REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Napoli

12 SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Luigia Stravino,

preso atto delle note di trattazione scritta depositate dalle parti,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA ex art.281 sexies cpc

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **21800/2024** promossa da:

La *Controparte_1* , con sede in Catania alla via A.La Marmora n. 12, P.Iva *P.IVA_1* , in persona del liquidatore sig. *Controparte_2* nato a Catania il 3.1.1952, ivi residente alla via A. La Marmora n. 12, CF *C.F._1* , rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Di Nardo del foro di Napoli, CF: *C.F._2* presso il cui studio elettivamente domicilia in Napoli al Corso Umberto Primo n. 293

Arbitrato in Italia

OPPONENTE

contro

Controparte_3 (C.F. e Iscr. Registro Imprese di Napoli n. *P.IVA_2*), con sede legale in via F, Crispi n. 74, in persona dell'Amministratore Delegato, Dr. *CP_4* rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente, dagli avv.ti prof. Francesco Fimmanò (cod. fisc. *C.F._3* – pec: *Email_1* – fax 081.19562839), Giovanni Esposito (codice fiscale *C.F._4* - pec: *Email_2* ed Enrico Iovine (codice fiscale *C.F._5* – pec: *Email_3*, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. prof. Francesco Fimmanò in Napoli, al Centro Direzionale Isola E/1

OPPOSTO

CONCLUSIONI

Con le note di trattazione scritta depositate i difensori delle parti si richiamavano ai rispettivi scritti difensivi.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 9-10-2024 parte opponente

Arbitrato in Italia

ha impugnato il decreto ingiuntivo n. 4041/24, notificatole in data 2-9-2024, con il quale le veniva intimato il pagamento di euro 103.810,03, oltre interessi e spese, in forza di fatture emesse dall *Controparte_3* per il versamento dei canoni per la gestione delle aree comuni, in esecuzione del contratto di riscatto sottoscritto dalla *Controparte_1*

In particolare la ricorrente esponeva che

Controparte_1 (già Controparte_5 - cfr. doc. [2] – visura camerale Controparte_1) è una società che ha quale oggetto sociale la lavorazione di abbigliamento in pelle, è utente del Complesso Interportuale quale titolare del diritto di proprietà superficiaria di un Corpo di Fabbrica facente parte del medesimo Complesso, sito al Lotto C2, Modulo di Utenza n. 19, contraddistinto dai seguenti estremi catastali: foglio 8, particella 453, subalterno 48 (già subalterno 29), Via Bosco Fangone snc, piano T-1, Categoria D/7, Rendita Catastale Euro 7.976,04, acquistato con atto di riscatto sottoscritto innanzi Notaio Dott. [...] Per_1 , in data 13/12/2017, allegato al presente ricorso monitorio in uno al "Capitolato Integrativo del contenuto dei Contratti di riscatto e vendita di immobili facenti parte del Complesso Interportuale di Nola" ;

Arbitrato in Italia

-In particolare, il contratto prevede che CP_1 *si faccia carico degli oneri ivi previsti in capo alla conduttrice, tra i quali vi rientrano anche quelli definiti di "Servizi Gestione Centro" ai termini e condizioni di seguito indicati:*

a. ai sensi dell'art. 6.4 del Contratto, è previsto che: "Per quanto concerne il pagamento delle spese per la gestione del comprensorio interportuale, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni di uso comune e i servizi offerti agli UTENTI, ricade su tutti gli utenti stessi in misura proporzionale all'estensione del modulo da ciascuno occupato."

