

N. R.G. 5144/2018

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO LA  
CORTE D'APPELLO DI MILANO  
Sezione quarta civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. [redacted] Presidente  
dr. [redacted] rel.  
dr. [redacted] Consigliere  
ha pronunciato la Consigliere

seguinte

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. r.g. 5144/2018 promossa in grado  
d'appello

**DA**

[redacted]  
[redacted] - in persona del legale rappresentante *pro tempore* —  
rappresentata e difesa [redacted]  
presso it cui studio in Saronno, [redacted], 6 elettivamente domiciliata;  
**appellante**

**CONTRO**

[redacted]  
[redacted] — entrambi rappresentati e difesi dall'Avv. [redacted]  
[redacted] presso it cui studio in [redacted]

■ sono elettivamente domiciliati;

**appellati**

**OGGETTO:** Vendita di cose immobili

### **CONCLUSIONI DELLE PARTI**

#### **Per l'appellante:**

"Rigettata ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, così statuire in riforma della sentenza n. 1621/18 emessa dal Tribunale di Busto Arsizio, in data 12.10.2018 per tutti i motivi indicati nel retroesteso. atto: Accertare e dichiarare che nulla è dovuto in restituzione ai signori [REDACTED].

Condannare parte appellata a risarcire tutti i danni subiti al 31.12.2015 pari ad euro

23.929,67 e subendi da parte appellante, con l'eventuale compensazione delle somme richieste e dovute da ciascuna parte che verranno accertate in corso di causa."

#### **Per a appellati:**

"Piaccia all'On.le Corte d'Appello, contrariis reiectis, per i motivi di comparsa, così giudicare:

in limine ed in via subordinata: in assenza dei requisiti di forma di cui all'art. 342 CPC, pronunciare sentenza di inammissibilità dell'appello ex adverso;

nel merito: respingere l'appello ex adverso siccome infondato in fatto e in diritto e per l'effetto confermare integralmente o parzialmente la sentenza del Tribunale di Busto Arsizio 15/10/2018 n. 1621 con ogni ulteriore e conseguente pronuncia;

in via istruttoria: si reitera l'istanza di ammissione di prova testimoniale sui capitoli di cui alla memoria 183, comma VI, n. 2 C.P.C., in data 22/03/2017 con i testi indicati;

in ogni caso: con vittoria di spese diritti ed onorari del doppio grado di giudizio, ivi compreso il rimborso forfettario del 15%."

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I signori [REDACTED] hanno convenuto in giudizio [REDACTED] esponendo: di aver presentato domanda di ammissione alla [REDACTED] convenuta versando la quota sociale di €. 25,00 ciascuno; che nell'ambito del proprio oggetto sociale, la [REDACTED] convenuta aveva avviato la costruzione di uno stabile in [REDACTED]; che essi attori, per l'assegnazione di un appartamento in cooperativa nell'edificio da realizzare, avevano versato alla cooperativa l'importo di €. 30.000,00 a titolo di acconto; che con lettera 28.07.2014 essi attori avevano manifestato la volontà di recedere dalla prenotazione/assegnazione e che la [REDACTED] nulla aveva eccepito al tale manifestata intenzione ma si era poi rifiutata di provvedere alla restituzione dell'acconto versato.

Ciò premesso i Signori [REDACTED], ritenuto il proprio diritto ad ottenere la restituzione del suddetta acconto, hanno domandato la condanna della [REDACTED] alla restituzione dell'acconto indicato.

Si è costituita la [REDACTED] contestando la pretesa avversaria e sostenendo che il contratto preliminare di assegnazione non si era perfezionato a causa dell'inadempimento degli attori. La convenuta, pertanto, ha domandato il rigetto dell'avversaria pretesa ed, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto per inadempimento degli attori e la condanna di costoro al risarcimento del danno.

Instauratosi il -contraddittorio, con sentenza n. 1621/2018 il Giudice monocratico presso il Tribunale di Busto Arsizio ha accolto la domanda degli attori ed ha condannato la convenuta alla restituzione agli attori dell'importo di C. 30.000,00, oltre gli interessi, rigettando la domanda riconvenzionale e condannando la convenuta a rifondere alla controparte le spese di lite.

Contro tale sentenza ha proposto appello [REDACTED] per i motivi di cui *infra* domandando che, in riforma della sentenza impugnata, sia accertato e dichiarato che nulla è dovuto in restituzione agli appellati.

Si sono costituiti i signori [REDACTED] contestando i motivi di appello e domandando il rigetto dell'impugnazione e la conferma della sentenza impugnata.

