



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
I SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, in persona del dott. Luca Venditto ha pronunciato
la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 2552 R.G. cont. 2015

TRA

CAMERA DI COMMERCIO I.A.A. LATINA - C.F. 80004050593, in persona
del presidente *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Via UMBERTO I 80 -
LATINA, presso l'avv. Annalisa DI GIULIO ANNALISA, dalla quale è rappresentata e
difesa giusta procura apposta a margine dell'atto di citazione

PARTE ATTRICE

E

SILVANA SANTI - C.F. SNTSVN50L57C413I, elettivamente domiciliato in
Via ARMANDO DIAZ, 12 - LATINA, presso il proprio studio di avvocato in difesa di
se stessa;

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: cancellazione della trascrizione.

CONCLUSIONI: per parte attrice, all'udienza di precisazione delle conclusioni
(note di trattazione scritta): "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria



istanza ed eccezione e dichiarata inammissibile ovvero rigettata la domanda riconvenzionale così come proposta, ordinare, ai sensi dell'art. 2668, 2 comma del codice civile, la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare rep. n. 16583/2012 sulle due unità immobiliari site in Via Diaz n.2 (foglio 143, parti. 85, sub. 34 e 35) e n. 12 (foglio 143, part. 85, sub. 38 e 39), previa declaratoria di intervenuta estinzione del procedimento giudiziario r.g. n. 5762/2012 introdotto innanzi al Tribunale di Latina. Nella denegata ipotesi di ammissione della domanda riconvenzionale chiede, in via preliminare, che sia dichiarata l'incompetenza del Tribunale Ordinario in quanto all'art.6 del contratto preliminare sottoscritto dalle parti è contenuta una clausola compromissoria che devolve in arbitrato le controversie inerenti l'esecuzione del contratto medesimo. Nel merito, in via principale, chiede che sia rigettata la domanda riconvenzionale perché infondata in fatto e in diritto, dichiarando che il contratto del preliminare dell'8 novembre 2004 si è risolto per effetto del legittimo esercizio del diritto di recesso ex art.1385 cod. civ., da parte dell'ente Camerale a seguito dell'inadempimento della sig.ra Santi; conseguentemente ritenere e dichiarare che la Camera di Commercio di Latina ha diritto alla ritenzione della somma di € 60.000,00 versata dalla Sig.ra santi a titolo di caparra confirmatoria. In via subordinata al mancato riconoscimento del diritto alla ritenzione della caparra, ritenere e dichiarare che la CCIAA ha diritto al risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento di parte attrice e, per l'effetto, condannare la sig.ra Santi al pagamento degli stessi in misura pari ad € 236.266,84, ovvero nella maggiore o minore misura che verrà determinata in corso di causa. In via subordinata, nella denegata ipotesi in cui dovesse essere riconosciuto a qualsiasi titolo un credito dell'attore nei confronti della Camera di Commercio, dichiarare la compensazione tra quanto eventualmente spettante alla Sig.ra Santi e il maggior credito dalla CCIAA per i danni subiti. In ogni caso, con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio.”;

per parte convenuta, all'udienza di precisazione delle conclusioni (note di trattazione scritta del 10/6/2021): “*Si riporta ai propri scritti difensivi ritualmente depositati ed alle conclusioni ivi rassegnate chiedendone l'integrale accoglimento; impugna e contesta quanto ex adverso dedotto e prodotto assegnate chiedendone l'integrale*



accoglimento; impugna e contesta quanto ex adverso dedotto e prodotto infondato in fatto ed in diritto, impugna e contesta le eventuali conclusioni precisate per l'udienza fissata e dichiara di non accettare il contraddittorio su ogni eventuale nuova domanda. Con il favore delle spese e compensi di lite.”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato in rinnovazione a seguito di ordinanza del 13/1/2017 la Camera di Commercio di Latina ha ritualmente evocato in giudizio Santi Silvana per sentir ordinare, ai sensi dell'art. 2668, secondo comma, c.c., la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare rep. n. 16583/2012 sulle due unità immobiliari site in Latina Via Diaz n. 2 e n. 12, previa declaratoria di intervenuta estinzione del procedimento giudiziario R.G. n. 5762/2012 introdotto innanzi al Tribunale di Latina.

Ha dedotto a sostegno della domanda:

- di aver stipulato con la convenuta avv. Silvana Santi un contratto preliminare di vendita avente ad oggetto il predetto bene immobile, dal quale l'ente camerale era receduto per giusta causa per effetto del colpevole inadempimento della promissaria acquirente;

- che il predetto contratto conteneva clausola compromissoria, con la quale le parti avevano convenuto di devolvere in arbitrato rituale qualsiasi controversia concernente il contratto medesimo;

- che, con domanda giudiziale di cui essa attrice chiede la cancellazione, Silvana Santi ha convenuto in giudizio la Camera di Commercio di Latina per sentir pronunciare sentenza ex art. 2932 c.c.;

- che, nel predetto giudizio, eccepita l'incompetenza, per essere la causa devoluta in arbitri, il Tribunale si è pronunciato in conformità con ordinanza emessa il 3/12/2013;

- che la causa non è stata riassunta innanzi all'arbitro ritenuto competente a decidere la controversia, cosicché si sarebbe determinata l'estinzione del processo ai sensi dell'art. 307, quarto comma, c.p.c., con conseguente interesse della convenuta nel



giudizio predetto di vedere cancellata la trascrizione dell'atto citazione a norma dell'art. 2668, secondo comma, c.c..

