



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Bari, Prima Sezione Civile, composta da signori magistrati:

**Dott. Maria Mitola** – Presidente rel.  
**Dott. Salvatore Grillo** - Consigliere  
**Dott. Loredana Colella** - Consigliere

ha pronunciato, nella causa iscritta nel registro generale dell'anno 2020 col numero d'ordine 221, la seguente

**SENTENZA**

tra:

**Cooperativa Edilizia Giovanni Falcone (p.iva: 04653870727)**, in persona del legale rappresentante pro tempore e Presidente del Consiglio d'Amministrazione, sig. **ROCCO MONTELEONE**, rappresentato e difeso, unitamente e disgiuntamente, dagli avvocati Luigi Rizzo (c.f.: RZZ LGU 64D08 A662R; pec: avluigirizzo@pec.giuffre.it), Francesco Saverio Costantino (c.f.: CST FNC 78D29A662P, pec: costantino.francescosaverio@avvocatibari.legalmail.it), e prof. Giorgio Costantino (c.f.: CST GRG 51B27 A662M, pec: [studiogiorgiocostantino@pec.giuffre.it](mailto:studiogiorgiocostantino@pec.giuffre.it)), elettivamente domiciliato nello studio di questi ultimi, in Bari, alla via Argiro, 90;

**Impugnante**

PER LA DECLARATORIA DI NULLITÀ DEL LODO PRONUNCIATO IL 22 NOVEMBRE 2019 DALL'ARBITRO UNICO PROF. AVV. ANDREA VIOLANTE, NON NOTIFICATO.

**contro**

**Zelinda MAGGI**, nata a Reggio Calabria il 27 giugno 1939 e residente in Noicattaro alla via Berlinguer n. 2 (c.f.: MGG ZND 39H67 H224K), **Anna Rosaria DE GIGLIO**, nata a Bari il 25 dicembre 1952 e residente in Noicattaro alla via Lenoci n. 8 (c.f.: DGG NRS 52T65 A662L), **Maria POLI**, nata a Palermo il 5 luglio 1967 e residente in Noicattaro alla via Lenoci n. 8 (c.f.: PLO MRA 67L55 G27K, Crescenza Poli, nata a Palermo il 1 marzo 1965 e residente in Noicattaro alla via Berlinguer n. 2 (c.f.: PLO CSC 65C41 G273R), **Nicola ARDITO**, nato a Noicattaro il 13 agosto 1955 ed ivi residente alla via Beato Angelico n. 15 (c.f.: RDT NCL 5M13 F923D), rappresentati e difesi nel procedimento arbitrale dall'avv. **Vitantonio LARICCHIA** (c.f.: LRC VNT 56L02 A055D e con questi elettivamente domiciliati in Adelfia alla Via Rutigliano n. 43/A.

**Intimati**

\*\*\*

All'udienza collegiale del 9.06.2021 la causa è stata trattata in modalità cartolare con deposito telematico di note congiunte, contenenti le conclusioni precisate dai difensori e riservata per la decisione, con ordinanza comunicata alle parti con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle





memorie conclusionali ed eventuali repliche.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 14.11.18 MAGGI Zelinda, DE GIGLIO Anna Rosalia, POLI Maria, POLI Crescenza, ARDITO Nicola chiedevano, ai sensi dell'art. 810 c.p.c., al Tribunale di Bari, la nomina di un ARBITRO UNICO al fine di dirimere la controversia insorta tra gli stessi e la SOCIETÀ GIOVANNI FALCONE SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA, avente sede a Noicattaro (BA), in virtù della clausola compromissoria per arbitrato rituale contemplata dall'art. 36 del relativo Statuto societario.

Gli istanti deducevano, di essere soci assegnatari di alloggi e pertinenze, ricompresi nel fabbricato di edilizia economica e popolare sito in Noicattaro, realizzato dalla Cooperativa Giovanni Falcone, in parte con anticipazioni dei soci, in parte con un finanziamento contratto con il Banco di Napoli 28.10.2011 ed in particolare di essere soci prenotatari e assegnatari dei seguenti immobili da essi opzionati:

- ✓ POLI MARIA dell'appartamento al quarto piano, facente parte della scala E, interno numero E2P4 e del pertinenziale locale garage al piano interrato avente -accesso dalla rampa di discesa condominiale prospiciente il civico 2/A di via Berlinguer, identificati in catasto al foglio 11, particella n. 3078, sub 40, via Vittorio Lenoci n. 8, piano 4, categoria A/2, classe 2, vani 5, superficie totale mq 102, escluse aree scoperte mq. 94, rendita € 477,72 e particella n. 3078, sub 72, via Enrico Berlinguer, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mg. 23, rendita € 45,14;
- ✓ DE GIGLIO ANNA ROSARIA dell'appartamento al terzo piano, facente parte della scala E, interno numero EIP3 e del pertinenziale locale garage al piano interrato avente accesso dalla rampa di discesa condominiale prospiciente il civico 2/A di via Berlinguer, identificati in catasto al foglio 11, particella n. 3078, sub 37, via Vittorio Lenoci n. 8, piano 3, categoria A/2, classe 2, vani 6, superficie totale mq 116, escluse aree scoperte mg. 108, rendita € 573;27 e particella n. 3078, sub 69, via Enrico Berlinguer, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mg. 20, rendita € 48,48;
- ✓ MAGGI ZELINDA dell'appartamento al quarto piano, facente parte della scala D, interno numero DIP4, del pertinenziale locale garage al piano interrato avente accesso dalla rampa di discesa condominiale prospiciente il civico 2/A di via Berlinguer, piani SI categoria C/6 classe 4 consistenza mg 20 rendita € 48,48, nonché della quota pari a 1/8 in comune ed indiviso della sovrastante porzione di lastrico solare al quinto piano avente accesso dal medesimo vano scala a servizio dell'appartamento, identificati in catasto al foglio 11, particella n. 3078, sub 31, via Enrico Berlinguer n. 2, piano 4, categoria A/2, classe 2, vani 6, superficie totale mg 120, escluse aree scoperte mq. 112, rendita E 573,27, particella n. 3078, sub 68, via Enrico Berlinguer, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 25, rendita € 40,06 e particella n. 3078, sub 108, via Enrico Berlinguer, piano 5, lastrico solare;
- ✓ POLI CRESCENZA dell'appartamento al quarto piano, facente parte della scala D, interno numero D2P4, del pertinenziale locale garage al piano interrato avente accesso dalla rampa di discesa condominiale prospiciente il civico 2/A di via Berlinguer, della porzione di sovrastante lastrico solare al quinto piano avente accesso sia dal medesimo vano scala a servizio dell'appartamento e sia dal vano scala condominiale E, identificato dal civico 8 di via Vittorio Lenoci, nonché della quota pari a 1/8 in comune ed indiviso della sovrastante porzione di lastrico solare al quinto piano avente accesso dal medesimo vano scala a servizio



dell'appartamento, identificati in catasto al foglio 11, particella n. 3078, sub 32, via Enrico Berlinguer n. 2, piano 4, categoria A/2, classe 2, vani 8,5, superficie totale mq 171, escluse aree scoperte mq. 161, rendita E 812,13, particella n. 3078, sub 64, via Enrico Berlinguer, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 33, rendita € 64,76, particella n. 3078, sub 109, via Enrico Berlinguer, piano 5, lastrico solare e particella n. 3078, sub 108, via Vittorio Lenoci n. 2, piano 5, lastrico solare;

- ✓ POLI CRESCENZA dell'immobile individuato dalla Società Giovanni Falcone Società Cooperativa Edilizia; come "studio" di mq 19, facente parte della scala E, interno numero E1P4, e del pertinenziale locale garage al piano interrato avente accesso dalla rampa di discesa condominiale prospiciente il civico 2/A di via Berlinguer, identificati in catasto al foglio 11, rispettivamente particella n. 3078, sub 39, e particella n. 3078, sub 65;
- ✓ ARDITO NICOLA prenotatario di un locale commerciale ubicato nello stesso fabbricato sociale.

