato (cfr. rogito a ministero del notaio in Arezzo, Sansepolcro dr. Persona\_4 del 26.03.1997, doc. 2 dei fascicoli di parte di primo grado degli odierni appellati), e dal rapporto sociale fra la Parte\_3 in bonis, ora in LCA, ed il Sig. CP\_1 per l'assegnazione dell'alloggio oggetto di preassegnazione [...]» (appello, pag. 30), la scrittura privata dell'11.3.1997 conteneva la sola sottoscrizione della Parte\_5 e, dunque, l'atto non era suscettibile di trascrizione.

**2.4** “APPLICABILITA' AL CASO DI SPECIE DELL'ART. 72 L.F. E LEGITTIMO SCIOGLIMENTO DEL RAPPORTO INTER PARTES – ANCORA INEFFICACIA E/O INOPPONIBILITA' DELLE TRASCRIZIONI DELLE DOMANDE GIUDIZIALI DEL PRIMO GRADO.”

Sotto altro profilo, l'appellante deduce l'erroneità della sentenza del Tribunale laddove

aveva immotivatamente reputato “*priva di pregio*” la comunicazione di scioglimento della L.C.A., che era invece perfettamente valido ed efficace ai sensi dell’art. 72 l.f.-

**2.5 “IMPROCEDIBILITA’ EX ART. 51 L.F. DELLE DOMANDE DI ACCERTAMENTO E CONDANNA.”**

La condanna al pagamento della penale per € 66.698,45 sarebbe in ogni caso viziata per l’inammissibilità della relativa domanda al di fuori della sede concorsuale.

**2.6 “SUL PAGAMENTO DELL’IMPORTO RICHIESTO A SALDO DEL PREZZO.”**

Avrebbe errato il Tribunale a non condannare CP\_1 al pagamento della ulteriore somma di € 200.017,76, dovuti quali costi supplementari per la costruzione della villetta, che spettavano alla cooperativa per l’eccessiva onerosità sopravvenuta della sua prestazione.

**3.** Radicatosi il contraddittorio, CP\_1 Controparte\_2 e Persona\_1 nel costituirsi in giudizio, hanno contestato, perché infondate, le censure mosse da parte appellante nei confronti della sentenza impugnata, chiedendo il rigetto della avversa impugnazione.

Hanno proposto appello incidentale, nei termini di cui alle conclusioni già trascritte e per i motivi che meglio saranno individuati nel prosieguo (*infra*, § 11).

**4.** La Corte, alla udienza del 17.11.2015, su istanza della parte appellante, ha sospeso, ai sensi dell’art. 295 c.p.c., il presente processo in attesa della decisione della Corte di Cassazione sul decreto emesso il 30.6.2015 dal Tribunale fallimentare di Arezzo in sede di opposizione allo stato passivo, con il quale aveva, fra l’altro, accolto domanda di rivendicazione della villetta proposta da CP\_1 nonché la sua domanda di risarcimento per il ritardo nella consegna (ridotta da 66mila euro a 20mila euro).

Dopo che la S.C., con sentenza n. 23887/2023 del 4.8.2023, ha cassato senza rinvio, ai sensi dell’art. 382 co. 3<sup>a</sup> c.p.c., il decreto del Tribunale di Arezzo, l’appellante ha tempestivamente riassunto la causa, che è stata poi interrotta per la morte di Persona\_1

Anche in questo caso, v’è stata riassunzione dell’appellante e il processo è proseguito nei

confronti di *CP\_1* e di *Controparte\_2* costituiti anche quali eredi della madre *Persona\_1*

Sono stati chiesti e concessi rinvii per trattative fra le parti.

La causa, tardando la asserita possibile conciliazione, è stata trattenuta in decisione con ordinanza ex art. 127 *ter* c.p.c. del 29.10.2025, concessiva dei termini dell'art. 190 c.p.c., ma, su istanza congiunta delle parti, che deducevano un accordo già raggiunto in attesa di essere formalizzato, è stata rimessa sul ruolo con ordinanza del 29.12.2025.

Infine, dopo un rinvio ex art. 309 c.p.c. all'udienza del 11.2.2026, la causa è stata trattenuta in decisione, con concessione di termini ex art. 190 c.p.c., all'udienza dell'8.4.2026.

\*\*\*

L'appello principale è parzialmente fondato, mentre va respinto quello incidentale.

Si premette che, come risulta dalle conclusioni trascritte in epigrafe, parte appellata ha formulato una serie di conclusioni da valere per il caso in cui fosse nelle more intervenuta rinuncia all'appello: di esse, non essendo pervenuta alcuna rinuncia, non deve qui tenersi conto.

**5. Il primo motivo dell'appello principale**, che reitera l'eccezione di arbitrato, è infondato.

**5.1** Va prima di tutto affermata l'ammissibilità della eccezione.

**5.1.a** Essa era stata ritualmente sollevata dalla *Parte\_5* *in bonis* nella causa principale n. 1674/2009, nella quale era stata avanzata da *CP\_1* *Controparte\_2* e *Persona\_1* domanda di pagamento della somma di € 66.698,45, che è stata accolta dal Tribunale.

