

N. 03271/2009 REG.SEN.  
N. 01662/2003 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1662 del 2003, proposto da:

Burlando Massimo, rappresentato e difeso dagli avv. Alessandro Angelini e Gian Franco Viale, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Torino, corso Galileo Ferraris, 120;

***contro***

Società Cooperativa Edilizia Mimosa a r.l., in persona del Presidente pro tempore, rappresentata e difesa dagli avv. Massimo Grattarola e Giuseppe Prencipe, con domicilio eletto presso lo studio del secondo in Torino, corso Re Umberto, 71;

***per l'annullamento***

della delibera 8 maggio 2003 del Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa Edilizia Mimosa a r.l., comunicato in data 8 ottobre, avente ad oggetto esclusione del geom. Fabio Massimo Burlando dalla Società Cooperativa Edilizia Mimosa a r.l.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della Società Cooperativa Edilizia Mimosa a r.l.;

Visti gli atti tutti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 19/11/2009 il dott. Richard Goso e uditi per le parti i difensori, come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

### FATTO

Il signor Massimo Burlando, odierno ricorrente, riferisce di aver sottoscritto con la Società cooperativa Mimosa a r.l., in data 2 novembre 2001, un contratto di assegnazione dell'unità immobiliare facente parte del complesso realizzato in Acqui Terme dal Consorzio CO.RE.P.

Il contratto, sottoscritto dalla Cooperativa nella veste di soggetto incaricato della gestione dei rapporti tra i propri soci e il Consorzio, prevedeva il pagamento della somma complessiva di £ 295.000.000, di cui £ 75.000.000 da corrispondere con accollo di mutuo agevolato e le restanti £ 220.000.000 da versare in tre rate: la prima di £ 5.000.000 contestualmente alla sottoscrizione, la seconda di £ 107.500.000 entro il 20 novembre 2001 e la terza di £ 107.500.000 entro il 20 dicembre 2001.

Il ricorrente riferisce, inoltre, di essere entrato in possesso dell'immobile nel dicembre 2001, ma di essersi rifiutato sia di firmare il relativo verbale di consegna sia di versare l'ultima rata convenuta in quanto l'immobile medesimo, ultimato da tempo, avrebbe presentato danni e difetti di costruzione.

Facevano seguito scambi epistolari fra il ricorrente, la Cooperativa e terzi soggetti nonché la presentazione di un ricorso ex art. 700 c.p.c. volto a

conseguire il rilascio dell'immobile occupato dal signor Burlando, rigettato dal Tribunale di Acqui Terme con provvedimento del 23 maggio 2003.

Nel frattempo, perdurando la morosità del signor Burlando, il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa aveva deliberato, in data 8 maggio 2003, la sua esclusione dalla Società.

Avverso tale decisione, comunicatagli in data 8 ottobre 2003, l'interessato proponeva il ricorso giurisdizionale in trattazione, fondato su un motivo di gravame formalmente unico: "Violazione e falsa applicazione della normativa in materia di cooperative edilizie soggette a contributo erariale. Violazione e falsa applicazione degli artt. 11 e 13 dello Statuto sociale".

In dettaglio, il deducente sostiene che la sua esclusione sarebbe illegittima in quanto:

- I) deliberata prima della richiesta formale di pagamento, nonostante la dichiarata volontà del socio di voler adempiere;
- II) maturata in un contesto di diffusa irregolarità che legittimava il socio a pretendere che l'atto di assegnazione fosse preceduto dal rispetto integrale dei suoi diritti;
- III) assunta in contrasto con lo Statuto della Cooperativa, atteso che il Consiglio di Amministrazione non ha fondato l'esclusione sul pertinente articolo 13 dello Statuto medesimo, ma sull'articolo 13 del contratto di assegnazione che riguarda l'ipotesi della rescissione e non l'esclusione del socio.

Sulla scorta di tali censure, l'esponente insta conclusivamente per l'annullamento del provvedimento impugnato.

Si è costituita in giudizio la Società cooperativa Mimosa a r.l., eccependo preliminarmente il difetto di giurisdizione del giudice adito e, nel merito, contrastando la fondatezza del gravame.

Chiamato alla pubblica udienza del 19 novembre 2009, il ricorso è stato ritenuto in decisione.

## DIRITTO

E' controversa, nel presente giudizio, la legittimità della deliberazione in data 8 maggio 2003, con cui il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Mimosa a r.l. ha escluso dalla Società il signor Massimo Burlando, odierno ricorrente.

La decisione è motivata con riferimento alla morosità del socio che, avendo sottoscritto un contratto di assegnazione di un alloggio di edilizia agevolata e occupato l'immobile, aveva poi omesso di versare l'ultima rata prevista dal contratto (nonché, come si evince dalla documentazione in atti, di corrispondere le somme dovute alla Cooperativa a titolo di interessi del mutuo agevolato, per l'ICI e le spese condominiali).

