

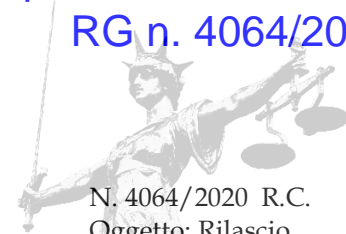


REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

IL TRIBUNALE DI GENOVA

PRIMA SEZIONE CIVILE



N. 4064/2020 R.C.

Oggetto: Rilascio
immobile e
riconvenzionale di
restituzioni

Esito : accoglie
entrambe

In persona del Giudice Unico dott. Paolo Gibelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 4064/2020,

promossa da

CINQUE S.R.L. PIVA 01896770995 elettivamente domiciliato in presso l'Avvocato DOMINI GIANVITTORIO che la rappresenta e difende come da mandato in atti;

PARTE ATTRICE

contro

DOMENICO ROSSI CF RSSDNC57P15D969V elettivamente domiciliato in Viale Sauli 39/9, 16121 Genova presso l'Avvocato DE CESARE SERGIO che lo rappresenta e difende in forza di mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

PARTE CONVENUTA

causa nella quale, all'udienza del 22 ottobre 2021 sono state assunte le conclusioni di cui a verbale che si richiamano di seguito di cui agli atti introduttivi integrati come da verbale medesimo





MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Oggetto del giudizio e processo.

La causa iniziava nelle forme del ricorso formulato ex art. 447 bis c.p.c. di rilascio dell'immobile (appartamento con posto auto e cantina pertinenziale) sito in Genova Via Ilva 5/8 in favore della attrice/ricorrente Cinque SRL.

Detta domanda era avanzata a seguito della asserita risoluzione della scrittura privata del 27.11.13 a mezzo della quale il suddetto bene era stato promesso in vendita dalla Cinque SRL al convenuto Sig. Rossi. La risoluzione si sarebbe realizzata su conforme istanza (salvo le diverse richieste di imputazione) e sarebbe stata dichiarata nel procedimento arbitrale tra le parti concluso col lodo del 17.6.19. (lodo avv. Paolo Mellina Bares).

Il rito era tuttavia convertito posto che l'eventuale diritto alla restituzione del bene non discendeva da rapporto locatizio effettivo, ma da comodato connesso al preliminare e la cognizione di tale diritto implicava quella dei rapporti discendenti dal preliminare stesso.

Il processo era così assegnato a questa sezione ad a questo giudice.

Parte resistente, poi convenuta, si opponeva alla domanda siccome esecutiva di lodo nullo, per nullità a monte della clausola compromissoria. A tale domanda parte convenuta ha aggiunto quella di restituzione delle somme versate. Non ritenendo vincolante il lodo ha perciò richiesto un conteggio diverso delle somme da restituirsi in concreto che considerasse diversamente quanto da lui dovuto e ponesse pertanto in compensazioni somme minori di quelle che aveva considerato l'arbitro. In particolare il resistente riteneva che, al più,





da parte sua fosse dovuta la penale contrattuale di euro 50.000,00 e non il cumulo di risarcimento (per omessa riconsegna e ridotto valore del bene ed indennità di occupazione che aveva considerato l'arbitro). In sede di PC richiedeva anche che venisse riconsiderata la stessa imputazione dell'inadempimento, richiamando le proprie tesi (sostenute in arbitrato) che tendevano ad imputarlo a parte venditrice e dichiarando di formulare tale richiesta senza perciò riconoscere il lodo.

A precisazione delle conclusioni anche parte attrice esplicitava una richiesta subordinata di declaratoria di risoluzione da parte del Tribunale, ove non fosse ritenuta la risoluzione in sede arbitrale, con annesse richieste di riduzione delle pretese risarcitorie.

Era invece fin dall'origine richiesta anche l'ulteriore indennità di occupazione dal 1 giugno 19 al dì della liberazione effettiva del bene, non fissata dall'arbitro. Fino al deposito del ricorso la detta indennità era quantificata in euro 14.300,00.

2) Fatti di causa

Il preliminare di acquisto era stato stipulato in data 27.11.13.

L'occupazione del bene decorreva da Gennaio del 14.

Al momento del preliminare parte acquirente aveva espresso la volontà di rinunciare il posto auto pertinenziale e pertanto, pur non potendo lo stesso essere escluso dalla vendita *rebus sic stantibus*, per vincolo pertinenziale esistente, parte venditrice si era impegnata anche alla dissoluzione del vincolo. Nondimeno su tale aspetto, segnalato l'uso di fatto da parte del convenuto, ed interdetto lo stesso da parte dell'attrice si era sviluppata controversia possessoria





(procedimento Rg 46/18) concluso con conciliazione a seguito della quale era consentito l'uso suddetto, ma dietro il versamento di canone provvisorio, con remissione all'arbitrato contrattuale per le determinazioni definitive.

