



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 24395/2025 R.G. proposto da:

Ca.me.ca. s.r.l. Unipersonale in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Massimo Peluso

-ricorrente-

contro

Gricignano Sette S.r.l. in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Franco Verde e Giuseppe Menale

-resistente-

avverso la sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 3173/2025 depositata il 15/10/2025.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 06/05/2026 dal Consigliere Tiziana Maccarrone,

lette le conclusioni del Pubblico Ministero, nella persona del Sostituto Procuratore Generale Alessandro Pepe, il quale ha chiesto il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

1.Cameca s.r.l. aveva convenuto in giudizio, avanti al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Gricignano Sette s.r.l., chiedendo l'esecuzione

in forma specifica, ex art.2932 c.c., del contratto preliminare concluso tra le parti il 7.12.2012, o in subordine la sua risoluzione per grave inadempimento della promittente venditrice, con condanna della controparte a pagare l'importo di € 166.132,68, oltre accessori e spese. A fondamento della domanda l'attrice aveva dedotto che la convenuta, assunte su di sé le posizioni debitorie nei confronti dell'attrice di Mirabella s.p.a., Mirabella SG s.p.a. e Immobiliare Bernini s.r.l. per complessivi € 166.132,68 -giustificate dall'effettuazione da parte di Cameca s.r.l. di lavori di carpenteria-, le aveva promesso in vendita la proprietà superficiaria di due unità immobiliari in Gricignano d'Aversa, con l'accordo che il credito indicato sarebbe stato compensato con il prezzo corrispondente al momento del trasferimento; la data fissata per la stipulazione del rogito era trascorsa inutilmente e la promittente venditrice si era resa pertanto inadempiente.

Gricignano Sette s.r.l. si era costituita contrastando la domanda per vari profili in rito, anche relativi all'incompetenza dell'autorità giudiziaria ordinaria per aver concordato le parti la compromissione in arbitri delle controversie relative al contratto preliminare, e chiedendo, nel merito, la condanna della controparte al risarcimento dei danni e alla restituzione di importi asseritamente incassati in modo indebito.

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, dopo lo svolgimento di complessa attività istruttoria, con l'assunzione di prove orali e con la disposizione di consulenza tecnica d'ufficio, aveva dichiarato la propria incompetenza per avere le parti concordato di devolvere ad un collegio arbitrale le controversie relative al contratto preliminare; la clausola era da ritenere valida, secondo il Tribunale, pure se non era stata specificamente sottoscritta ex art.1341 c.c., perché contenuta nel compromesso di vendita e quindi <<parte integrante del negozio giuridico poiché inserita nel contratto stipulato e sottoscritto da entrambe le parti, e

dunque>> <<da considerarsi pienamente valida ed efficace in assenza di espresso disconoscimento dell'intero accordo>>.

2.Cameca s.r.l. ha proposto ricorso per regolamento necessario di competenza ex art.42 e 819 ter c.p.c. affidandolo a unico, articolato, motivo.

Gricignano Sette s.r.l. ha depositato memoria, chiedendo il rigetto del ricorso e la conferma della competenza del collegio arbitrale a conoscere della controversia.

Il Pubblico Ministero ha depositato conclusioni scritte concludendo per il rigetto del ricorso e la società ricorrente ha depositato memoria illustrativa, in termini rispetto all'adunanza in camera di consiglio fissata per la discussione del ricorso, all'esito della quale il Collegio ha riservato il deposito dell'ordinanza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.Con l'unico motivo di ricorso, articolato e contenente in sé critiche molteplici al deciso del Tribunale, Cameca s.r.l. lamenta: <<violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1341 e 1342 del cod. civ. violazione e/o falsa applicazione dell'art. 115 del cod. proc. civ. violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e ss. del cod. civ. violazione e/o falsa applicazione degli artt. 24 e 111 cost., 132, comma i, n. 4, del cod. proc. civ. e 118 disp. att. del cod. proc. civ., per totale mancanza di motivazione e/o motivazione apparente ovvero per la presenza di una motivazione irriducibilmente contraddittoria e manifestamente illogica. violazione e/o falsa applicazione dell'art. 28 del cod. proc. civ. violazione dell'art. 38 del cod. proc. civ. infondatezza dell'avversa eccezione preliminare di incompetenza e/o difetto di giurisdizione del giudice adito per mancata devoluzione della controversia al collegio arbitrale. sussistenza della giurisdizione e della competenza del tribunale ordinario di Santa Maria Capua Vetere. nullità e/o invalidità e/o inefficacia della

clausola compromissoria. prevalenza della clausola del foro esclusivo ex art. 28 del cod. proc. civ.>>.