L'eccezione è stata poi ripresa e coltivata dalla *Parte*.

La motivazione del Tribunale, secondo la quale la eccezione non era esaminabile perché la causa era stata proposta, oltre che dal socio **CP\_1** anche da soggetti estranei quali **Controparte\_2** e **Persona\_1** è giustamente censurata dall'appellante, dal momento che la domanda è stata, a ben vedere, coltivata dal solo **CP\_1** unico destinatario, del resto, della pronuncia favorevole.

La presenza di **Controparte\_2** e **Persona\_1** nel giudizio è stata giustificata dall'accertamento dell'intero rapporto, nel quale esse, quali venditrici del terreno e parti della scrittura privata dell'11.3.1997, avevano avuto un ruolo; ma la controversia, proprio per l'assunto degli originari attori, secondo i quali tutti i diritti derivanti da quegli atti erano poi stati attribuiti, con l'atto di donazione del 2005, al solo **CP\_1** deve considerarsi intercorsa fra la cooperativa e il solo **CP\_1** tanto che la condanna al pagamento è stata emessa, appunto, in suo solo favore.

**5.1.b** L'eccezione di arbitrato, inoltre, al contrario di quanto sostiene la parte appellata, era stata ritualmente sollevata dalla LCA anche nella causa riunita, ove **CP\_1** ha chiesto, vedendo accolta la domanda, l'accertamento della proprietà della villetta.

Non è infatti vero che la **Parte\_5**, ritualmente evocata, sia restata contumace; e che l'eccezione sollevata dalla LCA dopo la riassunzione debba, dunque, considerarsi tardiva.

In realtà,

(-) l'atto di citazione fu notificato il 12.7.2010;

(-) la LCA è stata aperta con D.M. del 6.8.2010.

La procedura concorsuale, dunque, è stata aperta nelle more del termine per la costituzione della convenuta cooperativa, con la conseguenza che la **Parte**, nel costituirsi in giudizio a seguito di riassunzione della controparte, era in tempo per sollevare eccezioni in disponibilità di parte.

**5.2** L'eccezione è infondata.

L'art. 39 dello Statuto della cooperativa devolve alla competenza di arbitri rituali “secondo le disposizioni di cui al D. Lgs n. 5/03 ...”, per quanto interessi, “tutte le

*controversie insorgenti tra soci o tra soci e Società che abbiano ad oggetto diritti disponibili, anche quando sia oggetto di controversi la qualità di socio”.*

La clausola va interpretata, alla luce del costante insegnamento della S.C., come relativa alle sole controversie endosocietarie: *«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.»* (Cass. n. 12124/2016; Cass. n. 6927/2026, in motivazione, ove è ribadito che *«[...] 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. [...]»*).

La presente causa (e, in origine, entrambe quelle riunite in primo grado) non ha a oggetto il rapporto (interno) del socio con la società, ma il contratto di scambio fra terreno edificabile e villetta da costruirvi.

#### **6. Il secondo motivo dell'appello principale è infondato.**

Secondo l'appellante, poiché il Tribunale ha ritenuto che la scrittura privata dell'11.3.1997 aveva effetti reali, ne avrebbe dovuto rilevare la nullità per violazione degli artt. 17 (o 40) L. 47/1985 (oggi art. 46 d.P.R. 380/2001) e dell'art. 19 co. 14<sup>a</sup> D.L. 78/2010, introduttivo del comma 1<sup>a</sup> dell'art. 29 L. 52/1985.

Le doglianze sono infondate.

**6.1** La scrittura privata dell'11.3.1997 non è, nella ricostruzione del Tribunale, un atto che determini effetti reali, ma solo obbligatori, perché il suo oggetto è il trasferimento della proprietà di cosa futura, ossia la villetta da costruire.

Secondo il paradigma dell'art. 1472 c.c., l'effetto traslativo del diritto reale *si verifica non appena la cosa viene ad esistenza*.

L'atto del 1997, dunque, in quanto avente meri effetti obbligatori, non soggiace, al pari dei contratti preliminari di compravendita, alla disposizione dell'art. 17 (o 40) L. 47/1985 (oggi art. 46 d.P.R. 380/2001), riservato ad atti *“aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali”* (Cass. n. 2019/6685; Cass. n. 22656/2024).

L'atto che segna l'attestazione della venuta a esistenza della villetta e il conseguente trasferimento della proprietà è, semmai, da individuare nel verbale n. 191 del 19.1.2007, nel quale fu deliberata l'assegnazione delle singole unità costruite ai vari soci (ivi compreso il **CP\_1** : in tale atto è espressamente indicato che il titolo abilitativo edilizio è costituito dalla concessione edilizia n. 621 dell'11.11.2002.