b. Ai sensi dell'art. 15 del Capitolato sottoscritto in uno all'atto di riscatto, inter alia è previsto che: "Per la ripartizione degli stessi, fino a quando tali tabelle non saranno perfezionate, si applicherà il criterio vigente, uguale per tutti gli UTENTI, consistente nel pagamento di una cifra fissa mensile, attualmente predeterminata forfettariamente in ragione di euro 1,00 (uno virgola zero zero) (ndr. attualmente, per effetto dell'adeguamento Istat, l'importo è pari ad euro 1,1130/mq) per ogni metro quadrato di Unità di Utenza, calcolata secondo la metratura dell'estensione della superficie coperta (per la parte capannone) e in ragione di euro 0,40 (zero virgola quaranta) (ndr. attualmente, per effetto dell'adeguamento Istat, l'importo è pari ad euro 0,4452/mq) per ogni metro quadrato di

Arbitrato in Italia

unità di UTENZA calcolata secondo la metratura dell'estensione della superficie destinata a soppalco";

4. risulta creditrice nei confronti della società CP_1 *per la somma totale pari ad € 103.810,03, maturata in ragione del mancato pagamento delle Spese per la gestione del Complesso Interportuale, come previsto ai sensi degli artt. 6.4 e 15 del Contratto e del Capitolato, allegato al Contratto.*

Sulla base di tali premesse la ricorrente chiedeva ed otteneva il provvedimento monitorio de quo avverso il quale spiegava opposizione la Controparte_1 .

Quest'ultima eccepiva il difetto di giurisdizione del giudice adito, stante la clausola arbitrale di cui all'art.14 del contratto di riscatto del 31-12-2017, e la nullità della clausola di cui all'ultimo comma dell'art. 14; il difetto di competenza per territorio del Tribunale di Napoli , per essere competente per territorio il Tribunale di Catania, quale foro della convenuta (opponente), o il Tribunale di Nola, quale foro per le cause afferenti ad immobili, posto che il cespite in questione era sito in Nola.

Nel merito, l'intimata contestava il quantum delle pretese creditorie

Arbitrato in Italia

della controparte, non essendo stato il canone, a suo dire, correttamente quantificato. posto che le aree soppalcate erano notevolmente superiori rispetto a quanto riportato nel calcolo della ricorrente, con conseguente riduzione delle aree coperte non soppalcate e notevole abbattimento dell'importo dovuto.

In data 18-2-2025 si costituiva in giudizio parte opposta, impugnando le deduzioni della controparte e chiedendo la conferma dell'ingiunzione di pagamento, previa concessione della provvisoria esecuzione.

Il G.I. fissava per la discussione della causa ex art.281 sexies cpc l'udienza del 5-6-2025, sostituita mediante il deposito delle note di trattazione scritta ex art.127 ter cpc.

Tanto premesso, si osserva quanto segue.

Parte opponente ha eccepito, in primo luogo, il difetto di giurisdizione dell'adito Tribunale, stante la giurisdizione del Collegio Arbitrale in virtù di clausola compromissoria apposta in calce all'atto di riscatto del 31.12.2017 (art. 14 v. doc. n. 3 fascicolo monitorio), che prevede il deferimento ad arbitrato rituale di qualsiasi controversia che dovesse insorgere nell'interpretazione o esecuzione del contratto.

Arbitrato in Italia

Ha, inoltre, eccepito la nullità della clausola di cui all'ultimo comma dell'art.14 suddetto, essendo pacifico in dottrina che *"la clausola arbitrale unilateralmente obbligatoria con facoltà di una sola della parti nella scelta del giudice, seppure ammissibile in altri ordinamenti, non può ritenersi conforme al nostro ordinamento per mancanza di consenso reciproco"* (v.pag.2 dell'atto di opposizione).

L'eccezione appare infondata e, pertanto, va respinta.

Ed infatti, è pur vero che l'art.14 del contratto di riscatto in parola prevede che "14.1. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere circa la validità, l'efficacia, l'interpretazione e l'esecuzione di questo contratto sarà deferita alla decisione di un collegio arbitrale, composto di tanti arbitri quante sono le parti in contrasto, ognuno nominato da ciascuna di esse. Gli arbitri i nominati delle PARTI designeranno, di comune accordo, l'arbitro che assumerà le funzioni di Presidente del Collegio. In caso di disaccordo la parte più diligente richiederà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 810 c._p.c., la nomina dell'arbitro con funzioni di Presidente del Collegio alla Camera di Commercio di Napoli.