I ricorrenti lamentavano la non congruità delle somme richieste dalla SOCIETÀ GIOVANNI FALCONE SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA a titolo di saldo ed evidenziavano svariate anomalie nei conteggi effettuati dalla stessa.

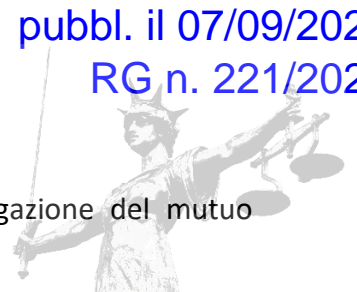
In particolar modo, MAGGI Zelinda, DE GIGLIO Anna Rosaria, POLI Maria, POLI Crescenza, ARDITO Nicola, confrontando i nulla osta del 31.01.18, rilasciati dal Responsabile del Settore Gestione e Pianificazione del Territorio del Comune di Noicattaro, ing. Pietro Errede, con la Convenzione per la Concessione in diritto di proprietà del lotto edificabile destinato all' E.R.P., ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, localizzati nel II Comparto del P. di Z. "167" sito tra le vie "R. Desimini", "V. Dipierro", "E. Berlinguer" e "C. Lenoci", Rep. n. 2340 del 03.12.08, eccipevano palesi difformità sia in ordine alla determinazione del prezzo di cessione, calcolato unicamente sulla scorta delle variazioni degli indici 1STAT dei costi di costruzione, senza applicazione alcuna del deprezzamento annuo, sia in ordine alla determinazione della superficie complessiva (SC) a cui applicare il prezzo di cessione degli alloggi, rinveniente dalla somma della superficie abitabile (Sua), nonché del 60% e non più del 40%, delle superfici destinate a pertinenze.

Specificamente, deducevano i ricorrenti che, se nella Convenzione per la Concessione in diritto di proprietà del lotto edificabile destinato all'E.R.P., Rep. n. 2340 del 03.12.08, il prezzo massimo di cessione degli alloggi era stabilito in €1.388,32/mq, da applicarsi alla superficie complessiva (Se) rinveniente dalla sommatoria della superficie abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze, nei nulla osta del 31.01.18, rilasciati dal Responsabile del Settore Gestione e Pianificazione del Territorio del Comune di Noicattaro, ing. Pietro Errede, invece, il prezzo di cessione era fissato in € 1.516,05, da applicarsi alla superficie complessiva (Se) rinveniente dalla sommatoria della superficie abitabile (Sua) e del 60% delle superfici destinate alle pertinenze.

Inoltre, rilevavano gli istanti che i conteggi, effettuati dalla SOCIETÀ GIOVANNI FALCONE SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA, per la determinazione dei saldi che i soci avrebbero dovuto corrispondere per l'assegnazione degli alloggi, non riportavano analiticamente né il prezzo di cessione applicato al mq, né tantomeno la superficie complessiva (SC) degli alloggi di ciascun istante a cui applicare il prezzo di cessione, che, a sua volta, risultava maggiorato anche dall'indebita applicazione dell'IVA.

Ed ancora, gli stessi lamentavano, altresì, che nella determinazione dei saldi da corrispondere per l'assegnazione degli alloggi, la SOCIETÀ GIOVANNI FALCONE SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA non avesse tenuto conto degli interessi maturati sui cospicui anticipi che gli istanti, a differenza degli





altri soci, avevano corrisposto in contanti alla Cooperativa, prima dell'erogazione del mutuo ipotecario, per consentire alla stessa di iniziare l'attività di costruzione.

Non solo, i coniugi POLI Crescenza ed ARDITO Nicola, in particolare, eccepivano che la COOPERATIVA GIOVANNI FALCONE, nella determinazione dei saldi da corrispondere per l'assegnazione degli alloggi, non avesse tenuto conto né dei costi delle opere di completamento dell'appartamento, identificato in catasto al foglio 11, particella n. 3078, sub 32, sopportati direttamente dagli stessi, con promessa di detrazione, per un ammontare di complessivi € 28.000,00, né dell'incompletezza dei due locali commerciali opzionati, posizionati sotto la palazzina E, (identificati in E1 e E2), che risultavano ancora privi di impianti satellitari e Tv e di impianti idrici indipendenti e, altresì, dotati di una sola caldaia e di impianti elettrici incompleti, né tantomeno del costo relativo al rifacimento del soffitto dell'appartamento opzionato, danneggiatosi a seguito di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante.

Riferivano i ricorrenti, che la SOCIETÀ GIOVANNI FALCONE SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA, tuttavia, riscontrando solo raramente le predette missive, avesse continuato ad insistere nella correttezza e congruità dei saldi richiesti, senza mai entrare nel merito delle singole voci di spesa e senza mai fornire la documentazione richiesta.

Successivamente, deducevano gli istanti, che, con raccomandate A/R ricevute in data 07.11.18, la COOPERATIVA Giovanni Falcone aveva comunicato a POLI Crescenza, ARDITO Nicola e DE GIGLIO Anna Rosaria la loro decadenza, dalla qualità di soci per mancanza dei requisiti previsti dalla legge e dallo Statuto, con contestuale intimazione agli stessi di sgomberare gli immobili concessi in fase di preassegnazione nel termine di trenta giorni.

I ricorrenti eccepivano l'illegittimità ed infondatezza della predetta revoca, posto che, sino ad allora, nessuna contestazione era stata mai sollevata dalla Cooperativa, perfettamente a conoscenza della situazione patrimoniale e reddituale di ciascun socio, eccezion fatta per ARDITO Nicola, divenuto, dal 2012, socio non assegnatario.

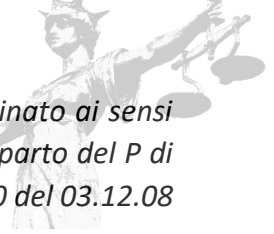
Deducevano ricorrenti che la capziosità del provvedimento di decadenza si palesava ancor più in virtù dell'avvenuta stipulazione, in data 31.10.18, da parte di POLI Crescenza, dell'atto preliminare di compravendita dell'immobile sito in Bari, identificato in catasto al foglio 92, particella n. 160, sub 3, nonché dell'inagibilità dell'immobile Cassano delle Murge (Ba), identificato in catasto al foglio 32, particella 157, sub 3, di cui DE GIGLIO Anna Rosaria risultava essere proprietaria per la quota di 1/5.

Con provvedimento del 27.11.18 il Presidente del Tribunale di Bari nominava, come arbitro unico, il Prof. Avv. Andrea VIOLANTE, il quale accettava l'incarico, fissando presso il suo studio in Bari, alla via Abate Gimma n. 140, la sede per lo svolgimento dell'Arbitrato, chiamando a fungere da segretario l'Avv. Paola VIOLANTE, ed ordinando, altresì, alle parti di depositare entro il 14 gennaio 2019 la clausola arbitrale e l'atto contenente la formulazione dei quesiti, con note difensive ed eventuale documentazione, ed entro il 21 gennaio 2019 l'atto contenente la formulazione dei contro quesiti, con note di replica ed eventuale documentazione, fissando l'udienza davanti a sé nella precitata sede per il giorno 28.01.19.

