

compromesso - Clausola compromissoria - Cassazione Civile Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 723 del 14/01/2013

Clausola compromissoria - Ambito di applicazione - Controversia attinente al trasferimento immobiliare - Ricomprensione - Fondamento. Cassazione Civile Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 723 del 14/01/2013

massima|green

Cassazione Civile Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 723 del 14/01/2013

In riferimento alle cooperative edilizie aventi per oggetto sociale la costruzione di alloggi da assegnare ai soci, in presenza di una clausola compromissoria che preveda il deferimento ad arbitri di qualsiasi controversia comunque connessa all'interpretazione e all'esecuzione del contratto associativo, va riconosciuta la competenza del collegio arbitrale anche in presenza di una controversia sorta in relazione al pagamento del prezzo per il trasferimento di un immobile cooperativo, in quanto, pur attinendo essa ad un rapporto di scambio, come tale ben distinto da quello associativo, quest'ultimo è pur sempre indirettamente finalizzato all'acquisto della proprietà dell'immobile, acquisto che costituisce l'effetto di una fattispecie complessa e progressiva, comprendente, oltre all'assunzione da parte della società dell'obbligo di prestare il proprio consenso all'atto di trasferimento, anche l'effettuazione della prenotazione, la quale accerta la realizzazione dei presupposti concreti per l'assegnazione, individuandone l'oggetto ed il corrispettivo, in modo da rendere dovuto il successivo atto traslativo.

integrale|orange

Cassazione Civile Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 723 del 14/01/2013

FATTO

1. - Massimo Re..... ha convenuto in giudizio Antonio No....., in proprio e nella qualità di legale rappresentante della Società Cooperativa Abita a r.l., chiedendo accertarsi l'avvenuto pagamento dell'intero corrispettivo dovuto per l'assegnazione di un alloggio sito in San Giovanni Teatino, alla via Belvedere.

Premesso che nel contratto di prenotazione, stipulato il 4 settembre 2008, egli aveva dichiarato

compromesso - Clausola compromissoria - Cassazione Civile Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 723 del 14/01/2013

di non voler richiedere la concessione del mutuo deliberato dalla Banca Nazionale del Lavoro, obbligandosi a pagare il corrispettivo, pattuito in Euro 225.000,00, in parte mediante il contributo previsto dalla L.R. Abruzzi 16 settembre 1982, n. 82 e per il residuo in quattro rate, l'attore ha esposto che, pur avendo provveduto regolarmente al pagamento, aveva dovuto accettare, nell'atto pubblico di assegnazione stipulato il 18 dicembre 2009, la simulazione del relativo patto, essendo stato dichiarato che il corrispettivo era stato versato soltanto per Euro 93.201,00, ed essendosi concordato per il residuo di Euro 140.000,00 l'accollo della quota di mutuo concesso dalla Banca; con atto del 20 novembre 2009, la Cooperativa si era peraltro impegnata ad estinguere la quota di mutuo, a tal fine rilasciando, unitamente al No....., una polizza fideiussoria accesa presso la Medafinance S.p.a.. Non avendo avuto luogo l'estinzione del mutuo, ed essendo risultato che la società garante era stata posta in liquidazione, l'attore ha chiesto la dichiarazione della nullità o dell'inefficacia o l'annullamento delle clausole del contratto di assegnazione relative al pagamento del corrispettivo ed all'accollo della quota di mutuo, ed in subordine la dichiarazione d'insussistenza a suo carico di qualsiasi obbligo di garanzia per i debiti assunti dalla Cooperativa nei confronti della Banca, oltre alla dichiarazione della responsabilità della Cooperativa e del No..... per i danni da lui subiti.

2. - Con ordinanza del 15 giugno 2011, il Tribunale di Teramo, Sezione distaccata di Atri, in accoglimento dell'eccezione sollevata dai convenuti, ha dichiarato la propria incompetenza, ritenendo competente il collegio arbitrale previsto dall'art. 39 dello statuto della Cooperativa e dall'art. 16 del contratto di prenotazione dell'alloggio.

Premesso che dall'art. 16 cit. si evince chiaramente la volontà delle parti di ricorrere al procedimento arbitrale per la risoluzione delle controversie comunque connesse all'interpretazione ed all'esecuzione del contratto, il Tribunale ha ritenuto irrilevante la circostanza che per effetto dell'assegnazione l'attore abbia perduto la qualità di socio della Cooperativa, osservando da un lato che il riferimento all'atto di prenotazione esula completamente dalla predetta qualità, e dall'altro che la controversia ha ad oggetto il trasferimento dell'immobile, ed in particolare le modalità di pagamento del prezzo pattuito e le relative garanzie. 3. - Avverso la predetta ordinanza il Re..... propone istanza di regolamento di competenza, affidata ad un solo motivo. Gli intimati non hanno svolto attività difensiva. Il Procuratore generale ha rassegnato conclusioni scritte, chiedendo l'annullamento del provvedimento impugnato.

