



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di CAGLIARI
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Simona Caterbi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **3970/2023** promossa da:

Parte_1 (c.f. *C.F._1*) con il patrocinio dell'avv.
MASSACCI ANDREA

PARTE APPELLANTE

contro

Controparte_1 (cf. *C.F._2*) con il patrocinio dell'avv.
PARASCOSSO GIOVANNI

PARTE APPELLATA

CONCLUSIONI DI PARTE ATTRICE

voglia il Tribunale adito, in parziale riforma della sentenza impugnata e fermo il capo della sentenza non impugnato:

1. Condannare l'appellato al pagamento delle spese e competenze dei due gradi del giudizio, oltre al rimborso delle spese generali sulle competenze ed ulteriori accessori di legge.

Si insiste per l'accoglimento dell'appello principale ed il rigetto di quello incidentale proposto dall'appellato.

CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA

“Piaccia all'Ecc.mo Tribunale, contrariis reiectis e previe le declaratorie del caso,
in via principale:

rigettare l'appello proposto da *Parte_1* ;

in via di appello incidentale:

riformare la Sentenza n. 512/23 del 21 marzo – 27 aprile 2023 Giudice di Pace di Cagliari:

rigettare le eccezioni di incompetenza sollevate dal convenuto in primo grado e dichiarare la propria competenza a conoscere della causa come intentata dall'attore;

previa ammissione dei seguenti capitoli di prova per testi di *Testimone_1* e *Testimone_2* , di Villaputzu – Porto Tramatzu (CA), Via Maestrale, 255:

1. “Vero che nel mese di agosto dell'anno 2021, i coniugi *Parte_2* prendevano contatti con *Parte_1* per l'acquisto nel comune di Villaputzu, Località Porto Tramatzu, di una casa di prossima costruzione”

2. “Vero che la casa di prossima costruzione nel comune di Villaputzu, Località Porto Tramatzu era pubblicizzata su sito web da cui risultava proprietario – venditore *Parte_1* ”

3. “Vero che il signor *Controparte_1* in data 16 agosto 2021, accettava di sottoscrivere contratto preliminare di vendita (cfr. Doc. 1 che si rammostra) contestualmente versando a *Parte_1* la somma di € 7.000,00 quale caparra confirmatoria”

4. “Vero che il contratto preliminare di vendita (cfr. Doc. 1 che si rammostra) era stato predisposto da *Parte_1* e dallo stesso sottoposto per approvazione e sottoscrizione al signor *Controparte_1* ;

dichiarare la risoluzione del contratto preliminare 16.8.2021 tra *Parte_1* - Eredi *Per_1* “VENDITORE” e *Controparte_1* “ACQUIRENTE”, per inadempimento del venditore e per l'effetto condannare *Parte_1* al risarcimento dei danni da inadempimento contrattuale nei confronti di *Controparte_1* per le causali di cui all'atto di citazione, nonché al rimborso di tutte le spese sostenute da *Controparte_1* ivi comprese quelle legali della fase stragiudiziale, liquidando a favore del signor *Controparte_1* la somma di € 7.178,42 per le predette causali, o quella meglio vista e ritenuta anche in via equitativa dall'Ill.mo Giudicante, a seguito della successiva espletanda istruttoria, oltre interessi e rivalutazione dal di del dovuto al saldo.

Con vittoria di spese e onorari di causa per entrambi i gradi di giudizio”

FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato *Parte_1* propone appello avverso la sentenza del giudice di pace di data 21 marzo – 27 aprile 2023 n. 512/23, non notificata, con la quale il Giudice, nella causa promossa da *Controparte_1* dichiarava la propria incompetenza a conoscere della vertenza, in ragione della clausola compromissoria presente nel contratto oggetto del giudizio, compensando integralmente le spese di lite.

Ritiene, infatti, tale sentenza, nella parte in cui non ha condannato l’attore, nonostante la sua integrale soccombenza, al pagamento delle spese del giudizio, erronea ed ingiustamente gravatoria.

Nel giudizio così incardinato si costituisce l’appellato *Controparte_1* rilevando di aver evocato in giudizio *Parte_1* per sentirlo condannare al risarcimento del danno da inadempimento contrattuale rispetto a un preliminare di vendita e appalto tra gli stessi intercorso e di cui richiedeva la risoluzione;

che la decisione, in punto spese, era corretta posto che il giudice aveva valutato la sussistenza dei presupposti di legge per esercitare il potere di compensazione delle spese, precisando che aveva considerato l’esito del giudizio;

svolge, peraltro, appello incidentale, ritenendo la sentenza viziata per avere dichiarato la propria incompetenza a conoscere della vertenza in oggetto per effetto della clausola compromissoria, posto che non si può escludere la valutazione oggettiva della clausola stessa e del contratto da parte del giudicante.

Nello specifico, l’appellante incidentale evidenzia che il giudice di pace si era riportato a giurisprudenza della Suprema Corte che ritiene la autonomia ed individualità della clausola, con conseguente non estensibilità alla stessa di eventuali motivi di nullità connessi al contratto cui detta clausola accede;

che peraltro il giudice di prime cure non aveva considerato che, sempre la giurisprudenza, aveva ritenuto che il principio riportato non trova applicazione nelle ipotesi in cui queste siano esterne al negozio e comuni ad esso e alla clausola (Cass. civ., Sez. I, Sentenza,

29/11/2021, n. 37266) ed inoltre che il principio di autonomia invocato non poteva portare ad affermare la efficacia della clausola in ipotesi di inesistenza dell'accordo cui afferisce ancorché derivante da fattori sopravvenuti;

che nel caso di specie la difesa della controparte che, da un lato invocava la nullità del contratto e dall'altro la validità della clausola compromissoria appariva contraddittoria.

In via di appello incidentale insta pertanto affinché il giudice, dichiarata la invalidità della clausola compromissoria, decida nel merito, trattandosi di fattispecie che esclude la rimessione degli atti al primo giudice.

Tentata dal precedente istruttore la conciliazione, non riuscita, la causa veniva assegnata al sottoscritto giudice, applicato a distanza ex art. 3 D.L. 117/2025, in data 14.10.2025, a seguito di variazione tabellare del Tribunale di Cagliari di data 8.10.2025.

La sottoscritta, con successivo provvedimento, fissava udienza per la discussione al 28.10.2025, udienza da tenersi in modalità trattazione scritta, con riserva di deposito della sentenza nei 30 giorni.

Come rilevato, in primo grado *Controparte_1*, promittente acquirente di immobile, conviene in giudizio *Parte_1*, promittente venditore, al fine di ottenere la risoluzione del contratto intercorso, con condanna alla rifusione dei danni, quantificati, a quanto sembra, in misura pari alla caparra versata e già restituita.

Deve preliminarmente rilevarsi che entrambe le parti hanno versato, nel fascicolo telematico, gli atti del primo grado, omettendo, però, di produrre nuovamente i documenti contenuti all'interno del relativo fascicolo.

Questo giudice, pertanto, nella sua decisione, si limiterà a fare applicazione dei principi di diritto invocati dalle parti e dal giudice di primo grado, non potendo verificare i fatti ed in specie, il contratto invocato.

Deve in ogni caso evidenziarsi che le parti non hanno in alcun modo posto in discussione la sussistenza, all'interno del contratto, della clausola arbitrale.

Appare opportuno procedere, preliminarmente, con la analisi in punto fondatezza, o meno, dell'appello incidentale formulato da *CP_1*, posto che la relativa decisione non può non

influire sull'esito dell'appello svolto in via principale, trattandosi di impugnazione non nel merito, ma solo in punto spese.

Come riportato in parte narrativa, il giudice di primo grado ha dato applicazione del principio di autonomia della clausola compromissoria, destinata a sopravvivere anche in presenza di invalidità del contratto cui questa afferisce, ed ha quindi ritenuto la competenza dell'arbitro senza entrare nel merito del giudizio.

Il principio affermato dal Giudice di pace è costante; va detto, peraltro, che anche lo stesso arresto citato dal giudice di prime cure, Cass. 2021 n. 30531, ritiene, come invocato dall'appellante incidentale, che solo la inesistenza del contratto faccia cadere la clausola accessoria, determinando la inesistenza, mentre la clausola mantiene la sua validità anche in caso di risoluzione.

Nel caso di specie alcuna delle parti ha invocato la inesistenza del contratto; **CP_1** ha concluso in primo grado per la risoluzione del contratto e la condanna alla rifusione dei danni;

Pt_1 ha concluso, nel merito, per la nullità del contratto e non già per l'accertamento della sua inesistenza.

L'accertamento della nullità costituisce concetto diverso, posto che con la nullità si dà atto che un rapporto negoziale è venuto in essere e se ne richiede la caducazione di efficacia, con effetto ex tunc (a differenza dell'annullamento), per la sussistenza di un vizio nella formazione del rapporto.

