



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

SEZ. Civile

Il Tribunale di Alessandria, in persona del giudice monocratico dott.ssa Antonella Dragotto, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA EX ART. 702 ter c.p.c.

nel procedimento n. _____ vertente fra

Tizio con l'avv.to _____

attore

contro

Caio con l'avv.to _____, ammesso al Patrocinio a spese dello Stato.

Convenuto

Nel presente procedimento l'attore, dopo aver premesso che il 23 maggio 2008 aveva stipulato con il convenuto un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un immobile sito in Alessandria di sua proprietà (per averlo acquistato nel 2004), in forza del quale il sig. Caio, promissario acquirente, era rimasto nella detenzione/possesso dell'immobile stesso (dove già prima abitava unitamente alla moglie da cui poi si era separato), a ciò avendovi consentito Tizio in vista della stipula del contratto definitivo di compravendita; che alla scadenza del termine essenziale pattuito del 31 agosto 2009 le parti non erano addivenute alla stipula della compravendita; che tuttavia Caio aveva continuato per molto tempo ad abitare illegittimamente l'immobile; che in data 20 settembre 2017 l'attore aveva intimato al convenuto il rilascio dell'immobile stesso; che tuttavia

nulla era seguito ed il convenuto aveva continuato ad ivi abitare abusivamente; ciò premesso avanzava domanda di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento della controparte nel termine essenziale stabilito dal contratto e di rilascio dell'immobile, oltre che di risarcimento del danno per illegittima occupazione.

Si costituiva il convenuto eccependo l'improcedibilità della domanda dinanzi al Tribunale di Alessandria, per essere la controversia compromessa in arbitri, come da clausola compromissoria di cui all'art. 9 del preliminare di compravendita del 23 maggio 2008; nel merito chiedeva la reiezione della domanda di rilascio avversaria in quanto del tutto infondata, con vittoria di spese e condanna per responsabilità aggravata, eccependo in particolare l'esistenza di un valido contratto di locazione abitativa per il canone mensile di € 300,00 che le parti avevano stipulato verbalmente dopo l'inutile scadenza del termine per la stipula del contratto definitivo a cui Caio non aveva potuto addivenire per mancanza dei mezzi economici per l'acquisto.

All'udienza del 19 ottobre 2018 l'attore rinunciava alla domanda di risoluzione del contratto.

La causa, dopo che il Giudice rilevava d'ufficio la questione della possibile nullità dell'eccepito contratto di locazione abitativa ai sensi dell'art. 1 comma 4 legge 431/98 e dava termine per memorie, e dopo il deposito di ulteriori note scritte all'udienza del 16 dicembre 2020, veniva discussa all'udienza dell'11 maggio 2021 e presa in decisione dal Giudice.

All'esito le domande attoree devono essere disattese.

Ed invero va accolta l'eccezione di parte convenuta relativa all'esistenza di valida clausola compromissoria in arbitri. Tale clausola è infatti contenuta nel contratto intercorso fra le parti il 23 maggio 2008 all'art. 9 dove si legge che *“Ogni controversia che dovesse sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed esecuzione della presente scrittura è deferita ad un collegio arbitrale irrituale amichevole compositore .. (omissis)”* Come già da tempo chiarito da giurisprudenza della S.C. trattasi di eccezione preliminare di merito cui consegue l'impossibilità di pronunciarsi sulla domanda, per rinuncia delle parti alla giurisdizione dell'AGO e all'azione giudiziaria. (vedi da ultimo Cass. 8 agosto 2019 n. 21177) .

Nel tentativo (ingenuo) di sottrarsi all'applicazione della clausola compromissoria la difesa di parte attrice all'udienza del 19 ottobre 2018 ha dichiarato di rinunciare alla domanda di risoluzione del contratto preliminare di cui sopra e chiesto che l'eccezione di improcedibilità della domanda per clausola arbitrale contenuta nel contratto preliminare fosse respinta in quanto le restanti domande

(di rilascio/restituzione dell'immobile e risarcimento del danno) non concernevano l'applicazione ed esecuzione del medesimo contratto.

La difesa non coglie nel segno. Ed invero ogni domanda di restituzione ha una sua *causa petendi* e nel caso che ci occupa questa non può che essere il contratto in questione.

Infatti in materia di occupazione senza titolo di immobile delle due l'una: o la domanda di rilascio è una domanda di rivendica di un bene di cui si è proprietari ma non possessori e in tal caso la *causa petendi* è il proprio diritto assoluto di proprietà, con conseguente necessità della prova diabolica della stessa; oppure è una domanda di restituzione per causa finita, ossia per il venir meno in capo al convenuto del diritto personale di godimento del bene stesso.

