

R.G. 766/2021

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI GENOVA

Sezione III Civile

Composto dai Magistrati:

Dott. GIOVANNA CANNATA

Presidente

Dott. LAURA CASALE

Consigliere

Dott. SILVA DARI

Giudice Ausiliario rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello promossa da:

VIOLI GUIDO (c.f. VLIGDU72H06B832W), elettivamente domiciliato in Genova via delle Casacie n.1 presso l'avv. Mario Olivieri e rappresentato dagli avv.ti Giulio Ponzanelli e Valeria Giudici per mandato in atti

APPELLANTE PRINCIPALE, nonché APPELLATA INCIDENTALI

contro

ROMANO ANNALISA (c.f. RMNNLS58M55F158F), elettivamente domiciliata in Carrara (MS) via VII Luglio n.19 presso l'avv. Giovanna Barsotti che la rappresenta per mandato in atti

APPELLATA

DELL'AMICO EMILIANO (c.f. DLLMLN71E15B832Q) e **BERTI RAFFAELLA** (c.f. BRTRFL74B65B832K), elettivamente domiciliati in Carrara (MS) via Roma n.9 presso gli avv.ti Francesco e Michele Guidugli che li rappresentano per mandato in atti

APPELLATI, nonché APPELLANTI INCIDENTALI



VIOLI CATERINA (c.f. VLICLN70P47B832Y), già contumace nel giudizio di primo grado e residente in Carrara (MS) via Ceci n.2

APPELLATA CONTUMACE

CONCLUSIONI

Per l'Appellante:

“Piaccia all’ill.ma Corte d’Appello di Genova, in riforma della sentenza del Tribunale di Massa, Sezione Unica Civile, G.U. Dott. Alessandro Pellegri, n. 551/2021 pubblicata il 19 agosto 2021 (R.G. 1668/2010), notificata in data 31 agosto 2021,

in via pregiudiziale

– dichiarare il proprio difetto di competenza e/o di giurisdizione in favore di un “*arbitro amichevole compositore*” e, in ogni caso, l’inammissibilità e/o l'improcedibilità di questo procedimento, in forza della pattuita clausola compromissoria, sicché, per l'effetto, dichiarare la nullità della Sentenza Impugnata *in parte qua* con la conseguente caducazione dei capi dipendenti ai sensi ai sensi degli artt. 159 e 336 co. 1 c.p.c.;

nel merito

– rigettare integralmente, o per quanto di ragione in accoglimento in tutto o in parte dei motivi di appello, le originarie domande proposte dall’attrice in primo grado e, anche per l'effetto, dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare del 4.7.2009 per inadempimento di parte attrice, con conseguente diritto dell'appellante a trattenere la caparra e quanto ricevuto, anche a titolo di ristoro dei danni sofferti, dichiarando, ai sensi dell'art. 669- *novies* co. 3 c.p.c., l'inefficacia del sequestro conservativo concesso nel giudizio di primo grado dal G.I. del Tribunale di Massa, con ordinanza del 18 ottobre 2012;

– in ogni caso dichiarare abnorme o inesistente oppure revocare a norma dell'art. 669-*decies* c.p.c., anche per le ragioni di cui al ricorso depositato in data 29.9.2021, il sequestro conservativo concesso nel giudizio di primo grado dal G.I. del Tribunale di Massa, con ordinanza del 18 ottobre 2012, o, in subordine, ai sensi degli artt. 66 e 559 c.p.c. o, quantomeno, ai sensi dell'art. 669 *decies* c.p.c., sostituire la persona del custode; *in via istruttoria*

– acquisire, anche ai sensi dell'art.345c.p.c.,trattandosi di documenti di formazione successiva, l'avviso di liquidazione del 9 febbraio 2022 e la quietanza F24 del 29 aprile 2022;

– ammettere la prova per testi e per interpello sui capitoli di seguito indicati:



1) Dcv che il Violi, per la stipula del rogito notarile alla data del 26.marzo.2009, aveva fatto predisporre, tramite le filiali di Carrara e di Bergamo della M.p.s. spa, tutta la documentazione necessaria per l'estinzione del mutuo ipotecario, acceso sull'immobile di via Venezia n° 1, Marina di Carrara;

