STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

Roma, 25 novembre 2026

Prenotazione di un alloggio presso una cooperativa edilizia: vantaggi, rischi e rimedi

Monografia breve

Premessa e delimitazione dell'argomento

La prenotazione di un alloggio presso una cooperativa edilizia non costituisce una fattispecie giuridica uniforme. L'espressione viene utilizzata nella prassi per indicare atti diversi, che possono collocarsi nell'ambito di una cooperativa a proprietà individuale, di una cooperativa a proprietà indivisa, di un programma di edilizia convenzionata o agevolata, oppure di un'iniziativa privata non assistita da contributi pubblici. La qualificazione dell'atto non dipende dal titolo attribuito dalle parti, ma dal suo contenuto concreto, dal collegamento con lo statuto e con il regolamento della cooperativa, dalla natura dell'intervento edilizio e dalla sequenza prevista per l'assegnazione.

La distinzione è essenziale perché il socio può trovarsi contemporaneamente in due rapporti collegati ma giuridicamente autonomi. Il primo è il rapporto associativo, derivante dall'ammissione alla cooperativa e dalla sottoscrizione della partecipazione sociale. Il secondo è il rapporto di scambio, avente ad oggetto l'assegnazione in proprietà o in godimento dell'alloggio e il pagamento degli oneri necessari alla sua realizzazione. La Corte di cassazione ha chiarito che, nelle cooperative edilizie, il rapporto di scambio presenta natura sinallagmatica ed è riconducibile, per la sua causa, allo schema della compravendita, mentre il rapporto sociale è caratterizzato dalla comunione di scopo. Da questa distinzione dipendono sia la disciplina applicabile sia i rimedi utilizzabili dal socio.

La presente monografia assume come oggetto principale la prenotazione di un alloggio destinato all'assegnazione in proprietà, senza trascurare il diverso modello della proprietà indivisa.

La struttura della prenotazione e la distinzione tra socio, prenotatario e assegnatario

Nelle cooperative edilizie a proprietà individuale, il procedimento normalmente si sviluppa attraverso più passaggi. L'interessato deve anzitutto acquisire la qualità di socio

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

secondo le modalità previste dall'atto costitutivo e dallo statuto. Successivamente, attraverso la prenotazione o un atto equivalente, vengono individuati l'alloggio, le pertinenze, il corrispettivo e le modalità di pagamento. La fase finale è rappresentata dall'atto di assegnazione o dal contratto definitivo, con il quale si produce il trasferimento della proprietà, ove sussistano tutti i presupposti sostanziali e formali.

La Corte di cassazione ha definito questa sequenza una fattispecie complessa e progressiva. L'acquisto dello status di socio costituisce il presupposto associativo; la prenotazione attualizza l'interesse del singolo all'assegnazione, individuando il bene e il corrispettivo; l'atto definitivo realizza il trasferimento. In questa prospettiva, la mera qualità di socio non attribuisce automaticamente il diritto a un determinato appartamento, così come il pagamento del prezzo o la consegna materiale delle chiavi non determinano, da soli, il trasferimento della proprietà.

La Cassazione civile, Sez. I, sentenza n. 22565 del 2015 ha affermato che la domanda ex art. 2932 c.c. presuppone l'acquisizione dello status di socio e l'attività successiva di individuazione dell'alloggio e del corrispettivo. La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 19080 del 2012 ha sottolineato che la prenotazione deve risultare da un negozio formale quando comporta l'obbligo di trasferire la proprietà di un immobile e che la semplice partecipazione alla cooperativa, non accompagnata da una prenotazione validamente perfezionata, non è sufficiente per ottenere il trasferimento giudiziale.

La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 23514 del 2016 ha inoltre chiarito che la prenotazione o l'"impegno di assegnazione" produce, di regola, effetti obbligatori e non traslativi. Neppure la venuta ad esistenza dell'edificio o il pagamento integrale del prezzo determinano necessariamente il trasferimento della proprietà prima dell'atto definitivo, dovendosi interpretare il documento secondo il suo contenuto effettivo e secondo la disciplina speciale applicabile.