Deve pertanto confermarsi, pertanto, sul punto, la decisione del giudice di primo grado, che ha fatto applicazione di principi costantemente affermati dalla giurisprudenza, ritenendo la validità della clausola compromissoria quale clausola autonoma rispetto al contratto cui inerisce.

A ciò consegue la reiezione dell'appello incidentale.

Ciò premesso, deve a questo punto procedersi a disamina dell'appello principale.

L'appellante **Pt_1** si duole, infatti, della avvenuta compensazione, da parte del giudice di primo grado, delle spese di lite, pur avendo questi accolto la sua preliminare eccezione.

Sul punto è sufficiente riportare un recente arresto della Suprema Corte (Cass. Sez. I, 23382/2025 del 16.8.2025), secondo il quale *“Deve premettersi che la disciplina delle spese è regolata, ratione temporis, dall’art. 92 c.p.c. nel testo attualmente vigente (il giudizio è stato introdotto nel 2018), che prevede la possibilità di compensare le spese, parzialmente o per intero, «se vi è soccombenza reciproca ovvero nel caso di assoluta novità della questione trattata o mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti». Alle ipotesi tipizzate, inoltre, per effetto della sentenza n. 77 del 19 aprile 2018 della Corte costituzionale, va aggiunta la sussistenza di «altre analoghe ed eccezionali ragioni», da indicare esplicitamente nella motivazione e che devono riguardare peculiari circostanze o aspetti della controversia decisa e non possono essere espresse con una formula generica, inidonea a consentirne il necessario controllo (Cass. nr. 19890 del 2023, in motiv. con richiamo a Cass. nr. 24178 del 2022). Si tratta, in parte qua, di norma elastica (Cass nr. 15495 del 2022), da specificare in via interpretativa da parte del giudice di merito, con un giudizio censurabile in sede di legittimità, in termini di violazione di legge. A chiarimento del perimetro della clausola generale, la Corte costituzionale ha, peraltro, indicato ogni possibile situazione che, partecipando della stessa ratio che sottende le ipotesi tipizzate, esprima un «sopravvenuto mutamento del quadro di riferimento della causa che altera i termini della lite senza che ciò sia ascrivibile alla condotta processuale delle parti: si fa, pertanto, riferimento a quelle circostanze che, verificatesi nel corso del processo, si pongano in termini di eventi «del tutto imprevis(i) ed imprevedibil(i) per la parte che agisce o resiste in giudizio» (Cass. n. 34830 del 2022, in motivaz.)”* (Cass. 23382/2025, parte motiva).

La compensazione può quindi disporsi:

in ipotesi di soccombenza reciproca;

in ipotesi di novità assoluta della questione trattata;

in ipotesi di mutamento della giurisprudenza ovvero, in presenza di eccezionali ragioni che alterano il quadro della lite.

Nessuno dei detti presupposti risulta sussistente nel caso di specie, posto che si è in presenza di soccombenza riconducibile all’accoglimento di eccezione di arbitrato.

La sentenza, deve essere pertanto sul punto modificata, con condanna del soccombente **CP_1** alla rifusione delle spese di primo grado.

Le spese del presente giudizio di appello, parimenti, seguono la soccombenza dell'appellato.

Le spese di entrambi i gradi si liquidano come da dispositivo, con applicazione del parametro della domanda (€ 7.000,00), e riconoscimento dei valori minimi, attesa la minima entità della controversia, per le tre fasi (studio, introduttiva e decisionale) con esclusione della fase istruttoria.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater, del d.P.R n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la impugnazione, a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13, secondo il quale *“quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1-bis. Il giudice dà atto nel provvedimento della sussistenza dei presupposti di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso”*.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

in accoglimento dell'appello principale e in reiezione dell'appello incidentale, a parziale modifica della sentenza del Giudice di pace di Cagliari, n. 512/23 del 21.3.2023; condanna **Controparte_1** alla rifusione, in favore di **Pt_1** delle spese di lite del primo grado, che liquida in € 762,00 per compensi professionali, oltre spese generali pari al 15% dei compensi, c.p.a., nonché i.v.a., se prevista, secondo le aliquote di legge.

Condanna altresì **Controparte_1** a rimborsare a **Parte_1** le spese di lite, che si liquidano in € 1.700,00 per compensi professionali, oltre spese generali pari al 15% dei compensi, c.p.a., nonché i.v.a., se prevista, secondo le aliquote di legge, ed oltre il rimborso del contributo unificato per € 147,00 e della marca per € 27,00.

Dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellato, quale appellante incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la domanda, a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13.

Cagliari, 7 gennaio 2026

Il Giudice
Simona Caterbi