Instauratosi il contraddittorio, sulle conclusioni delle parti precisate all'udienza 3.12.2020, tenutasi con le modalità di cui all'art. 83, comma 7 lett. H) del D.L. n. 18/2020, la causa è stata trattenuta in decisione previa assegnazione di nuovi termini per il deposito delle difese conclusive.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di inammissibilità dell'appello ex art. 342 c.p.c. proposta dagli appellati per carenza dei requisiti richiamati dall' art. 342 c.p.c., norma che non richiede che le deduzioni della parte appellante assumano una determinata forma o ricalchino la decisione appellata con diverso contenuto, ma impone al ricorrente in appello di individuare in modo chiaro ed esauriente il "quantum appellatum", circoscrivendo il giudizio di gravame con riferimento agli specifici capi della sentenza impugnata nonché ai passaggi argomentativi che la sorreggono e formulando, sotto il profilo qualitativo, le ragioni di dissenso rispetto al percorso adottato dal primo giudice, sì da esplicitare la idoneità di tali ragioni a determinare le modifiche della decisione censurata.

Si richiama il seguente principio dettato dalla Suprema Corte:

*Gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal d.l. n. 83 del 2012, cony. con modif. dalla l. n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della permanente natura di*

*"revisio prioris instantiae" del giudizio di appello, it quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata. (Cass. S.U. 27199/2017; v. anche: Cass. n. 7675/2019; Cass. N. 13535/2018; Cass. N. 7332/2018; Cass. n. 2143/2015)*

Nel caso in esame l'appellante ha sufficientemente individuato i punti della sentenza impugnata, esplicitando le ragioni dell'impugnazione ritenute adeguate a contrastare la motivazione del provvedimento impugnato ed a pervenire ad una diversa soluzione della controversia.

Con la sentenza indicata il Giudice di primo grado ha rilevato che:

- non era contestato che gli attori, soci della cooperativa, avevano corrisposto la somma di E. 30.000, a titolo di acconto per la prenotazione di un appartamento nello stabile ,in via di costruzione;
- era pacifico che in data 28.07.2014 gli attori avevano comunicato il proprio recesso dal contratto preliminare di assegnazione dell'alloggio, seguita in data 12.04.2016 dalla comunicazione della volontà di recedere come soci;
- che, secondo la costante giurisprudenza della Suprema Corte, nelle cooperative edilizie aventi a scopo la costruzione di alloggi, andavano distinti i rapporti tra i soci e la società in due specie: da un lato quelli attinenti i rapporti sociali, con l'obbligo di contribuire alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione; dall'altro i rapporti relativi alla peculiarità dello scopo perseguito, che comportavano anticipazioni ed esborsi di carattere straordinario finalizzati all'acquisto del terreno, alle spese di costruzione ecc.; solo gli esborsi inerenti i primi rapporti rientravano tra gli oneri di conferimento di cui all'art. 2530 c.c. ed erano destinati a permanere fin a quando rimane la qualità di socio o si scioglie la società, mentre gli esborsi relativi al secondo tipo di rapporti, non essendo strettamente connessi al rapporto sociale, sono 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 dell'assegnazione dell'alloggio, con diritto alla restituzione dell'acconto a favore del socio recedente;

- che, essendo l'acconto versato dagli attori inerente il secondo tipo di rapporti, la convenuta, stante il recesso esercitato dagli stessi, era tenuto a restituirlo.

L'appellante ritiene la sentenza errata argomentando che l'art. 5 dei patti sociali sottoscritti dai soci prevedeva che l'oggetto della cooperativa era la realizzazione di immobili, che "potranno" essere assegnati ai soci; nell'atto di quietanza sottoscritto dal Presidente della Cooperativa si dichiarava che l'acconto di C. 30.000,00 veniva ricevuto a titolo di "versamento rata socio" per la prenotazione di un appartamento e, dunque, si trattava non di acconto ma di rata socio.

L'appellante, inoltre, afferma che, se anche si fosse trattato dell'acconto sul prezzo dell'immobile, comunque le anticipazioni del socio recedente avrebbero dovuto essere addebitate al socio subentrante e non potevano gravare sull'incolpevole compagine sociale.

L'appello è privo di fondamento.

La Corte condivide pienamente la Giurisprudenza della Suprema Corte, richiamata dal Giudice di primo grado, che distingue tra somme anticipate dai soci di una cooperativa edilizia inerenti l'attività sociale, i conferimenti e la contribuzione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione e somme versate in relazione alla peculiarità dello scopo perseguito, comportanti anticipazioni ed esborsi di carattere straordinario finalizzati all'acquisto del terreno ed alla realizzazione degli alloggi. Solo le contribuzioni del primo tipo sono irripetibili, rientrando tra i debiti di conferimento ex art. 2530 c.c., ricollegandosi ad un obbligo che permane fino a quando persiste la qualità di socio. Le anticipazioni e gli esborsi effettuati dal socio non a titolo di conferimento ma per il conseguimento dei beni e servizi prodotti dalla cooperativa vanno, invece, restituiti nel caso di scioglimento del rapporto sociale.

Il principio non viene contestato dall'appellante che, invece, contesta che l'importo di E. 30.000,00 sia stato versato dagli appellati per la prenotazione dell'alloggi ritenendo che costituisca una contribuzione sociale.