All'udienza del 13/7/2017 si è costituita in giudizio l'avv. Silvana Santi, la quale ha contestato che sia applicabile al caso di specie l'art. 2668 c.c., poiché nel processo introdotto coll'atto di citazione della cui trascrizione si chiede la cancellazione non sarebbe stata rigettata la domanda e l'estinzione non sarebbe avvenuta per rinuncia o inattività delle parti.

Ha inoltre rilevato che, nel 2015, era stato introdotto dalla Camera di Commercio un procedimento per la correzione di errore materiale dell'ordinanza con cui è stata declinata la competenza e sopra richiamata avente ad oggetto, analogamente al presente giudizio, l'integrazione del provvedimento con l'ordine di cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale; che il giudice chiamato a decidere ex art. 288 c.p.c. ha respinto l'istanza reputando che il giudizio definito con ordinanza di incompetenza non si sarebbe estinto per essere stato rimesso alla cognizione dell'arbitro.

Con ordinanza del 12/10/2017, il g.i. ha rimesso in termini parte convenuta per una nuova costituzione.

Con comparsa del 29/12/2017, Silvana Santi ha diversamente articolato le sue difese, eccependo: a) l'invalidità e/o l'inefficacia della convenzione d'arbitrato; b) l'inefficacia di giudicato dell'ordinanza del 3 dicembre 2013; c) l'inesistenza delle condizioni volute dall'art. 2668 c.c.; d) l'indebito arricchimento di parte attrice; e) l'infondatezza e l'inefficacia della dichiarazione di recesso dal contratto preliminare.

Istruita documentalmente, la causa è stata posta in decisione all'udienza del 16/12/2021, tenuta nelle forme della trattazione scritta a norma dell'art. 221, comma 4, del Dl n. 34 del 2020.

2. Con ordinanza del 3/12/2013, il tribunale di Latina ha dichiarato la propria incompetenza nell'ambito del giudizio n. 5762/2012 R.G., promosso dall'odierna convenuta ha convenuto in giudizio la Camera di Commercio di Latina per sentir pronunciare sentenza ex art. 2932 c.c. in relazione a contratto preliminare stipulato tra le parti ed avente ad oggetto due unità immobiliari site in Latina, Via Diaz n. 2 e 12.

Non risulta dagli atti che la pronuncia in questione sia stata impugnata con regolamento di competenza, né che il processo sia proseguito di fronte ad arbitri.



Sul punto va osservato, con la giurisprudenza di legittimità, che *Anche prima delle modifiche introdotte dal d.lgs. n. 40 del 2006, deve ritenersi che l'attività degli arbitri rituali abbia 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. Ne consegue che la mancata impugnazione della declinatoria di competenza del giudice ordinario ed il conseguente giudicato formatosi sulla competenza degli arbitri preclude ogni discussione non solo sull'atto che ne sta alla base (la clausola compromissoria), ma anche sulla pronuncia arbitrale che ne costituisce lo sviluppo, ove non impugnata per ragioni ulteriori e diverse da quelle riguardanti la competenza* (Cass. civ., sez. VI, 12/11/2015, n. 23176).

L'efficacia vincolante della pronuncia sulla *potestas iudicandi* degli arbitri è tuttora (dopo cioè la riforma del 2006) alla sua natura (anche) di pronuncia di merito avente ad oggetto la questione (da decidersi con efficacia di giudicato) della validità ed efficacia della convenzione arbitrale.

Ne deriva la inammissibilità della questione posta da parte convenuta circa la invalidità o inefficacia della convenzione d'arbitrato apposta come clausola nel contratto preliminare di vendita.

Dalla vincolatività della decisione sulla competenza dell'arbitro, affermata con la citata ordinanza, deriva l'inammissibilità della ulteriore eccezione di infondatezza e inefficacia della dichiarazione di recesso dal contratto preliminare in questione operato da parte attrice, Camera di Commercio di Latina. Si tratta infatti di questione sulla quale, come ritenuto con forza di giudicato, la *potestas iudicandi* compete all'arbitro e non al giudice ordinario.

3. In via riconvenzionale, la convenuta avanza domanda di ingiustificato arricchimento, in virtù del fatto che la Camera di Commercio attrice nel presente giudizio non farebbe riferimento all'avvenuto versamento da parte della contraente Silvana Santi della somma di € 60.000,00, come promissaria acquirente dell'immobile oggetto di preliminare.

