

N. R.G. 2222/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Pierangela Congiu
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2222/2014** promossa da:

FRANCESCO ZANIN (C.F. ZNNFNC47R16L497N), con il patrocinio dell'avv. SPADARO NICOLA, elettivamente domiciliato in C.TRA' XX SETTEMBRE, 42 VICENZA presso il difensore - **ATTORE** (Avv. SPADARO NICOLA)

contro

SIMONE BERGAMASCO (C.F. BRGSMN70R30F394K) e **LUISA GEMMO** (C.F. GMMLSU60T57F394N), in qualità di amministratori del “**Condominio Lottizzazione di Via Praterie**”, con il patrocinio dell'avv. BALDISSEROTTO ANDREA, elettivamente domiciliato in PIAZZA TRIESTE 8 3544 MONTAGNANA presso il difensore - **CONVENUTO** (Avv. BALDISSEROTTO ANDREA)

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Premesso che:

Zanin Francesco opponeva il decreto ingiuntivo n. 666/2014, emesso, con clausola di provvisoria esecutorietà, dall'intestato Tribunale in data 5/05/2014, ad istanza dei Sig.ri Gemmo Luisa e Bergamasco Simone, quali amministratori del “Condominio Lottizzazione di Via Praterie”, con il quale veniva ingiunto all'attore opponente il pagamento, in favore dell'opposto, della somma complessiva di € 9.634,40 oltre ad interessi legali dalla notifica sino al saldo, spese e competenze



di procedura, somma dovuta quale quota, corrispondente a 57,20/1000 di proprietà, per le spese di urbanizzazione realizzate sulle parti comuni della Lottizzazione di Via Praterie in Montagnana. L'opponente eccepiva, in via preliminare, il proprio difetto di legittimazione passiva, per aver egli ceduto la proprietà degli immobili di cui era in origine proprietario. In particolare, esponeva di aver venduto con atto del 14.9.2000 il lotto n. 11 costituito dai mapp. 761 subb. 2 e 3 (doc. 5 opponente), con atto del 18.11.2003 il lotto n. 10 costituito dal mapp. 762 (doc. 4 opponente), e da ultimo, con atto del 17.12.2012 il lotto n. 12 costituito dal mapp. 761 sub. 1 oggi 852 sub. 1 (doc. 6 opponente). Precisava che, con scrittura privata del 22.01.1997, i proprietari dei lotti avevano stabilito, alla clausola 9 ("cessione delle proprietà") che "in caso di cessione delle unità immobiliari, anche parziale, gli impegni assunti a mezzo di quell'accordo si intendono in tutto o in parte trasferiti ed accettati dal nuovo proprietario". Inoltre, specificava che, avendo perso con le suddette cessioni la qualità di condomino, non aveva potuto impugnare la delibera assembleare del 28.11.2013 nella quale si dava atto del mancato versamento da parte dell'opponente della somma ingiunta (doc. 11 fascicolo monitorio).

Specificava altresì di essere privo della qualità di parte del rapporto giuridico sostanziale dedotto in giudizio (riscossione di contributi condominiali), avendo perduto lo *status* di condomino con i predetti atti di compravendita.

In via preliminare, poi, parte opponente eccepiva l'operatività della clausola compromissoria prevista nella scrittura privata del 22.1.1997, che prevede la competenza del Collegio arbitrale per ogni controversia sorta tra la collettività dei proprietari e i singoli proprietari o più di essi, appartenenti alla Lottizzazione di Via Praterie, in ordine all'appalto dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato del Comune di Montagnana.

Nel merito eccepiva l'infondatezza in ordine all'*an* ed al *quantum* della pretesa azionata in via monitoria.

In particolare, parte opponente rilevava come la quota di oneri a carico della stessa fosse stata determinata senza tenere conto della circostanza che il lotto n. 10, censito catastalmente al Fg 2 mapp. 762, era stato escluso dalle opere di urbanizzazione, nonostante facesse parte a pieno titolo della lottizzazione, rimanendo pertanto privo degli allacciamenti dei servizi idrici e del gas.

Avendo ciò comportato una riduzione del prezzo di vendita, parte opponente chiedeva in via riconvenzionale il risarcimento del danno subito per il mancato guadagno e per il differimento della vendita, pari ad € 20.180,00.



Sempre in via riconvenzionale chiedeva la condanna del condominio al pagamento della somma di € 1.372,80 pari alla quota della penale di € 24.000,00 per il ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte della ditta appaltatrice.

Da ultimo, parte opponente lamentava che la somma di € 18.483,42 fosse stata indebitamente trattenuta dal condominio a compensazione con il debito per gli oneri di urbanizzazione.

Si costituivano in giudizio i Sig.ri Bergamasco Simone e Gemmo Luisa, in qualità di amministratori/rappresentanti del "Condominio Lottizzazione di Via Praterie", chiedendo il rigetto dell'opposizione avversaria.

