



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Savona

Sezione civile

Il Tribunale di Savona in persona del giudice Alberto Princiotta, ha pronunciato la presente

s e n t e n z a

nella causa n. 504 del ruolo generale affari contenziosi civili dell' anno 2025 promossa da:

Parte_1 C.F.: *P.IVA_1* , in persona del legale rappresentante pro tempore *Parte_2* sedente in Finale Ligure, rappresentata e difesa dall'Avvocato Fabio Cardone ed elettivamente domiciliata in Albenga (SV), Piazza Berlinguer n. 17/4, Attrice

Contro

Controparte_1 , C.F. *C.F._1* e *CP_2* *[...]* , P.C. *C.F._2* , residenti in Genova (GE) via Giovanni Torti n. 34/6 sc. B, assistiti, rappresentati e difesi anche disgiuntamente tra loro dagli Avvocati Francesca Palmero e Marzio Bini, ed elettivamente domiciliati presso lo Studio di quest'ultimo in Genova (GE), Via D. Fiasella 1/18, Convenuti

Conclusioni

Per l'attrice: "Piaccia al Tribunale Ill.mo, ogni contraria istanza disattesa e dato atto della eccepita presenza di clausola arbitrale:

a) In via preliminare di rito: dichiarare nullo il decreto ingiuntivo opposto, spettando la competenza a decidere sulla domanda proposta dagli ingiungenti, non il Giudice Ordinario, ma il Collegio Arbitrale di cui in premessa;

b) In via preliminare di merito: ritenuta la clausola n. 9 di cui al Regolamento d'uso indicato in premessa, contenere il deferimento ad un Arbitro Irrituale, dichiarare nullo il decreto ingiuntivo, essendo la domanda formulata dai ricorrenti improponibile avendo le parti demandato la



soluzione della controversia a una composizione negoziale e non a un giudizio. c) In via preliminare di merito: dichiarare il difetto di legittimazione parziale della società *Parte_1*

d) In via preliminare di merito: dichiarare il difetto di interesse ad agire dei ricorrenti per le ragioni di cui in narrativa;

e) Nel merito, in via principale: respingere le domande dei ricorrenti, poiché i diritti nascenti dal mandato di cui in premessa, non spetta ai singoli mandanti, ma congiuntamente a tutti i mandanti;

f) Nel merito, in via subordinata: respingere le domande formulate, per le ragioni di cui in premessa.

g) In ogni caso: con vittoria di spese, compenso professionale oltre oneri fiscali e previdenziali”.

Per i convenuti: “Voglia l’Illustrissimo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza,

In via principale: - nella denegata ipotesi in cui il Tribunale valuti la validità della clausola arbitrale invocata, in adesione alla eccezione formulata da parte Opponente, disposta l’eventuale revoca del decreto ingiuntivo n. 6/2025, pronunciato nel procedimento R.G. 38/2025 dal Tribunale di Savona in data 20/1/2025, pronunciato ogni ulteriore provvedimento necessario, inviare e rimettere le Parti davanti al Collegio arbitrale di cui al Regolamento D’Uso per i Servizi Ricettivi di cui agli atti;

In ogni caso: - compensare integralmente tra le Parti le spese di giudizio e i compensi di avvocato”.

IN FATTO E IN DIRITTO

La *Parte_1* ha opposto il decreto ingiuntivo n. 6/2025, emesso il 20.1.2025 in esito al procedimento iscritto a R.G. 38/2025.

A sostegno della domanda ha assunto che:

.- i creditori ingiungenti, signori *CP_1* e *CP_2*, sono i proprietari di una delle unità immobiliari che costituiscono il compendio denominato “Residence Le Dune”, destinato a residenza turistica alberghiera, e che essi avevano conferito alla Società opponente mandato per l’utilizzo alberghiero di detta unità immobiliare;



.- con l'ingiunzione era stata ottenuta la consegna della documentazione, sulla base del "Regolamento d'uso";

.- ai sensi della clausola 9 dell'atto, tuttavia, è prevista la devoluzione ad un collegio arbitrale di ogni controversia tra proprietario e gestore della struttura;

.- in applicazione della clausola compromissoria andava preliminarmente disposta la declaratoria di nullità del decreto.

I convenuti, aderendo all'eccezione, hanno chiesto la rimessione delle parti al collegio arbitrale con compensazione delle spese di lite.

Il Tribunale, ravvisando i presupposti previsti dall'art. 281 decies c.p.c., ha disposto la prosecuzione del processo nelle forme del rito semplificato, assegnando alle parti i termini ex art. 281 duodecies c.p.c.; all'udienza del 20.6.2025 ha proposto alle parti di precisare le conclusioni e di porre la causa in decisione con termine per il deposito degli scritti conclusivi. Avendo le Parti aderito la causa era posta in decisione sulle conclusioni sopraindicate.

Ai sensi dell'art. 9 del "Regolamento d'uso per i servizi ricettivi", allegato all'atto notarile di acquisto dell'immobile "Qualunque controversia dovesse insorgere tra i proprietari, tra ciascuno di essi e la società di gestione e/o il gestore, verrà deferita esclusivamente al giudizio inappellabile, da pronunciarsi senza nessun obbligo di forma e di rito, di un "Collegio Arbitrale", amichevole compositore, che giudicherà "pro bono et aequo" (Prod. 2 opponente).

Risulta, quindi, evidente la portata della clausola, la cui applicabilità non è contestata e comporta la devoluzione della causa alla competenza arbitrale.

Il decreto opposto va, quindi, revocato.

In applicazione del principio della soccombenza le spese vanno poste a carico della parte opposta (cfr. Cass. civile sez. VI, 01/04/2019, n. 9035, "ai fini della regolamentazione delle spese processuali, non può attribuirsi rilevanza al comportamento processuale della società convenuta che ha aderito all'eccezione di incompetenza o la considerazione che all'intimato è



sempre consentita la rinuncia agli effetti della clausola compromissoria e che l'eccezione di compromesso è facoltativa per quanto nessuna di queste ipotesi può determinare una reciproca soccombenza o identificare una delle ipotesi previste dall'art. 92 c.c., così come modificato dalla L. n. 162 del 2014 (ratione temporis applicabile al caso in esame)".

In assenza di nota, le spese di lite vanno liquidate come indicato in dispositivo applicando i parametri di legge considerando il valore della controversia indeterminato; considerando il valore della causa compresa nello scaglione tra €. 26.000,00 a €. 52.000,00, considerando i parametri medi e la natura documentale della causa vanno liquidate come indicato in dispositivo.

per questi motivi

Il Tribunale di Savona, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, disattesa ogni diversa e contraria istanza, per le ragioni indicate in motivazione, così provvede:

1.- Revoca il decreto ingiuntivo n. 6/25 del Tribunale di Savona;

2.- Dichiarà inammissibile il ricorso depositato da *Controparte_1* e *Controparte_2* in relazione alla clausola arbitrale prevista all' art. 9 del Regolamento d'uso allegato all'atto di compravendita a Rogito Notaio *Per_1* Rep. N. 85320 del 10.07.2002;

3.- Condanna *Controparte_1* e *Controparte_2* in solido al pagamento delle spese processuali in favore di *Parte_1* che liquida in €. 5.810,00 per compensi al difensore, oltre oneri fiscali, previdenziali e tariffari nella misura di legge,

Con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso il 12/09/2025

Alberto Princiotta

Sentenza redatta in minuta dal dr. Matteo L' Erario, funzionario UPP.

atto sottoscritto con firma digitale, sentenza depositata in via telematica in data 13/09/2025