La giurisprudenza di merito più recente ha applicato questi principi in modo non sempre identico, proprio perché la qualificazione dipende dal testo negoziale e dal regime dell'intervento. La Corte d'appello civile di L'Aquila, sentenza n. 45 del 2026 ha distinto le cooperative assistite da contributi pubblici, nelle quali l'assegnazione può inserirsi in un procedimento plurifasico di matrice pubblicistica, dalle cooperative non assistite da contributi, nelle quali la sequenza prenotazione-assegnazione è stata ricondotta allo

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

schema del preliminare e del definitivo. Il precedente è quindi rilevante, ma non può essere applicato senza verificare il regime concreto della cooperativa.

Proprietà individuale e proprietà indivisa

Nella cooperativa a proprietà individuale l'obiettivo finale è il trasferimento della proprietà dell'alloggio al socio, normalmente mediante un atto di assegnazione o un contratto definitivo. Il socio prenotatario assume, in presenza di un atto completo e valido, una posizione contrattuale che può consentirgli di chiedere l'adempimento, la risoluzione o, ricorrendone i presupposti, l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre.

Nella cooperativa a proprietà indivisa, invece, la proprietà dell'edificio rimane in capo alla cooperativa e il socio riceve normalmente un diritto personale di godimento, mediante assegnazione dell'alloggio e pagamento di un corrispettivo periodico. La Cassazione civile, Sez. III, ordinanza n. 17590 del 2018 ha escluso che l'atto di assegnazione in una cooperativa a proprietà indivisa attribuisca, di per sé, un diritto reale di abitazione, riconducendo la posizione del socio a un rapporto obbligatorio disciplinato dalla normativa speciale e dagli atti della cooperativa.

La Tribunale civile di Mantova, sentenza n. 493 del 2023 ha descritto il socio assegnatario di una cooperativa a proprietà indivisa come titolare di un godimento dell'alloggio, con obbligo di corrispondere il canone o il corrispettivo previsto. La perdita della qualità di socio o l'inadempimento agli obblighi di pagamento possono incidere sul titolo di godimento e condurre, secondo lo statuto e il contratto, alla decadenza dall'assegnazione e alla richiesta di rilascio.

La differenza non è meramente terminologica. Il soggetto interessato a una prenotazione deve comprendere se sta acquistando una posizione diretta al trasferimento della proprietà, se sta assumendo un diritto alla futura assegnazione in godimento oppure se sta partecipando a un programma nel quale la proprietà individuale potrà realizzarsi soltanto dopo ulteriori passaggi, quali il frazionamento del mutuo, l'accollo individuale, il riscatto o la trasformazione della cooperativa. Nelle cooperative edilizie a proprietà individuale operanti in regime pubblicistico, la Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 11467 del 2021 ha evidenziato la differenza tra prenotazione, assegnazione, consegna e successivo

trasferimento, precisando che una consegna provvisoria delle chiavi per finalità limitate non equivale necessariamente all'assegnazione definitiva.

I vantaggi della prenotazione cooperativa

Il principale vantaggio della prenotazione cooperativa è la possibilità di partecipare a un programma edilizio mutualistico con costi tendenzialmente parametrati alle spese dell'intervento e non esclusivamente al prezzo di mercato dell'immobile già ultimato. La cooperativa può inoltre consentire ai soci di concorrere alla scelta del progetto, delle caratteristiche dell'alloggio e delle modalità di ripartizione dei costi, nei limiti dello statuto, del regolamento, delle delibere e delle convenzioni pubbliche.

Nel modello a proprietà individuale, la prenotazione può attribuire al socio una posizione contrattuale qualificata, utile a impedire che l'alloggio venga destinato arbitrariamente ad altri e, quando il bene e il corrispettivo siano sufficientemente individuati, a fondare una domanda di adempimento o di esecuzione specifica. La Cassazione civile, Sez. I, sentenza n. 26222 del 2014 ha riconosciuto che il rapporto economico tra cooperativa e socio prenotatario, quando riguarda l'attribuzione dell'alloggio, è distinto dal rapporto sociale e consente l'utilizzo dei rimedi generali contro l'inadempimento, compresa la risoluzione e la richiesta di risarcimento.

Un ulteriore vantaggio riguarda la separazione contabile tra le somme versate per la partecipazione sociale e quelle destinate all'acquisto o alla realizzazione dell'alloggio. Secondo la Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 23215 del 2016, il versamento effettuato a titolo di prenotazione dell'immobile deve essere normalmente ricondotto al rapporto di scambio e al prezzo dell'alloggio, non alla quota sociale. La distinzione può assumere rilievo in caso di recesso, esclusione, mancata assegnazione o crisi della cooperativa.

