



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott.ssa Federica Ferreri, all'esito della camera di consiglio, ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **1993** del ruolo contenzioso generale dell'anno **2021** e vertente

tra

IRENE PONTECORVO, elettivamente domiciliata in Colleferro, via Bruno Buozzi n. 35, presso lo studio dell'avv. Massimo Guadagno (P.E.C. massimo.guadagno@oav.legalmail.it), che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di opposizione a decreto ingiuntivo;

OPPONENTE

e

CHRISTIAN FILIPPI, elettivamente domiciliato in Colleferro, via Francesco Petrarca n. 39, presso lo studio dell'avv. Maria Ileana Ficoroni (P.E.C. mariaileana.ficoroni@oav.legalmail.it), che lo rappresenta e difende in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

OPPOSTO;

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo

Conclusioni delle parti:

Per l'opponente: *"Piaccia all'Eccellentissimo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, ragione ed eccezione, in via preliminare, per tutti i motivi innanzi esposti, dichiarare la propria*





incompetenza relativamente alla presente causa, riconoscendo la competenza a conoscere della controversia insorta tra la sig.ra Irene PONTECORVO e il sig. Christian FILIPPI in capo ad un Collegio Arbitrale, ex art. 10 del Contratto preliminare di Compravendita stipulato dalle parti in data 21.06.2019 allegato in atti e, per l'effetto, revocare/dichiarare nullo il decreto ingiuntivo n. 16/2021 emesso dal Tribunale di Velletri in data 02.01.2021, depositato in Cancelleria il 05.01.2021, su istanza del sig. Christian FILIPPI; Nel merito, ove il Giudice adito ritenga di non dover accogliere la eccezione di incompetenza sollevata, in accoglimento dell'opposizione proposta avverso il decreto ingiuntivo n. 16/2021 emesso dal Tribunale di Velletri in data 02.01.2021, depositato in Cancelleria il 05.01.2021, per tutti i motivi innanzi esposti, Voglia revocarlo poiché infondato in fatto ed in diritto". In via riconvenzionale, condannare il sig. Christian FILIPPI alla refusione, in favore della sig.ra Irene PONTECORVO della somma di € 600,00 mensile, a titolo di canone di locazione, a fronte del mancato utilizzo e per la mancata possibilità di disporre dell'immobile sito in Valmontone, alla Via Colle Acqua Maggio n. 36 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone al foglio 3, particella 424, sub 501-502, e al catasto terreni del medesimo comune al foglio 3, particella 466 in conseguenza del deposito nello stesso di beni personali del FILIPPI per oltre un anno, dal 21.06.2019 al 28.06.2020, da quantificarsi complessivamente nella somma di € 7.200,00, ovvero, nella somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia dall'Ill.mo Giudice adito. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio.";

Per l'opposto: *"in via preliminare, in rito, a) accertare e dichiarare la nullità e/o inefficacia e/o illegittimità della clausola compromissoria, ex articolo 10 del contratto preliminare di compravendita del 21.6.2019 per violazione dei requisiti di forma e sostanza, ex art. 1341c.c., poiché carente del requisito della doppia sottoscrizione, e per tutte le motivazioni in fatto e diritto innanzi ed in atti indicate, e, per l'effetto, rigettare l'eccezione di incompetenza del Tribunale adito; b) accertare e dichiarare la nullità e/o inefficacia e/o illegittimità della clausola compromissoria, ex articolo 10 del contratto preliminare di compravendita del 21.6.2019, per violazione dell'articolo 33 e 36 del codice del consumo, per tutte le motivazioni in fatto e diritto innanzi ed in atti indicate, e per l'effetto, rigettare l'eccezione di incompetenza del Tribunale adito; c) accertare e dichiarare la natura irrituale dell'arbitrato per tutte le motivazioni in fatto e diritto innanzi ed in atti esposte, e, per l'effetto rigettare l'eccezione di incompetenza del Tribunale adito; d) in ogni caso, accertare e dichiarare la nullità e/o inefficacia e/o illegittimità della clausola compromissoria, ex articolo 10 del contratto preliminare di compravendita del 21.6.2019 per tutte le motivazioni in fatto e diritto innanzi esposte, e per l'effetto rigettare l'eccezione di incompetenza del Tribunale adito; ancora in via preliminare, in rito e) concedere la provvisoria esecuzione al d.i. 16/2021 (rg 3680/2020) emesso dal Tribunale di Velletri in data 02.1.2021, e,*





