



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TRAPANI

Il Giudice dott. Dario Porrovecchio, nella causa iscritta al n. 2211/2019 R.G.,

tra

VULPITTA GIULIO (C.F.: VLP GLI 71T24 D423C), n.q. di custode giudiziario della procedura esecutiva immobiliare RGE 93/2016 in danno di Servizi Reali alle Imprese srl

Intimante/opposto

e

D&G TOURISM S.R.L (CF/P.I. 01710730811), in persona del legale rappresentante, rappresentato e difeso dagli avv.ti Giovanni Bellet e Francesco Di Vita

Intimata/opponente

all'udienza del 17 luglio 2020 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Mediante lettura di quanto segue

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO

1. Con atto di citazione ritualmente notificato l'avv. Giulio Vulpitta deduceva:

- di essere custode giudiziario (e professionista delegato alla vendita) del compendio pignorato nell'ambito della esecuzione immobiliare RGE n.93/2016, promossa dal Monte dei Paschi di Siena spa in danno di Servizi Reali alle Imprese srl, costituito: 1) dalla piena proprietà di albergo a Custonaci (Tp), via Baglio Messina, attualmente attivo, che si estende per una superficie di circa 16.000 mq. e comprende un complesso edilizio a destinazione ricettiva di tipo alberghiero costituito da due elevazioni sotto terra e tre fuori terra; 2) dalla piena proprietà di area urbana di 1.990 mq., annessa alla struttura ricettiva ed adibita a spazio destinato a parcheggio clientela;



- che detto compendio era stato oggetto di contratto di locazione alberghiera del 08.8.2006 tra la Società Servizi Reali alle Imprese srl (odierna eseguita) e la Società Sicilia INN srl, della durata di anni nove, con scadenza al 08.8.2015, tacitamente rinnovato per altri nove anni sino al 08.8.2024;

- che successivamente, con cessione del 25.3.2015 (Rep. n.15.214, Raccolta n.8.489, Not. Saverio Camilleri), tra le parti SICILIA INN srl e D&G Tourism srl, in presenza di consenso da parte della Servizi Reali alle Imprese srl, veniva trasferita alla D&G Tourism srl l'intera posizione contrattuale della SICILIA INN srl, nascente dal prefato contratto del 08.08.2006;

- che pertanto la D&G Tourism srl subentrava in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto ceduto, ivi compreso l'obbligo del pagamento del canone di affitto per € 270.000,00= (euro duecentosettantamila/00);

- che la D&G Tourism srl si rendeva inadempiente nei confronti della procedura esecutiva, non provvedendo a corrispondere nelle mani del custode giudiziario, nonostante la rituale diffida, il suddetto canone di affitto;

- che il GE, con provvedimento del 25.02.2019, disponeva la liberazione dell'immobile mediante sfratto per morosità, incaricando il custode di attivarsi.

Tanto premesso, il custode giudiziario in epigrafe conveniva innanzi al Tribunale di Trapani la D&G Tourism Srl per veder convalidare lo sfratto per morosità dal complesso edilizio a destinazione ricettiva di tipo alberghiero denominato "Villa Zina Park Hotel", formato da un fabbricato di nuova costruzione composto da due elevazioni sotto terra e tre fuori terra.

Costituitasi nella fase sommaria, l'intimata società eccepiva l'inammissibilità dell'intimazione di sfratto avuto riguardo alla natura del contratto di affitto d'azienda, il difetto di legittimazione attiva del custode giudiziario e nel merito contestava l'inadempimento.

Il giudicante della fase sommaria, ritenendo che alla luce delle eccezioni sollevate dalla parte intimata e in considerazione della documentazione dalla stessa prodotta, il giudizio dovesse proseguire nelle forme ordinarie per l'esame delle eccezioni e



l'accertamento della sussistenza e dell'ammontare della morosità, disponeva la conversione del rito.

All'esito della trasformazione del rito, introdotta la fase di merito a cognizione piena, l'intimante forniva la prova dell'esito negativo del procedimento di mediazione esperito e si opponeva alle eccezioni sollevate dall'opponente con la memoria integrativa, contestando sia l'applicabilità della clausola compromissoria, sia l'eccezione di inammissibilità dell'azione, e formulando in via subordinata la domanda di risoluzione del contratto d'affitto d'azienda.

La causa veniva istruita in via documentale; indi, perveniva all'odierna udienza di discussione, nella quale veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti come da verbale in atti.