In data 14.01.2019 i ricorrenti depositavano note difensive formulando i seguenti quesiti:

*1) Si individui e si calcoli l'effettivo prezzo di cessione degli alloggi, nonché si determini la superficie complessiva (Se) a cui applicare il prezzo di cessione degli alloggi, essendo emerse palesi discordanze*





*tra la Convenzione per la Concessione in diritto di proprietà del lotto edificabile destinato ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, localizzati nel 11 Comparto del P di Z. sito tra le vie "R. Desimini", "V Dipierro", "E. Berlinguer" e "C. Lenoci";, Rep. 11. 2340 del 03.12.08 e i nulla osta del 31.01.18;*

*2) Si specifichi se il prezzo di cessione degli alloggi, così come determinato, sia o meno già comprensivo dell'IVA e/o degli altri oneri fiscali e di finanziamento;*

*3) Si accerti e si calcoli per ciascun socio l'importo complessivamente dovuto per l'assegnazione dei rispettivi alloggi e pertinenze specificamente opzionati;*

*4) Si accerti e si calcoli l'entità delle somme a debito o a credito di ciascun socio nei confronti della Società Giovanni Falcone Società Cooperativa Edilizia, tenuto conto degli importi già precedentemente versati in contanti, degli interessi legali maturati su tali importi, e dell'esonero da qualsivoglia addebito di spesa e di onere rinveniente dal mutuo ipotecario.*

*In particolare, si dovrà tener conto che sino al 2015: la sig.ra Poli Crescenza ha già versato alla Società Giovanni Falcone Società Cooperativa Edilizia la somma di € 361.132,18; la sig.ra Maggi Zelinda ha già versato alla Società Giovanni Falcone Società Cooperativa Edilizia la somma di € 156.613,95, la sig.ra Poli Maria ha già versato alla Società Giovanni Falcone Società Cooperativa Edilizia la somma di € 143.362,64, la sig.ra De Giglio Anna Rosaria ha già versato alla Società Giovanni Falcone Società Cooperativa Edilizia la somma di € 155.674,69;*

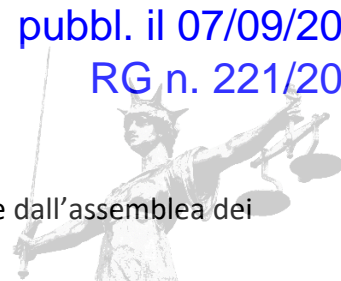
*5) Relativamente ai coniugi Poli Crescenza e Ardito Nicola si accerti e si calcoli, ove dovuto, l'eventuale saldo che dovrà essere corrisposto alla Società Giovanni Falcone Società Cooperativa Edilizia per l'assegnazione degli immobili opzionati (appartamento, studio, lastrico solare e locali commerciali) tenendo ulteriormente conto anche dell'importo di € 28.000,00, sostenuto per l'ultimazione dei lavori nell'appartamento, dei costi anticipati per il rifacimento del soffitto, danneggiato a seguito delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante, nonché dello stato di incompletezza in cui si trovano i due locali commerciali posizionati sottostanti la palazzina E.*

La SOCIETÀ GIOVANNI FALCONE SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA, con note difensive depositate il 14.01.2019, si costituiva nel procedimento arbitrale chiedendo preliminarmente che l'arbitro unico si pronunciasse in merito alla legittimità dei provvedimenti di esclusione dei soci POLI Crescenza, ARDITO Nicola e DE GIGLIO Anna Rosaria, notificati agli interessati con racc. a.r. recapitate in data 7.11.2018, deducendo che, in caso di conferma della validità della contestata esclusione, la perdita della qualifica di socio avrebbe determinato l'impossibilità di essere assegnatari di immobili, realizzati dalla cooperativa e che, per conseguenza, i soci esclusi non avrebbero avuto più alcun interesse a discutere della correttezza dei nulla osta comunali di alienazione degli immobili, degli importi dovuti a saldo e del regime IVA da applicare all'operazione di definitiva assegnazione.

Sempre in via preliminare la Cooperativa Giovanni Falcone eccepiva l'inammissibilità dell'azione proposta da MAGGI Zelinda, DE GIGLIO Anna Rosaria, POLI Maria, POLI Crescenza e ARDITO Nicola con l'atto introduttivo del presente procedimento per diverse ragioni.

In primo luogo, deduceva la COOPERATIVA, che gli istanti, contestando i conteggi relativi ai prezzi di cessione degli alloggi di cui erano preassegnatari, si proponevano di rimettere in discussione e





verificare, a distanza di circa 18 mesi, la correttezza di calcoli e decisioni assunte dall'assemblea dei soci il 22.6.2017.

Invero, precisava la COOPERATIVA Giovanni Falcone che, a norma dell'art. 2434 bis c.c., le azioni previste dagli articoli 2377 e 2379 non potevano essere proposte nei confronti delle deliberazioni di approvazione del bilancio, dopo che era avvenuta l'approvazione del bilancio dell'esercizio successivo.

Pertanto, concludeva la COOPERATIVA resistente che, poiché il bilancio dell'esercizio 2017 era stato approvato in data 28.6.2018, la delibera dell'assemblea dei soci del 22.6.2017, con tutta la documentazione allegata, tra cui i suddetti conteggi, non era più impugnabile.

Inoltre, la COOPERATIVA eccepiva l'inammissibilità, per difetto di giurisdizione, oltre che l'infondatezza nel merito, delle censure mosse dagli istanti nei confronti dei nulla osta comunali del 31.1.2018 che, al contrario, non contenevano errori e incongruenze, e che in ogni caso dovevano essere proposte dinanzi al giudice amministrativo, secondo le regole del processo amministrativo, in contraddittorio con il Comune di Noicattaro e nel termine di decadenza di 60 giorni previsto dall'art. 29 del Cpa.

Sotto altro aspetto, riferiva la COOPERATIVA, che, successivamente alla nota del 25.9.2018 trasmessa a mezzo pec dall'Avv. Laricchia, con cui veniva preannunciato il presente giudizio arbitrale, aveva scoperto, attraverso visure catastali che la DE GIGLIO Anna Rosaria risultasse usufruttuaria di un alloggio nel Comune di Bari, POLI Crescenza fosse proprietaria di un immobile sito nel comune di Bari, mentre ARDITO Nicola fosse proprietario di un alloggio sito in Noicattaro (BA) e che pertanto non avevano i requisiti indispensabili per il mantenimento dello status di socio, ragion per cui il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa nella seduta del 19 ottobre 2018, nel pieno rispetto di quanto previsto dall'art. 13 dello Statuto, aveva deliberato la loro esclusione con decorrenza immediata .

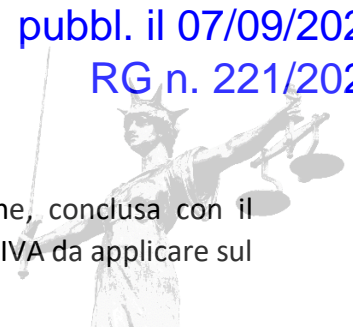
Sotto ulteriore profilo, la COOPERATIVA rilevava che nessun errore era stato commesso dai responsabili della medesima nell'elaborazione dei conteggi, relativi alla determinazione dei costi di assegnazione degli alloggi, esibendo le schede dei conteggi relativi a ciascun alloggio, e che nessun errore era stato commesso dal responsabile del III Settore del Comune di Noicattaro - Gestione e Pianificazione del Territorio nell'emettere i nulla osta del 31.1.2018.

Con riferimento all'altro errore, contestato dagli istanti, secondo cui nei nulla osta comunali la superficie complessiva (Se) era stata erroneamente determinata come somma della superficie abitabile (Sua) e del 60% delle superfici delle pertinenze, anziché il 40% previsto dall'art. 7 della convenzione, la COOPERATIVA deduceva che la predetta censura non aveva pregio perché non teneva conto del fatto che, semmai, l'errore era stato commesso in sede di stipula della convenzione e non di rilascio dei nulla osta.

Precisava, a tal proposito, la COOPERATIVA resistente, che tutte le norme statali e regionali vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica da sempre indicavano come metodo di calcolo della superficie complessiva degli alloggi la superficie utile abitabile aumentata del 60% della superficie dei parcheggi.

La COOPERATIVA GIOVANNI FALCONE eccepiva, altresì, l'infondatezza della contestazione, formulata dagli istanti, relativa all'applicazione dell'IVA sul prezzo di cessione, precisando che il





riferimento all'IVA risultante all'art. 7 lettera d della richiamata convenzione, conclusa con il Comune di Noicattaro, non riguardasse e non potesse, certamente, riguardare l'IVA da applicare sul prezzo finale di cessione.

