



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Brescia
Terza Sezione Civile

R.G. 4868/2020

Il Tribunale Ordinario di Brescia, Terza Sezione, in persona del giudice dott. Andrea Marchesi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al numero sopra emarginato pendente

tra

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), assistita e difesa dall'Avv.
GIAMPAOLI BRUNO

attrice

contro

Controparte_1 (C.F. *C.F._2*) e *Controparte_2* (C.F.
C.F._3), assistiti e difesi dall'Avv. CUZZETTI STEFANO

e

MARCO PRESTINI (C.F. *C.F._4*), assistito e difeso dall'Avv.
VIGO DAVIDE GIORGIO

e

Controparte_3 C.F. *C.F._5*), contumace

convenuti

con la chiamata di

Controparte_4 (C.F. *C.F._6*), assistito e difeso dall'Avv.
MARINELLI BRUNO

terzo chiamato

CONCLUSIONI: le parti costituite hanno concluso come da fogli depositati in vista dell'udienza del 18/6/2025, conclusioni da intendersi qui trascritte e costituenti parte integrante della presente sentenza.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in data 21/05/2020 parte attrice ha dedotto quanto segue: **i)** con atto di transazione e divisione in data 20/10/2010 (doc. 9-10), intervenuto tra la sig.ra **Parte_1** e i convenuti sig.ri **Controparte_3** e Prestini Marco, è stata assegnata all'attrice la quota di comproprietà del 25% del mappale 248/1 in Castenedolo (BS) costituente un viottolo d'accesso all'immobile della sig.ra **Pt_1** censito al mappale 249/3, agli impianti tecnici e al cosiddetto "brolo" (§ 4.6); **ii)** con successivo atto di assegno a stralcio divisionale del 14/6/2011 (doc. 11) è stata ribadita tale pattuizione qualificando il suddetto viottolo quale bene comune ai mappali 249/2 e 249/3; **iii)** con contestuale scrittura privata le parti contraenti hanno, inoltre, precisato che la stipula dell'atto di assegno e stralcio era da intendersi "*quale esecuzione di quanto tra loro convenuto con contratto di transazione e divisione in data 20/10/2010*" (doc. 12); **iv)** cionondimeno, con sentenza n. 2094/2018 il Tribunale ha accertato e dichiarato che il viottolo di cui al mappale 248/8-10 è da intendersi incluso nel mappale 248 *medio tempore* divenuto di proprietà del convenuto sig. **Controparte_1** con conseguente caducazione *in parte qua* dello stralcio divisionale. In conclusione, parte attrice ha chiesto, in principalità, di darsi esecuzione all'accordo divisionale del 20/10/2010; in subordine (§ a) condannare i convenuti Prestini Marco e **CP_3** al risarcimento del danno da inadempimento; in via di ulteriore subordine (§ b) accertarsi l'intervenuto acquisto per usucapione della proprietà del mappale 248/10 da parte dell'attrice. Costituitisi in giudizio con comparsa del 5/11/2020 i convenuti sig.ri **Controparte_1** e **CP_2** hanno svolto eccezione di litispendenza in relazione alle domande svolte nei loro confronti essendo stata impugnata la sentenza n. 2094/2018 con conseguente instaurazione del giudizio di appello n. 1942/2018 R.G.. Nel merito hanno chiesto il rigetto delle avverse domande con condanna per lite temeraria.

Con comparsa di costituzione depositata in data 5/11/2020 si è costituito il convenuto Prestini Marco sollevando eccezione di compromesso in arbitri; carenza di interesse; litispendenza e infondatezza nel merito delle domande attoree con condanna ex art. 96 c.p.c.. Nella denegata ipotesi di accoglimento delle avverse pretese ha chiesto l'autorizzazione alla chiamata in causa del Geom. *Controparte_4* a fini di garanzia e manleva.