14.2. Il Collegio Arbitrale giudicherà secondo diritto ed in conformità

delle norme del codice di procedura civile; ai sensi dell'articolo 829

Arbitrato in Italia

c._p_.c._ 3° comma è ammessa l'impugnativa per motivi di diritto, perché le PARTI espressamente pattuiscono ciò.

14.3. La sede del Collegio sarà in Napoli.".

Ma va, tuttavia, considerato che il comma 4 del detto art.14 stabilisce che " 14.4. Sarà facoltà dell'INTERPORTO decidere, per ciascuna eventuale azione da promuovere su iniziativa dello stesso *CP_3* , se avvalersi della clausola arbitrale, ovvero di avvalersi della autorità giudiziaria ordinaria; la scelta effettuata dall'INTERPORTO sarà immodificabile ed impegnativa per entrambi i contraenti, e varrà solo per la singola azione a cui si riferisce".

Come più volte ribadito dalla giurisprudenza di legittimità, la clausola compromissoria che attribuisca soltanto ad una delle parti la facoltà di declinare la competenza arbitrale e di chiedere che la causa sia decisa dal Giudice ordinario non può ritenersi invalida, non ponendosi in contrasto con i limiti di esercizio dell'autonomia privata, giacché la derogabilità unilaterale non contraddice alcuna norma vigente, né valori immanenti all'ordinamento, ma costituisce anzi espressione di una tendenza coerente con il sistema, favorevole al riconoscimento della giustizia pubblica quale forma primaria di risoluzione dei conflitti (cfr.

Arbitrato in Italia

Cass., Sez. I, 22/10/1970, n. 2096; 19/10/1960, n. 2837; Cass., Sez. VI, 22/05/2015, n. 10679). In effetti, pur introducendo un trattamento differenziato tra le parti, in relazione alla scelta delle modalità di definizione delle controversie nascenti dal contratto, la clausola in questione appare idonea a soddisfare le esigenze di certezza della tutela e mutualità e reciprocità del consenso connesse alla stipulazione della convenzione di arbitrato, traducendosi nella preventiva individuazione della parte vincolata alla osservanza della competenza arbitrale, e costituendo il frutto di una convergente manifestazione di volontà delle parti, volta a consentire ad una sola di esse di sottrarsi a tale competenza optando, in alternativa, per l'azione dinanzi al Giudice ordinario: non a caso, tale accordo è stato assimilato ad un patto di opzione, con cui, ai sensi dell'art. 1331 cod. civ, le parti convengono sulla possibilità di derogare alla giurisdizione ordinaria, rimettendo tuttavia ad una di esse la decisione finale sul punto. (Cassazione n.7894/2025). In tale prospettiva, l'unica questione che residua, ai fini del riconoscimento della validità della predetta clausola, riguarda il carattere vessatorio della stessa, e la conseguente necessità della specifica approvazione per iscritto delle parti, ai sensi dell'art. 1341, secondo comma, cod. civ.: questione che va risolta mediante l'osservazione che il requisito

Arbitrato in Italia

prescritto dall'art.1341 comma 2 cc è un requisito prescritto per l'opponibilità delle clausole vessatorie al contraente aderente, il quale è quindi l'unico legittimato a farne valere l'eventuale mancanza (cfr. Cass., Sez. II, 21/08/2017, n. 20205; Cass., Sez. VI; 20/08/2012, n. 14570) e nella fattispecie in esame l'opponente non ha eccepito la mancanza della specifica approvazione scritta della clausola in parola.

Quanto, poi, all'eccezione di incompetenza territoriale sollevata dall'opponente, si rileva che la stessa va reputata inammissibile, in quanto non compiutamente formulata.