Sotto ulteriore aspetto, la COOPERATIVA deduceva che, contrariamente all'assunto degli istanti, dall'esame della delibera dell'Assemblea dei soci del 22.06.2017 e dei documenti allegati, risultava che gli interessi sulle somme anticipate da alcuni soci in favore della Cooperativa erano stati debitamente calcolati in favore degli stessi.

In ultimo, la COOPERATIVA resistente, con riferimento alla detrazione della somma di € 28.000,00 dal costo finale dell'alloggio richiesta da POLI Crescenza e ARDITO Nicola, per costi di opere di completamento dell'appartamento di loro pertinenza, contestava decisamente l'esistenza della pretesa pendenza.

Tutto ciò premesso, la COOPERATIVA GIOVANNI FALCONE formulava i seguenti quesiti all'arbitro unico:

*"1) preliminarmente pronunciarsi in merito alla legittimità dell'esclusione dei soci Poli Crescenza, Ardito Nicola e De Giglio Anna Rosaria comunicata con racc. a.r. recapitata in data 7.11.2018;*

*2) in caso di conferma della legittimità delle suddette esclusioni, dichiarare l'improcedibilità dell'arbitrato nei confronti dei soci esclusi per difetto d'interesse;*

*3) accertare e dichiarare l'inammissibilità dell'azione proposta dai sigg.ri Maggi Zelinda, De Giglio Anna Rosaria, Poli Maria, Poli Crescenza e Ardito Nicola avverso i conteggi relativi prezzi di cessione degli alloggi approvati dall'assemblea dei soci in data 22.6.2017 e risultanti dai documenti allegati a detta deliberazione per le motivazioni ampiamente esposte nella parte in diritto;*

*4) accertare e dichiarare il proprio difetto di giurisdizione in relazione a tutte le censure mosse nei confronti dei nulla osta comunali del 31.1.2018;*

*5) accertare e dichiarare l'infondatezza delle avverse contestazioni in merito al mancato rispetto da parte della Cooperativa della convenzione con il Comune di Noicattaro in relazione alla determinazione dei costi di assegnazione degli immobili destinati agli istanti."*

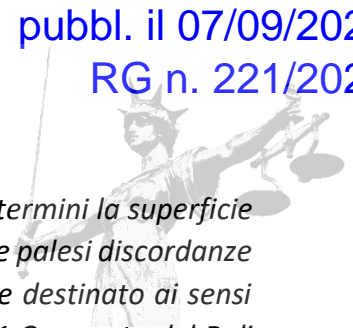
Entrambe le parti depositavano note di replica in data 21.01.2019, con relativa documentazione.

I ricorrenti, con le proprie note di replica del 21.1.2019, nel contestare ogni avverso dedotto dalla COOPERATIVA convenuta, ribadivano quanto già rappresentato nelle precedenti note difensive del 14.1.2019 e formulava i seguenti contro quesiti:

*"1) Preliminarmente, in via principale, si accerti e dichiari l'illegittimità della deliberazione di esclusione dei soci Poli Crescenza, Ardito Nicola e De Giglio Anna Rosaria del 19.10.18 e, per l'effetto, si dichiari l'ammissibilità della procedura arbitrale intrapresa;*

*2) Preliminarmente, in via subordinata, nella denegata ipotesi in cui si accerti e dichiari la legittimità della deliberazione di esclusione dei soci Poli Crescenza, Ardito Nicola e De Giglio Anna Rosaria del 19.10.18, si dichiari la procedibilità dell'arbitrato nei confronti dei soci non esclusi Maggi Zelinda e Poli Maria;*





3) Si individui e si calcoli l'effettivo prezzo di cessione degli alloggi, nonché si determini la superficie complessiva (Se) a cui applicare il prezzo di cessione degli alloggi, essendo emerse palesi discordanze tra la Convenzione per la Concessione in diritto di proprietà del lotto edificabile destinato ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, localizzati nel 11 Comparto del P di Z. sito tra le vie "R. Desimini", "V. Dipierro", "E. Berlinguer" e "C. Lenoci", Rep. 11. 2340 del 03.12.08 e i nulla osta del 31.01.18;

4) Si specifichi se il prezzo di cessione degli alloggi, così come determinato, sia o meno già comprensivo dell'IVA e/o degli altri oneri fiscali e di finanziamento;

5) Si accerti e si calcoli per ciascun socio l'importo complessivamente dovuto per l'assegnazione dei rispettivi alloggi e pertinenze specificamente opzionati;

6) Si accerti e si calcoli l'entità delle somme a debito o a credito di ciascun socio nei confronti della Società Giovanni Falcone Società Cooperativa Edilizia, tenuto conto degli importi già precedentemente versati in contanti, degli interessi legali maturati su tali importi, e dell'esonero da qualsivoglia addebito di spesa e di onere rinveniente dal mutuo ipotecario. In particolare, si dovrà tener conto che sino al 2015: la sig.ra Poli Crescenza ha già versato la somma di € 361.132,18; la sig.ra Maggi Zelinda ha già versato alla Società Giovanni Falcone Società Cooperativa Edilizia la somma di € 156.613,95, la sig.ra Poli Maria ha già versato alla Società Giovanni Falcone Società Cooperativa' Edilizia la somma di € 143.362,64, la sig.ra De Giglio Anna Rosaria ha già versato alla Società Falcone Società Cooperativa Edilizia la somma di € 155.674,69;

7) Relativamente ai coniugi Poli Crescenza e Ardito Nicola si accerti e si calcoli, ove dovuto, l'eventuale saldo che dovrà essere corrisposto alla Società Giovanni Falcone Società Cooperativa Edilizia per l'assegnazione degli immobili opzionati (appartamento, studio, lastrico solare e locali commerciali) tenendo ulteriormente conto anche dell'importo di € 28.000,00, sostenuto per l'ultimazione dei lavori nell'appartamento, dei costi anticipati per il rifacimento del soffitto, danneggiato a seguito delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante, nonché dello stato di incompletezza in cui si trovano i due locali commerciali posizionati sottostanti la palazzina E.

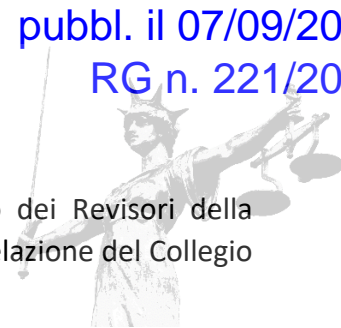
La COOPERATIVA convenuta, con le proprie note di replica del 21.1.2019, ribadiva quanto dedotto e concluso nelle precedenti note difensive del 14.1.2019 e formulava richieste istruttorie di interrogatorio formale e prova per testi.

Alla prima udienza, fissata per il 28.01.2019, le parti, presenti personalmente e i loro difensori, preliminarmente, acconsentivano ad una proroga del termine per la pronuncia del lodo sino al 5.06.2019.

Nella predetta udienza l'ARBITRO UNICO invitava le parti ad un tentativo di conciliazione della lite e le parti presenti personalmente ed i difensori, chiedevano un rinvio di un mese per tentare concretamente di definire in contraddittorio la misurazione degli alloggi ed i relativi prezzi al Comune (permesso di costruire, DIA, Scia, etc.), specie delle tavole che rappresentano le tipologie degli alloggi costruiti dalla COOPERATIVA EDILIZIA GIOVANNI FALCONE in Noicattaro e le relative pertinenze, indicate nell'art. 6, capoverso 9 della convenzione del 3.12.2008, stipulata tra la COOPERATIVA e il Comune di Noicattaro, con le misurazioni quotate in scala; - rendicontazione di tutte le voci di costo indicate nell'art. 7 (2° capoverso lettere a), b), c), d)) della predetta Convenzione







sostenute dalla COOPERATIVA con l'attestazione di conformità del Collegio dei Revisori della Cooperativa. - bilancio della Cooperativa al 31.12.2017 con nota integrativa e relazione del Collegio dei Revisori.

