



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**

Sezione Terza Civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. Maria Grazia Federici	Presidente
Dott. Elena Mara Grazioli	Consigliere
Dott. Silvia Maria Russo	Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa in grado d'appello con ricorso depositato il 20 aprile 2026 avverso la sentenza del Tribunale di Como n. 138/2026, pubblicata l'11/03/2026,

[...]

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. Fabio Galli e con elezione di domicilio presso il suo studio in Como, via Parini n. 1, come da procura inserita nel fascicolo telematico;

-APPELLANTE

CONTRO

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in persona del presidente e legale rappresentante *pro tempore*, con il patrocinio dell'avv. Tatiana Pernice e con elezione di domicilio presso il suo studio in Como, via Garibaldi n. 61, come da procura inserita nel fascicolo telematico;

-APPELLATA

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Como n. 138/2026, pubblicata l'11/03/2026, in materia di "Cessazione del contratto di locazione alla scadenza, uso abitativo".

CONCLUSIONI:

Per *Parte_1* :

"In via pregiudiziale

preso atto dell'art. 30 dello Statuto della Cooperativa che ricomprende anche la presente controversia nell'ambito della clausola compromissoria, dichiarare l'incompetenza del giudice ordinario in favore del collegio arbitrale statutario.

In via preliminare

ai sensi degli art. 447 bis, 283 e 351 c.p.c., sospendere l'efficacia esecutiva della sentenza impugnata sino alla definizione del presente giudizio per i gravi motivi di cui in premessa.

In via principale

accogliere il presente appello e riformare integralmente la sentenza del Tribunale di Como, Sez. II Civile, N. 138/2026 pubblicata il 11.03.2026 - R.G. 4279/2025, resa all'udienza dell'11.03.2026 dichiarando, per i motivi sopra esposti:

- inefficace la disdetta comunicata dalla Controparte_1 di CP_1 alla sig.ra Pt_1

- legittima la permanenza del rapporto di godimento dell'alloggio in favore della sig.ra Pt_1 quale socia-assegnataria;

- revocare la condanna al rilascio e all'indennità di occupazione.

In Via istruttoria

Con il presente atto di appello, la sig.ra Pt_1 ripropone integralmente, ai sensi dell'art. 346 c.p.c., tutte le istanze istruttorie formulate in primo grado e non accolte dal Tribunale, chiedendone l'ammissione in quanto rilevanti e decisive ai fini del decidere.

In particolare, l'appellante reitera le seguenti richieste istruttorie, già contenute nelle proprie difese di primo grado:

- Istanza di esibizione documentale nei confronti della CP_1, con ordine di produrre:

1. Il libro soci aggiornato relativo al periodo 2019–2025, al fine di accertare la posizione della sig.ra Pt_1 quale socia, la durata del rapporto associativo e l'eventuale adozione di provvedimenti di esclusione o recesso a suo carico.

2. I verbali del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea dei soci nei quali siano stati discussi o deliberati provvedimenti relativi alla posizione della sig.ra Pt_1 nonché i verbali contenenti delibere in tema di disdette, rinnovi o cessazioni di rapporti di godimento con altri soci/inquilini nel medesimo periodo.

3. Le eventuali delibere del CdA specificamente inerenti alla disdetta del rapporto di godimento/locazione con la sig.ra Pt_1 al fine di verificare la sussistenza della decisione collegiale richiesta dallo statuto e la correttezza del potere esercitato dal Presidente nella sottoscrizione della disdetta.

4. La documentazione relativa ad analoghi provvedimenti di disdetta o rilascio adottati nei confronti di altri soci/inquilini, per accertare l'eventuale disparità di trattamento denunciata dalla resistente.

Si ripropone l'istanza di prova per testi, sui capitoli già articolati negli atti difensivi di primo grado ed, in particolare, si chiede di essere ammessi alla prova per testi sulle circostanze dei capitoli tutti, da 1 a 17 di cui alla narrativa della comparsa di costituzione del 19.12.2025, ove le stesse fossero oggetto di contestazione o non documentalmente provate: capitoli da intendersi qui integralmente trascritti e preceduti dalla locuzione "vero che".