In tema di competenza territoriale nelle cause relative a diritti di obbligazione, la disciplina dettata dall'art. 38 c.p.c. comporta che il convenuto sia tenuto ad eccepire l'incompetenza del giudice adito con riferimento a tutti i criteri concorrenti previsti dagli artt. 18, 19 e 20 c.p.c., con l'indicazione specifica del giudice ritenuto competente in relazione a ciascuno di essi, senza che, verificatasi la suddetta decadenza o risultata comunque inefficace l'eccezione, il giudice adito possa rilevare d'ufficio profili d'incompetenza non prospettati, restando la competenza del medesimo radicata in base al profilo non (o non efficacemente) contestato.

Arbitrato in Italia

(Cassazione civile, Sez. VI, sentenza n. 21769 del 27 ottobre 2016);

Come più volte già chiarito dalla S.C., la completezza è requisito di ammissibilità dell'eccezione e, quindi, l'eventuale incompletezza può essere rilevata anche d'ufficio dalla stessa Corte di Cassazione in sede di regolamento di competenza (conf. Cass. 22510/2016; 26094/14; 5725/13; Cassazione civile Sez. VI - 3 Ordinanza n. 21941 del 10/09/2018).

Secondo la giurisprudenza costante della Suprema Corte, in tema di eccezione di incompetenza per territorio derogabile, sollevata con riguardo a persona giuridica, la mancata contestazione nella comparsa di risposta della sussistenza del criterio di collegamento indicato dall'art. 19, primo comma, ultima parte, c.p.c. (cioè dell'inesistenza, nel luogo di competenza del giudice adito, di uno stabilimento e di un rappresentante autorizzato a stare in giudizio con riferimento all'oggetto della domanda) comporta l'incompletezza dell'eccezione, rilevabile d'ufficio anche in sede di regolamento di competenza, sicché l'eccezione deve ritenersi come non proposta, con radicamento della competenza del giudice adito (Cass. n.20597/2018; Cass. n. 26094 del 2014; conforme a Cass. 5725 del 2013).

Nella fattispecie in esame l'eccezione non risulta proposta in modo

Arbitrato in Italia

completo in relazione al foro generale delle persone giuridiche di cui all'art. 19, comma 1, c.p.c, nonchè in relazione al "forum destinatae solutionis" e in relazione al "forum contractus", in quanto dall'esame dell'atto di opposizione emerge che l'opponente ha sollevato l'eccezione di incompetenza per territorio del Tribunale di Napoli prospettando la competenza del Tribunale di Catania con riferimento al foro generale del luogo della propria sede legale, in Catania, nonché prospettando la competenza del Tribunale di Nola con riferimento al luogo in cui è sito l'immobile, ma nulla viene prospettato circa la esistenza o meno nel circondario di Napoli del foro dello stabilimento con un rappresentate autorizzato a stare in giudizio per l'oggetto della domanda, di cui al secondo inciso dell'art. 19, comma 1, c.p.c., nonché nulla viene contestato in ordine al criterio di collegamento territoriale del luogo in cui deve eseguirsi l'obbligazione dedotta in giudizio di cui all'art.20 cpc (forum destinatae solutionis), nonché in ordine al criterio di collegamento territoriale del "forum contractus" di cui all'art.20 cpc.

Peraltro, nel caso di specie, la competenza per territorio appare radicarsi in Napoli, in base al combinato disposto degli artt.20 cpc e 1182 comma 3 cc (il ricorrente ha sede in Napoli).

Arbitrato in Italia

Ed infatti, la liquidità dell'obbligazione pecuniaria, requisito indispensabile per poterla ritenere portabile, ai fini della determinazione del forum destinatae solutionis ma anche agli effetti della mora ex re, ricorre esclusivamente quando il titolo ne determini l'ammontare oppure indichi i criteri per determinarlo senza lasciare nessun margine di discrezionalità.