Poiché nessuno dubita in causa della esistenza della concessione e della sua riferibilità all'immobile controverso, la denunciata nullità va esclusa (Cass. Sez. U. n. 8230/2019; Cass. n. 10360/2025).

**6.2** Altrettanto da escludere, per ragioni diverse, è la nullità denunciata con riferimento alla mancata attestazione della conformità catastale.

Infatti, il comma 1<sup>^</sup> bis dell'art. 29 L. 52/1985, che contiene una norma invalidante analoga a quella dell'art. 17 (e 40) L. 47/1985 (ma concernente, appunto, la conformità catastale), è stato introdotto dall'art. 19 co. 14<sup>^</sup> D.L. 31.5.2010 n. 78, convertito in L. 30.7.2010 n. 122; e, in base al successivo comma 16<sup>^</sup> del medesimo art. 19, *“Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010. ...”*.

Poiché la scrittura privata del 1997 e la deliberazione n. 191 del 2007 sono anteriori e poiché, dunque, il trasferimento della proprietà è antecedente all'emanazione della norma, essa non si applica alla fattispecie.

## 7. Il **terzo motivo dell'appello principale** è infondato.

Il mezzo è articolato in due censure distinte.

In primo luogo, l'appellante sostiene che il Tribunale avrebbe errato nel qualificare la scrittura privata dell'11.3.1997 come permuta: al contrario, risulterebbero documentati due rapporti giuridici ben distinti, quello estrinsecato nella compravendita del terreno edificabile (rogito 26.3.1997) dai venditori **CP\_6** alla cooperativa **Pt\_5**, e quello sociale fra [...] **CP\_1** e **Pt\_5**, inteso a ottenere da parte del primo l'assegnazione della villetta, rapporto caratterizzato dalla preassegnazione dell'alloggio, che sarebbe «[...] *in tutto e per tutto assimilabile ad una promessa di vendita* [...]» (appello, pag. 30).

In secondo luogo, il Tribunale avrebbe del pari errato a reputare opponibile alla procedura di LCA la trascrizione della domanda di accertamento della proprietà svolta nella causa riunita: infatti, la scrittura privata dell'11.3.1997 non conterrebbe le sottoscrizioni di **CP\_1** **Persona\_1** ed **Controparte\_2** ma solo quella del legale rappresentante della cooperativa, potendo dunque valere, al più, come proposta contrattuale, atto non trascrivibile.

Le doglianze sono infondate.

**7.1** Ha precedenza, sul piano logico, la seconda censura, perché intesa a negare in radice alla scrittura privata dell'11.3.1997 il valore di negozio giuridico bilaterale, degradandolo a mera proposta; con conseguente inefficacia della trascrizione della domanda fondata su tale atto.

La scrittura privata, dattiloscritta su quattro pagine, reca a margine e in calce il timbro e le firma del l.r. della cooperativa; non anche dei privati **CP\_1** e **Per\_1**

Essa, tuttavia, per i distinti argomenti che seguono, deve considerarsi a tutti gli effetti un negozio bilaterale, assorbita così la dipendente ulteriore doglianza relativa alla efficacia della trascrizione della domanda.

**7.1.a** In primo luogo, seguono in calce alla scrittura, senza soluzione di continuità, due postille manoscritte, una datata 16.11.2009 e firmata dalla **Per\_1** e dal l.r. di **Pt\_5**, nella quale **Persona\_1** anche per conto dei figli, accusa ricevuta della somma di £ 10.000.000, quale acconto sulla maggior somma di £ 14.414.000, pari al 6% del prezzo (£ 240.240.000), dovuta

per il ritardo nella consegna dell'immobile; la successiva, datata 5.9.2001 e firmata dalla *Per\_1* e dai *CP\_1* dove si dà atto della ricezione di ulteriori £ 5.000,000 allo stesso titolo.

L'inequivocabile riferimento è alla clausola inserita nella scrittura privata, secondo la quale, se la villetta non fosse stata edificata e consegnata entro il 30.9.1999, “... la *Parte\_2* dovrà corrispondere un interesse pari al 6% annuo sulla parte non ancora terminata e per i mesi necessari alla consegna”.

Le firme apposte sulle note sono collegate alla scrittura privata sia sul piano materiale, in quanto sono apposte in calce e di seguito alla scrittura privata stessa, sia logicamente, in quanto il loro contenuto presuppone la vigenza dei patti contenuti nella scrittura, dei quali sono attuazione, e, dunque, manifestano la chiara volontà negoziale di fare proprio il contenuto della scrittura privata stessa.

Pertanto, esse devono considerarsi idonee a perfezionare la scrittura privata, in applicazione del principio secondo il quale un contratto (a forma scritta obbligatoria) firmato da uno solo dei contraenti è valido ed efficace ove risulti la successiva adesione dell'altro contraente (Cass. n. 7543/2016; Cass. 2558/2024).