DIRITTO

1. - A sostegno dell'impugnazione, il ricorrente osserva che la controversia esula dall'ambito delle liti endosocietarie contemplate dallo statuto della Cooperativa e dallo stesso D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 5, art. 34, non vertendo tra socio e società e non avendo ad oggetto diritti relativi al rapporto sociale: l'assegnazione definitiva dell'alloggio comporta infatti la perdita della qualità di socio da parte dell'assegnatario, in applicazione di quanto previsto dallo statuto conformemente al regime generale che disciplina la permanenza in cooperativa; essa, inoltre, non si realizza in virtù del solo rapporto sociale, il quale ha ad oggetto l'esercizio in comune dell'attività imprenditoriale mediante il conferimento dei soci, ma in virtù di un rapporto di scambio tra la cooperativa ed il socio, per la cui instaurazione è necessario un distinto contratto: le relative controversie, non coinvolgendo il rapporto sociale, sono pertanto attratte alla competenza del giudice ordinario, salvo diverse pattuizioni delle parti. Nella specie, d'altronde,

compromesso - Clausola compromissoria - Cassazione Civile Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 723 del 14/01/2013

la clausola compromissoria contenuta nel contratto di prenotazione non è estensibile alla domanda proposta dall'attore, la quale trova fondamento nell'atto di assegnazione definitiva. 2. - Il ricorso è infondato.

È pur vero, infatti, che nelle cooperative edilizie che hanno per oggetto sociale la costruzione di alloggi da assegnare ai soci, le anticipazioni e gli esborsi sopportati dal socio per conseguire la proprietà dell'alloggio trovano giustificazione in un rapporto di scambio, ben distinto dal rapporto associativi, dal quale trae invece origine l'obbligo dei conferimenti e della contribuzione alle spese comuni di organizzazione ed amministrazione, ricollegandosi questi ultimi alla qualità di socio, che deriva dall'adesione alla cooperativa e permane fino a suo scioglimento ovvero al recesso o all'esclusione del socio, ed i primi ad un atto di trasferimento. avente una causa omogenea a quella di una comune compravendita, nell'ambito del quale la società assume la veste di alienante e il socio quella di acquirente (cfr. Cass., Sez. 1, 18 maggio 2004, n. 9393; 16 aprile 2003, n. 6016; 7 dicembre 2000, n. 15550). La circostanza che il giudizio promosso dal ricorrente, avendo ad oggetto le modalità di pagamento del corrispettivo dovuto per l'assegnazione, si riferisca al rapporto di scambio, non consente peraltro, nella specie, di escludere la competenza del collegio arbitrale, la quale non trova fondamento nella clausola compromissoria di cui all'art. 39 dello statuto della Cooperativa, riguardante le controversie tra la società ed i soci o tra questi ultimi aventi ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, ma in quella contenuta dall'art. 16 dell'atto di prenotazione, il quale prevede il deferimento ad arbitri di qualsiasi controversia comunque connessa all'interpretazione ed esecuzione del contratto.

Non merita consenso, al riguardo, l'affermazione del ricorrente, secondo cui l'operatività della predetta clausola è esclusa dal titolo posto a fondamento della domanda, che, in quanto avente ad oggetto l'adempimento del corrispettivo, ha la sua causa petendi nell'atto di assegnazione, la cui stipulazione determina non solo l'uscita del socio dalla cooperativa, ma anche l'esaurimento della funzione dell'atto di prenotazione. In riferimento alle cooperative edilizie aventi per oggetto sociale la costruzione di alloggi da assegnare ai soci, questa Corte ha infatti affermato che l'acquisto della proprietà dell'immobile costituisce l'effetto di una fattispecie complessa e progressiva, comprendente, oltre all'assunzione da parte della società dell'obbligo di prestare il proprio consenso all'atto di trasferimento, anche l'effettuazione della prenotazione, la quale accerta la realizzazione dei presupposti concreti per l'assegnazione, individuandone l'oggetto ed il corrispettivo, in modo da rendere dovuto il successivo atto traslativo (cfr. Cass., Sez. 1, 1 febbraio 2000. n. 1089; 24 gennaio 1997. n. 752). Quest'ultimo, costituendo adempimento dell'obbligo assunto con la stipulazione dell'atto di prenotazione, tanto da legittimare il ricorso al rimedio di cui all'art. 2932 cod. civ. nel caso in cui una delle parti rifiuti di prestare il proprio consenso all'assegnazione (cfr. Cass., Sez. 2, 9 luglio 1997. n. 6206; Cass., Sez. 1, 24 gennaio 1997, n. 752, cit.; 17 luglio 1980. n. 4649), si configura al tempo stesso come un nuovo contratto e come atto esecutivo di quello precedente, dalla cui disciplina le parti possono ben discostarsi, in tal modo determinandone il superamento, salvo che non sia fornita la prova della loro volontà di lasciar sopravvivere i relativi diritti ed obblighi (cfr. Cass., Sez. 2, 5 giugno 2012, n. 9063; 11 luglio 2007, n. 15585; 10 gennaio 2007. n. 233). L'accertamento di tale volontà, peraltro, implicando una verifica in ordine al puntuale adempimento degli obblighi assunti con la prenotazione, s'inquadra nella fase esecutiva di quest'ultima, restando pertanto attratta nella

compromesso - Clausola compromissoria - Cassazione Civile Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 723 del 14/01/2013

competenza del collegio arbitrale al quale le parti hanno inteso deferire le relative controversie.

3. - Il ricorso va pertanto rigettato, con la conseguente dichiarazione della competenza del collegio arbitrale previsto dall'atto di prenotazione stipulato i 4 settembre 2008, senza che occorra provvedere al regolamento delle spese processuali, avuto riguardo al mancato svolgimento di attività difensiva da parte degli intimati.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso, e dichiara la competenza del collegio arbitrale.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sesta Sezione Civile, il 28 settembre 2012.

Depositato in Cancelleria il 14 gennaio 2013

riferimenti normativi

Cod. Civ. art. 2511

Cod. Civ. art. 2520