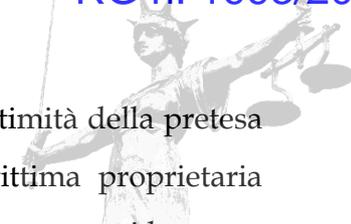
notificato in 11.2.2021 poiché l'opposizione non è fondata su prova scritta né è di pronta e facile soluzione per tutte le ragioni in fatto e diritto innanzi esposte; f) in via subordinata, nella denegata ipotesi di non accoglimento della richiesta di concessione di provvisoria esecuzione, concedere la provvisoria esecuzione al d.i. 16/2021 (rg 3680/2020) emesso dal Tribunale di Velletri in data 02.1.2021, e, notificato in 11.2.2021, limitatamente alla somma di €20.000,00; g) in via ulteriormente subordinata, concedere ordinanza ingiunzione ex articolo 186 c.p.c. per la somma non contestata di €20.000,00 per le motivazioni in fatto e diritto innanzi ed in atti indicate; nel merito accertare l'infondatezza della opposizione, sia in fatto che in diritto, promossa dalla signora Pontecorvo Irene e per l'effetto confermare il decreto ingiuntivo n. 16/2021 (rg 3680/2020) emesso dal Tribunale di Velletri in data 02.1.2021, e, notificato in 11.2.2021, per tutte le motivazioni in fatto e diritto innanzi esposte; in via subordinata nella denegata ma non creduta ipotesi di accoglimento dell'opposizione promossa della signora Pontecorvo Irene, accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare, sottoscritto in data 21.6.2019, per esclusivo fatto e colpa della signora Pontecorvo Irene, per tutte le motivazioni in fatto e diritto innanzi ed in atti indicate, e, per l'effetto condannare quest'ultima, ex art. 1385 c.c., al pagamento della somma di €40.000,00 pari al doppio della caparra confirmatoria versata dal sig. Filippi Christian, oltre interessi moratori dal dovuto al saldo; in ogni caso, atteso l'inadempimento contrattuale della signora Pontecorvo Irene accertare e dichiarare, che, , il sig. Filippi Christian è creditore della signora Pontecorvo Irene della somma pari ad €40.000,00 ex art. 1385 c.c., oltre interessi moratori dal dovuto al saldo, per tutte le motivazioni in fatto e diritto in atti ed innanzi dedotte. Nella denegata ma non creduta ipotesi di accoglimento dell'eccezione preliminare di incompetenza ex adverso sollevata, e solamente in questo caso, compensare le spese lite per i motivi in fatto e diritto innanzi ed in atti esposte. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio".

ESPOSIZIONE DEI FATTI

Con atto di citazione ritualmente notificato, Irene Pontecorvo ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 16/2021, emesso da questo Tribunale in data 5.01.2021 su ricorso monitorio proposto da Christian Filippi, con il quale le era stato ingiunto il pagamento della somma di euro 40.000, oltre interessi come da domanda e spese della procedura monitoria, pari al doppio della caparra confirmatoria asseritamente dovuta in forza di un contratto preliminare di compravendita immobiliare sottoscritto tra le parti in Zagarolo in data 21.06.2019 e rimasto inadempito per fatto della promittente venditrice.