Si indicano quali testi

- Sig. Testimone_1, residente in Cernobbio (CO), via Cinque Giornate n. 29
- Sig. Testimone_2 residente in Cernobbio (CO), via Cinque Giornate n. 29
- Rag. Testimone_3 con studio in Lentate sul Seveso, via Terragni n. 10.

Si chiede inoltre di essere ammessi alla prova per testi sulle circostanze dei capitoli indicati nella memoria difensiva per l'udienza del 11.03.2026 ove le stesse fossero oggetto di contestazione o non documentalmente provate preceduti dalla locuzione "vero che"

- La sig.ra Pt_1 è socia della Controparte_1 a far data dal 2009?
- La qualità di socia della signora Pt_1 è, ad oggi, permanente?
- Con contratto del 28.07.2009 CP_1 concedeva in locazione alla sig.ra Pt_1 l'immobile sito in CP_1, via Cinque Giornate n. 29/a?
- Il canone annuo veniva pattuito in € 2400,00 da corrispondersi in quattro rate trimestrali dell'importo di € 600,00 ciascuna?
- Il canone di locazione della ricorrente alla data del 30.09.2025 ammontava ad € 290,00 mensili?
- In data 11.01.2025 la sig.ra Pt_1 riceveva da parte di CP_1 raccomandata di disdetta del contratto di locazione con la quale veniva comunicata la volontà di cessare definitivamente il contratto?
- Il successivo 04.02.2025 CP_1 inviava alla sig.ra Pt_1 comunicazione a mezzo mail del seguente tenore "Buongiorno signora Pt_1 avendo ricevuto la raccomandata del 7 gennaio 2025 con la quale si comunicava la risoluzione del suo contratto di affitto avremmo necessità di sapere se alla data di scadenza lascerà l'immobile, in questo caso dovrebbe comunicarcelo per darci la possibilità di far visionare ad altri potenziali inquilini (ndr, soci o non soci) l'appartamento; se viceversa è interessata a rimanere dovrebbe prendere contatti

con lo studio e fissare un appuntamento con il Rag. **Tes_3** per conoscere le nuove condizioni contrattuali”?

-La suddetta comunicazione era riscontrata dai sottoscritti procuratori i quali si rendevano disponibili a un confronto con **CP_1** ;

– Presso lo studio del Rag. **Tes_3** si svolgeva un incontro volto a trovare un accordo in novazione contrattuale?

– Il rag, **Tes_3** riferiva che **CP_1** era disposta a rinnovare il contratto all’importo pari ad € 450,00 mensile oltre spese e corresponsione della cauzione pari a 3 mensilità?

– L’importo di € 450,00 risulta essere maggiorato di oltre il 50% rispetto all’importo corrisposto sino ad allora dalla sig.ra **Pt_1**

– Le richieste di chiarimenti inerenti la corresponsione della cauzione rimanevano inevase?

– In data 08.07.2025 i sottoscritti procuratori inoltravano a **CP_1** formale richiesta di accesso agli atti relativi a delibere e verbali diassemblea dell’ultimo anno?

– Il successivo sollecito rimaneva inevaso?

– A seguito del silenzio di cooperativa i sottoscritti procuratori provvedevano a contattare telefonicamente il rag. **Tes_3**

– Il rag. **Tes_3** riferiva che l’invio della documentazione richiesta era stato ostacolato dal mancato consenso da parte del presidente di Cooperativa, Dott. **Persona_1**

- Al fine di addivenire ad un accordo la sig.ra **Pt_1** proponeva domanda di mediazione?

-La mediazione di cui sopra dava esito negativo per mancanza di volontà da parte di **CP_1** di proseguire nelle trattative?

-La sig.ra **Pt_1** formulava una proposta di aumento del canone per l’importo di € 350,00 mensili?