2) Dcv che estinto quel residuo debito, la M.p.s. Spa avrebbe cancellato l'ipoteca trascritta su quello stesso immobile;

in ogni caso

3) Dcv che il 26.03.2010 Guido Violi si recò in Bergamo, presso il notaio Carmine Mallardo, ed in quell'occasione, Annalisa Romano si rifiutò di rogitare l'acquisto dell'immobile promesso;

4) Dcv che, in quell'occasione, Annalisa Romano adduceva, a giustificazione del diniego opposto, la mancata cancellazione dell'ipoteca sull'immobile accesa dal M.P.S. Spa, opponendosi altresì acchè Guido Violi si avvalesse, per effettuare quella cancellazione, del c.d. decreto Bersani; si indicano a testi i Signori Francia Avv. Gian Luca, il Direttore della filiale della M.P.S. Spa di Avenza di Carrara, V/le XX Settembre n° 264 Avenza di Carrara, Luca Pellegrini ed il vice direttore della stessa filiale Giuseppe Nicolai, sui capi 1 e 2, che precedono.

– con vittoria di spese, diritti, onorari e rimborso forfettario, oltre accessori di legge, del doppio grado di giudizio, nonché con rifusione dell'imposta di registro versata in relazione alla sentenza di primo grado.”

Per l'appellata Romano:

“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Genova, contrariis reiectis, in via preliminare dichiarare l'inammissibilità e/o improcedibilità dell'appello proposto da Violi Guido per carenza di legittimazione attiva e/o interesse ad agire con ogni consequenziale pronuncia; - in via principale e nel merito, rigettare l'appello proposto da Violi Guido e per l'effetto confermare in ogni sua parte la sentenza n.551/2021 del Tribunale di Massa con ogni consequenziale pronuncia in ordine al sequestro conservativo ex art. 2905 Il co. c.c. autorizzato dal Tribunale di Massa con provvedimento in data 15/10/2012. Vittoria di spese e compensi professionali, spese generali nella misura del 15%, IVA e CNPA come per legge. Nonché, insta affinché l'Ecc.ma Corte Voglia autorizzarla, in qualità di custode del bene immobile sito in Carrara, frazione Marina, alla Via Venezia n.1, contraddistinto al NCEU al foglio 102, mappale 330 subalterno 23- di proprietà dei Signori Dell'Amico e Berti, oggetto di sequestro conservativo autorizzato dal Tribunale di Massa e Carrara con provvedimento del 15/10/2012 e non revocato da Codesta Corte, a cedere in locazione a terzi l'appartamento di che trattasi, anche mediante incarico ad un'Agenzia per il rinvenimento di potenziali conduttori, alle condizioni che seguono ovvero a quelle che codesta Ill.ma Corte vorrà indicare:

a) Canone di locazione determinato sulla base della migliore offerta e comunque non inferiore ad



€ 450,00 mensili, oltre oneri condominiali;

b) Durata della locazione non superiore ad anni 4, o comunque di un termine che tenga conto della prevedibile durata del presente procedimento;

c) Previsione di un deposito cauzionale per eventuali danni pari a n.2 mensilità del canone;

d) Versamento del deposito cauzionale e dei canoni di locazione e delle ulteriori somme eventualmente incassate, o su un conto corrente intestato all'effettivo proprietario o con le modalità alternative che codesta Corte vorrà indicare.”

Per gli Appellati Dell'Amico-Berti:

“Voglia la Corte d'Appello di Genova, in riforma della sentenza del Tribunale di Massa e Carrara N°551/2021 ed in accoglimento dell'appello principale come proposto dall'appellante Sig. GUIDO VIOLI:

IN VIA PREGIUDIZIALE dichiarare il proprio difetto di competenza e/o giurisdizione in favore di un “arbitro amichevole compositore” e, in ogni caso, dichiarare l'inammissibilità e/o l'improcedibilità del procedimento in forza della pattuita clausola compromissoria, sicché, per l'effetto, dichiarare la nullità della Sentenza Impugnata con la conseguente caducazione dei capi dipendenti ai sensi degli artt. 159 e 336 co.1. C.P.C.-

NEL MERITO rigettare integralmente, o per quanto di ragione, in accoglimento in tutto o in parte dei motivi di appello, le originarie domande proposte dall'attrice in primo grado e, anche per l'effetto dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare del 4/7/2009 per l'inadempimento di parte attrice, con conseguente diritto dell'appellante a trattenere la caparra e quanto ricevuto, anche a titolo di ristoro dei danni sofferti.