2. In considerazione del carattere pregiudiziale che assume nell'ambito del presente giudizio, si impone in via preliminare il vaglio della eccezione di incompetenza proposta dalla difesa dell'intimata in virtù della sussistenza della clausola compromissoria prevista nel contratto del 08/08/2006 sul quale l'intimante fonda le proprie domande.

Tale eccezione è fondata e va accolta.

Nel contratto stipulato in data 08/08/2006 tra la Servizi Reali alle Imprese srl (odierna esecutata) e la Sicilia INN srl, alla quale subentrava - con il consenso della Servizi Reali alle Imprese srl - la D&G Tourism srl mediante contratto di cessione del 25.3.2015, figura una clausola che testualmente recita: *“Qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto sarà deferita al giudizio di un arbitro amichevole compositore, da nominarsi di comune accordo oppure, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Trapani ad istanza della parte più diligente, previa la citazione dell'altra. Tale arbitro viene sin d'ora espressamente esonerato dalla osservanza di ogni e qualsiasi formalità procedurale, salvo quelle tassativamente ed in via inderogabile stabilite dalla legge”*.



Tutte le contestazioni sollevate dal custode in ordine alla inapplicabilità di detta clausola, sia sotto il profilo soggettivo sia sotto il profilo oggettivo, vanno respinte.

3. Anzitutto, la predetta clausola è invocabile da parte della D&G Tourism srl, in qualità di cessionaria del contratto ove la stessa era contenuta, per le seguenti ragioni:

- l'inequivocabile tenore letterale del contratto di cessione di affitto d'azienda del 25.3.2015 stipulato con atto notarile tra Sicilia INN srl e D&G Tourism srl con il consenso della Servizi Reali alle Imprese srl, che all'art. 1 prevede espressamente la cessione alla D&G Tourism srl della "intera posizione contrattuale della Sicilia INN srl" nascente dal contratto di affitto di ramo d'azienda del 08/08/2006, nella quale, in assenza di espressa esclusione, rientra anche la clausola compromissoria;

- la vicenda contrattuale in esame è conforme allo schema previsto dall'art. 1406 c.c., avendo il contraente ceduto (la Servizi Reali alle Imprese srl odierna esecutata) prestato il consenso alla cessione del contratto;

- tale soluzione interpretativa appare conforme all'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui "*La clausola compromissoria, pur essendo di rigida applicazione, si estende anche a chi subentra nella situazione giuridica di uno dei compromittenti per effetto della cessione del contratto, in conseguenza del trasferimento, dal cedente al cessionario, dei diritti e degli obblighi nel loro complesso unitario*" (Cass. n. 965 del 14/02/1979) e, più di recente "*La cessione del contratto, realizzando una successione a titolo particolare nel rapporto giuridico contrattuale, mediante la sostituzione di un nuovo soggetto (cessionario) nella posizione giuridica attiva e passiva di uno degli originari contraenti (cedente), comporta anche il trasferimento del vincolo nascente dalla clausola compromissoria con la quale le parti originarie si siano impegnate a deferire ad arbitri rituali ogni e qualsiasi controversia insorta tra le parti circa l'attuazione, l'interpretazione e la risoluzione del contratto* (n. 5761 del 21/06/1996; n. 22522 del 28/10/2011);

- a maggior ragione nel caso in esame, relativo alla cessione di un contratto di affitto d'azienda, deve ritenersi automatica la circolazione della clausola compromissoria ai sensi del combinato disposto degli artt. 2558 e 2562 c.c., atteso che



“In tema di trasferimento di azienda, ai sensi dell'art. 2558 cod. civ. - secondo cui si verifica il trasferimento "ex lege" al cessionario di tutti i rapporti contrattuali a prestazioni corrispettive non aventi carattere personale e rispetto ai quali le parti non abbiano espressamente escluso l'effetto successorio - si verifica il subentro "ipso iure" del cessionario d'azienda anche nella clausola compromissoria contenuta in contratto stipulato dal cedente per l'esercizio dell'azienda, senza che sia necessario un apposito patto di cessione e senza che sia pertanto richiesta la forma scritta ad substantiam” (Cass. n.7652 del 28/03/2007);

- la mancanza di separata sottoscrizione non costituisce causa di inefficacia o di nullità della clausola compromissoria ai sensi dell'art. 1341 c.c. La disciplina delle clausole c.d. vessatorie opera, infatti, a tutela del contraente debole nei soli casi di contratti con “condizioni generali” applicabili a una pletora indistinta di contraenti e predisposte da uno dei contraenti, o di stipula mediante sottoscrizione di moduli o formulari, e nessuna delle due ipotesi ricorre nel caso di specie, ove il contratto risulti l'esito dell'espressione della comune volontà delle parti.

