



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE SECONDA CIVILE.

In persona del giudice unico monocratico dott.sa Maria Stefania Picece ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n.6799 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2022, trattenuta in decisione con decreto del 19/02/2025.

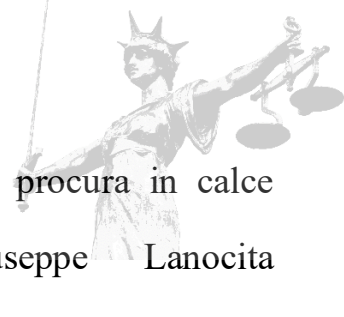
TRA

Parte_1 - C.F. *C.F._1* - nato a Napoli il 18.02.1951 e residente in Salerno alla Via Girolamo Seripando n. 10, elettivamente domiciliato in Mercogliano (AV) al Viale S. Modestino n. 6, presso lo studio dell'avv. Gennaro Gennarelli [C.F. *C.F._2*], che lo rappresenta e difende come da mandato in calce all'atto di citazione, PEC *Email_1*

ATTORE

E

Controparte_1 (c.f. *P.IVA_1*, sede legale in Salerno, via S. Allende n. 161) in persona del Presidente del Consiglio di Amm.ne suo legale rapp. te

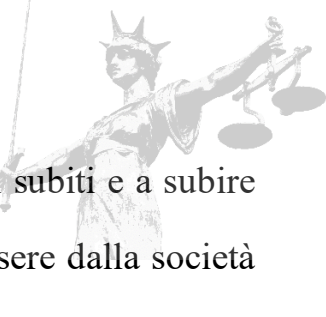


pro tempore, dott. *Controparte_2*, rappresentata e difesa, giusta procura in calce all'atto di costituzione del 29/03/2023, dall'avv. Giuseppe Lanocita (*C.F._3* - *Email_2* - *P.IVA_2*) con studio in Salerno (SA), alla via Roma, 61.

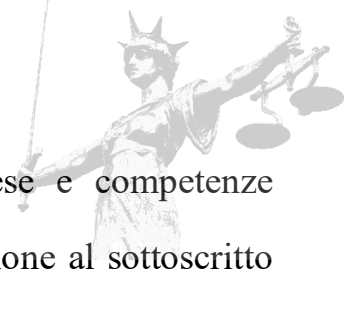
CONVENUTA

SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Con atto di citazione del 01/08/2022 il sig. *Parte_1* citava in giudizio la *Controparte_1* in persona del rapp.te *pro tempore* chiedendo in via preliminare, di dichiarare la riunione del presente giudizio a quello già pendente tra le medesime parti presso il Tribunale di Salerno con R.G. n. 7976/2021 G.I. dott.ssa *Parte_2*, per le evidenti e motivate ragioni di connessione oggettiva e soggettiva; nel merito, di accertare e dichiarare la responsabilità della *Controparte_1* ai sensi dell'art. 1453 c.c., per omessa assegnazione dell'alloggio prenotato dal sig. *Pt_1* in data 09.09.2011 attualmente ancora non completato nonostante i numerosi conferimenti già effettuati dall'istante e per omesso rilascio della polizza fideiussoria ex D. Lgs. n. 122/2005; per l'effetto, dichiarare risolta la scrittura privata di prenotazione degli alloggi del 09.09.2011 per grave inadempimento della cooperativa ai sensi dell'art. 1453 c.c. con diritto alla restituzione al sig. *Pt_1* di tutti i conferimenti effettuati sino ad oggi in favore della *CP_1* per euro 62.838,00, oltre interessi e rivalutazione. Così concludeva l'attore: "Accertare e dichiarare la inesistenza, insussistenza ed infondatezza di qualsiasi credito eventualmente vantato dalla società *Controparte_1* nei confronti del sig. *Pt_1* con conseguente statuizione di non debenza delle somme richieste dalla cooperativa nella missiva del 15.03.2021; Accertare e dichiarare il diritto del sig.



