



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Napoli Nord

II SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, in persona del dott. Antonio Caradonna, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2864/2025**, avente ad oggetto: **Altri istituti in materia di diritti reali possesso e trascrizioni**, rinviata per la decisione all'udienza ex art. 127 ter cpc. del 13.6.2026 con concessione dei termini ex art. 189 c.p.c., assegnata a sentenza con ordinanza del 21.8.2026, promossa da:

Parte_1, (CF: *C.F._1*) rapp. e difeso dagli
Avv.ti Francesco Di Palma (C.f. *C.F._2*) e Michele Mauriello
(CF: *C.F._3*), elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico,
presso lo studio del predetto difensore.

PARTE ATTRICE

CONTRO

P.IVA_1) rapp. e difesa dall'avv.to dell'Avv. Vittorio Giaquinto (C.F.

CodiceFiscale_4) ed elettivamente domiciliata in Caserta, Via delle Ville

11 presso lo studio del predetto difensore.

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI

Come in atti.

Ai sensi degli artt. 132 secondo comma n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. la motivazione della sentenza consiste nella succinta esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi.

A norma dell'art. 16 bis, comma 9 octies del D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221 (comma aggiunto dall'art. 19, comma 1, lett. a), n. 2 ter) del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132), la presente sentenza viene redatta in maniera sintetica, tenendo conto delle indicazioni contenute nel decreto n. 136 in data 14.9.2016 del Primo Presidente della Corte di Cassazione, e delle considerazioni contenute nella Circolare del CSM (adottata il 5.7.2017) di cui alla nota 6.7.2017 Prot.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato alla controparte, Parte_1

[...] conveniva in giudizio la Controparte_1 oggi

in liquidazione, dinanzi a questo Tribunale deducendo di aver prenotato un alloggio presso la CP_1 convenuta e, avendo provveduto all'integrale

pagamento di quanto dovuto, pari ad euro 105.000,00, l'alloggio gli era stato assegnato regolarmente nonostante. Deduceva ancora di aver più volte, anche a mezzo del prescelto notaio rogante, sollecitato l'assegnazione dell'alloggio, senza che la Cooperativa provvedesse a ciò. Deduceva inoltre di aver emesso a suo nome e firma, in favore della Cooperativa, altre cambiali per un valore complessivo di euro 30.000,00 in conto assegnazione di un altro alloggio in favore della figlia, *Persona_1*, ma che tali cambiali non erano state "contabilizzate" al fine richiesto, fatto cui conseguiva un ingiustificato arricchimento in favore della *CP_1* convenuta. Deduceva infine che l'immobile presentava alcuni vizi o difformità, depositando all'uopo una relazione di perizia che ne quantificava i danni. Chiedeva, quindi, dichiararsi l'inadempimento della *Controparte_1* [...] all'obbligo di stipulare il contratto di trasferimento della proprietà dell'alloggio assegnato, con sentenza ex art. 2932 c.c. con ogni provvedimento ad esso conseguenziale, in subordine, ordinare il trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore, condannarsi la *CP_1* convenuta alla restituzione dell'importo di euro 30.000,00 euro, ex art. 2041 c.c., oltre accessori, condannarsi la *CP_1* al risarcimento dei danni, in relazione ai lavori non effettuati a regola d'arte.

Si costituiva parte convenuta la quale contestava in fatto ed in diritto l'avversa domanda, eccependo in via preliminare l'incompetenza del Tribunale adito ai sensi ed effetti dell'art. 47 dello Statuto sociale che prevedeva il ricorso al Collegio

arbitrale per la vicenda oggetto di causa. Deduceva ancora che, diversamente da quanto esposto in citazione, il **Pt_1** si era reso moroso del versamento delle quote sociali e che, dopo essere stato regolarmente avvisato, veniva dichiarato decaduto dalla carica di socio della **CP_1**. Deduceva ancora che gli effetti cambiari per l'importo di euro 30.000,00 non erano mai stati portati all'incasso da parte della Cooperativa, per cui alcun supposto arricchimento si palesava. Deduceva, infine, la tardiva denuncia dei vizi o difformità dell'immobile e che il **Pt_1**, nonostante non fosse proprietario, effettuava interventi sull'alloggio senza i necessari titoli abilitativi, chiudendo alcuni spazi esterni posti sul balcone determinando un aumento della volumetria complessiva dell'intero fabbricato ove l'immobile è ubicato. Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda.

Ciò posto in fatto, va esaminata in via preliminare l'eccezione di incompetenza del Tribunale adito sollevata dalla **CP_1** convenuta, secondo cui, ai sensi dell'art. 47 dello Statuto sociale, ogni vertenza relativa allo status di socio e, quindi, della legittimità all'azione conseguenziale, viene affidata all'esame di un Collegio arbitrale nominato dal Presidente del Tribunale di Napoli Nord.

Riferimento logico di tale eccezione risulta essere il provvedimento del CdA della **CP_1** convenuta, adottato in data 8.6.2022, con cui il **Pt_1** veniva dichiarato decaduto dalla qualifica di socio per la sua accertata morosità, fatto che, ai sensi del richiamato articolo, avrebbe indotto l'attore ad intraprendere la strada indicata per la contestazione del provvedimento di esclusione.

La legittimità della decisione adottata dal CdA della Cooperativa, come correttamente documentata agli atti di questo giudizio, discende dall'accertata regolarità, incidenter tantum, della procedura di messa in mora e della successiva comunicazione di esclusione, entrambe non riscontrate né impugnate dal Pt_1 secondo i modi e termini di cui alla richiamata regola dello Statuto sociale.