A fondamento della svolta opposizione, la Pontecorvo ha articolato i seguenti motivi: 1) in via pregiudiziale, l'incompetenza del Tribunale di Velletri, stante la sussistenza nel contratto





preliminare (art. 10) di una clausola compromissoria; 2) nel merito, l'illegittimità della pretesa azionata dall'opposto, per essere la promittente venditrice piena e legittima proprietaria dell'immobile oggetto del compromesso, avendo acquistato la quota di terreno su cui lo stesso insorge - a seguito della perdita della qualità di bene demaniale - direttamente dal Comune di Valmontone; pertanto, del tutto illegittimo era il rifiuto manifestato dal Filippi in sede di rogito in ordine alla stipula del contratto definitivo.

In via riconvenzionale, l'opponente ha domandato il risarcimento dei danni subiti, pari ad € 600,00 mensili, asseritamente dovuti a titolo di occupazione *sine titulo* dell'immobile, avendo la stessa consentito al promissario acquirente di utilizzare l'immobile quale deposito per i propri effetti personali sin dalla sottoscrizione del preliminare.

Si è costituito in giudizio l'opposto, contestando i motivi di opposizione e deducendo, in particolare, l'infondatezza dell'eccezione di incompetenza, stante la nullità e comunque l'inefficacia della clausola compromissoria contenuta nel preliminare di vendita intercorso tra le parti, ai sensi degli artt. 1341 c.c. e 33 cod. consumo; nel merito, ha dedotto la sussistenza del proprio diritto ad ottenere il doppio della caparra confirmatoria versata, non avendo le parti potuto stipulare il contratto definitivo in quanto, a suo dire, il bene promesso in vendita ancora oggi ricade nel demanio collettivo ad uso civico del Comune di Valmontone e, pertanto, è incommerciabile, circostanza di cui la promittente venditrice era perfettamente a conoscenza pur avendola taciuta al promissario acquirente.

In prima udienza, respinta l'istanza di concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e ciò sul presupposto dell'idoneità dell'eccezione di incompetenza del Tribunale a definire il giudizio, ai sensi dell'art. 187 c.p.c. la causa è stata rinviata direttamente per la precisazione delle conclusioni, la discussione orale e la contestuale decisione ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene il Tribunale che sia fondata la pregiudiziale eccezione di incompetenza del giudice adito sollevata dall'opponente in ragione della clausola compromissoria contenuta nel contratto preliminare di compravendita sottoscritto dalle parti.

Ed invero, il contratto del 21 giugno 2019 (v. doc. 1 del fascicolo dell'opponente) reca una clausola, quella dell'art. 10, del seguente tenore letterale: *“le parti espressamente concordano di rimettere la risoluzione di tutte le controversie, che dovessero nascere in ordine all'interpretazione,*





applicazione, validità, esecuzione e risoluzione del presente atto, alla decisione di tre arbitri dei quali due nominati rispettivamente una dalla promissaria acquirente e una dalla promittente venditrice, il terzo nominato sull'accordo delle parti, ovvero in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Tivoli. La sede dell'arbitrato viene stabilita in Roma...".

Non può seriamente dubitarsi, alla luce del chiaro dettato contrattuale testé riportato, che le parti abbiano inteso deferire al giudizio degli arbitri, in via preventiva ed eventuale, la decisione della generalità di tutte le controversie (ivi comprese quelle sulla risoluzione o sulla validità) relative al contratto preliminare di compravendita immobiliare da loro concluso, con ciò esercitando la facoltà concessa dall'art. 808 c.p.c.

Prive di pregio sono, d'altronde, le contestazioni mosse dall'opposto in comparsa in ordine all'invalidità e all'inefficacia della clausola compromissoria di cui all'art. 10 del contratto.

In primo luogo, del tutto inconferente risulta il richiamo alla disciplina consumeristica di cui agli artt. 33 e 36 d.lgs. n. 206/2005, che stabiliscono, come noto, la nullità di protezione di una serie di clausole vessatorie inserite nei contratti tra un professionista e un consumatore.