Riservava all'esito dell'espletamento dell'interrogatorio formale, ogni decisione sia sulla richiesta di prova per testi formulata dalla Cooperativa, sia su ogni altro aspetto dei quesiti.

Fissava la successiva udienza arbitrale per il giorno 17.5.2019 ore 18.30 nella stessa sede arbitrale per l'espletamento dell'interrogatorio formale dei soci ricorrenti, e per la verifica e l'esame della documentazione esibita e depositata, indicata nella parte dispositiva dell'ordinanza.

L'ARBITRO, in considerazione dell'ammissione e dell'assunzione dei suddetti mezzi istruttori, ai sensi dell'art. 820 cpc, disponeva la proroga del termine della pronuncia del lodo di gg. 180 a decorrere dalla scadenza del 5.6.2019 in precedenza fissata.

A seguito della richiesta dell'Avv. Laricchia e con il consenso dell'Avv. Rizzo l'udienza veniva anticipata al 16.05.2019.

All'udienza del 16.05.2019, le parti esaminavano in contraddittorio la documentazione esibita. All'esito, l'ARBITRO UNICO ordinava alla COOPERATIVA di esibire entro il termine di 10 giorni dall'udienza la documentazione mancante, così come rilevato dall'Avv. Laricchia a verbale di udienza, ovvero il contratto di appalto, gli elaborati in variante con i provvedimenti autorizzativi o l'indicazione degli stessi sulle varianti, e preso atto della richiesta congiunta di entrambe le parti di differire l'esperimento dell'interrogatorio formale ammesso, rinviava all'udienza del 17.06.2019 per l'esame della documentazione da parte dei ricorrenti e l'espletamento del predetto interrogatorio formale, invitando le parti ad effettuare nelle more un concreto tentativo di conciliazione.

All'udienza del 17.06.2019, l'Avv. Laricchia depositava relazione costo alloggi definitivo Giugno 2019 formulava contestazioni in ordine alla documentazione prodotta in data 20.05.2019 dalla controparte che si dichiarava disponibile ad integrare la documentazione mancante.

L'arbitro unico, preso atto delle richieste delle parti, rinviava all'udienza dell'8 luglio 2019 per controdeduzioni e per l'espletamento dell'interrogatorio formale disposto.

All'udienza dell'8 luglio 2019 l'Avv. Rizzo dava atto di aver formulato una proposta transattiva ai ricorrenti con pec del 4.04.2019, e l'Avv. Laricchia si riservava di dare una risposta nel più breve tempo possibile, pertanto l'udienza veniva rinviata al 19.09.2019 per il prosieguo del procedimento arbitrale a cominciare dall'espletamento degli interrogatori formali ammessi.

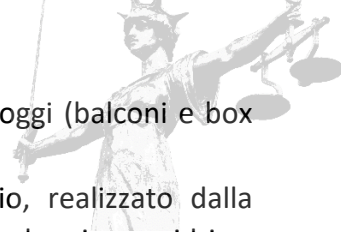
L'udienza, su richiesta delle parti, veniva rinviata dall'ARBITRO UNICO al 3.10.2019.

Nella predetta udienza, venivano espletati gli interrogatori formali ammessi ed all'esito l'arbitro unico si riservava per la decisione assegnando alle parti termine per deposito di memorie riepilogative sino al 15 Ottobre 2019 e per repliche sino al 21 Ottobre 2019.

Con ordinanza del 21.10.2019 l'ARBITRO UNICO affermava la necessità che le parti, in contraddittorio, fornissero i seguenti chiarimenti per iscritto:

- ✓ indicazione della superficie abitabile (SUA) complessiva di tutti gli alloggi costruiti dalla Cooperativa;





- ✓ indicazione della superficie complessiva delle pertinenze di tutti gli alloggi (balconi e box auto);
- ✓ indicazione della superficie complessiva delle pertinenze dell'edificio, realizzato dalla Cooperativa, per ciascuna delle seguenti voci di pertinenza: vano scala, riserva idrica, porticato, spazi di manovra e rampe autorimessa, androni di ingresso, vano ascensore, terrazzi coperti, terrazzi scoperti,

e ordinava la comparizione delle parti per i predetti incumbenti per il giorno 29.10.2019 nella sede arbitrale, riservando all'esito ogni altra decisione di carattere istruttorio in caso di insuperabile divergenza.

All'udienza del 29.10.2019 l'Avv. Laricchia depositava nota scritta in risposta ai chiarimenti richiesti dall'ARBITRO UNICO, che l'Avv. Rizzo impugnava e contestava; quest'ultimo depositava altresì foglio di deduzioni scritte, con cui tra l'altro chiedeva la revoca dell'ordinanza del 21.10.2019.

All'esito l'arbitro unico si riservava per la decisione.

L'ARBITRO UNICO ha così statuito:

*«1) dichiara illegittima la delibera di esclusione dei soci ricorrenti Poli Crescenza, De Giglio Anna Rosaria e Ardito Nicola adottata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa convenuta in data 19.10.2018, rigettando l'eccezione di improcedibilità del giudizio arbitrale nei confronti dei predetti ricorrenti;*

*2) Con riferimento ai quesiti 1,2,3,4 e 5 formulati dai ricorrenti nelle note difensive del 14.1.2019, corrispondenti ai controquesiti nn 3,4,5,6 e 7 formulati dagli stessi ricorrenti nelle note di replica del 21.1.2019, dichiara che il prezzo di cessione a mq., degli alloggi della Cooperativa convenuta, va determinato in € 1.105,89 al mq. e che la superficie complessiva (Se) a cui applicare il predetto prezzo unitario, è pari alla superficie abitabile dell'alloggio (SUA) più il 40% delle superfici non residenziali delle pertinenze dei singoli alloggi e delle superfici non residenziali dell'edificio relativo, per le voci di pertinenza specificamente indicate in motivazione, e per l'effetto:*

*a) con riferimento all'alloggio destinato a Maggi Zelinda, identificato in catasto al fg. 11, part. 3078 sub 31, sub 68 e sub 108, determina la superficie complessiva (Se) delle stesse, tra superficie abitabile (SUA) più 40% delle superfici delle pertinenze, in mq. 141,45, ed il prezzo di cessione del predetto alloggio in complessivi € 156.428,10; e tenuto conto che gli acconti versati per l'assegnazione dell'alloggio accertati ammontano a complessivi € 154.730,45, determina il residuo saldo da versare a titolo di prezzo di cessione del suddetto alloggio in € 1.698,44, oltre IVA come per legge sull'intero prezzo di cessione;*