-La suddetta proposta veniva respinta da parte di **CP_1** ?

-In data 30.10.2025 l’odierna ricorrente presentava esposto al MIMIT denunciando le presunte irregolarità nel comportamento tenuto da **CP_1** ?

Si indicavano quali testi:

-Sig. **Testimone_1** , residente in Cernobbio (CO), via Cinque Giornate n. 29

-Sig. **Testimone_2** residente in Cernobbio (CO), via Cinque Giornate n. 29

-Rag. **Testimone_3** con studio in Lentate sul Seveso, via Terragni n. 10

Con riserva di ulteriormente dedurre, produrre e articolare.

In ogni caso

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di entrambi i gradi di giudizio”.

Per _____ Controparte_1 _____ :

*“l'Ecc.ma Corte D'Appello di Milano, Terza Sezione Civile, contrariis reiectis, Voglia:
in via preliminare:*

- dichiarare inammissibile e comunque infondata l'eccezione di incompetenza del giudice ordinario fondata sulla clausola compromissoria di cui all'art. 30 dello Statuto;

nel merito, in via principale:

- respingere integralmente l'appello proposto dalla sig.ra _____ Parte_1 _____ avverso la sentenza del Tribunale Ordinario di Como, nella persona del Giudice, dott. Marco Mancini, n. 138/2026, in quanto infondato in fatto ed in diritto;

- confermare integralmente la sentenza impugnata in ogni sua parte e per l'effetto:

- dichiarare valida ed efficace la disdetta intimata da _____ Controparte_1 _____

[...] in data 11 gennaio 2025;

- dichiarare cessato il rapporto locatizio alla data del 30 settembre 2025;

- confermare l'ordinanza di rilascio dell'immobile sito in _____ CP_1 _____, Via Cinque Giornate, n. 29/A;

- condannare l'appellante al pagamento dell'indennità di occupazione ex art. 1591 c.c. dal 1° ottobre 2025 sino all'effettivo rilascio,

in ogni caso:

- revocare la sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata, ripristinandone la piena efficacia;

- condannare l'appellante alla rifusione delle spese e competenze del presente grado di giudizio, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA CPA come per legge;

- condannare l'appellante alla rifusione delle spese del procedimento cautelare ex artt. 283 e 351 c.p.c.,

con ogni ulteriore riserva di dedurre, eccepire, produrre e articolare mezzi istruttori anche in relazione a quanto ex adverso dedotto, prodotto ed articolato”.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La _____ Controparte_1 _____ Controparte_1 _____ ha intimato a _____ Parte_1 _____ lo sfratto per finita locazione dall'immobile sito in _____ CP_1 _____, via Cinque Giornate n. 29/A, affermando di avere precedentemente comunicato alla conduttrice la disdetta, con decorrenza dal 1° ottobre 2025, del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 28 luglio 2009.

Contestualmente, la _____ CP_1 _____ ha convenuto _____ Parte_1 _____ innanzi al Tribunale di Como, chiedendo la convalida dello sfratto e la condanna della stessa al pagamento di un'indennità per l'occupazione dell'immobile successiva alla cessazione del rapporto locatizio.

Parte_1 si è opposta alla convalida dello sfratto, deducendo la violazione da parte della **CP_1** degli obblighi di trasparenza, correttezza e buona fede su di essa gravanti in ragione della natura mutualistica del rapporto sociale e sostenendo conseguentemente di avere diritto di mantenere il godimento dell'immobile locato. Sotto altro profilo, ha eccepito la nullità della disdetta inoltrata dalla **CP_1** in data 11 gennaio 2025, in mancanza di una delibera in tale senso del Consiglio di Amministrazione. Ha quindi chiesto il rigetto delle pretese avversarie.

Il Tribunale ha disposto il rilascio dell'immobile in favore della **CP_1** ex art. 665 c.p.c. e, mutato il rito, ha autorizzato le parti al deposito delle memorie integrative previste dall'art. 426 c.p.c. e di eventuale ulteriore documentazione.