Pt_1 al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali subiti e a subire in conseguenza e a causa della illegittima e lesiva condotta posta in essere dalla società cooperativa *CP_1*, per mancata assegnazione dell'alloggio e per omessa consegna della polizza fideiussoria di cui al decreto legislativo n. 122/2005, quantificati prudenzialmente in €. 380.000,00, pari al valore stimato dell'immobile prenotato, o nella maggior e/o minore somma che verrà determinata in corso di causa anche a mezzo CTU ovvero in via equitativa dall'On.le Giudice adito. In subordine, nella denegata ipotesi di riconoscimento della debenza in capo al *Pt_1* del credito richiesto dalla *CP_1* nella missiva del 15.03.2021, accertare e dichiarare la sussistenza dei presupposti per operare la compensazione legale del credito vantato dal sig. *Pt_1* nei confronti della *CP_1*, a titolo di risarcimento danni, prudenzialmente quantificati in €.380.000,00 - pari al valore stimato dell'immobile prenotato, o nella maggior e/o minore somma che verrà determinata in corso di causa anche a mezzo CTU ovvero in via equitativa dall'On.le Giudice adito -, con il controcredito richiesto dalla cooperativa nei confronti dell'attuale istante con la missiva del 15.03.2021. Conseguentemente, accertare e dichiarare la compensazione del presunto credito vantato dalla *Controparte_1* nei confronti del sig. *Parte_1*, con conseguente estinzione della relativa posizione debitoria in capo all'odierno attore, e, nel contempo, accertare e dichiarare che, in conseguenza della compensazione delle rispettive partite dare/avere tra le parti, il sig. *Pt_1* rimane ancora creditore della società Cooperativa Fidelits della somma che residuerà a titolo di differenza con il proprio controcredito prudenzialmente quantificato in euro 380.000,00 ovvero con quella diversa somma che sarà accertata in corso di causa.



Condannare, in ogni caso, la convenuta al pagamento delle spese e competenze professionali di giudizio oltre accessori come per legge, con attribuzione al sottoscritto avvocato anticipatario”.

Con comparsa del 22/11/2022 si costituiva la *Controparte_1* in persona del legale rapp.te *pro tempore* chiedendo in via preliminare, di accertare e dichiarare la sussistenza di un giudicato tra le parti relativamente alle domande di cui ai capi B), C), D) E) delle conclusioni dell'atto di citazione e per l'effetto rigettarle con condanna di parte attrice al pagamento delle spese di lite, anche ex art. 96 c.p.c.; sempre in via preliminare, accertare e dichiarare la sussistenza di litispendenza tra il presente giudizio (relativamente alle domande di cui ai capi F) e G) e quello RGN. 7976/2021 ancora pendente innanzi all'intestata Autorità Giudiziaria ad istruzione della dott.ssa *Pt_2* e per l'effetto cancellare la causa dal ruolo ex art. 39, primo comma, c.p.c. con condanna di parte attrice al pagamento delle spese di lite, anche ex art. 96 c.p.c.; rigettare in ogni caso la richiesta di riunione del presente giudizio con quello RGN 7976/2021, anche perché pendenti in fasi diverse; in via subordinata dichiarare la propria incompetenza in favore del Collegio Arbitrale a formarsi per tutte le motivazioni evidenziate in narrativa; nel merito, rigettare tutte le domande attoree in quanto improcedibili, inammissibili, infondate e non provate. Il tutto con vittoria di spese e competenze di causa.

Alla prima udienza di comparizione il giudice assegnava i termini ex art. 183, comma 6, c.p.c. Con ordinanza del 28 novembre 2023, ritenuto che il giudizio dovesse essere rinviato per la precisazione delle conclusioni, non necessitando di alcun atto di istruzione, né risultando opportuna la riunione con altro giudizio pendente fra le stesse parti, del quale giudizio, peraltro, non si conosceva lo stato, il tribunale rinviava la causa



per precisazione delle conclusioni e, all'esito, la tratteneva in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Tanto premesso, vanno esaminate le questioni pregiudiziali e/o preliminari e, *in primis*, l'eccezione di incompetenza di codesto Tribunale a favore del Collegio Arbitrale.