Integrato il contraddittorio nei confronti del terzo chiamato, questi ha contestato l'efficacia nei suoi confronti degli accertamenti intervenuti tra le altre parti in causa; l'assenza di un titolo legittimante la chiamata; la prescrizione delle pretese azionate nei suoi confronti e l'infondatezza delle avverse domande di cui ha chiesto il rigetto. Assegnati alle parti i richiesti termini ex art. 183, comma 6, c.p.c. e naufragato il tentativo di conciliazione, all'udienza del 18/6/2025 l'attrice ha dato atto che nelle more è intervenuto il giudicato quanto all'accertamento della proprietà del viottolo in capo al solo convenuto sig. *Controparte_1* (doc. 35), di talché ha rinunciato alla domanda principale e alla domanda subordinata articolata *sub § b)*, insistendo per l'accoglimento della subordinata svolta *sub § a)* (i.e. *“dichiaratosi l'inadempimento di *CP_3* e Marco Prestini agli obblighi assunti verso *Parte_2* nel suddetto contratto di transazione e divisione datato 20.10.2010 e manoscritto datato 14.06.2011 (docc. 9-12) condannarsi *CP_3* e Marco Prestini, in via solidale tra di loro, a risarcire, o indennizzare, *Parte_2* del pregiudizio derivante per la mancata sua proprietà del suddetto viottolo”*).

Sulle conclusioni come innanzi precisate, la causa è stata riservata in decisione ai sensi dell'art. 190 cod. proc. civ., con i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

* * *

Va, in primo luogo, delineato il perimetro della domanda attorea.

Con note di trattazione scritta del 17/6/2025 parte attrice ha formalmente rinunciato alla domanda principale e alla domanda subordinata articolata *sub § b)* essendo dette richieste coperte dal giudicato formatosi in relazione alla sentenza n. 410/2022 resa

dalla Corte di Appello di Brescia (cfr. deposito 16/4/2024), di talché in relazione a tali domande si impone la declaratoria di cessazione della materia del contendere con regolazione delle spese di lite in applicazione del criterio della soccombenza virtuale. Quanto invece alla domanda subordinata svolta *sub § a)*, il convenuto Prestini Marco ha tempestivamente svolto eccezione di compromesso in arbitri alla quale la difesa attorea si è opposta.

Ebbene, la giurisprudenza ha chiarito che: *“In materia di arbitrato, l'eccezione di compromesso sollevata innanzi al giudice ordinario, adito nonostante che la controversia sia stata deferita ad arbitri, **pone una questione che attiene al merito, e non alla giurisdizione o alla competenza**, in quanto i rapporti tra giudici ed arbitri non si pongono sul piano della ripartizione del potere giurisdizionale tra giudici, e l'effetto della clausola compromissoria consiste proprio nella rinuncia alla giurisdizione ed all'azione giudiziaria. Ne consegue che, ancorché formulata in termini di accoglimento o rigetto di una eccezione di incompetenza, la decisione con cui il giudice, in presenza di una eccezione di compromesso, risolvendo la questione così posta, chiude o non chiude il processo davanti a sé, **va considerata come decisione pronunciata su questione preliminare di merito, in quanto attinente alla validità o all'interpretazione del compromesso o della clausola compromissoria**”* (cfr. Cass. Civ. n. 26696/2020).

Tanto premesso in ordine all'inquadramento dogmatico della questione, l'eccezione deve essere accolta anche in applicazione dei criteri interpretativi di cui all'art. 808-*quater* c.p.c..

Ed infatti, l'art. 12 dell'accordo di divisione del 20/10/2010 (doc. 9) prevede in modo espresso che: *“Eventuali disaccordi tra le parti **riguardanti la interpretazione e/o la esecuzione della presente convenzione** saranno devolute al giudizio di un Collegio arbitrale”* (doc. 9).

Tale pattuizione non appare superata dal successivo assegno a stralcio divisionale del 14/6/2011 (doc. 11) e ciò in quanto la scrittura privata collaterale precisa che *“i rogiti oggi stipulati [...] costituiscono, e sono stati posti in essere, **quale esecuzione di***

quanto [...] convenuto con contratto di transazione e divisione in data 20/10/2010”

(doc. 12).

Parte attrice ha inteso ritenere l’inoperatività della clausola compromissoria in quanto il giudizio è stato esperito anche nei confronti dei sig.ri *Controparte_2* e *CP_1* che a tale pattuizione sono estranei.