**7.1.b** Sotto distinto profilo, si applica il principio, pure dettato in tema di contratti per i quali sia richiesta la forma scritta *ad substantiam*, secondo il quale la produzione del documento negoziale da parte di chi non l'ha firmato, effettuata alla scopo di invocare l'adempimento delle obbligazioni ivi contenute, equivale alla sottoscrizione (Cass. n. 11409/2006; Cass. n. 12711/2014); restando così superata la doglianza sollevata dall'appellante dalla produzione in giudizio della scrittura in entrambe le cause riunite di primo grado.

**7.2** Può passarsi al tema della qualificazione giuridica del rapporto fra le parti.

**7.2.a** Occorre premettere che nell'atto di citazione introduttivo della causa riunita n. 2781/2010 rg, nella quale *CP\_1* ha proposto la domanda di accertamento della proprietà della villetta, è stata dedotta, pur non dandole alcuna qualificazione, la tesi della simulazione relativa delle due vendite, dissimulanti una permuta tra cosa presente (terreno) e cosa futura (villetta da costruire).

**CP\_1** infatti, ha chiaramente dedotto, al fine di escludere che il rapporto potesse considerarsi inglobato nell'ambito di quello sociale fra socio e cooperativa edilizia, che l'unico scambio economico intervenuto è quello, pur frazionato in due distinti atti, fra il terreno edificabile e la villetta da costruire; e che, dunque, non vi sono state due compravendite, ma una permuta; senza che per gli scambi di proprietà sia corso denaro (atto di citazione in causa riunita, pagg. 4-5).

L'affermazione di un unico scambio economico è, in sostanza, pressoché pacifico, perché la **Parte**, nel costituirsi in primo grado nella causa riunita, non ha mai contestato, a dispetto delle numerose questioni sollevate, che non sia corso denaro, ma solo i reciproci trasferimenti delle proprietà (di bene presente e di bene futuro).

La ricostruzione è perfettamente riscontrata dal tenore degli atti e dall'assenza di qualsiasi passaggio di denaro.

In particolare:

(-) il contratto di compravendita (rogito del 26.3.1997) trasferiva la proprietà dell'area fabbricabile dai proprietari **Per\_1** e **CP\_1** a **Pt\_5** per il prezzo di £ 240.240.000, *“somma che la parte venditrice dichiara di avere effettivamente ricevuto dalla società acquirente, alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza di piena pagamento e saldo”*;

(-) la scrittura privata dell'11.3.1997, sulla premessa che la **Per\_1** e i **CP\_1** erano proprietari dell'area edificabile sita in località La Pace e che l'avevano venduta a **Pt\_5** in forza del rogito del 26.3.1997, contiene l'impegno di **Pt\_5** a consegnare la villetta (di cui sono indicate le caratteristiche e le misure) da realizzare su quell'area (*“La **Parte\_5** [...] , tramite il suo presidente protempore sig. **Persona\_2** , si impegna a consegnare ai signori **Persona\_1** , **CP\_1** , **Controparte\_2** un fabbricato singolo ...”*); nonché la seguente dichiarazione: *“Il prezzo di tale villa viene fissato in L. 240.240.000 ... versati in data odierna”*).

Al di là dell'incongruenza della data dell'11.3.1997 in un atto ove si menziona come già avvenuta la vendita del 26.3.1997 (ma non v'è qui controversia sulla data certa), è incontestato che i due atti sono pressoché coevi.

E deve considerarsi fatto pacifico in causa, in assenza di allegazioni del contrario, che i due pagamenti, ancorché quietanzati negli atti, non sono mai avvenuti.

Pertanto, la stretta connessione temporale e logica fra i due atti e l'identità del prezzo dei due atti, in una alla mancanza di versamento dei prezzi, induce la conclusione che l'operazione negoziale posta in essere attraverso i due distinti atti sia quella, in effetti, di una permuta tra bene presente (terreno edificabile) e bene futuro (villetta da realizzare). Non v'è stato alcuno scambio tra beni e denaro, ma solo tra beni immobili.

**7.2.b** Può allora conclusivamente essere escluso che, come pretende l'appellante, ci si trovi dinanzi, da un lato, a una vendita di terreno edificabile a sé stante, e, dall'altro, all'ordinario rapporto tra il socio ( **CP\_1** ) e la cooperativa edilizia.

Trascura l'appellante che il socio, assieme ai suoi congiunti (i cui diritti, in seguito, sono stati ceduti al solo **CP\_1** ), è il soggetto che ha trasferito alla cooperativa edilizia l'area edificabile sulla quale costruire e che ha pattuito con la cooperativa che il corrispettivo del terreno sarebbe stato il trasferimento della proprietà di una villetta da costruirvi: elementi che escludono di poter risolvere il rapporto giuridico – come vorrebbe la LCA, posto che questo è in sostanza il fine unitario del motivo - nell'ambito del rapporto sociale e che impongono invece di qualificarlo in termini di permuta.

La Corte è qui confortata dalla convalida che, in controversia analoga fra la medesima LCA della **Parte\_5** e altri soggetti nella situazione degli odierni appellati, la S.C. ha dato alla soluzione della permuta di cosa presente con cosa futura (Cass. n. 8331/2018, menzionata e depositata dalla difesa appellata; se ne tratterà più in dettaglio nell'esaminare il motivo che segue).