La Cooperativa, nella propria memoria integrativa, ha riproposto le domande già formulate nell'intimazione di sfratto.

Parte_1 ha ulteriormente argomentato in ordine alla intrinseca e indissolubile connessione della qualità di socia della **CP_1** e di conduttrice di un appartamento di proprietà della stessa e ha rilevato la incompatibilità della disdetta dell'11 gennaio 2025 con la volontà di rinnovo del contratto manifestata in data 4 febbraio 2025 dalla stessa **CP_1**.

Il Tribunale, con la sentenza n. 138/2026 depositata l'11 marzo 2026, ha accertato e dichiarato lo scioglimento, alla data del 30 settembre 2025, del contratto di locazione dedotto in causa; ha quindi condannato **Parte_1** al rilascio dell'immobile e al pagamento della indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 c.c. a far tempo dal 1° ottobre 2025.

I passaggi essenziali della decisione del Tribunale possono essere sintetizzati come segue:

- *“la disdetta è valida in quanto risulta sottoscritta dal Presidente che ha la rappresentanza verso i terzi della cooperativa per statuto, fatti salvi gli eventuali risvolti nei rapporti gestori interni”;*
- non ha rilevanza impeditiva degli effetti della disdetta, e non costituisce rinuncia alla stessa, la missiva inviata dalla **CP_1** a **Parte_1** il 4 febbraio 2025; la possibilità di discutere nuove condizioni contrattuali ivi prospettata va ricondotta all'avvio di eventuali preliminari trattative di rinnovo che, tuttavia, non hanno avuto seguito e non si sono concretizzate in un nuovo accordo;
- il rapporto *inter partes* è un ordinario rapporto di locazione, disciplinato dal contratto sottoscritto dalle parti, dal Regolamento per i soci residenti negli alloggi della Cooperativa e dalla normativa in materia di locazioni;
- in difetto di prova contraria, deve ritenersi che il contratto di locazione resta autonomo e distinto rispetto al rapporto associativo, con la conseguenza che lo *status* di socio non attribuisce alcun diritto di permanenza nell'alloggio locato oltre la durata del contratto;

- le doglianze inerenti alla violazione del principio mutualistico o dei principi di buona fede, di correttezza e di trasparenza sono inidonee ad inficiare il diritto del locatore di ottenere il rilascio dell'immobile, *“avendo la cooperativa, per statuto, la facoltà di amministrare i beni secondo criteri di economicità e interessi collettivi”* e non sussistendo un divieto *“di instaurare con i soci rapporti a condizioni diverse valutate anche le esigenze della cooperativa”*.

Parte_1 ha impugnato la sentenza di primo grado, articolando cinque motivi di appello, con i quali ha censurato la decisione del Tribunale nella parte in cui:

- 1) ha ritenuto che il rapporto locatizio instaurato con la **CP_1** sia del tutto distinto e autonomo rispetto al rapporto sociale, *“affermando che la qualità di socia non incide sul diritto di permanenza nell'alloggio”*;
- 2) non ha tenuto in adeguata considerazione le deduzioni da essa svolte sulla violazione da parte della **CP_1** degli obblighi di buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto e del rapporto sociale, nonché del principio di parità di trattamento tra i soci;
- 3) ha trascurato di verificare la regolarità della sottoscrizione della disdetta da parte del solo presidente del consiglio di amministrazione, effettuata in violazione delle procedure statutarie, e ha omesso di considerare la clausola compromissoria di cui all'art. 30 (*rectius* 31) dello Statuto;
- 4) ha dichiarato la cessazione del rapporto di locazione e ha condannato essa appellante al pagamento della indennità di occupazione di cui all'art. 1591 c.c.;
- 5) non ha ammesso le prove dedotte da essa appellante.

La **Controparte_1** si è costituita nel giudizio di secondo grado, chiedendo il rigetto dell'impugnazione e la conferma della sentenza impugnata.