La protezione più significativa, quando l'immobile è ancora da costruire e il contratto rientra nell'ambito del decreto legislativo n. 122 del 2005, è rappresentata dalla fideiussione sulle somme versate prima del trasferimento. L'art. 1 del decreto include nella nozione di acquirente anche chi, pur non essendo socio, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto di un diritto reale di godimento. L'art. 2 stabilisce che, per le cooperative, l'atto equipollente è quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni per ottenere l'assegnazione in

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

proprietà o l'acquisto di un diritto reale su un immobile da costruire. La norma sulla fideiussione per gli immobili da costruire prevede, a pena di nullità relativa azionabile dall'acquirente, la garanzia dell'importo corrispondente alle somme riscosse o ancora da riscuotere prima del trasferimento.

La garanzia deve essere effettiva, non meramente promessa o documentata mediante una bozza priva di validità. La fideiussione deve operare secondo i presupposti dell'art. 3 del decreto e cessare, di regola, con la ricezione dell'atto definitivo di trasferimento o di assegnazione corredato dalla documentazione prevista. La disciplina del contenuto della fideiussione e delle modalità di escussione costituisce quindi uno dei primi profili da verificare prima di effettuare versamenti significativi.

I principali rischi per il socio prenotatario

Il primo rischio deriva dalla possibile ambiguità dell'atto. Un documento denominato "prenotazione" può non indicare con sufficiente precisione l'alloggio, le pertinenze, il prezzo, i tempi, le modalità di pagamento, le varianti, le condizioni per l'assegnazione e le conseguenze del recesso o dell'esclusione. Se l'atto non individua adeguatamente il bene, il socio può incontrare difficoltà nell'ottenere una sentenza sostitutiva del definitivo.

La Tribunale civile di Prato, sentenza n. 486 del 2025 e la Tribunale civile di Prato, sentenza n. 555 del 2025 hanno escluso l'esecuzione ex art. 2932 c.c. quando l'atto di prenotazione non consentiva di individuare con sufficiente precisione il bene, i confini e i dati catastali, senza poter ricavare gli elementi essenziali da documentazione successiva non richiamata nel contratto. Si tratta di decisioni di merito, non di precedenti vincolanti, ma coerenti con la funzione costitutiva della sentenza ex art. 2932 c.c., la quale deve sostituire il definitivo senza attribuire un bene diverso o più precisamente individuato di quello programmato dalle parti.

Il secondo rischio riguarda l'aumento dei costi. Nella cooperazione edilizia il prezzo può essere determinato sulla base della ripartizione dei costi complessivi dell'intervento e può risentire di varianti, maggiori oneri, ritardi, adeguamenti progettuali, costi finanziari, opere di urbanizzazione e modifiche deliberate secondo lo statuto. Tuttavia, l'esistenza di un sistema mutualistico non autorizza automaticamente gli organi sociali a modificare ogni elemento dell'accordo individuale. La Tribunale civile Roma, sentenza n. 7086 del

2026 ha affermato, in un caso concreto, che immobile e corrispettivo indicati nella prenotazione non possono essere modificati dagli organi sociali in assenza di un'esplicita previsione contrattuale. Il principio deve essere coordinato, caso per caso, con le clausole del contratto e con le delibere validamente adottate.

In senso diverso, la Corte d'appello civile di Napoli, sentenza n. 4598 del 2025 ha valorizzato la sottoscrizione del verbale di consegna e della planimetria da parte del socio, senza riserve, quale presa d'atto delle caratteristiche dell'alloggio e delle varianti approvate, ritenendo conseguentemente dovuti gli oneri economici risultanti dalla documentazione sottoscritta e dalle delibere non impugnate. Anche questo è un precedente di merito fondato su circostanze documentali specifiche. La sottoscrizione di verbali di consegna, varianti o regolamenti deve quindi essere preceduta da una verifica puntuale, eventualmente accompagnata da riserve espresse.