La deliberazione impugnata sarebbe affetta, ad avviso del ricorrente, da diversi vizi di legittimità, principalmente cagionati dal comportamento della controparte che aveva omesso di rimediare ai vizi dell'immobile prontamente denunciati dall'assegnatario.

Prima di vagliare nel merito le censure dedotte dalla parte ricorrente, occorre soffermarsi sulle eccezioni di rito proposte dalla difesa della Cooperativa e tese a denegare la sussistenza della competenza giurisdizionale del giudice adito.

Rileva l'eccepiente, in primo luogo, che la domanda giurisdizionale deve ritenersi improponibile in quanto le parti, con l'articolo 8 dello Statuto sociale, avevano espressamente devoluto ad arbitri le controversie sull'esclusione dei soci.

L'articolo citato stabilisce che "contro le deliberazioni di esclusione dalla Società adottate dal Consiglio di Amministrazione, il socio potrà proporre

appello al Collegio dei Probiviri, entro un mese dalla comunicazione. Il Collegio dei Probiviri giudicherà per bianco segno inappellabilmente e senza formalità di procedura”.

Lo Statuto della Cooperativa prevede, quindi, un lodo per “biancosegno” che si caratterizza per il fatto che le parti conferiscono ad arbitri (nella specie, al Collegio dei Probiviri della Cooperativa) l’incarico di determinare il contenuto sostanziale di un accordo per la composizione di una lite tra loro insorta, sostituendosi ad esse nel fissare un regolamento negoziale da trascrivere su fogli firmati in bianco, e si configura, pertanto, come arbitrato irrituale (cfr. Cass. civ., sez. I, 8 agosto 1990, n. 8010).

Tale accordo, peraltro, non è idoneo a costituire una deroga alla giurisdizione del giudice amministrativo, ove sussistente, perché l’articolo 6, comma 2, della legge 21 luglio 2000, n. 205, stabilisce che le controversie concernenti diritti soggettivi (il diritto a mantenere la qualità di socio) devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo possono essere risolte mediante arbitrato rituale di diritto, con conseguente inderogabilità della giurisdizione amministrativa nel caso in cui la clausola contrattuale preveda la risoluzione delle controversie mediante arbitrato irrituale, dovendosi, in tal caso, considerare nulla la clausola medesima (cfr. T.A.R. Lombardia, Milano, sez. III, 11 marzo 2003, n. 432).

E’ fondata, invece, l’eccezione riferita al difetto di giurisdizione del giudice amministrativo.

Alla luce dei principi formulati dal Giudice della giurisdizione in ordine al nuovo assetto di riparto della giurisdizione che, anche alla luce degli interventi della giurisprudenza costituzionale, viene fondato sulle comuni regole correlate alla posizione soggettiva prospettata nel giudizio, deve distinguersi, nelle controversie inerenti l’assegnazione di alloggi di edilizia

agevolata, la fase di natura pubblicistica, caratterizzata dall'esercizio di poteri finalizzati al perseguimento di interessi pubblici e, in corrispondenza, da posizioni di interesse legittimo in capo ai privati, da quella di natura privatistica, nella quale la posizione dell'assegnatario assume natura di diritto soggettivo in virtù della diretta rilevanza della regolamentazione del rapporto tra ente ed assegnatario (Cass. civ., sez. un., 10 maggio 2006, n. 10710).

Ne consegue che sono ricondotte nell'ambito della giurisdizione del giudice amministrativo le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase, mentre appartengono alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie in cui siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o di risoluzione del rapporto (T.A.R. Lazio, Roma, sez. III, 19 marzo 2007, n. 2365).

La controversia all'esame attiene alle vicende del rapporto (di natura privatistica) sorto per effetto del contratto di assegnazione dell'immobile e tende a far valere, attraverso la contestazione della delibera di esclusione, la titolarità del diritto soggettivo del ricorrente alla conservazione della posizione acquisita.

Esa non inerisce, pertanto, alla fase pubblicistica e va ricompresa, in applicazione dei principi su enunciati, nella giurisdizione del giudice ordinario, risultando irrilevante la circostanza che la cooperativa benefici o meno di contributi pubblici.

Il ricorso deve, dunque, essere dichiarato inammissibile per difetto di giurisdizione.

La domanda dovrà essere riproposta al giudice ordinario nel termine e con le modalità previste dall'articolo 59 della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Si ravvisano giusti motivi per compensare integralmente le spese del grado

di giudizio fra le parti costituite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte, sez. I, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo dichiara inammissibile per difetto di giurisdizione.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 19/11/2009 con l'intervento dei magistrati:

Franco Bianchi, Presidente

Paolo Giovanni Nicolo' Lotti, Primo Referendario

Richard Goso, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 04/12/2009

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO