



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Salerno – Seconda Sezione Civile – Seconda Unità Operativa - in persona della dott.ssa Daniela Oliva in funzione di giudice unico ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al N. 7047/2021 del Ruolo Generale Affari contenziosi civili
TRA

Il **Parte_1** “**Parte_2**”, sito in Pontecagnano Faiano (SA), al [...]
[...] , c. f. **P.IVA_1** in persona dell'amministratore pro tempore Dott.
CP_1 rappresentato e difeso dall'Avv. Maddalena Cuccurullo presso il cui studio elettivamente domicilia in Pontecagnano Faiano (SA), alla via Abruzzi n. 2, come da allegata procura;

Opponente

Contro

Controparte_2 , P. IVA: **P.IVA_2** con sede in Salerno al Viale G. Verdi n. 6/X, in persona del liquidatore e legale rappresentante p.t. Sig. **Controparte_3** , rapp.ta e difesa dall'Avv. Lucia Miranda, presso il cui studio elettivamente domicilia in Battipaglia (SA) alla Via Adriatico n. 24, come da allegata procura;

Opposta

Conclusioni: come da note di udienza e provvedimento di questo Giudice

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con decreto ingiuntivo n. 1370/2021 emesso dal Tribunale di Salerno, la [...] *Parte_3* ”, in persona del liquidatore e legale rappresentante p.t. Sig. *Controparte_3* ingiungeva al [...] *Parte_4* [...] , in persona dell’amministratore pro tempore, il pagamento della somma di € 93.859,97 oltre interessi ex D. Lgs n. 231/2002 e spese del procedimento monitorio per il pagamento del saldo dei lavori di manutenzione straordinaria effettuati presso il fabbricato del [...] *Parte_1* opponente, come portato nelle fatture n. 55 del 16/10/2019 per € 25.443,56 e n. 17 del 01/12/2020 per € 68.416,41.

Con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo, notificato in data 06/09/2021, il [...] *Parte_4* in persona dell’amministratore p.t., Dott. [...] *CP_1*

[...] proponeva opposizione avverso il predetto decreto ingiuntivo chiedendo, in via preliminare e pregiudiziale di rito dichiarare: la illegittimità, invalidità e nullità ed in ogni caso revocare il monitorio opposto per la mancata indicazione, nel corpo del ricorso e del provvedimento, del nominativo dell’amministratore - legale rappresentante dell’Ente di gestione; la carenza di legittimazione passiva del [...] *Parte_1* in virtù della espressa previsione contrattuale che escludeva la solidarietà passiva del [...] *Parte_1* , con conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto; l’incompetenza del Tribunale adito con conseguente revoca del decreto ingiuntivo n. 1370/2021, in virtù della clausola compromissoria contenuta in contratto, che imponeva la devoluzione della controversia *de qua* al collegio arbitrale. Nel merito, il [...] *Parte_1* instava per il rigetto di ogni avversa domanda per assoluta infondatezza in fatto ed in diritto. Chiedeva, inoltre, accertarsi che nulla fosse dovuto all’ingiungente ovvero, in via gradata, ridurre per quanto di ragione le avverse pretese patrimoniali anche in ragione della sollevata eccezione di compensazione; con vittoria di spese e compenso professionale, con distrazione in favore del Procuratore antistatario.

Si costituiva regolarmente in giudizio la Controparte_2, che nell’impugnare tutto quanto dedotto da parte opponente, concludeva: in via preliminare, per il rigetto delle eccezioni tutte formulate dalla parte e per la concessione della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo telematico n. 1370/21 del 05.06.2021; nel merito, per l’accertamento della fondatezza della propria pretesa creditoria, con conseguente conferma del decreto ingiuntivo opposto, nonché per il rigetto della domanda di compensazione svolta dal Parte_1.

Con ordinanza del 05/10/2023 veniva concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto ed il giudizio veniva rinviato per la precisazione delle conclusioni all’udienza del 28/01/2025.

Nelle comparse conclusionali, per l’udienza del 28/01/2025, il Parte_1 opponente integrava le conclusioni ed instava quindi anche per la revoca dell’ordinanza del 05/10/2023 con cui veniva concessa la provvisoria esecuzione del D. I. opposto, anche in considerazione del pagamento parziale intervenuto nelle more del giudizio. Chiedeva, inoltre, la revoca della suddetta ordinanza anche nella parte in cui la causa veniva ritenuta matura per la decisione e rinviata per la precisazione delle conclusioni, con conseguente rimessione della causa sul ruolo e concessione alle parti dei termini ex art. 183, 6° co. c.p.c.

Con ordinanza del 28/03/2025 il giudizio veniva introitato a sentenza con concessione alle parti dei termini di cui all’art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente esaminata l’eccezione di carenza di giurisdizione sollevata dal condominio convenuto con riferimento alla stipulazione contrattuale di clausola arbitrale.

L’*exceptio compromissi* proposta dall’opponente Parte_1 è fondata; la stessa si palesa idonea a definire il presente giudizio, impregiudicata ogni altra valutazione (cfr. Cass. 2014 n. 12002 - Tribunale di Salerno, sent. nn. 2005/2025, 5669/2024, 2617/2024).

Risulta agli atti e non è oggetto di contestazione che con scrittura privata sottoscritta e datata ottobre 2018, il *Parte_1* affidava lavori di manutenzione straordinaria, secondo il capitolato di appalto redatto dall'arch. *CP_4*, all'impresa *[...]*

CP_2

All'art. 32 del predetto contratto era previsto che le parti dovessero devolvere la competenza a decidere qualunque contestazione o vertenza sorta sull' "*interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto*" al giudizio arbitrale. Veniva altresì specificato dagli stipulanti che, per le contestazioni il cui valore non eccedesse € 20.000,00 la controversia avrebbe potuto essere sottoposta ad un arbitro unico, scelto dalle due parti; mentre, in caso di mancato accordo o per contestazioni di importo superiore ad € 20.000,00, la lite avrebbe potuto essere sottoposta ad un collegio arbitrale.

Questi i fatti incontestati, parte opposta sostiene che la controversia all'esame di questo Tribunale non rientri tra quelle ricompresse dalla clausola di arbitrato. Precisamente la

Controparte_2 deduce che: "*per il tenore letterale della clausola e per la ratio sottesa [...] non può automaticamente riferirsi anche al pagamento del corrispettivo pattuito*" e si premura di citare opportuna giurisprudenza che confermerebbe come, nella competenza arbitrale, rientrerebbero "*tutte e solo le controversie aventi causa petendi nel contratto medesimo, con esclusione quindi delle controversie che in quel contratto hanno unicamente un presupposto storico*"

All'esito della interpretazione letterale della clausola e del suo complessivo significato, è convincimento di questo Tribunale che alla clausola contenuta nell'art. 32 del contratto di appalto vada riconosciuta portata onnicomprensiva, come si evince dal richiamo a "*qualsiasi contestazione o vertenza*", espressione che, evidentemente, riguarda ogni questione attinente al contratto. E, certamente, la domanda di pagamento del corrispettivo pattuito, così come le eccezioni svolte dall'opponente, che si fondano sul contratto di appalto, rientrano nella sfera di operatività della clausola arbitrale.

Non vi è dubbio, pertanto, che nel caso di specie la pretesa posta a fondamento del decreto ingiuntivo opposto scaturisca dal contratto e attenga all'applicazione o

esecuzione del contratto stesso e rientri, dunque a pieno titolo nella previsione della clausola arbitrale.

L'orientamento di questo Tribunale è, d'altronde, supportato da espressa previsione codicistica, oltre che da copiosa giurisprudenza: invero, il codice di procedura civile, nel disciplinare la convenzione di arbitrato, afferma all'808 *quater* che, in mancanza di espressa volontà contraria, essa debba essere interpretata nel senso di ascrivere alla competenza arbitrale tutte le controversie che si riferiscono a pretese aventi la "causa petendi" nel contratto cui detta clausola è annessa. Dal tenore letterale della norma si ricava, senza lasciar spazio ad altre interpretazioni, che la portata della convenzione arbitrale, che contenga il riferimento a determinate fattispecie astratte, quali ad esempio, l'"interpretazione" e "l'esecuzione" del contratto, vada ricostruita, pertanto, ex art. 1362 c.c., sulla base della comune volontà dei compromettenti, senza limitarsi al senso letterale delle parole (*ex multis* Cass. civile, Sez. I, ordinanza n. 3795 del 8 febbraio 2019).

Quando si tratta di interpretare il contenuto di un contratto, è fondamentale accertare la reale volontà delle parti che lo hanno stipulato. Secondo la giurisprudenza questa verifica costituisce un'indagine di fatto riservata esclusivamente al giudice di merito (Cass. civ., Sez. III, ord. n. 39437 del 13 dicembre 2021). In tale prospettiva, l'analisi della volontà negoziale depone a favore dell'efficacia della clausola arbitrale inserita nel contratto di appalto, confermandone la piena operatività.

Onde sostenere il contrario non potrebbe farsi leva neppure sul principio in forza del quale in tema di condizioni generali di contratto, l'efficacia delle clausole onerose, tra cui rientra la clausola compromissoria istitutiva di arbitrato rituale, è subordinata alla specifica approvazione per iscritto.

Di fatti, posto che la validità della clausola compromissoria all'esame non è stata mai posta in discussione da nessuna delle parti del giudizio, essendosi parte opposta limitata ad eccepire la non riferibilità della stessa alla controversia instaurata, è opportuno chiarire che nella fattispecie all'esame non può trovare applicazione la disciplina prevista in materia di clausole vessatorie. Al riguardo giova anzitutto precisare che al

Parte_1, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, con conseguente applicazione di quanto previsto dal Codice del Consumo (D.lgs. 206/2005), in particolare gli articoli da 33 a 37, che disciplinano le clausole abusive.

Secondo uniforme e costante insegnamento della S.C., l'efficacia delle clausole onerose è subordinata alla specifica approvazione per iscritto nei soli casi in cui le dette clausole siano inserite in strutture negoziali destinate a regolare una serie indefinita di rapporti, tanto dal punto di vista sostanziale (se, cioè, predisposte da un contraente che esplichi attività contrattuale all'indirizzo di una pluralità indifferenziata di soggetti), quanto dal punto di vista formale (ove, cioè, predeterminate nel contenuto a mezzo di moduli o formulari, utilizzabili in serie).

Onde far ricadere una regolamentazione contrattuale nella disciplina prevista in materia di clausole vessatorie, è necessario, quindi, accertare se il testo negoziale sia stato predisposto per regolamentare in modo standardizzato e uniforme una serie indefinita di rapporti, di talché l'altro contraente non abbia la scelta di apportare integrazioni o modifiche, ma possa soltanto decidere se stipulare oppure no il contratto; oppure se esso sia stato elaborato rispetto alla singola vicenda negoziale e l'altro contraente possa, del tutto legittimamente, richiedere di apportare le necessarie modifiche dopo averne liberamente apprezzato il contenuto.

Nella fattispecie, considerato l'oggetto del contratto, un appalto di opere di manutenzione straordinaria sulle parti comuni condominiali, e valutato il tenore letterale delle clausole negoziali, che fanno sempre specifico riferimento al concreto rapporto tra le parti, si ritiene che il contratto in esame non sia qualificabile come contratto per adesione, non contenga clausole predisposte unilateralmente da uno dei contraenti, ma sia stato il frutto di specifiche trattative tra il *Parte_1* opponente e la impresa edile.