Il terzo rischio consiste nella crisi finanziaria della cooperativa. Il programma può essere rallentato o interrotto dalla mancata concessione di finanziamenti, dalla mancata erogazione di contributi, dall'aumento dei costi, da contenziosi con appaltatori o banche, dalla perdita dell'area, da pignoramenti o dall'apertura di una procedura concorsuale. In tale situazione, il socio che abbia versato somme senza fideiussione può trovarsi a concorrere con altri creditori, mentre la garanzia prevista dal decreto legislativo n. 122 del 2005 può offrire una tutela più immediata, se applicabile e validamente rilasciata.

Il quarto rischio riguarda il mancato possesso dei requisiti soggettivi o la loro perdita. Nei programmi di edilizia convenzionata o agevolata possono rilevare requisiti reddituali, patrimoniali, di residenza, di assenza di altra abitazione o ulteriori requisiti fissati dalla legge, dalla convenzione, dal bando o dalla disciplina regionale. L'art. 7 della legge n. 179 del 1992 prevede che i beneficiari dei contributi debbano possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente al momento dell'assegnazione, dell'acquisto o della concessione del contributo. La Cassazione civile, Sez. I, ordinanza n. 27918 del 2026 ha tuttavia precisato che il potere di verifica dei requisiti può appartenere all'amministrazione comunale quando la convenzione lo attribuisca espressamente a essa, e che occorre distinguere gli interventi assistiti da contributi pubblici da quelli privati.

Il quinto rischio è rappresentato dall'esclusione dalla cooperativa. L'art. 2533 c.c. consente l'esclusione nei casi previsti dall'atto costitutivo, per gravi inadempienze

derivanti dalla legge, dal contratto sociale, dal regolamento o dal rapporto mutualistico, per mancanza o perdita dei requisiti e negli altri casi richiamati dalla norma. Contro la deliberazione il socio può proporre opposizione al tribunale entro sessanta giorni dalla comunicazione. Il testo dell'art. 2533 c.c. mostra che la contestazione tempestiva della delibera è essenziale, poiché il decorso del termine può stabilizzare gli effetti dell'esclusione e incidere anche sul rapporto di assegnazione.

Il Tribunale civile di Frosinone, sentenza n. 138 del 2026 ha ritenuto che il termine decorra dalla comunicazione della delibera comprensiva delle motivazioni e non dalla mera notizia dell'avvenuta esclusione. Il precedente riguarda una fattispecie concreta e non elimina la necessità di verificare il contenuto della comunicazione, la prova della ricezione e le disposizioni statutarie. Una contestazione tardiva può rendere molto più difficile la tutela del socio.

La disciplina degli immobili da costruire

Quando la prenotazione riguarda un immobile non ancora ultimato e comporta il versamento anticipato di somme o l'assunzione di obbligazioni, deve essere verificata l'applicabilità del decreto legislativo n. 122 del 2005. L'art. 1 considera costruttore anche la cooperativa edilizia che prometta in vendita o venda un immobile da costruire, direttamente o mediante appalto a terzi, e considera acquirente anche il soggetto che assuma obbligazioni con la cooperativa per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto di un diritto reale di godimento.

L'art. 2 impone la fideiussione prima o al momento della stipula dell'atto avente finalità traslativa non immediata. Per le cooperative, la norma include l'atto con il quale il socio o altro soggetto versa somme o assume obbligazioni per ottenere l'assegnazione dell'immobile. La nullità derivante dalla mancata fideiussione è relativa e può essere fatta valere soltanto dall'acquirente. La Tribunale civile Roma, sentenza n. 3334 del 2023 ha applicato tale disciplina a un atto di prenotazione assimilato al preliminare, riconoscendo la restituzione delle somme versate a titolo di indebito oggettivo.

La stessa impostazione è stata seguita dalla Tribunale civile Roma, sentenza n. 4458 del 2026 e dalla Tribunale civile Nocera Inferiore, sentenza n. 3546 del 2025, che hanno considerato insufficiente una mera bozza o una garanzia parziale e temporalmente limitata. Si tratta di precedenti di merito, utili come applicazione della norma ma da

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

verificare sempre rispetto alla data del permesso di costruire, alla natura dell'atto e alla disciplina transitoria.

