



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – I Sezione Civile  
in persona del Gop Dott.ssa Anna Ruotolo

ha pronunziato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero 6901 del Ruolo generale degli affari civili contenziosi dell'anno 2018

Avente a oggetto: “*Vendita di cose immobili*”

**TRA**

*Parte\_1*, (C.F. e P.IVA *P.IVA\_1*), in persona del legale rapp.te *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Gennaro Casoria (C.F. *C.F.\_1*) ed Amedeo Di Virgilio (C.F. *C.F.\_2*), ed elettivamente domiciliata in Caserta al Corso Trieste n. 291 presso lo studio dell'avv. Giuseppe Mauro;

**-Attore-**

**E**

*Controparte\_1* (C.F. e P. IVA *P.IVA\_2*), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, dagli avv.ti Giuseppe Menale (*C.F.\_3*) e Franco Verde (*C.F.\_4*), presso il cui studio in Aversa (CE) alla via Alfonso d'Aragona n. 20, elettivamente domicilia;

**-Convenuta in riconvenzionale-**

**CONCLUSIONI:**

Come da rispettivi atti introduttivi, verbale di udienza e comparse conclusionali depositate dalle parti.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Dopo aver esaminato gli atti di causa e prima di procedere ad ogni loro definitiva valutazione, deve darsi atto che la presente sentenza viene estesa senza la concisa esposizione dello “svolgimento del processo” e, dunque, ai sensi del combinato disposto

degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., immediatamente applicabili ai giudizi pendenti al momento dell'entrata in vigore della legge n. 69/2009, essa viene redatta indicando succintamente le ragioni di fatto e di diritto della decisione, ben precisando che, trattandosi di disposizione normativa dettata con la evidente finalità di accelerazione ai fini della produzione della sentenza, deve ritenersi consentito al giudice di pronunciare quest'ultima, considerando integralmente richiamati dalla presente pronuncia sia l'atto introduttivo, le comparse di costituzione dei convenuti, sia tutti gli altri scritti difensivi delle parti e i verbali delle udienze in cui la causa è stata trattata, istruita e discussa.

Ai fini della decisione è sufficiente rappresentare che, con atto di citazione ritualmente notificato, la *Parte\_1* in p. l.r.p.t., conveniva in giudizio la società *Controparte\_1* [...] in persona del l.r. p.t., esponendo di essere creditrice nei confronti della Mirabella S.p.A., Mirabella S.G. S.p.A. e *Controparte\_2* (società "sorelle" collegate alla convenuta *Controparte\_1*), della complessiva somma di euro 166.132,68, per l'esecuzione di lavori di carpenteria.

In particolare deduceva che la convenuta società, previa dichiarazione di assunzione su di se delle posizioni debitorie facenti capo alle società collegate, stipulava, in data 07.12.2012, un preliminare di vendita avente ad oggetto due unità immobiliari, site nel Comune di Gricignano d'Aversa, il cui prezzo veniva dalle parti pattuito in euro 166.132,68 da pagarsi al momento del trasferimento della proprietà superficiaria dei beni mediante compensazione del debito assunto dalla *Controparte\_1*. Assumeva, altresì, che il rogito doveva essere stipulato entro e non oltre il 31.12.2015 e che la convenuta si rendeva inadempiente.

In conseguenza di ciò chiedeva: " *in via principale, emettersi sentenza sostitutiva del rogito notarile e disposto il trasferimento a suo favore la proprietà superficiaria delle unità immobiliari oggetto del contratto preliminare del 07.12.2012 site nel Comune di Gricignano di Aversa (CE) riportate nel Catasto Fabbricati delle predette ente, al foglio 4, particella 6200, subalterno 55 e subalterno 177, ed ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della sentenza; ordinare, contestualmente, alla convenuta società [...] CP\_1* di provvedere a proprie spese, alla cancellazione di ogni formalità pregiudizievole gravante sulle unità immobiliari oggetto del richiamato contratto preliminare di vendita del 7.12.2012, subordinando l'esigibilità dell'obbligazione di pagamento del prezzo all'effettiva cancellazione di ogni predetta pregiudizievole; in via subordinata, dichiarare ex art. 1453 c.c. la risoluzione del contratto preliminare di vendita del 7.12.2012 per grave inadempimento della convenuta CP\_1 CP\_1 ai propri obblighi contrattuali e di legge e per l'effetto, condannare la società convenuta al pagamento dell'importo di 166.132,68 oltre interessi moratori ex D.Lgs 231/2002 dalla scadenza di ogni singolo