*b) con riferimento all'alloggio destinato a Poli Maria, identificato in catasto al fg. 11, part. 3078, sub 40 e sub 72, determina la superficie complessiva (Se) dello stesso, tra superficie abitabile (SUA) più 40% delle superfici delle pertinenze, in mq. 121,67 ed il prezzo di cessione del predetto alloggio in complessivi € 134.553,63; e tenuto conto che gli acconti versati per l'assegnazione dell'alloggio accertati ammontano a complessivi € 141.330,00 dichiara che non vi è alcun saldo da versare per il predetto alloggio a titolo di prezzo di cessione, fermo restando che sull'intero prezzo di cessione, dovrà essere calcolato in più, l'importo dell'IVA come per legge, sia pure in compensazione parziale con il credito riveniente dalla maggior somma versata rispetto al prezzo di cessione determinato;*



c) con riferimento all'alloggio destinato a De Giglio Anna Rosaria, identificato in catasto al fg. 11, part. 3078, sub 37 e sub 69, determina la superficie complessiva (Se) dello stesso, tra superficie abitabile (SUA) più 40% delle superfici delle pertinenze, in mq. 137,09 ed il prezzo di cessione del predetto alloggio in complessivi € 151.606,46; e tenuto conto che gli acconti versati per l'assegnazione dell'alloggio accertati ammontano a complessivi € 153.400,00 dichiara che non vi è alcun saldo da versare per il predetto alloggio a titolo di prezzo di cessione, fermo restando che sull'intero prezzo di cessione, dovrà essere calcolato in più, l'importo dell'IVA come per legge, sia pure in compensazione parziale, con il credito riveniente dalla maggior somma versata rispetto al prezzo di cessione determinato;

d) con riferimento alle unità immobiliari destinate a Poli Crescenza, identificate in catasto rispettivamente al fg. 11, part. 3078, sub 32 e sub 64 e al fg. 11, part. 3078, sub 39 e sub 65, determina la superficie complessiva (Se) degli stessi, tra superficie abitabile (SUA) più 40% delle superfici delle pertinenze, in mq. 254,49 ed il prezzo di cessione delle predette unità in complessivi € 281.437,94; e tenuto conto che gli acconti versati per l'assegnazione delle stesse accertati ammontano a complessivi € 301.969,95 dichiara che non vi è alcun saldo da versare per le predette unità a titolo di prezzo di cessione, fermo restando che sull'intero prezzo di cessione, dovrà essere calcolato in più, l'importo dell'IVA come per legge, sia pure in compensazione parziale, con il credito riveniente dalla maggior somma versata rispetto al prezzo di cessione determinato;

e) con riferimento alla posizione del socio Ardito Nicola, prenotatario di un locale commerciale nel fabbricato sociale della Cooperativa, dichiara che i versamenti accertati come dallo stesso effettuati in conto al prezzo di cessione del locale commerciale ammontano a € 40.000,00;

3) rigetta ogni altra richiesta proposta nei quesiti e controquesiti formulati dai ricorrenti per le ragioni di cui in motivazione;

4) Accoglie la richiesta della Cooperativa formulata con il quesito n. 6 delle note di replica del 14.1.2019 in relazione all'applicazione dell'IVA sul prezzo di cessione delle unità immobiliari da assegnare e alla esclusione di ogni altra detrazione dall'importo di cessione pretesa dai ricorrenti Poli Crescenza e Ardito Nicola;

5) Rigetta ogni altra richiesta ed eccezione proposta dalla Cooperativa con i quesiti formulati nelle note di replica del 14.1.19;

6) Condanna la Cooperativa Edilizia Giovanni Falcone al pagamento in favore dei ricorrenti nella misura dei 2/3 delle spese e competenze legali del giudizio arbitrale, liquidandole nell'intero in complessive € 21.387,00, oltre spese generali al 15%, CAP ed IVA come per legge.

7) Pone le spese per il funzionamento dell'Organo Arbitrale e gli onorari dovuti all'Arbitro Unico Avv. Prof. Andrea Violante e al Segretario Avv. Paola Violante, la cui liquidazione nell'intero (€ 24.219,00 oltre spese generali al 15% per l'Arbitro Unico più CAP ed IVA; € 3.000,00 oltre spese generali al 15% per il segretario più CAP ed IVA ed € 1.050,00 per spese di funzionamento dell'Organo Arbitrale) avviene con separata ordinanza, nella misura di 2/3 a carico della Cooperativa Edilizia Giovanni Falcone e nella misura di 1/3 a carico dei ricorrenti, sempre oltre le spese generali al 15% e accessori di legge se dovuti, fermo restando il vincolo di solidarietà passiva di cui all'art. 814 cpc di tutte le parti in giudizio nei confronti dell'Arbitro Unico e del Segretario nel pagamento di dette spese di funzionamento e degli onorari».





Avverso il predetto lodo, ha proposto appello la COOPERATIVA EDILIZIA GIOVANNI FALCONE chiedendo di:

*a) accertare e dichiarare, per le ragioni esposte in narrativa, la nullità del lodo; b) dichiarare prive di fondamento e quindi, rigettare le domande proposte dagli odierni appellati; c) condannare gli appellati alle spese del presente giudizio nonché a quelle del giudizio arbitrale, ivi compreso dell'ARBITRO UNICO.*

Costituitisi in giudizio MAGGI Zelinda, DE GIGLIO Anna Rosaria, POLI Maria, POLI Crescenza e ARDITO Nicola, con comparsa di costituzione e risposta, hanno chiesto il rigetto dell'appello, perché infondato in fatto e in diritto, e la conferma del lodo impugnato, con condanna dell'impugnante al pagamento delle spese di lite.

L'udienza di precisazione delle conclusioni del 9.06.2021 si è svolta con la modalità cartolare, per far fronte all'emergenza epidemiologica da COVID 19 in corso, ed il deposito telematico di note scritte.

All'esito, la causa è stata riservata per la decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle difese finali.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'appello è infondato e va respinto.

La COOPERATIVA EDILIZIA GIOVANNI FALCONE ha impugnato la sentenza contestandone la correttezza in fatto e diritto, segnatamente dolendosi della

- 1) Violazione dell'art. 2533 c.c., dell'art. 3, L.R. Puglia 7 aprile 2014, n.10 e dell'art. 31 r.d. 29 aprile 1938 n. 1165;
- 2) Violazione dell'art. 2434 bis cc, applicabile alle Cooperative ex art. 2519 cc.

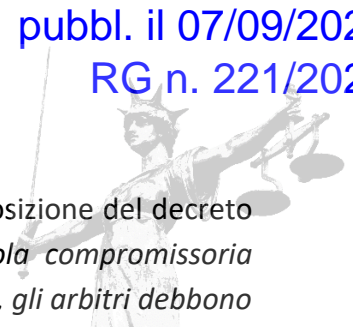
Le censure non colgono nel segno.

Con riferimento al primo degli addebiti, rileva la Corte che, per giurisprudenza ormai consolidata, il giudizio di impugnazione del lodo arbitrale ha ad oggetto unicamente la verifica della legittimità della decisione resa dagli arbitri, non anche il riesame delle questioni di merito a essi sottoposte. Non può essere, pertanto, contestata a mezzo dell'impugnazione di nullità la valutazione dei fatti dedotti e delle prove acquisite nel corso del procedimento arbitrale, in quanto tale valutazione è negozialmente rimessa alla competenza istituzionale degli arbitri.

Ciò significa che, parte impugnate non può andare oltre la verifica di legittimità delle decisioni rese dagli arbitri.

Nella specie, la clausola arbitrale, contenuta nell'art. 36 dello Statuto sociale affida ad un arbitro unico le controversie *"aventi ad oggetto diritti disponibili relativi al contratto sociale"* e prevede che entro 90 giorni dalla nomina, l'arbitro decida *"secondo equità con lodo non impugnabile, salvo i casi*





*previsti dall'art. 36, primo comma, del D.lgs. 17 gennaio 2003, n. 5"; tale disposizione del decreto legislativo in tema di processo societario prevede che «anche se la clausola compromissoria autorizza gli arbitri a decidere secondo equità ovvero con lodo non impugnabile, gli arbitri debbono decidere secondo diritto, con lodo impugnabile anche a norma dell'articolo 829, secondo comma, del codice di procedura civile quando per decidere abbiano conosciuto di questioni non compromettibili ovvero quando l'oggetto del giudizio sia costituito dalla validità di delibere assembleari».*

Con il primo motivo la COOPERATIVA ha dedotto la nullità del lodo, ex art. 828 e 829 c.p.c., per violazione dell'art. 2533 c.c., dell'art. 3, L. R. Puglia, 7 aprile 2014, n. 10 recante la "Nuova disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" e dell'art. 31 r.d. 29 aprile 1938, n. 1165, recante "Approvazione del Testo Unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica". –

A giudizio dell'impugnante "la violazione di legge realizzata con il lodo consiste nell'aver valutato la legittimità della delibera, non già alla luce delle norme imperative che regolano la materia e che sono state poste ad espresso fondamento della delibera di decadenza (anche attraverso puntuali rinvii allo Statuto vigente che le recepisce), bensì alla luce della intangibilità delle autocertificazioni consegnate dai soci decaduti al Comune competente e, quindi, alla definitività dei nulla osta rilasciati dall'Amministrazione sulla base delle ridette autocertificazioni"; cosicché il potere del Comune di incidere sul singolo procedimento di preassegnazione, attraverso eventuali verifiche, così come previsto in Convenzione, non escludeva, per ciò solo, il potere/dovere della Cooperativa di verificare essa stessa sia la sussistenza dei requisiti per le assegnazioni non ancora perfezionate, sia la sussistenza dei requisiti per il mantenimento dello status di socio secondo le previsioni dello Statuto sociale.