L'art. 6 del decreto stabilisce requisiti particolarmente dettagliati per il preliminare e per ogni altro contratto diretto all'acquisto successivo della proprietà o di un diritto reale su un immobile da costruire. Il contratto deve essere stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata e deve indicare, tra l'altro, l'identificazione delle parti, la descrizione dell'immobile e delle pertinenze, le convenzioni urbanistiche, i vincoli, le caratteristiche tecniche, i termini di esecuzione, il prezzo, le modalità di pagamento, la fideiussione, le ipoteche e le trascrizioni pregiudizievoli, i titoli edilizi e le imprese appaltatrici. Devono inoltre essere allegati il capitolato e gli elaborati progettuali previsti dalla norma. Il contenuto del contratto preliminare per immobili da costruire rappresenta pertanto una griglia di controllo concreta per la revisione della prenotazione.

Alla stipula definitiva deve essere verificata anche la polizza assicurativa decennale postuma prevista dall'art. 4 del decreto. La polizza deve coprire i danni materiali e diretti all'immobile derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi e l'atto di trasferimento deve menzionarne gli estremi e la conformità al modello normativo. La disciplina dell'assicurazione dell'immobile prevede inoltre che, in caso di mancato adempimento dell'obbligo assicurativo, l'acquirente possa recedere e, nei presupposti di legge, escutere la fideiussione.

La normativa non si applica indistintamente a ogni iniziativa edilizia risalente nel tempo. Occorre verificare, tra l'altro, la data della richiesta del permesso di costruire o dell'atto abilitativo, il contenuto delle eventuali varianti e la disciplina ratione temporis. La Tribunale civile di Salerno, sentenza n. 2029 del 2025 ha escluso l'applicazione del decreto in una fattispecie nella quale l'originaria pratica edilizia risultava anteriore alla data rilevante, pur esaminando anche gli ulteriori profili di responsabilità e di morosità del socio. Il principio non può essere generalizzato senza controllare la documentazione edilizia.

Versamenti, recesso e restituzione delle somme

La qualificazione dei versamenti è determinante. Le somme destinate alla quota sociale, ai conferimenti e alle spese comuni seguono il rapporto associativo; le somme versate per l'acquisto del terreno, la costruzione e l'assegnazione dell'alloggio appartengono invece,

di regola, al rapporto di scambio. La Cassazione civile, Sez. I, ordinanza n. 41515 del 2021 ha ribadito la necessità di distinguere le anticipazioni straordinarie collegate all'alloggio dagli obblighi di contribuzione alle spese organizzative e amministrative, che permangono finché persiste la qualità di socio.

La Cassazione civile, Sez. I, sentenza n. 6197 del 2008 ha riconosciuto al socio, dopo lo scioglimento del rapporto sociale, il diritto alla restituzione delle somme anticipate per il conseguimento dell'alloggio, quando la proprietà non sia stata conseguita e lo scopo mutualistico non sia stato raggiunto. Il diritto alla restituzione non comporta però, di per sé, un diritto di ritenzione dell'alloggio.

L'art. 2532 c.c. disciplina il recesso del socio, che deve essere comunicato alla società nelle forme previste dalla legge e dall'atto costitutivo. Gli amministratori devono esaminare la dichiarazione entro sessanta giorni e, se ritengono insussistenti i presupposti, devono comunicarlo al socio, il quale può proporre opposizione nel termine previsto. Il testo dell'art. 2532 c.c. deve essere coordinato con lo statuto, con la natura della cooperativa e con l'eventuale esistenza di un autonomo rapporto di scambio.

La Tribunale civile di Trani, sentenza n. 339 del 2024 ha ricondotto alla relazione di scambio gli acconti indicati nelle fatture come somme per la futura assegnazione, riconoscendo la restituzione anche in assenza di un recesso formalizzato dal rapporto sociale. La Corte d'appello civile Roma, sentenza n. 734 del 2026 ha analogamente distinto la liquidazione della quota sociale dalla restituzione delle anticipazioni direttamente riconducibili all'acquisto e all'assegnazione dell'alloggio.

Non ogni recesso produce tuttavia automaticamente gli stessi effetti. La Cassazione civile, Sez. I, ordinanza n. 41515 del 2021 ha escluso la legittimità di un recesso parziale esercitato da un socio che, dopo aver ottenuto un alloggio, intendesse sottrarsi agli obblighi sociali mentre la cooperativa era ancora impegnata nell'assegnazione degli altri alloggi. La valutazione dipende dalla natura del recesso, dallo statuto, dalla struttura del programma e dagli obblighi ancora gravanti sul socio.