*pagamento dovuto, sino al soddisfo; vittoria di spese e competenze con distrazione in favore dei difensori”.*

Con rituale comparsa di risposta e coeva domanda riconvenzionale, si costituiva la società

*Controparte\_1* che contestato in fatto e in diritto la domanda ex adverso spiegata, eccepiva, in via preliminare, l'incompetenza del giudice adito per mancata devoluzione della controversia al Giudice arbitrale della domanda, e, l'improcedibilità della domanda, in ragione del mancato esperimento del tentativo di mediazione in quanto rientrante nella materia obbligatoria.

Nel merito, la convenuta eccepiva l'infondatezza della domanda per la mancata assunzione su di se del debito delle società sorelle in ragione della mancata espromissione dei debitori originari, negando, quindi, il suo subentro nelle posizioni debitorie delle predette società.

In conseguenza di tanto, agiva, in via riconvenzionale, per sentir condannare l'attore al risarcimento per l'occupazione *sine titulo* e conseguente rilascio degli immobili oggetto di preliminare di vendita e concludeva: “ *in via pregiudiziale, accertare e dichiarare la controversia di competenza arbitrale e, per l'effetto, dichiarare il difetto di giurisdizione ovvero, in subordine, l'incompetenza del Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere e, per l'effetto, dichiarare improcedibile, improponibile e/o inammissibile la domanda giudiziale e conseguentemente condannare l'attrice *Parte\_1* unipersonale in accoglimento della domanda proposta ex art. 96, terzo comma c.p.c., al pagamento di una somma equitativamente determinata, secondo i requisiti domanda oggettivi di cui all'art. 96 c.p.c. e, in ogni caso, con condanna al pagamento delle spese di lite, diritti ed onorari nonché accessori di legge in favore dei procuratori antistatari; sempre in via pregiudiziale e/o preliminare, accertare e dichiarare la improcedibilità della domanda per omesso esperimento della procedura di mediazione obbligatoria ex art. 5, comma 1-bis, d.lgs. n. 28 del 2010 ed in subordine, nel merito, rigettare la domanda attorea e dichiarare l'obbligo della società attrice di corrispondere in favore della società convenuta il risarcimento danni e/o l'indennità per l'occupazione dell'immobile oggetto del preliminare dal 01.01.2013 da quantificarsi in corso di causa, anche mediante CTU ed in via equitativa, nonché l'obbligo di restituire l'importo indebitamente incassato di Euro 38.169,07, e conseguentemente condannare la società attrice al pagamento del risarcimento danni e/o indennità per l'occupazione dell'immobile de quo in favore della società convenuta e alla restituzione dell'importo indebitamente incassato di Euro 38.169,07, nonché, accertare e dichiarare, sino alla concorrenza del pari importo, in caso di accoglimento anche solo parziale della domanda attorea nel merito, l'avvenuta compensazione di quanto dovuto eventualmente dalla convenuta società con quanto dovuto dalla società attrice, in favore della società convenuta, a titolo di risarcimento danni e/o indennità per l'occupazione dell'immobile de quo e di restituzione dell'importo indebitamente incassato di Euro 38.169,07. Sempre in via*

*riconvenzionale, condannare la società attrice all'immediato rilascio, in favore, della società convenuta, dell'immobile occupato, oggetto del preliminare di cui è causa; vittoria di spese e competenze del presente giudizio da attribuire ai sottoscritti procuratori antistatari”.*

Concessi i termini per le memorie 183 co.6 c.p.c., la causa, ferme le produzioni documentali, veniva istruita con prove orali e per il tramite di una consulenza tecnica d'ufficio.