Di conseguenza, sempre secondo la COOPERATIVA, la motivazione contenuta nel lodo in ordine alla dichiarazione di illegittimità della delibera di esclusione dei soci POLI Crescenza, DE GIGLIO Anna Rosaria e ARDITO Nicola, adottata dal Consiglio di Amministrazione in data 19.10.18, laddove aveva riconosciuto al solo Comune l'onere di effettuare le verifiche delle pre-assegnazioni, di fatto aveva privato la COOPERATIVA del proprio potere/dovere di monitorare il diritto alla conservazione della qualità di socio obbligandola, addirittura, a porre in essere atti contra legem mediante l'assegnazione di alloggi di Edilizia Pubblica Residenziale a soggetti privi dei requisiti di legge, perché, come nella specie, già titolari del diritto di proprietà o di usufrutto odi abitazione o di uso su qualsiasi altro tipo di alloggio o parte di immobile.

Infatti, POLI Crescenza era risultata proprietaria di un immobile sito in Bari alla Strada Incuria n. 12, piano T-1, 2 e 3, (immobile alienato solo dopo la delibera di decadenza dalla qualità di socio), DE GIGLIO Anna Rosaria era usufruttuaria di un immobile in Bari e proprietaria di un immobile per la quota di 1/5 in Bari, sicché la validità e l'efficacia della delibera della loro esclusione dallo status di socio doveva ritenersi pienamente legittima.

Con riguardo ad ARDITO Nicola, per il quale il lodo aveva escluso la legittimità della delibera di decadenza sul presupposto che lo stesso fosse unicamente assegnatario di un locale commerciale in regime di libera vendita, la COOPERATIVA ha eccepito che tale motivazione non aveva considerato



che l'ARDITO sarebbe stato interessato anche all'assegnazione di un immobile ad uso abitativo.

A giudizio della Corte la censura, pur ammissibile, essendo indubbio che la deliberazione abbia investito la legittimità della delibera di esclusione dei soci, pur intervenuta successivamente all'introduzione del giudizio arbitrale da parte dei soci ed avente ad oggetto l'accertamento dei costi degli alloggi, non è fondata non ravvisandosi violazioni da parte dell'Arbitro unico.

Va premesso che siamo in presenza di una fattispecie di edilizia convenzionata ove è stato convenuto il limite massimo del prezzo di cessione degli alloggi da assegnare ai soci della Cooperativa, da praticare nei negozi di compravendita degli stessi, indicato nella misura iniziale non superiore a € 1.358,32 al mq. per la superficie complessiva, come innanzi si è indicata, prezzo variabile secondo gli indici Istat con frequenza biennale.

Tale fattispecie è regolamentata dalla *“Convenzione per la Concessione in diritto di proprietà del lotto edificabile destinato all'E.R.P., ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, localizzati nel II Comparto del P. di Z. “167”, sito tra le vie “R. Desimini”, “V. Dipierro”, “E. Berlinguer” e “C. Lenoci”, Rep. n. 2340 del 03.12.08”*, stipulata dalla COOPERATIVA EDILIZIA GIOVANNI FALCONE con il Comune di Noicattaro che espressamente in premessa riporta che *“Il sig. Rocco Monteleone, in qualità di Presidente pro tempore della Cooperativa Edilizia Giovanni Falcone, dichiara che i soci della stessa hanno i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi E.R.P. Tali requisiti saranno verificati dal Responsabile dell'Ufficio Casa al momento dell'assegnazione degli alloggi e prima della stipula del relativo atto di assegnazione”*, e all'art. 7 prevede che *“L'alloggio costruito su area della quale è stato trasferito il diritto di proprietà potrà essere alienato esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, previa verifica degli stessi da parte dell'Amministrazione Comunale”*.

L'Amministrazione Comunale legittimata dalla detta Convenzione alla verifica dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi sociali aveva infatti rilasciato, in data 31.01.18, a mezzo del Responsabile del Settore Gestione e Pianificazione del Territorio del Comune di Noicattaro, Ing. Pietro Errede, previa presentazione da parte dei soci di apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio di sussistenza dei requisiti per l'assegnazione, il previsto Nulla Osta.

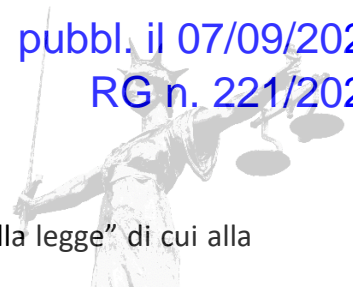
Per converso dalla lettura dello Statuto della Cooperativa non si evince alcun potere, in capo agli Organi della stessa di verifica dei requisiti in questione ai fini dell'esclusione dalla compagine.

Ed infatti l'art. 13 dello Statuto prevede che, oltre che nei casi previsti dalla legge, con delibera del Consiglio di amministrazione può essere escluso il socio che

- a) Non sia più in grado di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali,
- b) Non osservi le disposizioni del presente Statuto (...)
- c) In qualunque modo danneggi moralmente e materialmente la società (...)
- d) Venga a trovarsi nella condizione di essere in contrasto di interessi (...)
- e) Si renda moroso per i pagamenti dovuti (...)
- f) Disponga degli immobili con destinazione diversa da quella consentita dalle disposizioni di legge.

La verifica delle condizioni soggettive per l'assegnazione degli immobili non rientra quindi fra le





attribuzioni del Consiglio di Amministrazione ai fini dell'esclusione del socio.

Neppure può farsi discendere tale prerogativa dal richiamo ai "casi previsti dalla legge" di cui alla premessa dell'art. 13 dello Statuto.

Come infatti correttamente rilevato dall'Arbitro Unico, le norme richiamate dalla COOPERATIVA impugnante e della cui violazione si duole, segnatamente l'art. 3, L. R. Puglia, 7 aprile 2014, n. 10 recante la "Nuova disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" e dell'art. 31 r.d. 29 aprile 1938, n. 1165, recante "Approvazione del Testo Unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica" riguardano la diversa fattispecie dell'edilizia sovvenzionata e solo per essa prevedono i requisiti richiamati (ovvero il non essere titolari del diritto di proprietà, usufrutto o abitazione o uso su qualsiasi altro immobile o parte di immobile). Nella specie è incontestato che non vi siano stati contributi o agevolazioni da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

Del tutto inconferente è quindi la critica mossa dalla COOPERATIVA all'operato dell'Arbitro cui viene addebitata una violazione di legge consistente *"nell'aver valutato la legittimità della delibera, non già alla luce delle norme imperative che regolano la materia e che sono state poste ad espresso fondamento della delibera di decadenza (anche attraverso puntuali rinvii allo Statuto vigente che le recepisce), bensì alla luce della intangibilità delle autocertificazioni consegnate dai soci decaduti al Comune competente e, quindi, alla definitività dei nulla osta rilasciati dall'Amministrazione sulla base delle ridette autocertificazioni"*.

Infatti, è evidente, nella fattispecie e in assoluta coerenza con la normativa di riferimento, la centralità, nella regolamentazione delle assegnazioni degli alloggi, della Convenzione stipulata fra la COOPERATIVA e il Comune di Noicattaro che espressamente prevede che i *"requisiti saranno verificati dal Responsabile dell'Ufficio Casa al momento dell'assegnazione degli alloggi e prima della stipula del relativo atto di assegnazione"*.