Tale obiezione non coglie tuttavia nel segno e ciò in quanto, per un verso, l’attrice ha inteso formulare domande di accertamento della proprietà del viottolo nei confronti dei sig.ri *Controparte_2* e *CP_1* e, per l’altro, ha agito per ottenere nei confronti dei convenuti sig.ri Prestini Marco e *CP_3* la condanna all’adempimento degli accordi divisionali con essi raggiunti o, in alternativa, al risarcimento del danno.

Le due domande sono del tutto autonome, di talché nei confronti dei sig.ri Prestini Marco e *CP_3* l’attrice avrebbe dovuto devolvere la controversia agli arbitri come previsto dall’art. 12 dell’accordo del 20/10/2010 e non promuovere cumulativamente domande di accertamento della proprietà del viottolo e di adempimento degli accordi divisionali nell’ambito del medesimo giudizio.

L’accoglimento dell’eccezione di compromesso in arbitri impedisce la disamina nel merito della domanda subordinata formulata *sub § a)* e comporta l’assorbimento della domanda di manleva svolta dal convenuto sig. Prestini Marco nei confronti del terzo chiamato geom. *Controparte_4* in ipotesi di accoglimento della domanda attorea.

In applicazione del criterio della soccombenza le spese processuali sostenute dalle parti convenute (ad eccezione del contumace sig. *Controparte_3* – cfr. Cass. Civ. n. 16174/2018) e dal terzo chiamato (cfr. Cass. Civ. n. 6144/2024) vanno poste a carico dell’attrice e liquidate come in dispositivo in base ai parametri ex DM 55/2014 per una causa di valore indeterminabile – basso.

Non si fa luogo alla condanna per responsabilità aggravata ex art. 96, commi 1 e 3, c.p.c. richiesta da parte convenuta *Controparte_1* e *CP_2* e dalla parte convenuta Prestini Marco avendo parte attrice rinunciato alla domanda formulata verso i primi e non essendo stata scrutinata nel merito la fondatezza o meno della domanda azionata verso il secondo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Brescia, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, ogni ulteriore questione disattesa o assorbita così provvede:

- **dichiara** cessata la materia del contendere quanto alla domanda principale e alla domanda subordinata svolta *sub § b)* in quanto rinunciate da parte attrice con note di trattazione scritta del 17/6/2025;
- in accoglimento dell'eccezione di compromesso ritualmente sollevata dalla difesa del convenuto Prestini Marco sulla base dell'art. 12 del contratto di transazione e divisione del 20/10/2010, **dichiara** devoluta alla cognizione arbitrale la domanda subordinata svolta *sub § a)*;
- **condanna** l'attrice al pagamento, in favore della parte convenuta *Controparte_1* e *Controparte_2*, delle spese di lite che liquida in € **5.261,00** (di cui € 1.701,00 per la fase di studio; € 1.204,00 per la fase introduttiva; € 903,00 per la fase istruttoria/di trattazione; € 1.453,00 per la fase decisionale), oltre 15 % per spese generali, i.v.a. qualora dovuta e c.p.a. come per legge;
- **condanna** l'attrice al pagamento, in favore della parte convenuta Prestini Marco, delle spese di lite che liquida in € **5.261,00** (di cui € 1.701,00 per la fase di studio; € 1.204,00 per la fase introduttiva; € 903,00 per la fase istruttoria/di trattazione; € 1.453,00 per la fase decisionale), oltre 15 % per spese generali, i.v.a. qualora dovuta e c.p.a. come per legge;
- **condanna** l'attrice al pagamento, in favore di parte terza chiamata geom. *[...]* *CP_4* delle spese di lite che liquida in € **5.261,00** (di cui € 1.701,00 per la fase di studio; € 1.204,00 per la fase introduttiva; € 903,00 per la fase istruttoria/di trattazione; € 1.453,00 per la fase decisionale), oltre 15 % per spese generali, i.v.a. qualora dovuta e c.p.a. come per legge.

Si comunichi.

Brescia, lì 26/01/2026.

Il Giudice

dott. Andrea Marchesi

pag. 6/6