Sul punto è agevole rilevare che *l'azione generale di arricchimento ex art. 2041 c.c. (il cui requisito essenziale è costituito dall'arricchimento di un soggetto e dalla diminuzione patrimoniale di un altro collegati da un nesso di causalità) per la sua natura complementare e sussidiaria può essere proposta solo quando ricorrano*



due presupposti: a) la mancanza di un titolo specifico (e non già meramente generico), idoneo a far valere il diritto di credito; b) l'unicità del fatto causativo dell'impoverimento, sussistente quando la prestazione resa dall'impoverito sia andata a vantaggio dell'arricchito e lo spostamento patrimoniale non risulti determinato da fatti distinti incidenti su due situazioni diverse e in modo del tutto indipendente l'uno dall'altro, come quando ad avvantaggiarsi dell'attribuzione patrimoniale sia un soggetto diverso dal destinatario di questa (Cass. civ., sez. III, 22/10/2021, n. 29672).

Nel caso di specie non sussistono dubbi sul fatto che un titolo per la pretesa restitutoria della convenuta, attrice in riconvenzionale, sussista; vale a dire lo stesso contratto preliminare stipulato tra le parti la cognizione della cui validità ed efficacia è devoluta ad arbitri, come definitivamente statuito.

4. Resta da esaminare la domanda attorea di cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale con cui è stato introdotto il richiamato giudizio n. 5762/2012 R.G..

Opportunamente è stata richiamata dall'ente attore Corte Costituzionale 19/07/2013, n. 223, per al quale è *costituzionalmente illegittimo l'art. 819 ter, comma 2, c.p.c., nella parte in cui esclude l'applicabilità, ai rapporti tra arbitrato e processo, di regole corrispondenti all'art. 50 c.p.c. Nell'ambito di un ordinamento che riconosce espressamente che le parti possano tutelare i propri diritti anche ricorrendo agli arbitri, la cui decisione (ove assunta nel rispetto delle norme del codice di procedura civile) ha l'efficacia propria delle sentenze dei giudici, l'errore compiuto dall'attore nell'individuare come competente il giudice piuttosto che l'arbitro non deve pregiudicare la sua possibilità di ottenere, dall'organo effettivamente competente, una decisione sul merito della lite, mentre la norma censurata, non consentendo l'applicabilità dell'art. 50 c.p.c., impedisce che la causa possa proseguire davanti all'arbitro o al giudice competenti e, conseguentemente, preclude la conservazione degli effetti processuali e sostanziali della domanda (sentt. n. 376 del 2001, 77 del 2007).*

Con la sentenza in commento, la Corte costituzionale afferma, appunto, l'illegittimità costituzionale in parte qua dell'art. 819-ter c.p.c. laddove, nel regolare i rapporti fra arbitrato e processo, afferma che non trovano applicazione, in buona sostanza, le regole in materia di conflitti di competenza e sospensione per



pregiudizialità. La censura si appunta, peraltro, unicamente sul richiamo contenuto appunto nell'art. 819-ter c.p.c., a tenore del quale, se la riassunzione della causa davanti al giudice dichiarato competente avviene nel termine fissato nell'ordinanza emessa dal giudice che si sia dichiarato incompetente e, in mancanza, in quello di tre mesi dalla comunicazione dell'ordinanza di regolamento o dell'ordinanza che dichiara l'incompetenza del giudice adito, il processo continua davanti al nuovo giudice (mentre, viceversa, si estingue se la riassunzione non avviene nei termini su indicati).

Che all'estinzione del processo consegua il diritto alla cancellazione della domanda giudiziale consegue alla piana applicazione dell'art. 2668, secondo comma, c.c., per il quale la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale *deve essere giudizialmente ordinata, qualora ... il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti*. La mancata riassunzione del processo innanzi all'arbitro di cui è stata assunta la competenza costituisce tipicamente un'ipotesi di inattività delle parti.

La domanda proposta da parte attrice va dunque accolta.

5. Le spese del presente giudizio, liquidate come in dispositivo sulla base dei parametri di cui al DM n. 55 del 2014, tenuto conto della natura e del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta (scaglione ricompreso tra € 26.000,00 ed € 260.000,00, trattandosi di causa di valore indeterminabile, applicati i valori minimi relativi a tutte le fasi, tenuto conto della scarsa complessità della controversia, ad esclusione della fase istruttoria, non espletata), seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

accerta l'estinzione del processo iscritto al n. 5762/2012 R.G. introdotto innanzi al Tribunale di Latina da Santi Silvana nei confronti della CCIAA di Latina;

ordina, ai sensi dell'art. 2668, secondo comma, c.c. la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale con cui è stato introdotto il predetto giudizio n. 5762/2012 R.G., effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare [domanda giudiziale 12/10/2012 - rep. n. 16583/2012; nota di trascrizione 15/10/2012 reg. gen. 22150 - reg. part. 15421] avente ad oggetto gli immobili indicati nella sezione B della medesima nota di trascrizione;



dichiara inammissibili e respinge le domande riconvenzionali della convenuta;
condanna SANTI Silvana alla rifusione delle spese di lite in favore di parte
attrice, che liquida in € 545,00 per spese ed € 3.400,00 per compenso al difensore, oltre
spese generali, iva e cpa.

Latina, 06/04/2022

Il giudice
Luca Venditto