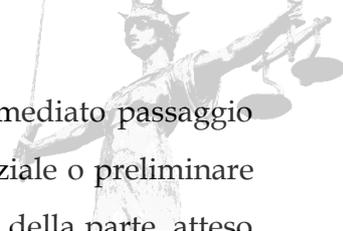
Non v'è infatti chi non veda come il contratto intercorso tra le parti (*sub. doc. 1*) sia una semplice scrittura privata sottoscritta da un lato dalla sig.ra Pontecorvo in qualità di promittente venditrice e, dall'altro, dal sig. Filippi quale promissario acquirente, ovvero da due soggetti privati, stipulanti il contratto per scopi di natura personale e non professionale, sicché non ricorrono nella fattispecie i presupposti soggettivi per invocare l'applicabilità della nullità di protezione alla clausola compromissoria convenuta tra le parti.

Immeritevole di essere condivisa è quindi la prospettazione dell'opposto secondo cui la disciplina di cui agli artt. 33 e 36 cod. consumo troverebbe nella specie applicazione in quanto le parti sono addivenute alla stipula del contratto preliminare del 21.06.2019 utilizzando un modulo prestampato predisposto da una agenzia immobiliare, che era stata incaricata dalla sig.ra Pontecorvo dell'attività di intermediazione nella vendita del proprio bene immobile.

Al riguardo, si osserva innanzi tutto che detta circostanza non emerge in alcun modo dal tenore della scrittura privata versata in atti, che non reca alcuna indicazione, intestazione o riferimento all'agenzia immobiliare "*Mediazione Casa*".

Sul punto, peraltro, va precisato che non può accogliersi l'istanza di parte opposta di revoca dell'ordinanza del 23.11.2021 con la quale non sono stati concessi i termini ex art. 183, VI comma, c.p.c., chiesti in prima udienza. Ciò, infatti, oltre ad essere pienamente consentito al





Giudice, che ai sensi degli artt. 187 e 188 c.p.c. ben può decidere per l'immediato passaggio dalla prima udienza alla fase decisoria ove ritenga una questione pregiudiziale o preliminare idonea a definire il giudizio, non ha nella specie leso alcun diritto di difesa della parte, atteso che la questione sulla competenza non presuppone affatto lo svolgimento dell'attività istruttoria, bensì va decisa dal Tribunale eventualmente assunte "sommarie informazioni" (art. 38 c.p.c.) – che nella specie la parte opposta non ha richiesto di assumere né in comparsa né in prima udienza né, da ultimo, con le note di trattazione scritta depositate il 5.02.2022 – e quindi sulla scorta di attività istruttoria *lato sensu* intesa, ovvero a carattere necessariamente sommario. Nello specifico, infatti, *"l'eccezione d'incompetenza territoriale non introduce nel processo un tema che necessita d'istruzione con possibilità di prove costituende, ma va decisa sulla base delle risultanze processuali disponibili, dovendosi tenere distinte le questioni concernenti il merito della causa, da decidersi all'esito dell'istruzione probatoria, da quelle relative alla competenza da decidersi allo stato degli atti"* (v. Cass. civ. n. 15348/2011).

Ne discende che, nella specie, alcun *vulnus* può aver arrecato alla parte la mancata concessione dei termini per il deposito delle memorie istruttorie.

Ad ogni modo, quand'anche fosse emerso che il "modulo" utilizzato dai sig.ri Pontecorvo e Filippi corrisponde ad un modello normalmente impiegato dall'agenzia immobiliare intervenuta nella trattativa, ciò secondo il Tribunale non comporterebbe l'applicazione della disciplina a tutela dei consumatori, né quella, pure invocata da parte opposta, che nei contratti cc.dd. per adesione impone il requisito della doppia sottoscrizione di cui all'art. 1341, 2 comma, c.c.

Infatti, le disposizioni normative richiamate presuppongono che vi sia un'asimmetria nelle posizioni dei due contraenti, nel senso che uno dei due è un c.d. contraente debole (codice del consumo) ovvero che si è limitato ad aderire alle condizioni generali di contratto predisposte dall'altro e da questo utilizzate per regolamentare una pluralità di rapporti contrattuali (art. 1341 c.c.).