Tale eccezione può ritenersi fondata. Infatti, vero è che nel caso di Cooperative Edilizie esistono due rapporti ben distinti: uno riguardante il rapporto societario e mutualistico, come in tutte le società cooperative; l'altro - di natura sinallagmatica - che riguarda la vendita al socio del bene immobile, e che va considerato alla stregua di qualsiasi contratto di compravendita di diritto privato (Cass. nn. 6016/03; 5724/04; 7646/07; Cass. Sez. Un. 9660/09). Nel caso di specie, i crediti vantati dalla Cooperativa e più specificatamente quelli menzionati nella missiva del 15/3/2021 attengono proprio al rapporto sociale e mutualistico e trovano la loro causale, in relazione al rapporto sociale nell'art. 12 dello Statuto e nella delibera del CdA n. 11/2016 del 19.2.2016, nelle delibere dell'Assemblea dei soci del 26.4.2017, 11.7.2020 e 6.9.2021, nonché al rapporto mutualistico, ovvero alla partecipazione al programma edilizio Torre del Sole 6 trovando il loro fondamento negli artt. 12-13 dello Statuto, nelle delibere del CdA n. 24/2019 del 7.12.2019, n. 2/2020 del 28.3.2020 e n. 8/2021 del 28.2.2021, oltreché nella delibera dell'Assemblea dei soci del 27.6.2016. Infatti l'art. 46 dello statuto sociale così statuisce: "Tutte le controversie derivanti dal presente statuto, dai regolamenti approvati dall'assemblea e più in generale dal rapporto sociale ivi comprese quelle relative alla validità all'interpretazione e all'applicazione delle disposizioni statutarie e regolamentari o delle deliberazioni adottate dagli organi sociali e quelle relative a recesso od esclusione dei soci, che dovessero insorgere tra la società ed i soci o tra i soci, devono



essere rimesse alla decisione di un collegio di tre arbitri da nominarsi a cura del Presidente del Tribunale di Salerno...”. L’operatività, nel giudizio *de quo*, di detta clausola appare chiara, posto che le domande di accertamento della esistenza/inesistenza del credito discendono, infatti, dal rapporto sociale socio-cooperativa e sono, pertanto, da sottoporre al vaglio del collegio arbitrale così come previsto dall’art. 46 dello statuto. A tale ricostruzione ha inteso aderire anche Codesto Ecc.mo Tribunale, il quale, in altro giudizio avente ad oggetto la medesima domanda di accertamento negativo svolta dall’attore, ha inteso statuire che “Tenuto presente il tenore della clausola *de quo* non pare dubitabile che la controversia oggetto del presente giudizio, avente ad oggetto la richiesta di risoluzione e di accertamento negativo dei crediti vantati dalla cooperativa che trovano fondamento nello statuto e nelle delibere degli organi sociali, richiamate nello stesso “atto di prenotazione di alloggio sociale” e più in generale nel rapporto mutualistico, cioè nella partecipazione al programma edilizio torre del sole 6, vada annoverata tra le controversie ricomprese nella suddetta clausola compromissoria” (cfr. sentenza n.1259/2022). Né alcun rilievo assume in tal senso l’asserzione per cui l’attore agirebbe in veste di prenotatario e non di socio – pure riproposta nel richiamato giudizio concluso con la sentenza n.1259/2021 posto che il Tribunale di Salerno ha avuto altresì modo di precisare che “L’attore, al fine di escludere l’operatività per il presente giudizio della clausola compromissoria di cui all’articolo 46 dello Statuto della Cooperativa deduce di agire “non quale socio, bensì quale soggetto terzo prenotatario dell’immobile in questione, in virtù di scrittura privata del 9.9.2011...In realtà, nella scrittura del 9.9.2011, rubricata “atto di prenotazione di alloggio sociale” l’attore prenota l’alloggio e si obbliga “in qualità di socio” e, quindi, quale “socio prenotatario” ad eseguire i “versamenti sociali” oggetto della presente controversia. In proposito, è bene precisare



