



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI COSENZA, SEZIONE PRIMA CIVILE**  
**GIUDICE DOTT. ANGELO ANTONIO GENISE**

**SENTENZA**

Cause riunite RG 1418/2016 e Rg 1887/2016

Tra

IC Servizi srl in liquidazione, rappresentata e difesa dagli Avv. ti Vieri Paoletti, Antonio Testa e Marco Paoletti

e

Airone srl, rappresentata e difesa dall'Avv.to Valerio Zicaro

Conclusioni come in atti

**FATTO**

Con atto di citazione notificato alla società Airone srl, la IC Servizi S.r.l. in liquidazione ( PI 10707371000), in persona del liquidatore Dott. Renato Bonarrigo, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Marco Paoletti e Vieri Paoletti e Antonio Testa ed elettivamente domiciliata presso lo Studio di quest'ultimo, sito alla via Tagliamento n.15 di Cosenza , proponeva opposizione al decreto ingiuntivo n. 79/2016 - emesso da questo Tribunale all'esito del procedimento n. 5178/2015 e notificatole il 10.02. 2016 – con il quale le era stato ingiunto di pagare la somma di €. 47.048,22 oltre accessori, a titolo di oneri condominiali relativi:





- 1) all'immobile sito in Rende, alla via Marconi, riportato in catasto al foglio 21, part. 606, sub. 20;
- 2) all'immobile sempre sito in Rende, alla via Marconi, riportato in catasto al foglio 21, part. 606, sub. 14, 15 e 21

Allegava l'opponente:

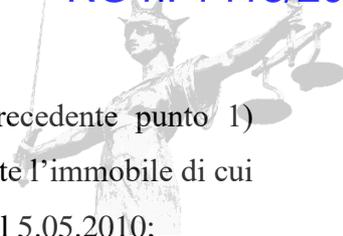
- In relazione alle pretese dell'opposta riguardanti l'immobile di cui al precedente punto 1):
  - a) Che la stessa non era proprietaria dell'immobile in questione;
  - b) Che l'opposta aveva preteso il pagamento di oneri condominiali per un immobile del quale non era proprietaria, senza dimostrare la propria legittimazione alla riscossione di tali oneri e senza aver prodotto i bilanci e i rendiconti ad essi relativi;
  - c) Che, al contrario, l'opposta aveva dalla stessa incassato, per gli anni 2012 e 2013 la somma, non dovuta, di €. 19.682,37.
- In relazione alle pretese dell'opposta riguardanti l'immobile di cui al precedente punto 2):
  - a) Che sussisteva l'incompetenza di questo Tribunale, atteso che, a norma dell'art.10 del contratto di "locazione e promessa di vendita" stipulato tra le parti il 5.05.2010, invocato dall'opposta, tutte le controversie sorgenti da tale contratto dovevano essere devolute ad un Collegio arbitrale;
  - b) Che, comunque, l'opposta non era legittimata alla riscossione degli oneri in questione, risultando l'immobile sottoposto ad una procedura esecutiva immobiliare, incardinata presso questo Tribunale ed identificata con RGE n. 129/1988
  - c) Che l'opposta aveva illegittimamente dalla stessa incassato la somma di €. 19.033,86 a titolo di spese condominiali.

Concludeva, pertanto, l'opponente chiedendo l'annullamento/ revoca del decreto ingiuntivo opposto e, in riconvenzionale, la condanna dell'opposta alla restituzione della complessiva somma di €. 38.716,23; il tutto con vittoria di spese.

Si costituiva la società Airone srl ( PI02074580784) in amministrazione custodia giudiziaria, in persona dell'Amministratore unico Dott.ssa Stefania Fiertler, rappresentata e difesa dall'Avv.to Valerio Zicaro, presso il cui studio, sito alla p.zza Zumbini n. 72 di Cosenza, eleggeva anche domicilio, allegando

- Che, fino al 10.03.2014 l'opponente, nella sua qualità di locataria degli immobili citati, le aveva regolarmente rimborsato le quote condominiali a questi relative e che tale circostanza doveva interpretarsi come ricognizione di debito da parte della stessa opponente;





- Che l'obbligazione dell'opponente relativa all'immobile di cui al precedente punto 1) derivava dal contratto di vendita del 2.04.2001, mentre quella riguardante l'immobile di cui al punto 2) derivava dal contratto di locazione e promessa di vendita del 5.05.2010;
- Che il caso in esame non rientrava tra quelli assoggettati alla clausola compromissoria invocata dall'opponente;
- Che, alla luce della documentazione in atti, dovevano ritenersi infondate tutte le eccezioni di parte opponente e la relativa domanda riconvenzionale.