In particolare, affermavano la sussistenza della legittimazione passiva in capo all'opponente poiché negli atti di vendita dallo stesso stipulati non era stato specificatamente previsto il trasferimento degli oneri di urbanizzazione, così come disposto dall'art. 17 della convenzione del 3.5.1996 n. 71844 rep. Notaio Mele (doc. 1 opposta), i quali erano, pertanto, da considerare rimasti in capo all'ingiunto.

Inoltre, precisavano come le cessioni dei lotti riguardavano unicamente le unità edificate e non le porzioni su cui erano state eseguite le opere di urbanizzazione, rimaste pertanto in proprietà dell'opponente e non cedute *pro quota* con gli edifici.

Da qui la legittimità dell'azione promossa, discendendo gli obblighi gravanti su parte opponente dalla convenzione del 1996 di cui era stato parte.

Da ultimo affermavano essere intervenuto un riconoscimento di debito da parte dell'opponente (docc. 15, 16, 17 mem. II opposti).

Quanto all'eccezione di arbitrato, rilevavano come la clausola compromissoria non potesse trovare applicazione, non trattandosi di "controversia" ma di azione di recupero di un credito liquido, certo ed esigibile stabilito dall'assemblea dei comproprietari vincolante, secondo lo stesso contratto del 22.1.1997, tutti i soggetti.

Quanto alle domande riconvenzionali formulate dall'opponente, rilevavano come lo stesso risultasse proprietario di due mappali (mapp. n. 762 e il n. 852), sicché non sussisteva alcun dovere del condominio di eseguire le opere sul terzo; rilevavano poi che la vendita era stata conclusa nel 2003, ossia ben prima del termine previsto per l'esecuzione delle opere e ad un prezzo di 50.000,00 euro; quanto alla penale, eccepivano che la stessa avrebbe dovuto essere richiesta all'impresa appaltatrice, mancando una decisione del condominio circa il recupero di tale somma.



Quanto all'operata compensazione, parte opposta rilevava come fosse stato proprio l'opponente a consentire l'operazione (cfr. docc. 12 e 13 opposta) eseguendo il pagamento spontaneo della differenza di sua spettanza (cfr. doc. 14 opposta).

La causa veniva istruita con produzione documentale.

Rilevato che:

i proprietari delle unità immobiliari site in Montagnana, via Praterie e Via Papa Giovanni XXIII, tra i quali anche il Sig. Zanin Francesco (lottizzanti), stipulavano con il Comune di Montagnana, in data 3.05.1996 Convenzione urbanistica rep. N. 71844 a firma del notaio Giuseppe Mele (doc. 1 opposta), con la quale si impegnavano a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione, avente ad oggetto la sistemazione urbanistica della zona artigianale-industriale di Via Praterie; in particolare si obbligavano all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria (art. 7 e 8).

I proprietari lottizzanti con scrittura privata sottoscritta il 22.1.1997 (doc. 8 opponente) fissavano le regole per l'organizzazione e l'esecuzione dei lavori contemplati dal P.P..

L'art. 10 ("clausola compromissoria") di tale accordo prevede che *"le controversie che dovessero insorgere tra i singoli proprietari o tra uno o più di essi e la collettività dei proprietari verranno demandati al giudizio di un collegio arbitrale composto di tre membri nominati: due dalle parti in lite ed il terzo dai primi due ovvero dal Presidente della C.C.I.A.A. di Padova in caso di mancato accordo da parte degli arbitri di parte. Il Collegio arbitrale giudicherà ex bono et aequo senza formalità di procedura"*.

Ebbene, a mente dell'art. 808 c.p.c., la clausola compromissoria consiste in un accordo in virtù del quale le parti intendono affidare ad arbitri la risoluzione di tutte o determinate controversie future che possano tra loro insorgere in merito all'interpretazione o all'esecuzione del contratto, sottraendole così alla "giustizia ordinaria". Le parti possono far decidere da arbitri le controversie tra loro insorte che non abbiano per oggetto diritti indisponibili, salvo espresso divieto di legge (art. 806 c.p.c.).

Inoltre, la clausola compromissoria riferita genericamente alle controversie nascenti dal contratto cui essa inerisce va interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi *causa petendi* nel contratto medesimo (cfr. [Cassazione civile, sez. II, 3 febbraio 2012, n. 1674](#)).

È evidente, pertanto, che il caso sottoposto al giudizio di questo Tribunale rientri nell'ambito di applicazione della suddetta clausola, trattandosi di regolamento di rapporti tra un singolo proprietario e la collettività dei proprietari. Infondata è l'asserita inoperatività della clausola



compromissoria rispetto al giudizio *de quo* per essere l'azione promossa relativa al "recupero di un credito liquido, certo ed esigibile", come sostenuto da parte opposta, poiché per controversia si intende qualsiasi lite che costituisce oggetto di un'azione giudiziaria.