Dall' esame della documentazione in atti risulta che:

- i signori [redacted] sottoscrissero i Patti Sociali, che indicavano, all'art. 5, quale scopo della cooperativa *"la costruzione in economia o in appalto e la successiva assegnazione in proprietà individuate di case"*; all'art. 8) era previsto che i soci cooperatori fossero tenuti sottoscrizione di almeno una quota sociale di E. 25,82; l'art. 15 stabiliva che *"I soci receduti od esclusi hanno soltanto il diritto al rimborso del capitale da essi effettivamente versato..."*, escludendo, dunque, il rimborso delle quote sottoscritte;
- con la domanda d'ammissione a socio gli appellati sottoscrissero e versarono l'importo di C. 25,82 definito *"quota sociale"* (doc. 1 fasc. appellati);
- in data 30.11.2011 gli appellati hanno versato l'importo di C. 30.000,00 che nella quietanza rilasciata dal Presidente [redacted] (doc. 4, fasc. appellati) e stata indicata come *"rata socio ... per la prenotazione di un appartamento ..."*.

Gli elementi indicati non lasciano alcun dubbio sul diritto degli appellati, quali soci receduti dalla cooperativa, di ottenere la restituzione dell'importo di C. 30.000,00 essendo tale importo versato per la prenotazione dell'appartamento e non quale *"quota sociale"*. Ne può ritenersi il termine usato *"rata socio"* come equivalente a quello di *"quota sociale"* che contribuisce ad integrare, quale conferimento dei soci, il capitale sociale posto che detta *"rata socio"* è chiaramente messa in relazione alla *"prenotazione di un appartamento di tre locali più servizi in costruzione in [redacted], [redacted], [redacted]"* a cui è finalizzata.

Infine, il subentro al socio recedente di un nuovo socio non rileva nel rapporto tra socio recedente e società cooperativa, che resta l'unica passivamente legittimata rispetto al diritto del socio recedente alla restituzione di quanto versato per anticipazioni riguardanti la prenotazione dell'alloggio, né si ravvisa alcuna norma o

patto contrattuale che preveda il contrario. Il citato articolo 15 dei Patti Sociali, nello stabilire il diritto del socio recedente al rimborso del capitale versato, si limita a disporre i tempi entro cui il capitale verrà restituito nonché il calcolo del *quantum* da restituire, ma non vincola detta restituzione al subentro di un nuovo socio né indica in quest'ultimo il soggetto tenuto a provvedere a detta restituzione.

L'appellante solo in comparsa conclusionale riprende l'argomento del proprio diritto a rientrare negli interessi passivi sul conto del mutuo che l'appellante sostiene essere maturati a carico degli appellati nel corso dell'avanzamento lavori per la costruzione del loro appartamento.

Si osserva, tuttavia, che l'argomentazione era stata utilizzata dalla [REDACTED] [REDACTED] in primo grado a sostegno della domanda riconvenzionale rigettata e riproposta nelle conclusioni ma non trattata in modo esplicito nei motivi di appello; con la conseguenza che l'esame sul punto è ormai precluso.

Ma anche a voler ritenere che, dal corpo dell'atto di appello emerga anche la censura in ordine al rigetto della riconvenzionale, ugualmente non è fondata la pretesa dell'appellante.

Il recesso degli appellanti, infatti, non risulta illegittimo essendo consentito dall'art. 13 dei patti sociali e, comunque, essendo avvenuto senza alcuna espressa contestazione da parte dell'appellante inerente il diritto di recesso, basandosi la contestazione soltanto sulla qualificazione dell'esborso quale quota sociale ovvero capitale versato.

Il recesso dalla società indubbiamente comportava anche il recesso dalla prenotazione dell'appartamento senza alcuna conseguenza economica. Si richiama, infatti, nuovamente l'art. 15 dei [REDACTED] che stabilisce il diritto del socio receduto alla restituzione del capitale versato e non prevede alcuna detrazione collegata ad oneri economici o finanziari inerenti la costruzione dell'appartamento prenotato e le spese conseguenti.

Né tale detrazione potrebbe essere considerata sotto il profilo risarcitorio



non sussistendo alcun inadempimento degli appellati, legittimamente receduti dalla [REDACTED] ai sensi dell'art. 13 dei patti sociali.

L'appello, pertanto, è infondato e l'appellante è tenuto al pagamento delle spese del grado, che si liquidano in dispositivo sulla base del valore della lite, delle questioni trattate e delle tariffe professionali vigenti.

Sussistono i presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato di cui all' art. 13 comma 1-quater del DPR n. 115/2002 così come modificato dall'art. 1 comma 17 della L. 24.12.2012 n. 228.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello contro la sentenza n. 1621/2018 del Giudice monocratico presso il Tribunale di Busto Arsizio, così dispone:

1. Rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata;
2. Condanna l'appellante a rifondere agli appellati le spese del grado, che liquida complessivamente in E. 6.615,00, oltre spese generali ed oneri di legge;
3. Dichiarare la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1-quater del DPR n. 115/2002 così come modificato dall'art. 1 comma 17 della L.24.12.2012 n. 228.

Così deciso in Milano il 10 marzo 2021

Il Presidente est.

[REDACTED]

