

Milano conferma: l'ex socio moroso deve lasciare l'alloggio

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO*

Il Tribunale di Milano, con la sentenza n. 2906/2025, ha ribadito un principio ormai consolidato: il socio di una cooperativa edilizia che viene escluso per morosità perde ogni diritto di permanenza nell'alloggio ricevuto in assegnazione.

La vicenda riguardava un appartamento di edilizia sociale assegnato nel 2009 a un socio che, a partire dal 2019, aveva cessato di pagare i canoni di godimento e le spese accessorie. La cooperativa deliberava l'esclusione del socio ai sensi del proprio statuto e gli comunicava formalmente la decisione tramite raccomandata. Trascorso inutilmente il termine per impugnare la delibera, la cooperativa agiva in giudizio per ottenere il rilascio dell'immobile e il pagamento delle somme dovute.

Il Tribunale meneghino ha accolto integralmente la domanda, accertando che il convenuto occupava l'alloggio senza alcun titolo valido e condannandolo al rilascio dell'immobile, oltre al pagamento di una somma a titolo di canoni non versati, indennità di occupazione e spese accessorie. Decisiva, secondo il giudice, è stata altresì la mancanza di contestazioni da parte dell'ex socio, che non ha fornito alcuna prova né della legittimità della sua permanenza nell'alloggio né del pagamento delle som-

me richieste.

La sentenza valorizza il principio dell'onere della prova, secondo cui, in caso di contestazione, è il convenuto a dover dimostrare l'esistenza di un titolo che legittimi la sua occupazione dell'immobile. In assenza di tali elementi, il Tribunale ha ritenuto pienamente legittima la richiesta della cooperativa.

A confermare l'impostazione del Tribunale di Milano si richiama la sentenza del Tribunale di Roma, Sezione specializzata in materia di impresa, n. 16674/2023, che ha affrontato un caso che presente un'analogia: anche in quel giudizio, un socio escluso continuava ad abitare un alloggio della cooperativa, pur non avendo più alcun titolo. I giudici romani hanno affermato che il socio, prima dell'assegnazione definitiva, detiene l'alloggio solo nell'interesse della cooperativa, che ne resta proprietaria. Quando viene meno il rapporto sociale per esclusione, viene meno anche il diritto di permanenza. Il socio, divenuto semplice occupante, è tenuto a rilasciare l'immobile e a versare un'indennità per l'occupazione abusiva.

Il principio è stato ribadito anche dalla Corte di Cassazione in più occasioni. Nella sentenza n. 10425 del 2005, la Corte ha affermato che l'esclusione

definitiva del socio, una volta divenuta esecutiva, comporta automaticamente la perdita del diritto all'alloggio, legittimando la cooperativa a chiedere il rilascio. La sentenza n. 2749 del 2008 ha ulteriormente chiarito che, fino all'assegnazione definitiva, il socio è solo un detentore dell'immobile, nell'interesse della cooperativa: l'esclusione fa venir meno anche questa posizione, rendendo l'occupazione priva di titolo. Infine, con la sentenza n. 13641 del 2013, la Cassazione ha distinto tra il rapporto sociale (associativo) e quello di scambio (economico): quando cessa il primo, si estinguono i diritti legati all'uso dell'immobile, restando solo eventuali pretese restitutorie delle somme versate per la prenotazione.

Queste pronunce, lette insieme, delineano un quadro chiaro a favore della cooperativa e, più in generale, del buon governo del patrimonio abitativo gestito in forma collettiva. Per tutelarsi in modo efficace, le cooperative devono adottare delibere di esclusione ben motivate, documentare con precisione ogni fase (dalla morosità all'invio delle comunicazioni) e agire in giudizio senza ritardi, soprattutto nei casi in cui il socio non lascia spontaneamente l'alloggio.

**Avvocati, Federproprietà Milano*