In particolare, ai fini della competenza, i presupposti della liquidità sono accertati dal giudice in base allo stato degli atti, ai sensi dell'art. 38, comma 4, c.p.c. e ricorrono quando non è necessario ulteriore titolo negoziale o giudiziale in quanto il titolo indica il criterio per determinare il compenso, a nulla rilevando le eventuali contestazioni riferite "all'an" e al "quantum (Cassazione civile sez. un,, 13/09/2016, n.17989; Cassazione civile sez. VI, 20/03/2019, n.7722). Le obbligazioni pecuniarie da adempiersi al domicilio del creditore, secondo il disposto dell'art. 1182, comma 3, c.c., sono - agli effetti sia della mora ex art. 1219, comma 2 n. 3, c.c., sia della determinazione del forum destinatae solutionis ai sensi dell'art. 20, ultima parte, c.p.c. - esclusivamente quelle liquide, delle quali, cioè, il titolo determini l'ammontare, oppure indichi i criteri per determinarlo senza lasciare alcun margine di scelta discrezionale, e i presupposti della liquidità sono accertati dal giudice, ai fini della

Arbitrato in Italia

competenza, allo stato degli atti secondo quanto dispone l'art. 38, ultimo comma, c.p.c.

Applicando tali principi alla fattispecie in esame, l'obbligazione dedotta in causa va reputata liquida, dovendo la liquidità essere accertata, ai fini della competenza, allo stato degli atti e a prescindere da eventuali contestazioni relative all'an e al quantum.

E poichè la ricorrente ha sede a Napoli, si radica la competenza per territorio del Tribunale di Napoli.

Parte opponente ha, infine, eccepito con l'atto di opposizione che il credito fatto valere dalla controparte non avrebbe il carattere della certezza. L'importo del canone per la gestione dei servizi comuni è stato, infatti, forfettariamente stabilito in € 1,00 per mq di superficie coperta ed € 0,40 per i soppalchi, ma il canone non sarebbe stato correttamente quantificato, in quanto le aree soppalcate sarebbero notevolmente superiori rispetto a quanto riportato nel calcolo di parte opposta.

Ebbene, osserva il Tribunale che la contestazione di parte resistente appare del tutto generica e non supportata da alcun elemento di prova.

L'intimata si è limitata a dedurre che i calcoli operati dalla

Arbitrato in Italia

controparte sarebbero errati, essendo le aree soppalcate superiori rispetto a quanto riportato dall'opposta, ma non ha fornito nessun elemento - neppure indiziario - a sostegno di quanto eccepito.

Si rammenta che la parte non può limitarsi a negare i fatti affermati dalla controparte. Una contestazione per essere specifica deve contrastare il fatto avverso con un altro fatto diverso o logicamente incompatibile oppure con una difesa che appare seria per la puntualità dei riferimenti richiamati.

È bene precisare che il principio della contestazione specifica non implica inversione dell'onere della prova. L'onere di cui all'art. 115 c.p.c. non è onere probatorio, ma onere di allegazione: la parte non può limitarsi a negare i fatti affermati dalla controparte, ma deve contrastarli indicando altri ed ulteriori fatti positivi che siano con essi incompatibili. Se manca tale indicazione, la contestazione è generica, e pertanto il fatto genericamente contestato non ha necessità di prova. Altrimenti detto, la contestazione specifica ha il compito di delimitare il thema probandum: solo con una contestazione specifica il fatto oggetto di contestazione assurge a fatto oggetto di prova, ed ovviamente le conseguenze di una eventuale mancata prova vengono ripartite secondo il criterio generale di cui all'art. 2697 c.c.. Se, al contrario, siffatta contestazione non viene

Arbitrato in Italia

posta in essere, il fatto non contestato (o contestato genericamente) non ha bisogno di essere provato.

Ebbene, nella fattispecie in esame parte opponente si è limitata a contestare, genericamente, l'erronea quantificazione dei canoni operata dalla opposta, senza nulla contrapporre di preciso e, quindi, senza allegare elementi diversi, incompatibili con quelli addotti dalla controparte.