Con il provvedimento adottato in data 8.6.2022, divenuto definitivo per la sua mancata impugnazione da parte del Pt_1, l'attore perdeva la qualifica di socio, fatto che gli impedisce ogni azione giudiziale finalizzata al trasferimento definitivo dell'immobile in suo favore.

L'eccezione di incompetenza del Tribunale adito a giudicare della presente vicenda, sollevata dalla convenuta, pertanto, risulta del tutto superata alla luce dell'accertata e dichiarata perdita di qualità di socio, decretata dalla CP_1 nei confronti del Pt_1 con il provvedimento sopra richiamato, fatto per cui va rigettata con tutte le conseguenze.

Infatti, secondo la sentenza della sezione I della Cassazione civile n. 2749 del 5/2/2008, pietra miliare in subjecta materia, "Fino all'assegnazione definitiva dell'immobile, il socio di società cooperativa vanta solo una posizione di detenzione nell'interesse della cooperativa, proprietaria dell'edificio; venuta meno la qualità di socio, a seguito della delibera di esclusione, viene meno anche la prenotazione dell'immobile, con la conseguenza che il detentore ex socio non può più vantare alcun diritto di permanenza nell'occupazione, né con riferimento alla

cooperativa, né con riguardo al successivo assegnatario dell'immobile medesimo”

Alla luce di quanto esposto, la domanda del Pt_1 di trasferimento ex art. 2932 cc. dell'alloggio occupato, regolarmente instaurata innanzi questo Tribunale, va dichiarata inammissibile e, quindi, rigettata, non essendo più egli legittimato a tale richiesta, per effetto della dichiarata decadenza dalla qualità di socio.

Va parimenti dichiarata inammissibile la richiesta di risarcimento danni, atteso che, come si legge dalla stessa relazione tecnica di parte agli atti di giudizio attorei, i presunti vizi rilevati si manifestavano dopo un anno circa dall'immissione in possesso dell'immobile da parte del Pt_1, avvenuta il 28.7.2017; mancando la prova documentale della tempestiva contestazione formale e della conseguente richiesta di rimozione alla Cooperativa, va rigettata la domanda di risarcimento dei danni subiti all'immobile, stante la rilevata tardività, con tutte le conseguenze.

In relazione, poi, alla richiesta di restituzione della somma di euro 30.000,00, va detto che, dagli atti depositati in giudizio dall'attore, e precipuamente dalle copie delle ricevute dei titoli di credito consegnati alla CP_1, e cioè le cambiali emesse, nulla emerge circa il dedotto riferimento al successivo acquisto di una nuova quota di socio in favore della figlia, né tantomeno circa la sorte finale delle stesse.

Essendo titoli cartolari senza necessità di riferimento al rapporto sottostante, ne consegue l'impossibilità di ricondurre le cambiali a quanto dedotto in merito dall'attore, e cioè all'acquisto di un'ulteriore quota, in favore della figlia: fatto cui

si sarebbe potuto provvedere attraverso una scrittura privata tra le parti, con un espresso richiamo alla destinazione voluta.

Alla luce, poi, del fatto che la CP_1 convenuta abbia contestato il mancato incasso delle cambiali, a cui il Pt_1 non ha opposto una controprova con cui dimostrare una loro diversa destinazione finale, determina la mancanza dell'elemento decisivo affinché il Pt_1 possa affermare il proprio diritto alla restituzione delle somme in esse portate, tal che la relativa domanda va rigettata con tutte le conseguenze.

In ordine alle spese di lite, va detto che il rigetto delle domande attoree e, parimenti, dell'eccezione di incompetenza sollevata dalla convenuta CP_1 induce a liquidarle per due terzi a carico del Parte_1, con compensazione del restante terzo. Esse sono liquidate in considerazione del valore della controversia individuato ai sensi degli artt. 5 D.M. 10/3/2014 n. 55 e dell'art. 14 comma 1 c.p.c. e quindi dello scaglione di valore corrispondente al liquidato, per le fasi contemplate dall'art. 12 comma 3 del medesimo regolamento ministeriale e con l'applicazione dei relativi livelli previsti dalla Tabella n. 2 allegata al decreto, che si riferisce ai giudizi di cognizione ordinaria, ad esclusione della fase istruttoria. A tale importo vanno comunque aggiunti l'IVA e la CPA se documentate con fattura quali accessori delle spese legali (cfr. Cass. civ. sez. III, 8/11/2012, n. 19307) nonché il 15% sui compensi a titolo di rimborso forfettario ex art. 2 comma 2 D.M. 10/3/2014 n. 55, che è dovuto *“in ogni caso”* e quindi segue

automaticamente la condanna pronunciata ex art. 91 comma 1 c.p.c. (v. Cass. civ. sez. III, 8/7/2010, n. 16153).

P.Q.M.

Il Tribunale,

in composizione monocratica, in persona del dr. Antonio Caradonna, definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata da *Parte_1* nei confronti di *Controparte_1* così provvede:

- Rigetta integralmente le domande avanzate da parte attrice;
- Rigetta l'eccezione preliminare di incompetenza del Tribunale adito avanzata dalla *Controparte_1*
- Condanna altresì la parte attrice a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite che si liquidano, per l'intero, in € 8.433,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfettario al 15%, CPa ed IVA come per legge, ponendole per 2/3 a carico di *Parte_1* e compensandole per il restante terzo.

Aversa, 29/8/2026

Il Giudice

dott. Antonio Caradonna