*

Il primo e il secondo motivo di appello possono essere trattati congiuntamente in quanto strettamente connessi.

Al riguardo, è utile innanzitutto rammentare che *“il socio di una cooperativa è parte di un duplice distinto rapporto, l'uno di carattere associativo, che discende direttamente dall'adesione al contratto sociale e dalla conseguente acquisizione della qualità di socio, l'altro, per lo più di natura sinallagmatica, che deriva dal contratto bilaterale di scambio, per effetto del quale egli si appropria del bene o del servizio resogli dall'ente”* (Cass. n. 12949/2021).

In altri termini, il rapporto associativo e il rapporto di scambio o di godimento del bene attribuito dalla cooperativa, pur collegati sul piano funzionale, conservano autonomia causale

e disciplinare, sicché le vicende che riguardano il primo non si riflettono automaticamente sul secondo.

Nel caso concreto, lo Statuto della *Parte_2* fa espresso riferimento alla natura locatizia del rapporto obbligatorio in forza del quale i soci acquisiscono la disponibilità degli immobili (v. l'art. 5, il quale stabilisce che la Cooperativa *“ha principalmente per oggetto la costruzione, l'acquisto, la ristrutturazione e la gestione di case di abitazione aventi le caratteristiche stabilite dalla legislazione in materia di edilizia economico-popolare, da assegnare ai soci in locazione”*).

Inoltre, il collegamento funzionale tra la qualità di socio e quella di conduttore risulta delineato nello Statuto, all'art. 15.5, come unidirezionale, giacché *“lo scioglimento del rapporto sociale determina contestualmente la risoluzione dei rapporti mutualistici pendenti”*, mentre non è disciplinata l'ipotesi inversa.

In questo contesto, i rapporti instaurati dalla Cooperativa con i singoli soci devono ritenersi assoggettati alle norme ordinarie in materia di locazione.

Pertanto, le considerazioni di *Parte_1* in ordine alla violazione del principio mutualistico e dei doveri di correttezza e buona fede che dovrebbero caratterizzare il rapporto tra socio e società cooperativa non incidono sulla validità della disdetta, né impediscono la cessazione del rapporto locatizio.

Esse possono eventualmente assumere rilievo nell'ambito dei procedimenti decisionali interni della cooperativa e, dunque, nella fase di formazione della volontà negoziale.

Una volta concluso il contratto, tuttavia, il rapporto locatizio acquista una propria autonomia causale e giuridica rispetto al rapporto associativo e resta disciplinato dalle norme che regolano la locazione.

Entrambi i motivi di appello devono quindi essere rigettati.

Il terzo motivo di appello si articola in due ordini di doglianze.

Quanto alla mancata considerazione da parte del Tribunale della clausola compromissoria contenuta nello Statuto della *CP_1* si fa rilevare che la relativa eccezione è stata formulata per la prima volta nel presente giudizio di impugnazione, in violazione del divieto di cui all'art. 345 c.p.c.

Essa, pertanto va dichiarata inammissibile.

In ogni caso, per completezza, si evidenzia come l'art. 31 dello Statuto della *[...]*

Controparte_1 faccia espresso riferimento alle sole controversie concernenti il rapporto sociale e non invece al rapporto locatizio dedotto in causa.

Sulla eccezione di inefficacia della disdetta inviata a **Parte_1** in data 11 gennaio 2025, si svolgono invece le seguenti considerazioni.

L'art. 28 dello Statuto della **Controparte_1** attribuisce al presidente del consiglio di amministrazione la rappresentanza legale dell'ente.

L'art. 2384 c.c., applicabile anche alle società cooperative in forza del rinvio contenuto nell'art. 2519 c.c., stabilisce che il potere di rappresentanza attribuito agli amministratori è generale e che le limitazioni di tale potere, ancorché risultanti dallo statuto o da decisioni degli organi competenti, non sono opponibili ai terzi se non nei casi espressamente previsti dalla legge.