In accoglimento dell'appello incidentale anche condizionato come proposto:

- respingere la domanda ex art. 2901 C.C, come formulata dalla Sig.ra ROMANO, disponendo per la relativa annotazione presso la Conservatoria, ovvero, in ipotesi, disporre la sospensione del relativo procedimento come separato;

- revocare l'ordinanza 18/10/2012 del Tribunale di Massa e Carrara di autorizzazione al sequestro conservativo del bene per cui è causa, nonché l'ordinanza di Codesta Corte 11/11/2021;

- in ipotesi, condannare il Sig. GUIDO VIOLI a rimborsare e, pertanto, a pagare ai Sigg.ri EMILIANO DELL'AMICO e RAFFAELLA BERTI la somma di € 94.000,00 oltre interessi e maggior danno da svalutazione monetaria.

Vinte le spese di entrambi i gradi di giudizio.”





Per l'Appellata Violi Carolina:

Nessuno si è costituito, nessuno ha concluso.

FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione “*a seguito di sequestro – azione revocatoria e risoluzione contrattuale*”, notificato in data 22 settembre 2010, Romano Annalisa ha convenuto in giudizio, davanti al Tribunale di Massa, Violi Guido, Dell'Amico Emiliano, Berti Raffaella e Violi Carolina, chiedendo **A)** che venisse dichiarata la risoluzione del contratto preliminare sottoscritto dalla stessa e dal Violi in data 4 luglio 2009 per inadempimento del convenuto nella sua qualità di promittente venditore e conseguentemente quest'ultimo fosse condannato a pagare il doppio della caparra versata di € 28.000,00 in relazione all'art.1453 c.c., oltre alla rivalutazione monetaria e agli interessi legali, nonché a restituire l'acconto versato sul prezzo pari ad € 42.000,00 oltre ai suddetti accessori ed oltre a tutti gli ulteriori danni; **B)** che venissero altresì dichiarati ex art.2901 c.c. inefficaci il contratto di compravendita sottoscritto tra il Violi ed i coniugi Dell'Amico-Berti in data 29 aprile 2010 e le scritture private, rispettivamente del 27 maggio 2010 e del 18 giugno 2010, con le quali Violi Guido aveva venduto alla sorella Violi Carolina prima la propria motocicletta e poi la propria autovettura.

A sostegno delle proprie domande l'attrice riferiva di aver sottoscritto in data 9 luglio 2009 con Violi Guido un contratto preliminare di compravendita immobiliare relativo all'appartamento sito in Marina di Carrara via Venezia n.1 (distinto al C.F. di detto comune al foglio 102, particella 330, sub 23 categoria A3, classe 4) per il prezzo concordato di € 140.650,00, di cui € 28.000,00 versati a titolo di caparra al momento della sottoscrizione ed € 42.000,00 versati in data 30 luglio 2009 in acconto prezzo. Al momento dell'atto il promittente venditore consegnava le chiavi e l'immissione in possesso all'attrice, convenendo che l'atto pubblico ed il saldo prezzo sarebbero avvenuti entro la data del 31 marzo 2010. Al momento del rogito, a cui l'attrice partecipava, avendo provveduto a far emettere l'importo del saldo con un assegno a favore della banca MPS, che era risultata poi avere un'iscrizione ipotecaria sul bene, l'atto non poteva essere perfezionato in quanto l'ipoteca, malgrado le previsioni contrattuali, non era stata cancellata, per cui le parti fissavano un nuovo appuntamento per la successiva data del 19 aprile 2010. Tramite il notaio la promissaria acquirente veniva a sapere che il Violi aveva spostato l'appuntamento al successivo 14 maggio 2010. In data 29 aprile 2010 la Romano riferiva di aver ricevuto al proprio indirizzo di Bergamo una raccomandata dal Violi, con cui quest'ultimo, attribuendo all'attrice la responsabilità del mancato perfezionamento del preliminare, le comunicava che si considerava svincolato dall'affare. Il successivo 1° maggio, quando la Romano tornava a Marina di Carrara, la stessa non riusciva ad entrare nell'abitazione da lei fino a tale data occupata, scoprendo altresì che l'immobile nel frattempo (e cioè in data 29.4.2010) era stato venduto per prezzo di € 94.000,00 dal Violi ai coniugi Dell'Amico, i quali avevano altresì provveduto al cambio