In data 10.2.18 parte attrice aveva attivato, in effetti, la clausola compromissoria e deferito la controversia in arbitri per ottenere la risoluzione del preliminare e la declaratoria del diritto di trattenere 52.000,00 euro a titolo di penale. L'indennità di occupazione richiesta era quantificata in euro 150.925,00.

Costituendosi in quella sede anche il convenuto richiedeva la risoluzione, ma per fatto e colpa della CINQUE con conseguente richiesta di restituzione di tutto quanto versato, ovvero euro 222.590,80.

Precisando le conclusioni Cinque SRL chiedeva anche l'indennizzo per l'occupazione del posto auto fino al regolamento stabilito in via di conciliazione, per la somma di euro 9.150,00 ed introduceva la richiesta di rilascio, come conseguenza della richiesta risoluzione.

Il lodo del 17.6.19 dichiarava la risoluzione del preliminare, e condannava il sig. Rossi alla restituzione del compendio. Il lodo fissava l'indennità di occupazione in euro 1150,00 mensili ponendo la decorrenza al primo rifiuto a contrarre del convenuto (promissario acquirente) nel corso del 2014. Per il posto auto l'indennità di occupazione era fissata in euro 150,00 mensili, ma con decorrenza del 1.8.17.

Il lodo liquidava un danno di euro 57.437,50 quale minor valore del bene alla data del lodo medesimo rispetto al suo "blocco" sul mercato con la promessa di vendita.





Alle condanne suddetta era contrapposto l'obbligo, a carico di CINQUE SRL, di restituire, a seguito della risoluzione, tutto quanto *ex adverso* versato, *in est* euro 222.590.80.

3) Diritto

Il presente giudizio è, al contempo, una “continuazione del lodo” da parte dell’attore, che chiede l’aggiunta ad esso dell’ordine di rilascio, e la condanna per l’ulteriore indennità derivante dalla protrazione dell’occupazione del bene, e, in un certo senso, una “opposizione al lodo” da parte del convenuto, che sostiene esser lo stesso nullo, con le conseguenze che ne trae come già cennato.

Posto che nulla viene tuttavia menzionato quale titolo per una “protratta occupazione” la causa era stata posta in decisione sul mero rilascio, apparendo poi invece interamente decidibile.

Il punto di partenza della decisione è la piena efficacia del lodo da ritenersi, per i motivi cui infra si farà ancora cenno, di natura irrituale. Infatti, nel caso di efficacia, risulta indiscutibile il quadro ritenuto dall’arbitro e la questione essenziale da trattare in questa sede, il rilascio, risulta dotata di titolo ben definito, ovvero la risoluzione pronunciata col lodo. Ugualmente le somme da versarsi hinc et inde risultano quelle del lodo, salvo le successive. La condanna alla restituzione, espressamente richiesta, può essere solo “reiterata” o precisata; infatti il lodo irrituale non crea un giudicato formale, ma solo una definizione negoziale dei rapporti la quale, tuttavia definisce il contenuto degli stessi in modo immodificabile.

Cfr Cassazione civile sez. I 19 marzo 1991 n. 2931

In tema di arbitrato, il deposito, ai sensi dell'art. 825 c.p.c., del responso dell'arbitro cui sia stato conferito l'incarico di emettere un arbitrato irrituale o





una perizia contrattuale, ed il decreto di esecutività emesso dal pretore non valgono a dar vita ad una sentenza arbitrale, suscettibile di passare in giudicato

In caso contrario (lodo nullo) alla risoluzione, ove esistente, va cercato altro titolo, ove non ancora avvenuta va verificata la possibilità di pronunciarla in questa sede, verificando anche ritualità della domanda, considerato l'integrazione avvenuta solo a PC. Il quadro creditorio - debitorio, poi, potrebbe essere interamente rivisto.

Vale senza dubbio la prima tesi.

Nulla rileva sul punto il fatto che la Corte di Appello abbia escluso la dichiarazione di esecutività del lodo posto che ciò è stato fatto per il ritenuto carattere irrituale dello stesso (dedotto dal tenore della clausola più che dal concreto svolgimento del giudizio) e non certo perché il lodo fosse invalido.

Ritenuta influente la questione detta argomento primario avverso alla validità del loro è la nullità ex art. 1341 cc. della clausola compromissoria in ragione della predisposizione del preliminare da parte della immobiliare e dell'assenza di una specifica doppia sottoscrizione.