## **8. Il quarto motivo dell'appello principale è infondato.**

Parte appellante lamenta la violazione da parte del Tribunale dell'art. 72 l.f., applicabile anche alla LCA.

In particolare, il primo giudice avrebbe sbagliato a reputare inefficace l'atto del 16.4.2011, trasmesso per raccomandata a **CP\_1** (ricevuta il 20.4.2011), col quale i Commissari Liquidatori hanno dichiarato di sciogliersi dalla scrittura privata.

La doglianza è infondata.

Nel precedente di legittimità già citato (Cass. n. 8331/2018), reso in controversia tra [...] Pt\_7 e altri soci, la S.C., disattendendo questa stessa tesi, ha avuto modo di osservare:

*E questa Corte, con riferimento all'art. 72 legge fall., ha avuto modo di chiarire - proprio con la sentenza delle sezioni unite citata dal giudice a quo [n.d.r.: Cass. Sez. U. n. 12505/2004] - che, in fattispecie di preliminare di permuta di area edificabile con fabbricato da realizzare sull'area medesima, il trasferimento della proprietà del bene, con la relativa consegna, effettuato dal promittente la permuta nei confronti dell'altro contraente prima della stipula del contratto definitivo di permuta, determina l'insorgere ex uno latere degli effetti finali della operazione economica programmata con il preliminare, e realizza, sia pure rispetto a uno soltanto dei contraenti, lo stesso risultato giuridico ricollegato, nella previsione delle parti, alla stipulazione del contratto definitivo. Quindi comporta, per la parte che lo effettua, l'integrale esecuzione della prestazione dovuta, come tale preclusiva, una volta sopravvenuto il fallimento del costruttore, della facoltà di scioglimento unilaterale del contratto conferita al curatore, essendo tale facoltà esercitabile solo se il preliminare di permuta è ancora ineseguito, o non compiutamente eseguito, da entrambe le parti (v. Cass. Sez. U n. 12505-04).*

*Tale insegnamento si applica, naturalmente, anche alla liquidazione coatta amministrativa.*

Il principio di diritto, dunque, è che, nel caso di permuta di area edificabile contro edificio da realizzarvi sopra, l'esecuzione integrale di una delle due prestazioni inibisce, anche nella LCA, lo scioglimento dal contratto ai sensi dell'art. 72 lf.

Nella presente fattispecie, CP\_1 (in una alle sue congiunte), con il trasferimento alla cooperativa della proprietà dell'area edificabile e con la materiale sua consegna, ha perfettamente e completamente adempiuto ai suoi obblighi, con la conseguenza che la sopravvenuta sottoposizione della cooperativa alla LCA non dava al Commissario alcuna facoltà di sciogliersi dal contratto.

**9.** Con il **quinto motivo dell'appello principale** l'impugnazione investe l'accoglimento della domanda di pagamento di € 66.698,45 a titolo di penale per la ritardata ultimazione e consegna della villetta.

La scrittura privata, come si è già avuto modo di ricordare, prevedeva a tal fine il termine del 30.9.1999, con penale a carico della cooperativa commisurato al 6% del prezzo su base annua.

Il Tribunale ha ritenuto fondata la domanda risarcitoria inizialmente proposta nella causa principale n. 1674/2009 rg, conteggiando otto anni di ritardo (essendo la villetta stata consegnata nel 2007), e determinando l'importo annuale (del 6%) in € 7.383,47, e detraendo infine gli acconti che, come attestato in calce alla scrittura privata, erano stati versati dalla cooperativa.

La pronuncia, secondo l'appellante, sarebbe emessa in violazione degli artt. 51 e 52 l.f., potendo la domanda essere proposta e valutata esclusivamente dinanzi al foro fallimentare.

**9.1** La doglianza è fondata.

La medesima domanda di pagamento del risarcimento per il ritardo era stata proposta da CP\_1 in sede fallimentare, ove, a seguito di sua opposizione allo stato passivo, era stata accolta (per la minor somma di 20mila euro) con il già citato decreto del Tribunale di Arezzo del 30.6.2015.

La <sup>Parte</sup>, come si è già avuto modo di rammentare nel fare la sintesi dello svolgimento del presente processo, ha proposto ricorso per cassazione contro quel decreto, formulando uno specifico mezzo relativo a questa posta risarcitoria (il sesto motivo di ricorso) e la presente causa d'appello è restata sospesa, ai sensi dell'art. 295 c.p.c., in attesa della pronuncia di legittimità, secondo quanto disposto all'udienza del 17.11.2015.