Peraltro, la Convenzione opera un esplicito richiamo all' art. 35 della legge 865 del 1971, come successivamente modificato.

Orbene l'art. 23 della legge n. 179 del 1992 ha abrogato alcuni commi del detto articolo fra i quali il comma n. 18 che appunto faceva riferimento al possesso dei requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, cosicché può affermarsi che l'acquisto di alloggi realizzati all'interno di aree destinate ad Edilizia convenzionata non richiede più che l'acquirente dimostri di possedere i requisiti soggettivi già previsti nella vigente normativa per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Neppure va sottaciuto che comunque che, dopo l'abrogazione operata dall'art.23 della legge n.179/1992, delle norme vincolistiche, l'eventuale richiamo di tali norme da parte delle Convenzioni ha natura meramente negoziale.

Alla luce di quanto indicato, legittima e condivisibile si ritiene la decisione dell'Arbitro laddove ha dichiarato l'illegittimità della delibera di esclusione adottata dalla COOPERATIVA EDILIZIA GIOVANNI FALCONE nei confronti dei soci POLI Crescenza, DE GIGLIO Anna Rosaria e ARDITO Nicola, non solo



perché alla stessa non competeva alcun potere di verifica della sussistenza dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi sociali, prenotati dagli stessi e peraltro già consegnati ed occupati, spettando, in virtù delle disposizioni precedentemente richiamate, al Comune di Noicattaro, ma, altresì, in quanto non potevano ritenersi applicabili al caso di specie i requisiti richiesti dalle norme di edilizia pubblica residenziale sovvenzionata, stante l'inapplicabilità alla fattispecie di siffatta normativa.

Con riferimento ad ARDITO Nicola non può sottacersi l'irragionevolezza della delibera posto che, per stessa ammissione della COOPERATIVA, questi non era un socio assegnatario di alloggi, bensì di un locale commerciale, in relazione al quale non sussistevano requisiti particolari, tenuto conto del regime di libera vendita dei locali commerciali, dei terrazzi coperti e scoperti del fabbricato sociale; l'assunto difensivo relativo all'interesse dell'ARDITO per una unità abitativa appare del tutto incoerente con la sua qualità di socio non assegnatario.

Con la seconda censura la COOPERATIVA si è dolta della violazione dell'art. 2434 bis, c.c.- applicabile alle Cooperative ex art. 2519 c.c. - deducendo che, come eccepito nei propri scritti difensivi, nelle sedute assembleari del 22.06.17 e del 28.06.17, quest'ultima in prosecuzione della prima seduta sospesa per approfondimenti sul bilancio di esercizio al 31.12.2016, l'assemblea dei soci avesse approvato il predetto bilancio; nel corso della seduta del 22.06.2017, sarebbero stati illustrati ai soci, anche con l'utilizzo del proiettore, i conteggi sui costi individuali degli alloggi e i soci, tra cui gli odierni intimati, avevano ricevuto una scheda individuale, contenente il riepilogo dei conteggi relativi alle spese di gestione, calcolo di interessi di preammortamento, importi complessivamente dovuti per alloggio, box auto e terrazzo, importi versati e importo netto da versare a saldo, siglati dal Segretario dell'assemblea ed allegati al relativo verbale del 22.06.2017.

Trattandosi, dunque, di conteggi strettamente correlati all'approvazione del bilancio dell'anno 2016 essi, nella prospettazione della COOPERATIVA, avrebbero costituito documentazione a corredo del predetto bilancio e pertanto, con l'approvazione del bilancio al 31.12.2016, intervenuta formalmente nella seduta di prosecuzione dell'assemblea del 28.06.2017, dovevano ritenersi approvati anch'essi.

L'assunto non si ritiene condivisibile.

Come infatti evidenziato dall'Arbitro Unico, mentre nella situazione patrimoniale del bilancio risultano indicati i costi di costruzione complessivamente sostenuti per la realizzazione del fabbricato sociale, rappresentati dagli importi indicati nella voce dell'attivo immobilizzazioni materiali, corrispondenti al valore del fabbricato al costo storico di costruzione, le schede riepilogative riguardavano, invece, la ripartizione dei costi dei singoli alloggi tra i vari soci assegnatari in misura proporzionale alle superfici degli stessi.

Tali schede riepilogative non possono ritenersi facenti parte della documentazione accompagnatoria (in genere rappresentata dalla nota integrativa e dalla relazione al bilancio) del bilancio 2016; e infatti, come risulta dall'o.d.g. dell'assemblea, tenutasi il 23.6.2017, mentre al primo punto si indica approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2016 e relativi documenti che lo accompagnano, è il punto n. 5 dello stesso o.d.g. a fare riferimento, in modo distinto e separato.





all'approvazione della determinazione del costo degli alloggi.

Il punto n. 5, come si evince dalla lettura del verbale di seduta dell'assemblea del 22.06.2017 così come dal verbale della seduta in prosecuzione della assemblea del 28.6.2016, non risulta essere stato discusso e tantomeno approvato.

La mancata approvazione e consegna, nell'ambito dell'assemblea dei soci tenutasi in data 22.06.17, delle schede individuali riepilogative dei conteggi relativi alle spese di gestione, al calcolo degli interessi di preammortamento, agli importi complessivamente dovuti per alloggio, al box auto e terrazzo, agli importi versati, all'importo dell'accollo del mutuo e all'importo netto del saldo da versare era anche stata affermata decisamente nel corso degli interrogatori formali degli odierni intimati, né la COOPERATIVA aveva offerto elementi probatori di diverso segno..

Pertanto, la determinazione del prezzo di trasferimento dei singoli alloggi e delle relative pertinenze, non trovava, né trova, la sua fonte nei bilanci e tanto, se da un lato non poteva ritenersi preclusa ai soci, a causa della loro mancata impugnazione nei termini di legge, dall'altro, rende oggi la censura inammissibile.

Per giurisprudenza consolidata - Cass. Sentenza n. 13968/2011; conforme, da ultimo, Cass. Sez. 1 -, Ordinanza n. 16553 del 31/07/2020 (Rv. 658802 - 03)-, infatti, la valutazione dei fatti dedotti e delle prove acquisite nel corso del procedimento arbitrale non può essere contestata, in quanto tale valutazione è negozialmente rimessa alla competenza istituzionale degli arbitri.

L'impugnazione va quindi respinta con conferma del Lodo impugnato.

La COOPERATIVA EDILIZIA GIOVANNI FALCONE va condannata alle spese del presente grado in favore di Zelinda MAGGI, Anna Rosaria DE GIGLIO, Maria POLI, Crescenza POLI e Nicola ARDITO, secondo le regole della soccombenza visti i parametri di cui al DM 55/14 e succ. mod. (valore indeterminabile complessità media, valori medi con aumento ex art, 4 comma 2 per il numero delle parti).

P.Q.M.

rigetta l'impugnazione proposta da COOPERATIVA EDILIZIA GIOVANNI FALCONE, avverso il lodo pronunciato il 22 novembre 2019 dall'arbitro unico prof. avv. Andrea Violante; condanna Cooperativa Edilizia Giovanni Falcone al pagamento in favore di Zelinda Maggi, Anna Rosaria De Giglio, Maria Poli, Crescenza Poli e Nicola Ardito delle spese del presente grado, che liquida, ciascuno, in € 17.745,20 oltre rimborso forfettario nella misura del 15 % e ulteriori accessori. Dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello, a carico dell'impugnate, e in osservanza dell'art. 13 co. 1-quater D.P.R. 115/02, nel testo inserito dall'art. 1 co. 17° l. 228/12

Così deciso nella Camera di Consiglio della I sezione civile in videoconferenza del 20.07.2021

Il Presidente est.

Maria Mitola