Particolare cautela richiedono le clausole che subordinano la restituzione delle somme al subentro di un nuovo socio. Alcuni precedenti di merito hanno ritenuto tali clausole compatibili con l'equilibrio finanziario della cooperativa quando l'evento dipende dalla scelta di un terzo e non dalla mera volontà della cooperativa. La Tribunale civile Napoli

Nord, sentenza n. 1613 del 2026 ha però distinto l'ipotesi di recesso, nella quale la clausola può operare secondo il contratto, dall'ipotesi di nullità per mancata fideiussione, nella quale la restituzione nasce dalla ripetizione dell'indebito e non può essere subordinata al subentro di un nuovo prenotatario. La Tribunale civile Roma, sentenza n. 4458 del 2026 ha seguito la medesima distinzione in una fattispecie di nullità del preliminare.

Inadempimento della cooperativa e rimedi del socio

Quando il rapporto di prenotazione ha natura sinallagmatica, il socio può valutare, in alternativa o in combinazione secondo la domanda concretamente proponibile, l'azione di adempimento, l'azione di risoluzione per inadempimento, la richiesta di restituzione delle somme e il risarcimento del danno. L'art. 1453 c.c. consente, nei contratti a prestazioni corrispettive, di chiedere l'adempimento o la risoluzione, salvo il risarcimento del danno. Il testo dell'art. 1453 c.c. deve essere applicato distinguendo il contratto di scambio dal rapporto sociale puro.

La Cassazione civile, Sez. I, sentenza n. 26222 del 2014 ha escluso che il socio debba limitarsi ai soli rimedi societari del recesso e dell'esclusione quando la controversia riguarda l'inadempimento del rapporto di scambio. Sono quindi astrattamente ammissibili la risoluzione, la restituzione delle somme e il risarcimento, purché siano provati il titolo, l'inadempimento, il danno e il nesso causale.

La Tribunale civile Roma, sentenza n. 15279 del 2023 ha applicato questi principi a un caso di mancato trasferimento dell'alloggio, seguito da cessione degli immobili e da pignoramento. Il tribunale ha riconosciuto la risoluzione e la restituzione del corrispettivo, ma ha rigettato le domande risarcitorie non adeguatamente allegate e provate. Il precedente conferma che la restituzione conseguente alla risoluzione non coincide automaticamente con il risarcimento: la prima deriva dall'effetto restitutorio della risoluzione, mentre il secondo richiede la prova del pregiudizio ulteriore.

La tutela più intensa, quando ne ricorrono le condizioni, è l'azione ex art. 2932 c.c. per ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto definitivo non concluso. Essa richiede, tra l'altro, l'esistenza di un valido obbligo di contrarre, l'identificazione dell'immobile, la determinazione o determinabilità del corrispettivo, l'adempimento o

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

l'offerta della controprestazione da parte del socio e la possibilità giuridica del trasferimento.

La Tribunale civile Roma, sentenza n. 14277 del 2023 ha ribadito che la pronuncia ex art. 2932 c.c. non può essere emessa in presenza di irregolarità urbanistiche non sanate o di difformità catastali che impediscano un valido trasferimento. La Tribunale civile di Napoli Nord, sentenza n. 3440 del 2024 ha distinto la validità meramente obbligatoria del preliminare dalla possibilità di pronunciare il trasferimento coattivo, che resta subordinata alla prova dei requisiti urbanistici richiesti per l'atto traslativo.

La domanda ex art. 2932 c.c. può quindi fallire anche quando il socio abbia pagato integralmente il prezzo. L'esito dipende dall'esatta identificazione dell'immobile, dalla forma dell'atto, dalla documentazione urbanistica e catastale, dalla posizione del mutuo e dell'ipoteca, dall'esistenza di vincoli pubblici e dall'avvenuto adempimento degli obblighi del socio. La Cassazione civile, Sez. I, sentenza n. 22565 del 2015 resta il precedente di legittimità centrale sulla fattispecie progressiva e sull'esigenza che la prenotazione si inserisca nella posizione del socio.