4. Deve poi ritenersi che - in disparte ogni valutazione sulle questioni della legittimazione attiva e della qualificazione del contratto che attengono ad una fase logicamente successiva del giudizio - al custode sia opponibile la clausola compromissoria contenuta nel medesimo contratto che egli stesso pone a fondamento delle proprie domande.

D'altronde, se nella procedura fallimentare *“il curatore che subentra in un contratto stipulato dal fallito, nel quale sia contenuta una clausola compromissoria, non può sottrarsi all'efficacia di quest'ultima, trattandosi di un atto negoziale che, nonostante la sua autonomia rispetto al contratto cui accede, è riconducibile allo schema del mandato collettivo (cfr. art. 1726 cod. civ.) e di quello conferito nell'interesse anche di terzi (cfr. art. 1723, secondo comma, cod. civ.)”* (cfr. Cass., Sez. I, 17/ 02/2010, n. 3803), a maggior ragione nella procedura esecutiva la clausola compromissoria contenuta nel contratto stipulato dal debitore esecutato deve ritenersi applicabile ai giudizi iniziati dal custode per far valere diritti preesistenti al



pignoramento, e ciò - lo si ripete - a prescindere dalla effettiva legittimazione attiva del custode rispetto ai diritti nascenti dai contratti che fa valere nell'odierno giudizio.

5. Anche sotto il profilo oggettivo, non v'è dubbio che anche l'oggetto del giudizio sia astrattamente riconducibile nell'ambito della clausola arbitrale.

E' opportuno ricordare che, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, *“la clausola compromissoria, in mancanza di espressa volontà contraria, deve essere interpretata nel senso di ascrivere alla competenza arbitrale tutte le controversie che si riferiscono a pretese aventi la "causa petendi" nel contratto cui detta clausola è annessa”* (Cass. n. 3795 del 08/02/2019; Cass. 20 febbraio 1997 n° 1559, Cass. 2 febbraio 2001 n° 1496), ed ancora *“In tema di arbitrato, la portata della convenzione arbitrale che contenga l'indicazione delle liti da devolvere ad arbitri con riferimento a determinate fattispecie astratte, quali ad esempio, l'“interpretazione” e “l'esecuzione” del contratto, va ricostruita, ex art. 1362 c.c., sulla base della comune volontà dei compromettenti, senza limitarsi al senso letterale della parole; sicché, quando la clausola contenga il riferimento a definizioni giuridiche come sintesi del possibile oggetto delle future vertenze, esse non assumono lo scopo di circoscrivere il contenuto della convenzione arbitrale, in quanto un'interpretazione restrittiva della clausola comporterebbe la necessità di sottoporre a due diversi organi (arbitro e giudice ordinario) la decisione di questioni strettamente collegate tra loro con una dilatazione dei tempi di giudizio”* (Cass. n. 26553 del 22/10/2018).

Nel caso di specie, la clausola compromissoria in esame allude proprio a *“qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto”* con formula così onnicomprensiva da estendersi appunto ad ogni pretesa che trovi la sua “causa pretendi” nel rapporto scaturito dal contratto del 2006 e transitato con la cessione del 2015. Ed invero, le domande avversarie coinvolgono questioni afferenti sia alla interpretazione del contratto, essendo controversa la qualificazione del rapporto (che la custodia assume essere di locazione anziché di affitto d'azienda), sia alla efficacia e alla esecuzione del



contratto stesso, essendone richiesta la risoluzione sul presupposto dell'inadempimento del contraente, sicché non v'è dubbio che trattasi di controversia pattiziamente devoluta al giudizio arbitrale.