La S.C., con sentenza n. 23887/2023, ha cassato senza rinvio, ai sensi dell'art. 382 co. 3<sup>a</sup> c.p.c., il decreto del Tribunale di Arezzo, così motivando (sottolineature di chi scrive):

*2. Ritiene il Collegio, ancor prima dello scrutinio dei descritti motivi ed in chiave di sistemazione teorica, che il decreto del Tribunale di Arezzo – nella sola parte investita dall'odierna impugnazione, vale a dire quella concernente la pronuncia resa sia sull'istanza di rivendica che sulla richiesta di insinuazione di pretesi crediti degli odierni*

controrcorrenti - debba essere cassato senza rinvio, ai sensi dell'art. 382, ultimo comma, cod. proc. civ., perché l'istanza predetta non poteva essere proposta affatto nel contesto della rivendica in ambito di liquidazione coatta amministrativa, difettandone il presupposto in base alla sua stessa allegazione, mentre i crediti oggetto della richiesta di insinuazione si rivelano, sostanzialmente, dipendenti dall'accertamento dell'essere, o meno, l'immobile oggetto della prima già di proprietà di CP\_1

[...]

3. Il decreto impugnato, quindi, va cassato senza rinvio, ex art. 382, comma 3, cod. proc. civ., nella sola parte investita dall'odierna impugnazione, posto che, come si è già anticipato, l'istanza ex artt. 93, 103 e 209, comma 2, l.fall. non poteva essere proposta da CP\_1 Controparte\_2 e Persona\_1 nel contesto della rivendica in ambito di liquidazione coatta amministrativa, mentre i crediti oggetto della loro ulteriore richiesta di insinuazione sono, sostanzialmente, dipendenti dall'accertamento dell'essere, o meno, l'immobile oggetto della prima già di proprietà di CP\_1

L'improponibilità della domanda di accertamento della proprietà della villetta in sede fallimentare (in quanto riservata a questo processo), dunque, ha reso improponibile anche la domanda di risarcimento del danno da ritardo nella consegna, in quanto domanda dipendente: infatti, nel caso in cui fosse stata negata la proprietà del bene, sarebbe venuta meno la possibilità stessa di configurare un danno da ritardo.

Ne segue che, confermato, col rigetto dei precedenti motivi di appello, che la proprietà della villetta è stata ormai trasferita a CP\_1 la sua domanda risarcitoria resta attratta dalla sede fallimentare, come qualsiasi domanda di accertamento e di condanna per crediti vantati nei confronti del debitore fallito (*rectius*, sottoposto a LCA).

Nessun giudicato – è appena il caso di precisare – si è formato in sede fallimentare, perché la domanda a suo tempo proposta dinanzi al Tribunale di Arezzo è restata priva di qualsiasi decisione di merito, a seguito della cassazione senza rinvio, ai sensi dell'art. 382 co. 3<sup>o</sup> c.p.c., del citato decreto del 30.6.2015.

In riforma della sentenza, pertanto, la domanda risarcitoria va dichiarata inammissibile.

**9.2** Per intima connessione va esaminata in questa sede la richiesta dell'appellante, reiterata con le conclusioni definitive al punto 1.b): *“nel caso in cui venga rigettato il precedente motivo di doglianza [n.d.r.: eccezione di arbitrato], comunque accertare e dichiarare che gli odierni appellati hanno svolto una domanda di rivendica del bene immobile oggetto di controversia e conseguentemente per l'effetto accertare e dichiarare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 51 e 52 l.f., l'improcedibilità della domanda in sede di cognizione ordinaria, posto che la stessa doveva essere formulata nella prevista sede concorsuale della verifica e formazione dello stato passivo.*

Il motivo è inammissibile per due distinti motivi:

(-) non è sorretto da alcuno specifico motivo di impugnazione;

(-) è superato dalla sopravvenuta sentenza di legittimità n. 23887/2023, che ha affermato l'esatto contrario, ossia che la domanda di accertamento della proprietà doveva essere esaminata proprio in questo processo ordinario.

**10.** Con il **sesto motivo dell'appello principale**, l'appellante chiede la condanna di CP\_1 al pagamento del saldo prezzo di € 200.017,76 (punto 2.f delle conclusioni).

Nel costituirsi in primo grado nella causa riunita, la LCA, nella subordinata ipotesi – qui integrata – di accertamento del trasferimento della proprietà della villetta, *eccepi*, ai sensi dell'art. 1467 c.c., che, per sopravvenuta eccessiva onerosità della propria prestazione, CP\_1 doveva essere condannato a pagare la somma di € 200.017,76, così composta (cfr comparsa di costituzione di primo grado, pag. 16):

(-) € 35.000,00, a titolo di spese di chiusura e liquidazione della cooperativa;

(-) € 165.017,76, a titolo di maggiori costi di costruzione.

Il motivo è inammissibile per due ragioni fra sé distinte.

**10.1** In primo luogo, colui che intenda far valere l'eccessiva onerosità sopravvenuta della sua prestazione ha il solo diritto di provocare la risoluzione del contratto; non anche quello, che qui in sostanza deduce la LCA, di riequilibrare le prestazioni; diritto che invece, ai sensi dell'art. 1467 co.3<sup>^</sup> c.c., spetta all'altro contraente che intenda evitare la risoluzione.