Atteso che parte convenuta opposta, costituendosi, non ha disconosciuto la scrittura privata *de qua*, la portata e la sottoscrizione della stessa, la stessa non può che trovare applicazione al caso di specie.

Il carattere estremamente chiaro della clausola compromissoria in commento non lascia adito a dubbi circa l'effettiva volontà delle parti di deferire le controversie tra esse insorte alla decisione degli arbitri.

Ne consegue l'incompetenza del Tribunale di Rovigo a pronunciarsi sulla domanda proposta in via monitoria dalla parte opposta e sulle domande riconvenzionali formulate dall'opponente.

Sulla base dell'evoluzione giurisprudenziale sul tema, infatti, si ritiene che lo stabilire se una controversia spetti, o meno, alla cognizione degli arbitri integra una questione di competenza.

In particolare, pronunciandosi sul tema, la Suprema Corte ha statuito che:

“L'attività degli arbitri rituali, anche alla stregua della disciplina complessivamente ricavabile dalla legge 5 gennaio 1994, n. 25 e dal d.lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, ha natura giurisdizionale e sostitutiva della funzione del giudice ordinario, sicché lo stabilire se una controversia spetti alla cognizione dei primi o del secondo si configura come questione di competenza, mentre il sancire se una lite appartenga alla competenza giurisdizionale del giudice ordinario e, in tale ambito, a quella sostitutiva degli arbitri rituali, ovvero a quella del giudice amministrativo o contabile, dà luogo ad una questione di giurisdizione” (vedi Cass., Sez. U, Ordinanza n. 24153 del 25/10/2013).

Ancora, a sostegno del principio sopra riportato, la giurisprudenza di legittimità ha affermato che è inammissibile l'appello avverso la decisione del tribunale declinatoria della propria competenza a favore degli arbitri rituali, poiché l'attività di questi ultimi ha natura giurisdizionale e sostitutiva della funzione del giudice ordinario, sicché la relativa questione può essere fatta valere solo con regolamento di competenza (vedi Cass., Sez. 1, Sentenza n. 17908 del 13/08/2014).

La clausola compromissoria non esclude la competenza del giudice ordinario ad emettere un decreto ingiuntivo, in quanto, l'eccezione di compromesso non è rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione della parte interessata e, nella fase sommaria del procedimento monitorio, non esiste ancora una controversia caratterizzata dal contraddittorio tra le parti e quindi deferibile alla cognizione degli arbitri (cfr. *ex plurimis* Cass. Civ., Sezioni Unite, n. 19473 del 2016); tuttavia mantiene però ferma la competenza del Collegio Arbitrale in merito al giudizio di opposizione,



instaurandosi in tal caso un giudizio ordinario di cognizione, che implica necessariamente il deferimento della controversia alla cognizione del collegio arbitrale.

Se tempestivamente proposta, come nel caso in esame, l'eccezione impone conseguentemente al giudice la declaratoria di nullità (e quindi improponibilità) del decreto ingiuntivo opposto e la contestuale remissione della controversia al giudizio degli arbitri (tra gli altri, Trib. Palermo, 14 marzo 2013; Cass. Civ., Sez. II, 4 marzo 2011, n. 5265; Trib. Nola, Sez. II, 13 marzo 2007; Trib. Bari, sez. II, 20 febbraio 2006, n. 420, Trib. Padova, 30 maggio 2005; Cass. 28 luglio 1999 n. 8166; 9 luglio 1989 n. 3246).

Quanto alle spese del giudizio, nei casi ove non vi sia una soccombenza in senso tecnico, si deve identificare la parte soccombente con quella che ha, comunque, dato causa al giudizio posto che l'eventuale rinuncia del "soccombente" a riassumere la causa avanti il giudice competente comporterebbe l'accollo all'eccipiente delle spese della sua costituzione in una causa avanti a giudice funzionalmente incompetente adito dalla controparte.

Le spese si liquidano in dispositivo secondo i criteri stabiliti nel D.M. 55/2014.

P.Q.M.

il Tribunale di Rovigo, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione respinta:

- dichiara l'incompetenza del Tribunale di Rovigo a pronunciarsi sulla domanda proposta in via monitoria dalla parte opposta e sulle domande riconvenzionali formulate dall'opponente, per essere la controversia devoluta alla decisione del Collegio Arbitrale di cui all'art. 10 dell'accordo stipulato tra le parti in data del 22.1.1997;
- revoca il decreto ingiuntivo n. 666/2014, emesso dal Tribunale di Rovigo in data 05/05/2014;
- condanna Bergamasco Simone e Gemmo Luisa, quali amministratori del "Condominio Lottizzazione di Via Praterie", al pagamento in favore di Zanin Francesco delle spese processuali che liquida in € 4.835,00 per compenso, oltre C.P.A. e I.V.A., oltre il 15% del compenso per spese forfettarie ed € 145,50 per spese documentate.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti.

Rovigo, 11 ottobre 2018

Il Giudice
dott.ssa Pierangela Congiu