Concludeva, pertanto, l'opposta chiedendo il rigetto dell'opposizione e della domanda riconvenzione dell'opponente, con conferma del decreto ingiuntivo impugnato e condanna di quest'ultima alle spese del giudizio, da distrarre in favore del difensore antistatario. Al procedimento in questione veniva assegnato il numero di RG 1418/2016.

Con atto di citazione notificato alla società Airone srl, la IC Servizi S.r.l. in liquidazione ( PI 10707371000), in persona del liquidatore Dott. Renato Bonarrigo, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Marco Paoletti e Vieri Paoletti e Antonio Testa ed elettivamente domiciliata presso lo Studio di quest'ultimo, sito alla via Tagliamento n.15 di Cosenza , proponeva opposizione al decreto ingiuntivo n. 276/2016 - emesso da questo Tribunale all'esito del procedimento n. 5176/2015 e notificatole il 7.03. 2016 – con il quale le era stato ingiunto di pagare la somma di €. 449.583,23, oltre accessori, a titolo di canoni di locazione relativi all'immobile sito in Rende, alla via Marconi, riportato in catasto al foglio 21, part. 606, sub. 14, 15 e 21.

Allegava l'opponente:

- La nullità della notifica del decreto ingiuntivo in questione - mancando nella relativa Pec il numero del codice fiscale dell'opposta, l'indicazione dell'elenco dal quale era stata estratta la pec del destinatario, nonché l'attestazione di conformità ex art.16 undecies, comma 3 del Dl 179/2012 - con conseguente sua inefficacia, ex art. 644 cpc;
- l'incompetenza di questo Tribunale, atteso che, a norma dell'art.10 del contratto di "locazione e promessa di vendita" stipulato tra le parti il 5.05.2010 , invocato dall'opposta, tutte le controversie sorgenti da tale contratto dovevano essere devolute ad un Collegio arbitrale;
- la carenza di legittimazione dell'opposta alla riscossione dei canoni locazione in questione, risultando l'immobile sottoposto ad una procedura esecutiva immobiliare, incardinata presso questo Tribunale ed identificata con RGE n. 129/1988
- l'invalidità del citato contratto di "locazione e promessa di vendita", da ritenersi contratto di compravendita con riserva di proprietà per dolo dell'opposta, la quale al momento della





stipula di tale contratto non era più proprietaria dell'immobile in questione, essendo lo stesso sottoposto a pignoramento da 22 anni.

Concludeva, pertanto, l'opponente chiedendo l'annullamento/ revoca del decreto ingiuntivo opposto e, in riconvenzionale, la condanna dell'opposta alla risarcimento dei danni derivanti dall'evizione del bene; il tutto con vittoria di spese.

Si costituiva la società Airone srl ( PI02074580784) in amministrazione custodia giudiziaria, in persona dell'Amministratore unico Dott.ssa Stefania Fiertler, rappresentata e difesa dall'Avv.to Valerio Zicaro, presso il cui studio, sito alla p.zza Zumbini n. 72 di Cosenza, eleggeva anche domicilio, contestando tutti i motivi di opposizione e della domanda riconvenzionale e concludendo per il rigetto delle stesse, con conferma del decreto ingiuntivo impugnato e condanna dell'opponente alle spese del giudizio, da distrarre in favore del difensore antistatario. Al procedimento in questione veniva assegnato il numero di RG 1887/2016

Questo Tribunale, ritenuta la connessione soggettiva e parzialmente oggettiva dei due procedimenti, ne disponeva la riunione.

Esperita l'istruttoria, all'esito dell'udienza del 4 maggio 2021 la causa veniva trattenuta per la decisione, con concessione alle parti dei termini ex art. 190 cpc per il deposito delle memorie conclusionali.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Ritiene questo Tribunale:

- 1) in relazione alle parte del DI 79/2016 riguardante pretese relative ad oneri condominiali per l'immobile sito in Rende, alla via Marconi, riportato in catasto al foglio 21, part. 606, sub. 20, che l'opposizione sia fondata non avendo l'opposta, a fronte delle puntuali contestazioni al riguardo dell'opponente, fornito la prova del suo diritto a pretendere da quest'ultima le quote condominiali ingiunte con il decreto ingiuntivo in questione; né, sul punto, può condividersi l'affermazione dell'opposta che il regolare pagamento da parte dell'opponente delle fatture dalla stessa precedentemente emesse a tale titolo doveva ritenersi ricognizione del relativo debito; ciò perché solo le fatture non contestate possono ritenersi prova della pretese in esse contenute;  
per tale ragione – e cioè in considerazione del fatto che le fatture regolarmente pagate dall'opponente non sono state da quest'ultima contestate - deve essere rigettata la domanda riconvenzionale dell'opponente;