Tale norma *“esclude, altresì, ancorché per implicito, che la violazione della disposizione in questione possa essere invocata dal terzo contraente”* (v. Cass. 22669/2004, richiamata da Cass. n. 5647/2025).

Il socio della cooperativa che rivesta anche la qualità di conduttore di un immobile sociale opera, nell'ambito del rapporto locatizio, quale controparte contrattuale della cooperativa e, dunque, quale terzo rispetto ai rapporti interni tra gli organi sociali.

Alla luce di tali principi, la comunicazione di disdetta del contratto di locazione proveniente dal presidente del consiglio di amministrazione della **CP_1** deve ritenersi pienamente valida ed efficace nei confronti della conduttrice.

La disdetta integra infatti un atto negoziale unilaterale recettizio proveniente dal legale rappresentante dell'ente locatore e, come tale, è idonea a manifestarne la volontà all'esterno indipendentemente dalla dimostrazione dell'*iter* deliberativo interno che ne abbia eventualmente preceduto l'adozione.

Ne consegue che l'eventuale mancanza di una specifica deliberazione del consiglio di amministrazione, ove fosse accertata, potrebbe al più rilevare nei rapporti interni tra la cooperativa e i suoi amministratori, ma non è idonea a determinare l'invalidità o l'inefficacia della disdetta nei confronti della conduttrice, soggetto terzo rispetto all'organizzazione interna dell'ente.

Le considerazioni che precedono rendono superflua la valutazione della ammissibilità, sotto il profilo della tempestività, della produzione del verbale del consiglio di amministrazione del 18 dicembre 2024, avente ad oggetto l'autorizzazione a inviare la disdetta del contratto di locazione alla socia **Parte_1**.

Tale documento è infatti privo di rilevanza in causa.

Anche il terzo motivo di appello deve pertanto essere dichiarato infondato.

Le osservazioni svolte in relazione ai primi tre motivi di appello e le statuizioni di rigetto degli stessi sono assorbenti rispetto a ogni ulteriore doglianza formulata dall'appellante.

In particolare, le istanze istruttorie delle quali *Parte_1* ha lamentato il mancato accoglimento attengono, per un verso, a temi societari dei quali si è chiarita l'irrelevanza e, per altro verso, alle modalità di comunicazione della disdetta e alle iniziative assunte dalla Cooperativa nella fase successiva, circostanze in parte già risultanti dalla documentazione in atti e in parte estranee al rapporto contrattuale dedotto in causa (o comunque alla specifica vicenda della sua cessazione) e inerenti, invece, alla eventuale stipulazione di un nuovo contratto.

*

Per tutto quanto sin qui argomentato, l'appello deve essere rigettato, con conseguente conferma della sentenza impugnata.

In ossequio al criterio della soccombenza, *Parte_1* è tenuta a rifondere in favore della *CP_1* appellata le spese del presente grado.

Alla relativa liquidazione si provvede avendo riguardo ai parametri previsti dal D.M. 147/2022 per le cause di valore indeterminabile – segnatamente allo scaglione di valore compreso fra euro 26.001,00 ed euro 52.000,00 – ed applicando gli importi medi per le fasi introduttiva e di studio e gli importi minimi per la fase di trattazione e decisionale.

Infine, va dato atto della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1- *quater* del DPR n. 115/2002 per il versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da *Pt_1* [...] avverso la sentenza del Tribunale di Como n. 138/2026, pubblicata il giorno 11 marzo 2026, così provvede:

1. rigetta l'appello;
2. condanna l'appellante a rimborsare in favore della parte appellata le spese del presente grado del giudizio, che liquida ai sensi del D.M. 147/2022 in complessivi € 6.734,00 oltre 15 % per spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge;
3. dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo corrispondente al contributo unificato ex D.P.R. n. 115/2002, art. 13 c. 1 *quater*.

Così deciso, in Milano il 08/07/2026

Il Consigliere estensore

Dott. Silvia Maria Russo

Il Presidente

Dott. Maria Grazia Federici