Nella specie, invece, nessuno dei due contraenti riveste la qualità di professionista, né di contraente predisponente il regolamento negoziale.

Pertanto, la circostanza del tutto occasionale che le parti, due contraenti privati, abbiano deciso di non stendere di proprio pugno il regolamento negoziale bensì di avvalersi di un modello di scrittura privata materialmente predisposto da un soggetto terzo (evidentemente nell'interesse di entrambi), non vale certo ad integrare quella situazione di squilibrio





contrattuale, di asimmetria, che è il presupposto di operatività della tutela offerta nei casi di c.d. terzo contratto.

In altri termini, non può attribuirsi alcun rilievo al fatto che il modulo cartaceo sia stato formato da un terzo soggetto (che svolge un'attività di tipo professionale), poiché chiaramente con la sottoscrizione le parti, in condizioni di assoluta parità, hanno voluto farne proprio il contenuto. Ciò che conta è, in sintesi, la volontà negoziale manifestata dai due privati contraenti e non certo chi abbia materialmente predisposto il testo delle clausole.

Contrariamente all'assunto attoreo, quindi, nel caso concreto non ricorre né la possibilità di ricondurre la fattispecie alla disciplina consumeristica e alla nullità di protezione, né di invocare la tutela formale della necessaria doppia sottoscrizione della clausola compromissoria ai sensi dell'art. 1341, comma 2, c.c.

Con specifico riguardo a tale ultima disposizione normativa, poi, non è superfluo ribadire che la *ratio* della norma è quella di evitare che talune condizioni vengano unilateralmente "imposte" dallo stesso soggetto predisponente che poi è anche colui che se ne avvantaggia ("*condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte*"); sennonché, seguendo la stessa prospettazione di parte convenuta, nel caso *de quo* la clausola di arbitrato non è stata affatto unilateralmente predisposta dall'opponente, bensì risultava già inserita in un modulo che entrambe le parti hanno deciso di assumere quale fonte dei propri obblighi negoziali.

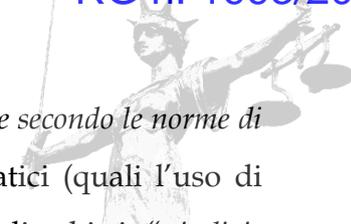
Tanto premesso sulla validità della clausola, l'opposto ha poi dedotto l'inidoneità della stessa a derogare alla competenza del Tribunale in quanto la richiamata pattuizione contemplerebbe un'ipotesi di arbitrato c.d. irrituale e non rituale.

Anche tale eccezione è priva di pregio.

A tal proposito, va evidenziato che, per qualificare una clausola compromissoria come arbitrato irrituale occorre una pattuizione espressa, dovendosi in mancanza di essa necessariamente propendere per la qualificazione dell'arbitrato come rituale. Quindi, la regola generale è quella per cui l'eventuale dubbio sull'interpretazione dell'effettiva volontà dei contraenti va risolto nel senso della ritualità dell'arbitrato, tenuto conto della natura eccezionale della deroga alla norma secondo la quale il lodo ha efficacia di sentenza giudiziaria (così Cass. civ. n. 6909/2015).

Muovendo da tale regola ermeneutica di carattere generale, nel caso di specie non solo non figura alcun espresso riferimento alla natura negoziale dell'eventuale lodo pronunciato dagli arbitri ma, al contrario, il dato testuale fa chiaro riferimento alla natura rituale





dell'arbitrato, avendo le parti stabilito che *“il Collegio arbitrale dovrà giudicare secondo le norme di diritto”* e non contenendo la clausola alcun riferimento ad indici sintomatici (quali l'uso di espressioni tipiche dell'arbitrato irrituale, come *“giudizio inappellabile”* degli arbitri, *“giudizio condotto senza formalità di rito e secondo equità”*, etc.) della volontà di addivenire ad una mera determinazione contrattuale anziché ad un lodo con efficacia di sentenza ex art. 824 *bis* c.p.c.