6. L'arbitrato in questione va qualificato come "rituale" sulla scorta delle medesime argomentazioni della Suprema Corte che in un caso analogo ha affermato: *"La qualificazione dell'arbitrato come "rituale" trova conferma nel consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, che ai fini dell'affermazione della natura irrituale dell'arbitrato ritiene non decisiva nè la definizione degli arbitri come amichevoli compositori, contenuta nella clausola compromissoria, nè l'attribuzione agli stessi del potere di giudicare secondo equità o senza formalità di procedura, trattandosi di facoltà di per sè non estranee all'arbitrato rituale, ma il cui conferimento è anzi espressamente contemplato dagli artt. 816-bis e 822 c.p.c. (Cass., Sez. 1, 4/06/2001, n. 7520; 3/05/2000, n. 5505; 1/02/1999, n. 833). La prima di tali disposizioni, nel consentire alle parti di stabilire preventivamente le norme che gli arbitri debbono osservare nel procedimento, dispone infatti che in mancanza delle stesse gli arbitri hanno facoltà di regolare lo svolgimento del giudizio nel modo che ritengono più opportuno, fermo restando l'obbligo di garantire l'attuazione del principio del contraddittorio, attraverso la concessione alle parti di ragionevoli ed equivalenti possibilità di difesa. La seconda, nel prevedere che gli arbitri decidono secondo diritto, consente invece alle parti di autorizzarli, "con qualsiasi espressione", a pronunciare secondo equità, e quindi come amichevoli compositori. In senso contrario alla qualificazione dell'arbitrato come irrituale depone d'altronde, nella specie, la circostanza che le parti abbiano adottato, per definire l'attività demandata all'arbitro unico, i termini "controversie", "giudizio" e "giudicare", la cui utilizzazione, pur in assenza di altri elementi, e segnatamente di un'espressa manifestazione della volontà di ottenere un lodo idoneo ad acquistare efficacia esecutiva, è stata più volte ritenuta da questa Corte sintomatica dello intento di attribuire al dictum degli arbitri una funzione sostanzialmente sostitutiva di una pronuncia giurisdizionale, anzichè di conferire agli stessi il potere di ricercare una*



soluzione della vertenza attraverso uno strumento negoziale, e cioè mediante una composizione amichevole o un negozio di accertamento riconducibili alla volontà delle parti (cfr. Cass., Sez. 1, 10/11/2006, n. 24059; 29/11/2000, n. 15292). Nell'incertezza, risulta comunque determinante il criterio secondo cui, a seguito dell'introduzione dell'art. 808-ter c.p.c., che subordina ad un'espressa previsione scritta la scelta di un procedimento arbitrale non destinato a sfociare in un lodo suscettibile di acquistare l'efficacia di cui all'art. 824-bis, ogni dubbio nell'interpretazione della clausola compromissoria va sciolto in favore della natura rituale dell'arbitrato, quale modello alternativo di risoluzione delle controversie considerato principale dallo stesso legislatore, in quanto idoneo ad assicurare le maggiori garanzie per le parti che l'hanno voluto, e rispetto al quale il ricorso all'arbitrato libero riveste una portata sostanzialmente derogatoria (cfr. Cass., Sez. 1, 7/04/2015, n. 6909)” (Cass. 08 Novembre 2018, n. 28533).

7. All'avvenuta devoluzione della presente controversia alla cognizione di arbitri, in forza di una clausola compromissoria validamente stipulata consegue, nel caso di specie, secondo l'autorevole insegnamento delle Sezioni Unite della Corte Suprema di Cassazione, una declaratoria di incompetenza dell'autorità giudiziaria adita (Cassazione civile, sez. un., 2 giugno 1988 n. 3767, Cassazione civile, sez. un., 29 novembre 1986 n. 7087). Infatti, l'attività degli arbitri rituali, anche alla stregua della disciplina complessivamente ricavabile dalla legge 5 gennaio 1994, n. 25 e dal d.lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, ha natura giurisdizionale e sostitutiva della funzione del giudice ordinario, sicché lo stabilire se una controversia spetti alla cognizione dei primi o del secondo si configura come questione di competenza, mentre il sancire se una lite appartenga alla competenza giurisdizionale del giudice ordinario e, in tale ambito, a quella sostitutiva degli arbitri rituali, ovvero a quella del giudice amministrativo o contabile, dà luogo ad una questione di giurisdizione (Sez. Un., n. 24153 del 25/10/2013; v. anche Cass. n. 21336 del 29/08/2018).

8. In considerazione della definizione tramite pronuncia “in rito” della presente controversia, della particolarità della vicenda e del mancato svolgimento di alcun



attività istruttoria si ritiene opportuno disporre l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Dichiara l'incompetenza del giudice ordinario in relazione alle domande spiegate nel presente processo, essendo la cognizione su tali domande devoluta al giudizio arbitrale, in virtù della clausola compromissoria contenuta nel contratto del 08/08/2006.

Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del presente giudizio.

Trapani, 17.07.2020

Il Giudice

Dario Porrovecchio