Esauritasi l'istruttoria, all'udienza del 9 giugno 2025 la causa veniva riservata in decisione sulle conclusioni ed istanze delle parti con i termini di legge ex art. 190 c.p.c. (60+20) per il deposito di comparsose conclusionali e di memorie di replica.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

In via preliminare, si ritiene fondata l'assorbente eccezione di incompetenza del Giudice adito, stante la previsione di una clausola compromissoria arbitrale.

Risulta pacifico che il compromesso di vendita liberamente sottoscritto dalle parti in data 07.12.2012 contiene una clausola compromissoria che prevede: “*Le controversie che dovessero insorgere saranno sottoposte ad un collegio arbitrale amichevole composto di tre membri, dei quali due nominati dalle parti, uno per ciascuna, ed il terzo – che avrà funzione di presidente – verrà nominato di comune accordo tra i primi due; in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di S.M. Capua Vetere*”.

Non ponendosi profili di squilibrio negoziale rilevabili di ufficio, occorre rilevare 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...” (cfr. Cass., Sez. Un., sent. n.24153/2013).

A questo punto, occorre verificare se la clausola arbitrale inserita nel compromesso di vendita sottoscritto dalle parti debba considerarsi valida ed operante

La clausola compromissoria consiste in una clausola contenuta in un contratto, con cui le parti stabiliscono che le future ed eventuali controversie che possano sorgere tra di loro in ordine all'interpretazione del contratto o alla sua esecuzione verranno decise da un collegio arbitrale.

Pertanto, si tratta di una clausola negoziale contenuta in un contratto, frutto della volontà delle parti, che può avere ad oggetto tutte le controversie che possono essere compromesse dagli arbitri ai sensi dell'art. 806 del c.p.c.

Qualora la clausola compromissoria sia inserita nelle condizioni generali predisposte da uno solo dei contraenti, ovvero conclusi mediante sottoscrizione di moduli o formulari standard, l'efficacia della clausola compromissoria è subordinata alla specifica approvazione per iscritto trattandosi di clausola vessatoria ex1341 c.c. In tali casi, è

necessaria una doppia sottoscrizione, ovvero la sottoscrizione del contratto standard e una seconda sottoscrizione della clausola compromissoria, la cui mancanza determina la nullità assoluta della stessa clausola.

Ma questa non è l'ipotesi rinvenibile nella fattispecie concreta.

Si osserva, infatti, che la clausola compromissoria contenuta nel compromesso di vendita è parte integrante del negozio giuridico poiché inserita nel contratto stipulato e sottoscritto da entrambe le parti, e dunque è da considerarsi pienamente valida ed efficace in assenza di espresso disconoscimento dell'intero accordo.

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, con esclusione di quelle che hanno, in esso, unicamente un presupposto storico (Cass. ordinanza n. 4035 del 15 febbraio 2017).

Da tutto ciò discende che ogni controversia derivante dall'applicazione delle previsioni contrattuali deve essere devoluta alla cognizione del collegio arbitrale.

Tutto quanto esposto, deve pertanto dichiararsi l'incompetenza del giudice adito a favore del collegio arbitrale.

Le altre questioni si ritengono assorbite.

Considerato l'esito della lite per ragioni meramente processuali, sussistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese processuali.

Le spese di CTU sono poste definitivamente in solido a carico di entrambe le parti.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica. definitivamente pronunciando sulla controversia R.G. 6901/2018, ogni contraria istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta così provvede:

1. dichiara l'incompetenza del giudice ordinario per essere la controversia deferita alla cognizione del giudice arbitrale;
2. fissa, per la riassunzione della causa innanzi al competente collegio arbitrale, il termine di mesi tre dalla comunicazione della presente sentenza;
3. compensa le spese processuali.
4. pone definitivamente in solido a carico di entrambe le parti le spese di CTU.

Così è deciso in Santa Maria Capua Vetere, 15.10.2025

Il Gop

Dr.ssa Anna Ruotolo