Esclusione, impugnazione e competenza del giudice

L'esclusione deve essere deliberata dall'organo competente sulla base della legge, dell'atto costitutivo e dello statuto. L'art. 2533 c.c. richiede una causa prevista o riconducibile alle gravi inadempienze, alla perdita dei requisiti o agli altri casi indicati. La cooperativa deve poter dimostrare i fatti posti a fondamento dell'esclusione, mentre il socio deve verificare immediatamente la comunicazione ricevuta e il termine per l'opposizione.

La Tribunale civile Roma, sentenza n. 13526 del 2024 ha ritenuto che, quando lo statuto tipizza con sufficiente specificità le condotte di inadempimento, il giudizio di opposizione debba verificare la sussistenza dei fatti e la loro riconducibilità alla causa di esclusione prevista. La decisione ha anche attribuito rilievo al comportamento del socio che aveva ricevuto l'alloggio con un verbale contenente l'accettazione dello stato dei luoghi. Il precedente va letto alla luce dello statuto e delle prove effettivamente disponibili.

La competenza deve essere verificata distinguendo il rapporto sociale dal rapporto di scambio. Le controversie riguardanti esclusivamente la qualità di socio, l'ammissione,

l'esclusione, le delibere sociali e gli obblighi associativi possono rientrare nella competenza della sezione specializzata in materia di impresa, ove ne ricorrano i presupposti. Le controversie relative al contratto di prenotazione, all'assegnazione dell'alloggio, alla restituzione delle somme e al trasferimento della proprietà possono invece appartenere alla cognizione del tribunale ordinario, salvo diversa clausola valida e applicabile.

La Tribunale civile Roma, sentenza n. 4458 del 2026 ha ritenuto che la clausola compromissoria statutaria relativa alle controversie endosocietarie non si estenda automaticamente al contratto preliminare di trasferimento immobiliare. La Tribunale civile Napoli Nord, sentenza n. 1613 del 2026 ha analogamente ricondotto il credito restitutorio derivante dal rapporto di scambio alla cognizione del tribunale ordinario. Si tratta di orientamenti applicativi che devono essere verificati sul testo della clausola e sulla domanda effettivamente proposta.

Responsabilità della cooperativa e degli amministratori

La cooperativa risponde delle obbligazioni assunte nel rapporto di scambio secondo la disciplina contrattuale e, ricorrendone i presupposti, delle conseguenze dell'inadempimento. Gli amministratori possono essere chiamati a rispondere nei confronti della cooperativa, dei soci o dei terzi quando una condotta propria, illecita e causalmente collegata abbia prodotto un danno specifico. Non è sufficiente, tuttavia, allegare genericamente il fallimento dell'iniziativa o la perdita di valore dell'investimento: occorre individuare la condotta, il danno e il nesso causale.

La Tribunale civile di Catania, sentenza n. 2573 del 2025 ha riconosciuto, in una fattispecie concreta, la distinzione tra rapporto sociale e rapporto di scambio, la restituzione delle somme versate per l'alloggio e la possibile responsabilità individuale degli amministratori per violazione della parità di trattamento tra soci. Il precedente non introduce una responsabilità automatica degli amministratori per ogni insuccesso dell'intervento edilizio, ma mostra quali elementi possono assumere rilievo: disparità di trattamento, mancato trasferimento dell'alloggio, pignoramento del bene, condotte gestorie e prova del danno.

Per le cooperative si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni sulle società per azioni, salvo la possibilità statutaria di ricorrere alla disciplina della società a

responsabilità limitata nei casi previsti dall'art. 2519 c.c. Il testo dell'art. 2519 c.c. deve essere coordinato con le norme speciali sulle cooperative e con lo statuto concreto. L'art. 2545-quaterdecies c.c. assoggetta inoltre le cooperative alle autorizzazioni, alla vigilanza e ai controlli previsti dalle leggi speciali, come risulta dal testo della norma sulla vigilanza delle cooperative.

Controlli da svolgere prima della sottoscrizione

Prima di sottoscrivere una prenotazione il socio dovrebbe verificare l'identità e la solvibilità della cooperativa, l'iscrizione all'albo delle società cooperative, la composizione degli organi sociali, i bilanci, la situazione patrimoniale, l'eventuale presenza di ipoteche, pignoramenti, contenziosi o procedure concorsuali, il titolo di disponibilità dell'area, la convenzione urbanistica, il permesso di costruire, l'eventuale finanziamento pubblico, il mutuo fondiario, il quadro economico dell'intervento e il capitolato.