Ulteriormente parte attrice lamenta l'indebito superamento del tenore letterale della clausola che pareva limitata alle questioni di interpretazione ed esecuzione del contratto, non al tema dell'inadempimento e della risoluzione.

La prima questione si risolve intrinsecamente in una sottigliezza. La doppia sottoscrizione è in realtà apposta, ma solo in calce al contratto ed a margine di un richiamo "di massa" di clausole, richiamo che sarebbe in qualche modo capace di "celare" con la sua ridondanza le





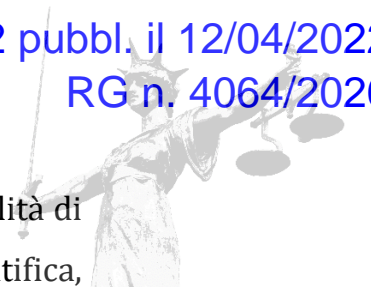
disposizioni contrattuali veramente vessatorie. Nel complesso tuttavia la “neutralizzazione” della *forma contracti*, apparentemente rispettata, si ritiene debba derivare da una fattispecie chiara in base alla quale si possa inequivocabilmente affermare l'apparenza della forma e la violazione della norma che la impone. In difetto, la forma stessa, dato di certezza, diverrebbe dato apprezzabile a posteriori, e quindi dato di incertezza. La doppia sottoscrizione è apposta, le uniche ipotesi la doppia apposizione può non raggiungere lo scopo paiono essere il richiamo indiscriminato e generico dell'intero contratto, ovvero un richiamo ambiguo, ed ambiguo al punto da non poter ricondurre la seconda sottoscrizione alla clausola di interesse se non con valutazioni extratestuali. Non par ricorrere né l'una né l'altra ipotesi.

La seconda osservazione potrebbe esser maggiormente fondata, posto che le clausole compromissorie sono soggette ad interpretazione restrittiva e l'assimilazione del tema dell'inadempimento a quello dell'esecuzione appare una interpretazione estensiva. Anche nell'ottica detta si dovrebbe tuttavia considerare che la risoluzione, nel giudizio arbitrale, è stata richiesta da ambo le parti.

L'argomento del rapporto tra previsione ed attuazione dell'arbitrato va del resto ben oltre.

L'intero svolgimento del giudizio arbitrale altro non è che una continua conferma e ratifica della compromissione in arbitri. Fino al lodo non costa alcuna contestazione della clausola arbitrale, ambo le parti presenziano e rassegnano le conclusioni all'arbitro, nessuno ne contesta i poteri. Quelle che, nelle sue ultime difese, parte attrice presenta come, contestazioni del lodo, sono in realtà semplici contestazioni delle domande formulate nel corso del lodo.





Lo svolgimento dell'arbitrato vale ratifica della clausola e la "nullità di protezione" di cui all'art. 1341 cc. non è di ostacolo a tale ratifica, dovendosi anzi considerare che, al lodo, l'aderente al contratto era tecnicamente assistito

Cfr Cass., Sez. 1, Sentenza n. 17935 del 04/08/2009

In tema di arbitrato, l'istituto della ratifica è applicabile anche alla clausola compromissoria inserita in un contratto da un soggetto che non ne aveva il potere, costituendo espressione di autonomia negoziale, in quanto tale meritevole di tutela, atteso che comporta, sul piano funzionale, la valutazione positiva da parte dell'ordinamento dell'interesse del soggetto legittimato a recuperare, nella propria sfera giuridica, il risultato dell'attività da altri compiuta senza esserne legittimato, così realizzando anche un'esigenza di economia giuridica, salvi i limiti desumibili dal sistema a tutela delle parti originarie e dei terzi. (Nella specie, la ratifica della clausola è stata desunta dal comportamento della parte che, dopo la stipula della scrittura, aveva promosso il giudizio arbitrale, provvedendo personalmente alla nomina del proprio arbitro).

La tesi della ratifica di ogni vizio del lodo derivante dalla nullità della clausola compromissoria (nullità che non si è comunque ritenuta), vale a maggior ragione per la nullità discendente da travalicamento dei limiti letterali della clausola. Il suddetto superamento è infatti bilaterale ed è eseguito senza alcuna tempestiva contestazione chiaramente attinente ai poteri dell'arbitro unico.

Del resto anche il giudizio possessorio che si è ricordato (in ordine al posto auto) si conclude con un assetto provvisorio che rinvia all'arbitrato quanto ad assetto definitivo, dal che si può dedurre ulteriore ratifica.

Ritenuta l'integrale validità del lodo il giudizio prende la "piega semplificata" che si è detta in anticipo.





4) Esito

Il contratto è già stato dichiarato risolto.