Per ragioni di completezza, va detto che, anche a voler interpretare l'art. 10 del contratto come clausola di arbitrato irrituale, l'eccezione di parte opponente che l'ha invocata determinerebbe comunque una pronuncia - sia pure di merito e non di rito - di improponibilità della domanda giudiziale proposta dal Filippi (così Cass. civ. 10332/2016), sicché sarebbe in ogni caso preclusa la possibilità di vagliare la fondatezza della sua pretesa creditoria.

Discende, da quanto sin qui esposto, che la clausola compromissoria di cui all'art. 10 del contratto in essere tra le parti in causa è valida ed efficace e impone che la controversia sulla risoluzione del negozio sia devoluta alla cognizione degli arbitri.

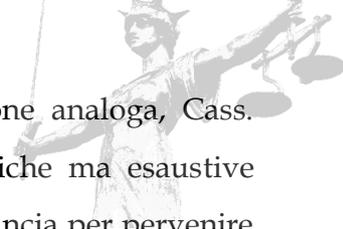
A ciò non osta, peraltro, la proposizione da parte della opponente della domanda riconvenzionale.

Infatti, la proposizione di una domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni derivanti dalla pretesa occupazione dell'immobile non implica affatto implicita rinuncia ad avvalersi dell'eccezione di incompetenza.

Il giudicante non ignora l'orientamento in passato espresso dai giudici di legittimità per il quale l'eccezione di arbitrato doveva ritenersi implicitamente rinunciata per effetto della proposizione, da parte del convenuto, di domanda riconvenzionale attinente al medesimo rapporto contrattuale senza che ne fosse stata espressamente subordinata la richiesta di esame al rigetto dell'eccezione (*cfr.*, in questo senso, Cass., 5.12.2003, n. 18643; Cass. 16.12.1992, n. 13317).

Deve tuttavia sottolinearsi che il più recente indirizzo interpretativo della Suprema Corte - a cui il Tribunale ritiene di aderire - si pone in senso opposto, evidenziando che la contestuale proposizione dell'eccezione di arbitrato e della domanda riconvenzionale nella comparsa di risposta non implica la necessità di subordinare espressamente la seconda al rigetto della prima, onde evitare che essa sia ritenuta rinunciata, in quanto l'esame della domanda riconvenzionale è di per sé ontologicamente condizionato al mancato accoglimento dell'eccezione di compromesso, essendo la fondatezza di quest'ultima incompatibile con





l'esame della prima (cfr. Cass., 30.5.2007, n. 12684; nonché, per questione analoga, Cass. 15.3.2005, n. 5572). Non appare inutile riportare integralmente le sintetiche ma esaustive considerazioni giuridiche svolte dalla Corte di cassazione nella citata pronuncia per pervenire alla conclusione anche qui accolta: "*... la contemporanea proposizione dell'eccezione di compromesso e della domanda riconvenzionale, per ragioni di logica giuridica, implica comunque la ontologica subordinazione della domanda riconvenzionale al mancato accoglimento dell'eccezione di compromesso, in quanto la fondatezza di tale eccezione, che con la sua proposizione si deduce e si chiede di accertare, è incompatibile con l'esame della domanda riconvenzionale, cosicché la proposizione dell'eccezione implica naturaliter - di per sé - il carattere subordinato della domanda riconvenzionale, stante la "pregiudizialità" logica dell'eccezione di compromesso, con la conseguenza che la sua espressa subordinazione a tale mancato accoglimento sarebbe ultronea*".