Inoltre, va osservato che l'azione proposta dall *Parte_1* *CP_3* con il ricorso monitorio è un'azione di adempimento contrattuale, in quanto il ricorrente fonda le sue pretese creditorie sull'atto di riscatto, stipulato tra le parti. E applicando i principi affermati dalla Suprema Corte in materia di ripartizione dell'onere della prova nella azioni di adempimento contrattuale, era onere del *Parte_2* istante fornire la prova della fonte del rapporto obbligatorio dedotto in giudizio, limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte, mentre era onere del debitore provare il fatto estintivo dell'altrui pretesa o comunque fatti modificativi o impeditivi dell'altrui diritto (V.Cass. Sez.Unite n.13533/2001: Il creditore, sia che agisca per l'adempimento, per la risoluzione o per il risarcimento del danno, deve dare la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto e, se previsto, del termine di

Arbitrato in Italia

scadenza, mentre può limitarsi ad allegare l'inadempimento della controparte: sarà il debitore convenuto a dover fornire la prova del fatto estintivo del diritto, costituito dall'avvenuto adempimento. Eguale criterio di riparto dell'onere della prova deve ritenersi applicabile nel caso in cui il debitore, convenuto per l'adempimento, la risoluzione o il risarcimento del danno da inadempimento, si avvalga dell'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 c.c. per paralizzare la pretesa dell'attore (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore agente dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione)).

Ebbene, nell'ipotesi in esame il creditore *Parte_2* ha assolto all'onere della prova su di esso gravante, producendo il contratto di riscatto (peraltro, il rapporto contrattuale è pacifico tra le parti), mentre il debitore convenuto non ha fornito prova di fatti estintivi , modificativi o impeditivi dell'altrui diritto.

Infine, non va sottaciuto che non risulta, sulla base degli atti, che l'opponente abbia mai mosso obiezione alcuna alle richieste di pagamento della controparte in epoca antecedente alla instaurazione del presente procedimento (v.solleciti di pagamento

Arbitrato in Italia

allegati nella fase monitoria e non disconosciuti dalla opponente).

La mancata contestazione delle fatture antecedentemente alla notifica del decreto ingiuntivo rappresenta, senz'altro, un indice inequivoco della legittimità delle pretese economiche della creditrice (opposta).

Per tutte le considerazioni svolte l'opposizione va rigettata e il decreto ingiuntivo opposto va confermato, dichiarandolo definitivamente esecutivo.

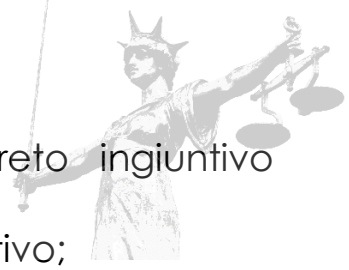
Le spese del presente procedimento di opposizione seguono le regole della soccombenza e sono liquidate d'ufficio come in dispositivo, determinando gli onorari nei valori minimi per tutte le fasi in cui si è articolato il processo, con attribuzione ai procuratori antistatari di parte opposta.

Va, infine, respinta la domanda di condanna per lite temeraria, avanzata dall'opposta, non ravvisandosi né mala fede, né colpa grave nel comportamento della soccombente, nè apparendo pretestuosa l'iniziativa giudiziale espressa con l'atto di opposizione.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

Arbitrato in Italia



-rigetta l'opposizione e per l'effetto conferma il decreto ingiuntivo opposto n.4041/24, dichiarandolo definitivamente esecutivo;

-condanna altresì la parte opponente a rimborsare alla parte opposta le spese di lite, che si liquidano in € 7052,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfettario spese generali, i.v.a., c.p.a. come per legge, con attribuzione ai procuratori antistatari;

-respinge la domanda di condanna per lite temeraria ex art.96 cpc, avanzata dall'opposta.

Napoli, 5-6-2025

Il Giudice

dott. Luigia Stravino

Arbitrato in Italia