



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO  
SEZIONE Terza CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario, dott. Giancarla Morosi, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3203/2016** promossa da:

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**, con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO ed  
elettivamente domiciliato presso il difensore in Milano, via Rossetti n.17

ATTORI

contro

**[REDACTED]** (C.F.  
**[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliato  
presso il difensore in VIA **[REDACTED]**, **[REDACTED]**

CONVENUTO

**CONCLUSIONI:** le parti hanno concluso come da fogli di precisazione delle conclusioni trasmesse telematicamente.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

**[REDACTED]** e **[REDACTED]** citavano in giudizio la **[REDACTED]** (di seguito "Cooperativa", per brevità d'esposizione) chiedendone la condanna alla restituzione della somma di euro 30.000,00 corrispostale per la prenotazione/assegnazione di un immobile in costruzione in **[REDACTED]**. Gli attori esponevano in fatto: di avere chiesto l'ammissione alla società convenuta versando le quote sociali; di avere prenotato un alloggio in un edificio da realizzare versando l'acconto di euro 30.000,00 in data 3.12.2011; di aver manifestato la volontà di recedere dall'assegnazione e dalla Cooperativa chiedendo la restituzione dell'acconto versato.

Si costituiva in giudizio la Cooperativa argomentando diffusamente in fatto ed in diritto per il rigetto della domanda attorea. Deduceva che il contratto preliminare di assegnazione non si



era potuto perfezionare per l'inadempimento di parte attrice e, quindi, chiedeva la risoluzione del contratto e, in via riconvenzionale, il risarcimento dei danni.

Istruita la causa mediante esame della documentazione ed escussione dei testi, il Tribunale osserva quanto di seguito.

La domanda attorea è fondata e merita di essere accolta.

Parte attrice, infatti, che agisce per la restituzione dell'importo corrisposto per la prenotazione dell'alloggio, ha provato il titolo della propria pretesa e la sussistenza del proprio credito.

Emerge dagli atti, e non è contestato dalla convenuta, che gli attori, soci della Cooperativa, hanno corrisposto la somma di euro 30.000,00 a titolo di acconto per la prenotazione di un appartamento in uno stabile in costruzione sito in ~~Cuneo, P. ...~~ (cfr. doc.3 fasc. attoreo).

E', altresì, pacifico che gli attori, in data 28.07.2014, hanno comunicato il recesso dal contratto preliminare di assegnazione di alloggio (cfr. doc. 6 fasc. attoreo) e, in data 12.04.2016 hanno comunicato la volontà di recedere come soci (cfr. doc. 8 fasc. attoreo).

Ebbene, secondo la costante giurisprudenza di legittimità, *“nelle cooperative edilizie aventi come scopo la costruzione di alloggi e l'assegnazione degli stessi in godimento e, successivamente, in proprietà individuale ai soci, i rapporti tra questi ultimi e la società sono di due specie: da un lato quelli attinenti all'attività sociale, comportanti l'obbligo dei conferimenti e della contribuzione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione, dall'altro i rapporti relativi alla peculiarità dello scopo perseguito, comportanti anticipazioni ed esborsi di carattere straordinario ai fini dell'acquisto del terreno, della realizzazione degli alloggi e così via. Ed è altrettanto certo che, mentre le contribuzioni del primo tipo rientrano fra i debiti di conferimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2530 cod. civ., e si ricollegano ad un obbligo che permane fino a quando persiste la qualità di socio (e, cioè, fino allo scioglimento della cooperativa, salvo il caso di recesso o esclusione del socio) , non vi rientrano invece quelle del secondo tipo, perché non strettamente inerenti al rapporto sociale e destinate a gravare, in caso di uscita dalla cooperativa del socio che le ha fatte, sul socio che gli subentra e che acquista, in questo modo, l'aspettativa all'assegnazione dell'alloggio, con la conseguenza che le anticipazioni e gli esborsi effettuati dal socio non a titolo di conferimento e in relazione all'obbligo inerente alla partecipazione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione, ma per il conseguimento dei singoli beni o servizi prodotti dalla cooperativa, pongono il socio nella posizione di creditore verso quest'ultima, posizione che - una volta avvenuto lo scioglimento del rapporto sociale - si manifesta come diritto alla restituzione delle somme anticipate (sempre che, ovviamente, la proprietà dell'alloggio non sia stata nel frattempo conseguita e lo scopo sociale non sia stato raggiunto), non sottoposto - salva la possibilità di una diversa regolamentazione pattizia -*



alla disciplina legislativa relativa alla quota sociale (cf., *ex plurimis*, Cass. n. 6197 del 07/03/2008; Cass. 13641/2013; Cass. 16304/2009; Cass. 18 maggio 2004, n. 9393)”.  
|

Ne consegue che, nella specie, gli attori, avendo esercitato il recesso dalla Cooperativa, hanno diritto alla restituzione della somma versata per la prenotazione dell'appartamento.

Alla luce delle considerazioni svolte, la domanda attorea deve essere accolta e la Cooperativa deve essere condannata alla restituzione della somma di euro 30.000,00 oltre gli interessi legali dalla domanda al saldo effettivo.

Decisa la causa *ut supra*, la domanda riconvenzionale della convenuta deve ritenersi assorbita. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Busto Arsizio, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa e respinta così statuisce:

accoglie la domanda attorea e, per l'effetto, condanna [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alla restituzione in favore di [REDACTED] e [REDACTED] della somma di euro 30.000,00, oltre gli interessi nella misura legale dalla domanda al saldo effettivo;

rigetta la domanda riconvenzionale svolta dalla convenuta;

condanna la convenuta alla rifusione delle spese di lite in favore di parte attrice che si liquidano in euro 4.065,00 di cui euro 3.500,00 per compensi professionali e il resto per esborsi, oltre il rimborso forfettario del 15% per spese generali oltre accessori come per legge, con distrazione a favore dell'avv. Matteo Rezzonico che si dichiara antistatario.

Così deciso in Busto Arsizio, 12.10.2018

Il Giudice

Dott.ssa Giancarla Morosi