A giustificazione dei rilievi svolti la società ricorrente -dopo aver sottolineato che, a norma dell'art.38 u.c. c.p.c. le questioni relative alla competenza dovrebbero essere esaminate *in limine litis* e non all'esito dello svolgimento dell'istruttoria relativa al merito, complessa e durata anni nel caso di specie-, osserva che:

-come aveva allegato fino dall'introduzione del giudizio, nel contratto preliminare, sotto la clausola denominata <<Domicilio e Foro competente>>, è convenzionalmente stabilito che <<per qualsiasi controversia resta eletto il foro di S. Maria C.V.>>; di questo la sentenza impugnata non ha tenuto alcun conto, valorizzando solo la clausola compromissoria evidenziata dalla società convenuta; da ciò conseguirebbe la totale assenza di motivazione (o la sua apparenza o contraddittorietà o illogicità);

-in ogni caso, la clausola compromissoria valorizzata dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere sarebbe nulla o invalida/inefficace, perché non specificamente sottoscritta ex art.1341-1342 c.c. pur trattandosi di clausola vessatoria; ciò, nonostante il testo del contratto sia stato unilateralmente predisposto dalla controparte (imprenditrice nel settore immobiliare, che avrebbe utilizzato un testo contenente clausole standard) e nonostante vi siano una serie di clausole contrattuali richiamate in calce e specificamente sottoscritte dalla promissaria acquirente con esplicito richiamo al disposto dell'art.1341 c.c.; sulla unilaterale predisposizione del testo del contratto non vi sarebbe stata tempestiva contestazione da parte di Gricignano Sette s.r.l. e la circostanza si sarebbe dovuta conseguentemente considerare riconosciuta ex art.115 c.p.c.;

-il contratto preliminare contiene la specifica clausola sopra richiamata, di individuazione del Foro competente e, stante l'eccezionalità della deroga alla competenza del Giudice ordinario a favore di quella degli arbitri, la

clausola compromissoria avrebbe dovuto invece essere formulata in modo tale da non lasciare margini di ambiguità o incertezza in ordine alla volontà delle parti sul punto; nel caso di specie, l'assenza di indicazioni univoche sulla volontà delle parti di rinunciare alla giurisdizione ordinaria renderebbe inoperante la clausola arbitrale.

2. Il ricorso è fondato.

Si premette che, come già ritenuto dalla sentenza impugnata, non è giustificato nel caso di specie il riferimento al disposto dell'art.1341 c.c., non vertendosi in ipotesi di condizioni generali di contratto. Non è rilevante il fatto che Gricignano Sette s.r.l. abbia o meno predisposto il regolamento negoziale poi sottoscritto dalle parti, perché il contenuto del contratto preliminare rende evidente la sua precisa destinazione a regolare lo specifico rapporto tra le parti in causa e non qualsiasi rapporto di promessa di vendita, a prescindere dall'identità del promissario acquirente. Basti in proposito richiamare l'articolata premessa agli accordi negoziali, in cui si riassumono le posizioni debitorie di Mirabella s.p.a., di Mirabella SG s.p.a. e di Immobiliare Bernini s.r.l. nei confronti di Cameca s.r.l., nelle quali subentrava la promittente venditrice, e la rilevanza di tali posizioni debitorie in relazione al pagamento del prezzo, pattuito per il trasferimento dei diritti immobiliari oggetto dell'obbligo a contrarre assunto dalle parti in importo corrispondente all'entità complessiva dei debiti (cfr., per l'individuazione degli elementi necessari affinché sussista contratto per adesione, Cass. n.7605/2015, Cass. n.7403/2016 e, ancora di recente in materia di appalto, Cass. n.3287/2026).

Quindi, posto che nell'indagine sulla portata della clausola compromissoria e della clausola contrattuale ai fini della risoluzione di una questione di competenza la Cassazione è giudice del fatto (Cass. n. 28468/2023, non massimata, pag. 5, Cass. n. 20996/2020, Cass. n. 19546/2015), si osserva come la prima evidenza che emerge dal testo negoziale è la presenza simultanea della clausola intitolata <<Domicilio, e

Foro Competente>>, e di quella intitolata <<Clausola Compromissoria>>. La clausola sul foro competente prevede che <<per qualsiasi controversia resta eletto il Foro di S. Maria C.V.>>; la clausola compromissoria prevede che <<le controversie che dovessero insorgere saranno sottoposte ad un collegio arbitrale...>>. La clausola relativa al <<Domicilio, e Foro Competente>> è stata specificamente approvata da Cameca s.r.l. con apposita sottoscrizione, con richiamo letterale all'art.1341 c.c., superfluo per quanto sopra detto; invece, la clausola compromissoria non è tra quelle richiamate per la sottoscrizione in calce al contratto preliminare.