che il tribunale non ignora il più recente orientamento seguito dalla Suprema Corte, secondo cui lo stabilire se una controversia debba essere decisa dal giudice ordinario o dagli arbitri non integra una questione di competenza in senso tecnico ma di merito, in quanto inerente alla validità o alla interpretazione del compromesso o della clausola compromissoria, e quindi all'ambito della cognizione attribuita agli arbitri dalla convenzione arbitrale, risolvendosi tale *decisum* in una declaratoria d'improponibilità della domanda per ragioni di merito, con la conseguenza che, anche nell'ipotesi in cui sia stata impropriamente redatta in termini di affermazione o negazione della competenza o giurisdizione del giudice, la sentenza risolutiva della predetta questione resta pur sempre una pronuncia di merito, da impugnare nei modi ordinari anziché con il regolamento di competenza (Cass. n. 13516/2004, S.U. n. 14223/2002 e sent. n. 7858/2001), dovendosi tener conto, a tal fine, dell'effettivo contenuto della pronuncia e non della formula usata nel dispositivo (Cass. n. 24681/06, n. 13516/04, n. 3144/01). Tuttavia, tale insegnamento non risulta più attuale a seguito della riforma dell'arbitrato operata dal D.lgs. n. 40/06, in quanto il novellato art. 819-ter c.p.c. (applicabile alle controversie, come quella in esame, introdotte successivamente all'entrata in vigore della riforma, ossia al 02/03/06) definisce espressamente in termini di "competenza" la questione inerente l'accertamento dell'operatività di una convenzione d'arbitrato, prevedendo altresì l'impugnabilità, con il regolamento di competenza ex artt. 42 e 43 c.p.c., della sentenza con la quale il giudice afferma o nega la propria competenza in ordine alla validità della clausola compromissoria (si veda, in tal caso, anche Cass. ord. n. 26990/07, secondo cui è ammissibile, ai sensi dell'art. 819 ter c.p.c., così come novellato dall'art. 22 del d.lgs. n. 40 del 2006, l'istanza di regolamento di competenza proposta avverso la sentenza – pronunciata e pubblicata in data successiva al 2 marzo

2006, e cioè dopo l'entrata in vigore del citato d.lgs. – declinatoria della competenza in relazione ad una clausola compromissoria).



Ne consegue, pertanto, che, in accoglimento dell'eccezione sollevata dalla convenuta, va dichiarata l'incompetenza del tribunale adito, rientrando la presente controversia, ai sensi dell'art. 819-ter c.p.c., nella competenza arbitrale.

Alla luce delle suindicate argomentazioni occorre procedere alla dichiarazione di incompetenza del giudice ordinario in favore degli arbitri, ai sensi della clausola compromissoria di cui all'art.46 dello Statuto della Cooperativa convenuta.

In ragione dell'andamento del giudizio e della oggettiva controvertibilità delle questioni affrontate sussistono gravi ed eccezionali ragioni, contemplate dell'art.92 c.p.c. così come interpretato alla luce della Sentenza della Corte costituzionale n.77/2018, che inducono alla compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il tribunale, definitivamente pronunciando nel presente giudizio R.G. 6799/2022, ogni diversa istanza ed eccezione rigettata e/o disattesa, così provvede:

- 1) Dichiarare l'incompetenza del tribunale adito in favore degli arbitri, ai sensi dell'art. 819-ter c.p.c.
- 2) Compensare integralmente tra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Salerno, li 08 giugno 2025

Il giudice

dott. sa Maria Stefania Picece