Dalle valutazioni che precedono, rilevato, inoltre che i condomini dichiarano di volersi valere della clausola in parola, il che ad avviso del Tribunale è più che sufficiente per ritenere che l'opponente avrebbe manifestato il consenso alla clausola arbitrale, anche ai sensi dell'art. 1341 c.c. (Sent. Trib. Torino RG n. 2732/2024), deriva che la clausola compromissoria è valida ed efficace ed è applicabile al caso di specie.

In ragione di ciò, deve essere dichiarata l'incompetenza del Tribunale adito in relazione a tutte le domande proposte dalle parti in questo giudizio, per essere la controversia devoluta ad arbitri ai sensi del disposto dell'art. 819 *ter* c.p.c., alla stregua del quale costituisce una questione di competenza e non più di merito stabilire se la controversia sia devoluta alla cognizione del giudice ordinario od a quella arbitrale (rituale od irruale), avendo il secondo inciso di detta norma “*trasformato la questione della sussistenza della competenza arbitrale da questione di merito afferente alla proponibilità della domanda e non di competenza in senso tecnico [...] in una vera e propria questione di competenza in senso tecnico, sia pure con riferimento alla sola decisione di essa da parte del Giudice ordinario, tanto nel senso dell'affermazione che nel senso della negazione della competenza arbitrale*” (Cass., Sez. III, 29/08/2008, n. 21926)

La suddetta incompetenza deve essere dichiarata con sentenza e non con semplice ordinanza, contenente altresì l'ordine di cancellazione della causa dal ruolo, sia per il dato letterale di cui all'art. 819 *ter* c.p.c. e sia perché contestualmente alla declaratoria di incompetenza a favore dell'arbitro deve pure procedersi alla revoca del decreto ingiuntivo in quanto emesso da Giudice incompetente; incombente che non può che essere eseguito con sentenza (*ex multis* cfr. sul punto: Cass. civile, sez. lav., 21 maggio 2007, n. 11748; Cass. civile, sez. lav., 21 maggio 2007, n. 11748; Tribunale Torino, Sent. 22 febbraio 2007 n. 1182).

Dalla fondatezza dell'eccezione di arbitrato della domanda monitoria deriva, quanto alla sorte del decreto ingiuntivo emesso, la sua revoca.

Per tali ragioni l'opposizione è fondata e va accolta rispetto all'*exceptio compromissi* articolata dall'opponente, impregiudicata ogni altra valutazione nel merito e, per l'effetto, il decreto ingiuntivo va revocato.

Le spese di lite seguono la soccombenza, considerato che, come la Suprema Corte ha avuto modo anche di recente di chiarire, “*non ricorre alcuna delle ipotesi che legittima la pronuncia di compensazione integrale o parziale delle spese processuali per soccombenza reciproca; al contrario, posto che il decreto ingiuntivo, a seguito dell'opposizione e per le ragioni fatte valere dall'opponente, quali che fossero: di merito o di rito, è stato revocato, la parte vittoriosa risulta essere la parte opponente*” (Cassazione civile sez. VI, 01/04/2019 n. 9035)

Le medesime sono liquidate in misura pari ai valori minimi per ogni fase, in considerazione del fatto che la causa non è stata esaminata nel merito.

P.Q.M

Il Tribunale di Salerno – Sezione Seconda – Seconda Unità Operativa - in persona del Giudice Istruttore dott.ssa Daniela Oliva in funzione di giudice monocratico - definitivamente pronunciando sulla domanda come in epigrafe proposta, respinta ogni altra istanza deduzione ed eccezione, così provvede:

- Dichiara l'incompetenza del giudice adito in favore degli arbitri, al cui giudizio rimette la controversia;
- Revoca il D.I. n. 1370/2021 emesso dal Tribunale di Salerno in data 08/06/2021;
- Condanna l'opposta *Controparte_2* al rimborso in favore del *Parte_1* opponente delle spese di lite che liquida in € 4.217 (quattromiladuecentodiciassette,00) a titolo di compensi professionali, oltre accessori come per legge da distrarsi in favore del procuratore antistatario.

Salerno 29 ott. 25

Il giudice
Dottoressa Daniela Oliva