L'eccessiva onerosità, dunque, non può essere fatta valere in via di eccezione, ma per chiedere la risoluzione (Cass. n. 5724/1988; Cass. n. 955/1990), così che la LCA, che non ha chiesto la risoluzione, non può sollevare una *eccezione* di eccessiva onerosità.

**10.2** Il Tribunale ha respinto la domanda, come si riconosce nello stesso motivo di appello, che trascrive il passo di motivazione investito da gravame (appello, pag. 43), per la mancata prova dei costi supplementari dedotti.

Il motivo si limita a reiterare la propria tesi di maggiori costi e maggiori opere, ma in alcun modo contraddice l'affermata carenza di prova; tanto che nessun elemento di prova viene anche solo menzionato.

L'appello, dunque, non si confronta in alcun modo con la *ratio decidendi* usata dal Tribunale, con ciò dando luogo a una critica inammissibile.

## **11. L'appello incidentale** è in parte assorbito, in parte infondato.

Si premette che le conclusioni rassegnate da CP\_1 pur correlandole al corpo della comparsa di costituzione, non sono di immediata comprensione e ciò in quanto, come si può agevolmente constatare (e come si desume dalla stessa difficoltà della <sup>Parte</sup>   a individuare l'appello incidentale: cfr riassunzione ex art. 297 c.p.c., pag. 33), la parte appellata, dopo aver chiesto il rigetto dell'appello avversario, ha formulato, *anche in accoglimento di svolto appello incidentale, ove di giustizia*, una serie disparata e non meglio organizzata di domande ed eccezioni.

### **11.1** La Corte ritiene innanzitutto:

(-) assorbite dalla conferma dell'accertato trasferimento della proprietà:

(=) la domanda sub I (accertamento della proprietà);

(=) la domanda sub II (reiterazione dell'azione ex art. 2932 c.c.);

(-) assorbita dall'accoglimento del quinto motivo dell'appello principale, la domanda sub IV (reiterazione della domanda di risarcimento del danno da ritardo);

(-) inammissibili per genericità:

(=) la domanda sub VI (*respingere ogni domanda svolta, anche riconvenzionale, e eccezione avversa, in quanto totalmente infondata in fatto ed in diritto*);

(=) *l'eccezione* sub IX (declaratoria di inammissibilità di domande eventualmente nuove);

(=) le istanze istruttorie, solo genericamente indicate e non illustrate;

(-) inammissibili per difetto di interesse le *eccezioni* sub VII (in sostanza richiesta di rigetto delle avverse domande).

**11.2** Ne segue che le uniche domande che sono oggetto di appello incidentale sono:

(-) la domanda sub III (condanna al rilascio della agibilità e correlato risarcimento del danno)

(-) la domanda sub V (risarcimento di € 280.000,00 per iscrizione ipotecaria pregiudizievole).

**11.2.a** La domanda correlata al rilascio della agibilità e del correlato risarcimento è stata considerata inammissibile dal Tribunale, perché attratta dal foro fallimentare, così dovendosi retamente intendere il dispositivo (*Rigetta la domanda di risarcimento del danno per il frazionamento e per la mancanza di agibilità in quanto di competenza del giudice dei fallimenti ex art. 52 lf.*), in correlazione con la motivazione, che pure fa riferimento, in relazione a questa domanda, alla “*competenza del giudice fallimentare*”, quale ragione ostativa di un esame di merito (sent., pag. 16).

Obietta l'appellante incidentale che, siccome la presente pretesa concerne un credito che scaturisce in via diretta dalla scrittura privata dell'11.3.1997, essa - al pari di quella, accolta dal Tribunale, per la penale da ritardo – deve essere giudicata in questa sede.

Al contrario, proprio come già ritenuto in relazione al quinto motivo dell'appello principale, siamo dinanzi a una domanda di accertamento di obbligazioni (con conseguente richiesta di condanna) del fallito, che non può che essere trattata in sede di concorso, davanti al giudice fallimentare e nelle forme previste da quel rito.

È vero che, come si ricava dalla già esaminata sentenza della S.C. n. 23887/2023, l'accertamento della proprietà era riservato al giudice ordinario e, pertanto, la pendenza di

questo giudizio rendeva improponibile in sede fallimentare anche la domanda risarcitoria da ritardo (espressamente portata alla cognizione del giudice di legittimità), ma quell'effetto preclusivo, come si è già puntualizzato (*supra*, § 9.1), è dovuto solo alla dipendenza della domanda risarcitoria rispetto a quella di accertamento della proprietà. La S.C. lo ha segnalato, nei passi che si sono trascritti (*l'istanza ex artt. 93, 103 e 209, comma 2, l.fall. non poteva essere proposta da CP\_1 Controparte\_2 e Persona\_1 nel contesto della rivendica in ambito di liquidazione coatta amministrativa, mentre i crediti oggetto della loro ulteriore richiesta di insinuazione sono, sostanzialmente, dipendenti dall'accertamento dell'essere, o meno, l'immobile oggetto della prima già di proprietà di CP\_1*), e, del resto, mai ha sostenuto, in contrasto con la sua pacifica giurisprudenza (ancora Cass. n. 33239/2025), che una domanda di pagamento contro una società sottoposta a procedura concorsuale possa avvenire al di fuori del concorso.