- 2) in relazione alle altre pretese di cui al decreto ingiuntivo n. 79/2016 e al decreto ingiuntivo n. 276/2016, tutte riguardanti l'immobile sito in Rende, alla via Marconi, riportato in catasto al foglio 21, part. 606, sub. 14, 15 e 21, che sia fondata l'eccezione, di parte opponente, relativa all'incompetenza di questo Tribunale, atteso che, a norma dell'art.10 del contratto di "locazione e promessa di vendita" stipulato tra le parti il 5.05.2010, invocato dall'opposta, tutte le controversie sorgenti da tale contratto dovevano essere devolute ad un Collegio arbitrale; ha, infatti, al riguardo ripetutamente affermato la Suprema Corte che *l'esistenza di una clausola compromissoria non esclude la competenza del giudice ordinario ad emettere un decreto ingiuntivo ( atteso che la disciplina del procedimento arbitrale non contempla l'emissione di provvedimenti "inaudita altera parte"), ma impone a quest'ultimo, in caso di successiva opposizione fondata sull'esistenza della detta clausola, la declaratoria di nullità del decreto opposto e la contestuale rimessione della controversia al giudizio degli arbitri ( così Cass 8166/1999, Cass SU 22433/2018); alla luce di tale orientamento giurisprudenziale, nel caso in esame, attesa la presenza di espressa clausola compromissoria nel contratto posto a base dell'ingiunzione, gli opposti decreti ingiuntivi devono essere annullati ( Cass 14594/2012), con rimessione delle parti davanti al Collegio arbitrale; né, al riguardo, può ritenersi la rinuncia alla clausola compromissoria parte dell'opponente, con la proposizione da parte di quest'ultima di domande riconvenzionali; ciò perché, per come chiarito dalla Suprema Corte, nel caso in cui il convenuto, dopo aver proposto eccezione di arbitrato, non si limiti a formulare semplici difese ed a sollevare eccezioni in senso proprio, ma proponga una domanda riconvenzionale, non è condivisibile l'orientamento giurisprudenziale secondo cui egli porrebbe in essere una condotta processuale che, risolvendosi in una richiesta al giudice ordinario di emettere una statuizione relativa al rapporto processuale dedotto in giudizio, denota la sua volontà di rinuncia all'eccezione di compromesso (Sez. 2, n. 12736 del 30/05/2007, Rv. 597268 - 01); per vero tale soluzione appare smentita dalla giurisprudenza più recente di questa Corte secondo cui anche in quell'ipotesi, nel caso di contestuale proposizione dell'eccezione di compromesso e di domanda riconvenzionale, la prima non può considerarsi rinunciata in ragione della formulazione della seconda, in quanto l'esame della domanda riconvenzionale è ontologicamente condizionato al mancato accoglimento dell'eccezione di compromesso, essendo la fondatezza di quest'ultima incompatibile con l'esame della domanda riconvenzionale Sez.1, 30/07/2018, n 20139; Sez.1, 30/05/2007, n. 12684 ( così Cass.19823/2020); per tale ragione anche le domande riconvenzionali dell'opponente devo ritenersi improcedibili, perché devolute al Collegio arbitrale.*





In conclusione i decreti ingiuntivi devono essere dichiarati nulli e le parti devono essere rimesse, per la decisione sulle rispettive domande, davanti al Collegio arbitrale.

Infine le spese; queste, attesa la novità e complessità delle questioni affrontate, si compensano integralmente tra le parti.

**P.Q.M**

Il Tribunale di Cosenza, definitivamente decidendo sulle cause riunite di cui in epigrafe:

- Revoca il decreto ingiuntivo n. 79/2016 nella parte relativa a pretese riguardanti l'immobile sito in Rende, alla via Marconi, riportato in catasto al foglio 21, part. 606, sub. 20;
- Rigetta la domanda riconvenzionale dell'opposta relativa alla restituzione degli oneri condominiali pagati per l'immobile sito in Rende, alla via Marconi, riportato in catasto al foglio 21, part. 606, sub. 20;
- annulla il decreto ingiuntivo n.79/2016 nella parte relativa a pretese riguardanti l'immobile sito in Rende, alla via Marconi, riportato in catasto al foglio 21, part. 606, sub. 14, 15 e 21
- annulla il decreto ingiuntivo n.276/2016
- Rimette le parti davanti al Collegio arbitrale, per la decisione sulle relative pretese riguardanti l'immobile sito in Rende, alla via Marconi, riportato in catasto al foglio 21, part. 606, sub. 14, 15 e 21
- Compensa le spese.

Cosenza 28 settembre 2021

Il Giudice

*Dott. Angelo Antonio Genise*

Arbitrato in Italia