In altre parole sono due le situazioni che l'attore può prospettare a base della sua domanda, la prima in cui il convenuto si è immesso nel possesso dell'immobile effettivamente senza averne alcun titolo (ad esempio per averlo usurpato) e in conseguenza di ciò chi si assume legittimo proprietario esperisce un'azione reale ex art. 948 c.c. (la quale ha come presupposto essenziale che il proprietario non sia nel possesso del suo bene), la seconda in cui il convenuto è nel possesso/detenzione dell'immobile in conseguenza di un contratto a suo tempo stipulato con il proprietario (o altri che potesse disporre del diritto concesso) ad esempio di locazione, comodato o altro, ma il suo diritto di godimento viene meno per scadenza del contratto stesso o in ogni caso per decorrenza del termine pattuito, nel qual caso l'attore propone un'azione personale di restituzione *ob causam finitam* basata sul venir meno del diritto sorto con il contratto.

Nel caso che ci occupa l'attore non ha certo proposto una domanda di rivendica per effettiva ed originaria occupazione senza alcun titolo, ma di restituzione del bene in quanto, con lo spirare del termine per la stipula del contratto definitivo, è venuto meno il diritto di Caio ad occupare l'immobile, diritto che Tizio aveva chiaramente concesso a Caio sempre col medesimo contratto preliminare del 23 maggio 2008 ove, all'art. 1 si dà atto che Caio avrebbe potuto continuare a rimanere nel possesso dell'immobile con l'assenso del promittente venditore (come poi effettivamente accaduto) fino all'adempimento delle pattuizioni contenute nel contratto (fra cui l'obbligo di addivenire all'acquisto entro il 31 agosto 2009).

Spirato tale termine senza che le parti siano addivenute alla stipula del definitivo, l'occupazione sarebbe divenuta illegittima, ed è proprio l'accertamento di ciò che l'attore ha chiesto al Tribunale introducendo questo giudizio, con ciò evidentemente proponendo proprio un'azione personale

basata sulla scrittura del 13 maggio 2008; tale scrittura è tuttavia come detto compromessa in arbitri, per cui non sussiste il potere del Tribunale di pronunciarsi su di essa.

Si riportano di seguito alcune massime della Corte di Cassazione (le sottolineature sono della scrivente):

“Il proprietario che intenda conseguire il possesso della cosa sottrattagli contro la sua volontà (nella specie, per occupazione abusiva) deve esperire l'azione reale di rivendicazione e non già quella personale di restituzione, che, diversamente dalla prima, presuppone l'avvenuta consegna in base ad un titolo ed il successivo venir meno di quest'ultimo per qualsiasi causa. (Principio affermato con riferimento a domanda di restituzione di bene immobile asseritamente oggetto di arbitraria occupazione, dal giudice del merito riqualificata come revindica, ma rigettata per la ritenuta inidoneità del titolo dedotto a fondare la prova della proprietà dell'attore, Cass. 14135 del 4 luglio 2005). “ L'azione personale di restituzione è destinata ad ottenere l'adempimento dell'obbligazione di ritrasferire un bene in precedenza volontariamente trasmesso dall'attore al convenuto, in forza di negozi giuridici (tra i quali ad es. la locazione, il comodato, il deposito) che non presuppongono necessariamente nel "tradens" la qualità di proprietario; da essa si distingue l'azione di rivendicazione, con la quale il proprietario chiede la condanna al rilascio o alla consegna nei confronti di chi dispone di fatto del bene nell'assenza anche originaria di ogni titolo, per il cui accoglimento è necessaria la "probatio diabolica" della titolarità del diritto di chi agisce” (Cass. 25052/18). Vedi anche Cass. 14 gennaio 2013 n. 705.

Naturalmente quanto sopra precisato vale anche per la domanda, accessoria, di risarcimento del danno (che infatti è un danno per inadempimento contrattuale).

Non resta quindi che rigettare le domande dell'attore, condannandolo alla rifusione delle spese di lite che si liquidano in base al D.M. 55/14 causa di valore indeterminabile basso, valori medi con riduzione del 50% vista la quantità e qualità dell'attività difensiva effettivamente espletata. Si applica l'art. 133 D.P.R. 115/2002 considerato che la parte vittoriosa è ammessa al Patrocinio a spese dello stato.

P.q.m.

Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, ogni diversa istanza, eccezione e difesa rigettata così decide:

Dichiara improcedibile la domanda attrice per esistenza di clausola compromissoria in arbitri;

- 3) condanna Tizio a rifondere al convenuto Caio, ammesso al Patrocinio a spese dello Stato, le spese di lite che liquida in € 3627,00 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15% dei compensi, IVA e CPNA come per legge, disponendo che, ai sensi dell'art. 133 D.P.R. 115/2002, il pagamento sia eseguito a favore dello Stato.

Così deciso dal Tribunale di Alessandria, il 16 maggio 2021

Il Giudice

(Dr.ssa Antonella Dragotto)