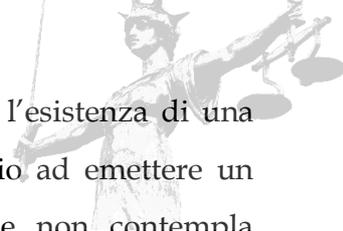
Peraltro, anche volendo accogliere l'altro e più formalistico orientamento giurisprudenziale -quello cioè che impone di subordinare espressamente l'esame della domanda riconvenzionale al mancato accoglimento dell'eccezione, pena l'implicita rinuncia a quest'ultima - nel caso concreto non potrebbe pervenirsi ad una conclusione diversa da quella qui accolta giacché è di tutta evidenza che l'esame della domanda riconvenzionale risarcitoria sia stato chiesto solo subordinatamente al rigetto della eccezione (v. conclusioni sopra riportate: "*ove il Giudice adito ritenga di non dover accogliere la eccezione di incompetenza sollevata*"), il che consente di escludere che la volontà della Pontecorvo fosse quella di rinunciare alla pregiudiziale eccezione di arbitrato.

Infine, mette conto evidenziare che la declaratoria di incompetenza a favore degli arbitri non è preclusa dalla peculiarità del rito prescelto dall'opposto, ovvero il procedimento per decreto ingiuntivo.

Non può infatti dubitarsi che il decreto ingiuntivo sia un tipo di provvedimento che gli arbitri, stante le caratteristiche strutturali del procedimento arbitrale, non possono pronunciare e che dunque il ricorso monitorio costituisca una domanda da proporre necessariamente dinanzi all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ciò non toglie tuttavia che, pur potendo il competente giudice della fase monitoria emettere il decreto ingiuntivo richiesto, nella successiva ed eventuale fase a contraddittorio pieno il giudicante, laddove l'opposizione sia fondata sull'eccezione di arbitrato, debba dichiarare la nullità dell'ingiunzione di pagamento rimettendo la causa al giudizio arbitrale.





È invero principio consolidatissimo in giurisprudenza quello per cui 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 remissione della controversia al giudizio degli arbitri (v. Cass., 4.3.2011, n. 5265; Cass., 28.7.1999, n. 8166; Cass. 29.10.1991 n. 11460; Cass., 21.7.1988, n. 4723, Cass., 6.3.1961, n. 692). In altri termini, considerato che il difetto di competenza per esistenza di una convenzione d'arbitrato non può essere rilevato d'ufficio dal giudice ma può essere eccepito esclusivamente dalla parte interessata, nulla esclude che le parti, avendo l'una adito l'autorità giudiziaria statale per far valere una propria pretesa e non avendo l'altra tempestivamente sollevato eccezioni di sorta, possano implicitamente rinunciare all'accordo arbitrale; qualora però la parte convenuta (che nel giudizio di opposizione è, sotto il profilo sostanziale, quella opponente) contesti la competenza giudiziale, si verificano i presupposti della clausola compromissoria e viene a cessare la competenza del giudice ordinario adito.

Alla luce di siffatte precisazioni, va accolta la pregiudiziale eccezione di arbitrato sollevata da parte opponente, con conseguente declaratoria di incompetenza del giudice adito. Segue a ciò, naturalmente, la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

L'esistenza della clausola compromissoria esclude altresì che possa essere vagliata in questa sede la domanda riconvenzionale proposta dall'opponente, essendo questa logicamente consequenziale all'eventuale pronuncia di scioglimento del contratto e dovendo pertanto a sua volta essere rimessa alla cognizione del nominando collegio arbitrale.

Le complessive ragioni della decisione (accoglimento dell'eccezione di arbitrato e non valutabilità della riconvenzionale) e l'esigua attività difensiva svolta giustificano l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Velletri, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta da Irene Pontecorvo avverso il decreto ingiuntivo n. 16/2021, nonché sulla domanda riconvenzionale, così provvede:

- 1) in accoglimento dell'opposizione, dichiara la propria incompetenza per essere devoluta la cognizione sulla controversia al Collegio arbitrale previsto dall'art. 10 del contratto preliminare stipulato dalle parti in Zagarolo il 21.06.2019;





- 2) per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- 3) dichiara non valutabile la domanda riconvenzionale proposta dall'opponente;
- 4) compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Velletri all'esito della camera di consiglio del 10 febbraio 2022.

Il Giudice

dott.ssa Federica Ferreri

Arbitrato in Italia