Anche la domanda qui reiterata dipende dall'accertamento della proprietà, ma non per questo può dirsi sottratta, una volta che la questione della proprietà sia risolta, al concorso fallimentare.

La sentenza di primo grado va dunque esente dalla critica mossa.

**11.2.b** Analogo ragionamento vale per la domanda di risarcimento del danno asseritamente subito in conseguenza di iscrizione ipotecaria pregiudizievole.

Essa, a ben vedere, al contrario di quanto pare presupporre l'appellante incidentale, che la accomuna alla precedente, non risulta essere stata espressamente esaminata dal Tribunale.

Nondimeno, trattandosi di una domanda risarcitoria contro la cooperativa in LCA è anch'essa attratta dalla sede fallimentare e dunque non può essere esaminata qui.

**12.** In conclusione, in parziale accoglimento dell'appello principale, rigettato quello incidentale, la sentenza di primo grado deve essere riformata limitatamente alla pronuncia di condanna della LCA al pagamento del risarcimento per ritardo nella consegna dell'immobile, con conferma nel resto.

**13.** La **regolazione delle spese processuali**, a seguito della riforma delle statuizioni di merito, deve, per effetto dell'art. 336 c.p.c., essere riconsiderata per i due gradi in base all'esito complessivo della lite.

V'è reciproca soccombenza, ma la posizione degli appellati deve considerarsi prevalente, perché in difetto di ricorso al giudice, essi avrebbero perduto il vero bene della vita in gioco, ossia l'immobile, che, a fronte della già alienata proprietà del terreno edificabile, sarebbe stato sostituito da un credito in moneta fallimentare.

Pertanto, la Corte, così soppesata, ai sensi dell'art. 92 co. 2<sup>a</sup> c.p.c., la reciproca soccombenza ritiene congruo compensare la metà delle spese processuali dei due gradi, ponendo a carico della LCA la residua metà.

La liquidazione degli interi, sui quali calcolare le metà dovute, si opera in base al D.M. 55/2014, come da ultimo modificato dal D.M. 147/2022, §§ 2 e 12, parametri medi, valore di causa pari a quello dello scambio di permuta, ossia £ 240.240.000, pari a € 124.073,60 (scaglione sino a 260mila euro).

Pertanto:

1<sup>o</sup> grado: € 2.552,00 fase 1, € 1.628,00 fase 2, € 5.670,00 fase 3 ed € 4.253,00 fase 4, in tutto € 14.103,00, oltre a oneri di legge e rimborso delle spese vive documentate.

2<sup>o</sup> grado: € 2.977,00 fase 1, € 1.911,00 fase 2, € 4.326,00 fase 3 ed € 5.103,00 fase 4, in tutto € 14.317,00, oltre a oneri di legge e rimborso delle spese vive documentate.

Si dà atto della sussistenza, ai sensi dell'art. 13 comma 1 - quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l'impugnazione, a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13, se dovuto.

### **P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Firenze, sezione terza civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, anche istruttoria, disattesa, così provvede:

1. accoglie il quinto motivo dell'appello principale proposto da Parte\_1

*Parte\_7* , disattesi gli altri, e rigetta l'appello incidentale proposto da [...] *Controparte\_7* anche quali eredi di *Persona\_1* avverso la sentenza n. 593/2014 emessa dal Tribunale di Arezzo e pubblicata il 16.6.2014, e, in sua corrispondente parziale riforma, con conferma nel resto, dichiara inammissibile la domanda proposta da *CP\_1* per la condanna della *Parte\_1* al risarcimento per il ritardo nella consegna dell'immobile;

2. condanna la *Parte\_1* a rimborsare a [...] *CP\_1* e *Controparte\_2* la metà delle spese processuali di entrambi i gradi e compensa la residua metà, liquidando gli interi, sui quali calcolare le metà dovute,

2.a) per il giudizio di primo grado, in complessivi € 14.103,00 per compensi professionali di avvocato, oltre al 15% per rimborso forfettario di spese generali, nonché oltre cap e iva secondo legge, nonché oltre al rimborso delle spese vive documentate;

2.b) per il giudizio di secondo grado, in complessivi € 14.317,00 per compensi professionali di avvocato, oltre al 15% per rimborso forfettario di spese generali, nonché oltre cap e iva secondo legge, nonché oltre al rimborso delle spese vive documentate;

3. dichiara che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 - quater del d.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l'impugnazione, a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Firenze, camera di consiglio del 17 giugno 2026.

Il Consigliere estensore  
Carlo Breggia

Il Presidente  
Riccardo Guida

### **Nota**

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.