Non vi è alcun titolo per proseguire l'occupazione ed il bene va restituito.

I rapporti economici ulteriori tra le parti discendono dal lodo che ne fissa il contenuto con forza di accordo. In questa sede, per quanto richiesto, vi può essere solo condanna conforme al lodo.

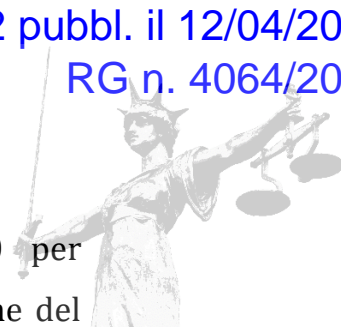
Nella presente sede non si dà esecuzione complessiva al lodo ma si considerano le domande conseguenti allo stesso che sono essenzialmente quella di emissione dell'ordine di rilascio (di cui si è già detto) di determinazione dell'indennità successiva (domande attoree) e di specificazione della condanna restitutoria a conseguenza del preliminare (domanda di parte convenuta).

Oltre che tardiva è inammissibile, per quanto già detto, la domanda tendente alla rivalutazione persino l'imputazione dell'inadempimento.

Sono indicate in atti altre somme che parte ricorrente/attrice potrebbe esigere da parte convenuta (per lo più spese legali e di amministrazione). La relativa incidenza sulla restituzione risulta tuttavia esplicitata troppo tardi nel presente giudizio per come "specialmente" introdotto col ricorso in esame il cui oggetto circoscritto si è già indicato. Spese legali e spese di amministrazione ulteriori devono quindi intendersi come "materia non attinente al presente giudizio" e computate poi separatamente nei rapporti tra le parti, in base ai titoli di cui l'attrice dispone circa di esse.

Secondo i principi detti sono dovute indennità di occupazione e risarcimento, in base ai rapporti contrattuali e nella misura fissata





dal lodo, e fino alla data dello stesso, euro 79.350,00 per l'appartamento ed euro 3.455,62 per l'indennità di occupazione del parcheggio.

Sono dovuti euro 57.437,50 per risarcimento danno da inadempimento del convenuto. Così complessivamente euro 140.243,12.

Tutte le dette somme suddette devono intendersi come somme "liquidate al dì del lodo, senza interessi precedenti, e con i successivi legali"; quanto sopra nonostante la determinazione mensile della indennità di occupazione, considerato che la stessa non corrisponde ad una obbligazione intrinsecamente mensile (non vi è giorno di scadenza), ma è mensile unicamente il computo finale.

E' fissata dal lodo anche la somma complessiva da restituirsi a seguito della risoluzione. La stessa risulta nel suo complesso di euro 214.029,62. Sulla stessa corrono gli interessi legali dalle date dei saldi parziali sulle rispettive componenti.

La differenza tra le due obbligazioni principali contrapposte suddette, entrambe accertate nel medesimo titolo medesimi fatti e quindi compensabili, costituisce il dovuto per restituzione richiesto in questa sede.

Come già detto, al momento del saldo, dovrà tenersi conto di pagamenti già effettuati (pagamento di debito di terzo in sede esecutiva del 12.9.19 e degli ulteriori crediti attorei muniti di titolo).

Le spese del presente giudizio si compensano tra le parti essendo state accertate obbligazioni reciproche.





P.Q.M.:

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni ulteriore domanda ed istanza ed ogni contraria eccezione reietta, visti gli artt. 275 e ss, 281 quinquies comma 1 del c.p.c.:

CONDANNA parte convenuta a rilasciare immediatamente a parte attrice i beni immobili costituiti dal civico n. 5 di Via Ilva, posto al piano secondo, i cui estremi catastali sono riportati in atti, con relativa cantina e posto auto pertinenziali sempre indentificati in atti;

CONDANNA parte attrice a restituire a parte convenuta la differenza tra la somma di euro 212.029,62 oltre interessi legali dai versamenti in restituzione, con detrazione dalla somma stessa di quella di euro 140.243,12 con gli interessi legali dalla data del lodo e con ulteriore detrazione dei pagamenti parziali fatti e dell'interesse dalla data degli stessi (per compensazione) e degli altri crediti attorei liquidi e compensabili, tra i quali quello di cui al seguente capo;

CONDANNA parte convenuta al versamento della indennità di occupazione dal lodo alla domanda introduttiva del presente nella misura di euro 14.300,00 oltre interessi legali dalla data della domanda;

COMPENSA interamente le spese di lite tra le parti.

deciso in GENOVA il giorno 11 gennaio 2022

IL GIUDICE

Dott. Paolo Gibelli

(firma digitale)