L'atto dovrebbe indicare con precisione l'alloggio, le pertinenze, la superficie, il piano, l'esposizione, il posto auto, la cantina, le parti comuni, il prezzo o i criteri oggettivi di determinazione, gli oneri già inclusi, le possibili varianti, le maggiorazioni ammissibili, i termini di consegna, le condizioni per l'assegnazione definitiva e le conseguenze del ritardo. Dovrebbero essere disciplinati anche il recesso, l'esclusione, il subentro, la restituzione delle somme, la penale, l'eventuale caparra e il rapporto tra il contratto individuale, lo statuto, il regolamento e le delibere sociali.

Per gli immobili da costruire devono essere controllate la fideiussione, il suo importo, la durata, il soggetto garante, le modalità di escussione e la corrispondenza con il modello normativo. Devono essere verificati anche la polizza decennale postuma, il contenuto del capitolato, gli elaborati progettuali, le convenzioni e i vincoli. Ogni versamento dovrebbe essere eseguito con modalità tracciabile e con causale coerente con la natura della somma, così da poter distinguere quota sociale, conferimento, acconto, anticipazione, caparra e pagamento del corrispettivo.

Il socio dovrebbe inoltre evitare di sottoscrivere verbali di consegna, dichiarazioni di accettazione, rinunce, regolamenti o accordi transattivi senza verificare se contengano riconoscimenti di varianti, rinunce a contestazioni, assunzioni di ulteriori oneri o accettazioni dello stato urbanistico ed edilizio. La consegna anticipata dell'alloggio non

equivale necessariamente al trasferimento della proprietà e può configurare detenzione qualificata, come evidenziato dalla Corte d'appello civile di Messina, sentenza n. 775 del 2024, che ha escluso, in un caso concreto, la possibilità di usucapire l'immobile in assenza di interversione del possesso.

Valutazione conclusiva

La prenotazione di un alloggio in cooperativa può offrire un accesso all'abitazione a condizioni mutualistiche e può attribuire al socio una posizione contrattuale tutelabile. Non è però una garanzia di trasferimento della proprietà. Il suo valore dipende dal modello della cooperativa, dal regime dell'intervento, dalla qualità di socio, dalla precisione dell'atto, dall'esistenza della fideiussione, dalla sostenibilità finanziaria del programma e dal rispetto delle procedure di assegnazione.

Il punto centrale è separare sempre il rapporto sociale dal rapporto di scambio. La qualità di socio comporta diritti e obblighi associativi, mentre la prenotazione dell'alloggio può costituire un preliminare o un atto negoziale autonomo, dal quale derivano obblighi di pagamento e di futura assegnazione. In caso di crisi o inadempimento, questa distinzione può consentire di chiedere la restituzione delle somme, la risoluzione, l'adempimento o il trasferimento giudiziale, ma non elimina la necessità di provare il titolo, il contenuto dell'accordo, l'inadempimento e la possibilità giuridica del trasferimento.

La tutela del socio è particolarmente forte quando manca la fideiussione prevista per gli immobili da costruire, poiché la nullità relativa può essere fatta valere dall'acquirente e può condurre alla restituzione delle somme. Al contrario, la tutela può risultare più incerta quando l'atto è generico, l'alloggio non è individuato, il prezzo è rimesso a determinazioni successive, il socio ha sottoscritto verbali senza riserve, non ha impugnato tempestivamente una delibera di esclusione oppure non ha adempiuto alle proprie obbligazioni.

Non è quindi possibile affermare in astratto che la prenotazione sia sempre vantaggiosa o sempre rischiosa. La valutazione deve essere condotta sul contratto, sullo statuto, sul regolamento, sulle delibere, sulla documentazione edilizia e sulla situazione economica della cooperativa.

Per una valutazione caso per caso occorrerebbe esaminare almeno lo statuto, il regolamento di prenotazione, l'atto sottoscritto, le ricevute dei versamenti, la

convenzione urbanistica, i titoli edilizi, l'eventuale contratto di mutuo, le delibere sociali, le comunicazioni di ammissione, assegnazione, esclusione o recesso e la documentazione relativa alle garanzie.

Roma-Milano, 25 novembre 2026

Avv. Nicola di Stefano

Tutti i diritti riservati. / All rights reserved