La compresenza delle due clausole, di senso letterale in sé chiaro ma tra loro potenzialmente incompatibili, deve essere valutata nel contesto del testo negoziale ex art.1363 c.c., e con applicazione del disposto dell'art.1367 c.c., secondo cui, nel dubbio, le singole clausole debbono interpretarsi nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno. Inoltre, vertendosi in materia di competenza, rileva il disposto dell'art.29 c.p.c., secondo il quale l'accordo delle parti per la deroga della competenza deve riferirsi a uno o più affari determinati e risultare da atto scritto, senza attribuzione di competenza esclusiva al giudice designato ove non sia espressamente stabilita (Cass. n. 33203/2023, per tutte); ciò, senza contrasto con la previsione dell'art. 808-*quater* c.p.c., che non comporta l'esclusione della giurisdizione statale ove possa esservi dubbio che le parti abbiano voluto scegliere in via esclusiva l'arbitrato (Cass. n. 22490/2018, pag. 4, laddove si evidenzia come la disposizione non riguardi l'ipotesi in cui è dubbia la scelta arbitrale in sé compiuta dalle parti, ma attiene alla quantificazione delle materie devolute agli arbitri).

Ora, la scelta del Foro di S. Maria Capua Vetere non appare né generica né ambigua -diversamente da quanto sostenuto dal Pubblico Ministero-, perché il riferimento al Foro Competente -almeno tanto quanto

il riferimento al "Tribunale", indicazione rispetto alla quale quella di "Foro" è anzi più ampia- equivale proprio all'identificazione dell'ufficio giudiziario avanti al quale sottoporre le eventuali controversie insorte in relazione al contratto cui l'indicazione accede. Inoltre, la scelta è stata espressa con riguardo a "qualsiasi controversia", il che confligge con la tesi della società resistente secondo la quale la clausola si riferirebbe solo alle materie non compromettibili in arbitri; la consapevolezza delle parti in ordine alla rilevanza della scelta emerge proprio dalla sottoscrizione a parte della clausola in esame, che -anche se non necessaria- comunque denota una precisa volontà di valorizzazione di tale clausola. Diversamente, la clausola compromissoria non è stata altrettanto valorizzata rispetto alla precedente con precisa sottoscrizione e non solo non identifica le materie suscettibili di essere compromesse in arbitri, ma fa riferimento generico alle "controversie che dovessero insorgere", senza neanche specificare di fare riferimento a tutte le controversie derivanti dal contratto.

Stante questo contenuto delle clausole, se ne impone la lettura nel senso che le parti hanno previsto la possibilità anche del ricorso all'arbitrato per la composizione di eventuali specifiche liti, in presenza di accordo in tal senso manifestato di volta in volta al loro insorgere e senza incidere sul diritto di adire il giudice ordinario. Ciò in quanto la diversa lettura eseguita dalla sentenza impugnata si risolve nel negare il significato della clausola sul foro competente, in violazione degli artt. 1363 e 1367 c.c., mentre nessuna delle espressioni impiegate risulta decisiva al fine di affermare che i contraenti abbiano inteso attribuire carattere esclusivo alla competenza degli arbitri: tale risultato si sarebbe potuto raggiungere solo attraverso l'inserimento nel contratto di una enunciazione espressa e inequivoca, tale da non fare residuare dubbi sulla comune intenzione delle parti (cfr., per l'interpretazione in tal senso in situazioni analoghe, Cass. n. 28468/2023 e Cass. n.22490/2018).

In conclusione, Cameca s.r.l. si è rivolta legittimamente al giudice ordinario, individuando come competente a conoscere la controversia il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nel rispetto della clausola negoziale sul foro competente; infatti, nulla è stato eccepito dalla società convenuta sulla legittima individuazione del giudice territorialmente competente per il caso di riconoscimento della competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria, perché l'eccezione di incompetenza è stata coltivata con riguardo alla sola clausola compromissoria. La società ricorrente non era contrattualmente obbligata a rivolgersi ad un collegio arbitrale né ha ritenuto di concordare con la controparte la scelta, pure negozialmente praticabile, di questa via per risolvere la controversia insorta.

3. In conclusione, il ricorso deve essere accolto e la sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere deve essere annullata, con declaratoria della competenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, avanti al quale il giudizio dovrà essere riassunto e che provvederà anche sulle spese del regolamento di competenza.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, annulla la sentenza impugnata e dichiara la competenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, avanti al quale il giudizio deve essere riassunto nel termine di tre mesi, decorrente dalla data di comunicazione del deposito della presente ordinanza; il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere statuirà anche sulle spese del presente regolamento di competenza.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Cassazione, il 6.5.2026

La Presidente
Linalisa Cavallino