della serratura. La Romano rappresentava quindi che, sulla base di questi presupposti, la stessa aveva ottenuto prima un provvedimento di sequestro conservativo inaudita altera parte in data 4 maggio 2010 e poi la sua conferma in data 17 luglio 2010. Evidenziava, altresì, che la stessa era sicuramente creditrice dell'importo di € 42.000,00 versato in acconto prezzo e che il Violi si era spogliato di tutti i suoi beni (l'appartamento in questione, la motocicletta Ducati 800 e l'autovettura Alfa Romeo GT), per cui risultavano sussistenti tutti i presupposti per l'azione revocatoria, vista la concomitanza con cui erano avvenuti gli atti di compravendita "sospetti" ed il comportamento inadempiente del Violi.

Si costituiva Violi Guido, contestando la domanda ed eccependo *in via preliminare in rito a)* che il fascicolo doveva essere trasmesso al Tribunale di Carrara e che comunque il giudice ordinario era incompetente per le previsioni di cui all'art.7 del contratto preliminare; *nel merito b)* che la responsabilità nel mancato perfezionamento del contratto preliminare era da attribuire all'attrice, la quale, dopo l'immissione nel possesso, aveva cercato di sfruttare ogni circostanza per ottenere una riduzione del prezzo e, non ottenendo lo sconto, si era opposta al perfezionamento dell'atto, allegando di non essere stata messa a conoscenza dell'esistenza dell'ipoteca e comunque pretendendo che la medesima fosse cancellata contestualmente all'atto. Il Violi concludeva insistendo nelle eccezioni di rito e nel rigetto della domanda attrice, nonché avanzando domanda riconvenzionale volta alla dichiarazione di risoluzione del contratto per inadempimento della promissaria acquirente, con il suo conseguente diritto a trattenere la caparra confirmatoria e quanto ricevuto in acconto del prezzo a titolo di ristoro dei danni sofferti.

Si costituivano altresì Dell'Amico Emiliano e Berti Raffaella, il quali rilevavano di aver regolarmente acquistato l'immobile in questione e di averlo interamente pagato, tramite un mutuo bancario e comunque di essere totalmente estranei rispetto alle vicende che coinvolgevano la Romano ed il Violi, per cui nulla potevano sospettare in ordine al prezzo pattuito in modo inferiore, considerato che due anni prima il loro venditore aveva, a sua volta, acquistato l'appartamento per € 90.000,00 e non era stato per loro necessario vedere prima la casa, tenuto conto che avevano visionato l'immobile al momento dell'acquisto del Violi. I convenuti davano atto di aver presentato un'azione possessoria dopo aver atteso che le altre parti raggiungessero un accordo e chiedevano in via riconvenzionale che, nell'ipotesi in cui fosse accolta la domanda revocatoria, il Violi venisse condannato a restituire il prezzo versato.

Con ordinanza del 18 novembre 2012, su ricorso della Romano volto ad ottenere il sequestro conservativo in corso di causa sull'immobile oggetto del preliminare, con sua nomina a custode, il Tribunale di Massa autorizzava l'attrice a porre sotto sequestro tale immobile fino alla concorrenza dell'importo di € 45.000,00, nominando la stessa custode.

Con sentenza n.551/2021, pubblicata in data 19.8.2021 ed emessa dopo il deposito delle memorie ex art.183, 6° comma c.p.c. e lo sfogo di alcune prove per testi, anche con delega al Tribunale di



Bergamo, il Tribunale di Massa, in composizione monocratica, ha dichiarato la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento di Violi Guido e conseguentemente **i)** ha condannato quest'ultimo a corrispondere all'attrice la somma di € 56.000,00, corrispondente al doppio della caparra confirmatoria versata, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo, nonché la somma di € 42.000,00, quale restituzione dell'acconto versato, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali dal 30.4.2009 al saldo, respingendo la domanda di risarcimento del danno conseguente alla risoluzione del contratto; **ii)** ha dichiarato l'inefficacia nei confronti di Romano Annalisa dell'atto di compravendita immobiliare intercorso tra Violi Guido ed i coniugi Dell'Amico, nonché delle scritture private di compravendita dei due beni mobili registrati stipulate tra i fratelli Violi; **iii)** ha condannato i convenuti in solido tra di loro a pagare all'attrice le spese di lite.

Il Tribunale ha ritenuto **a)** che pregiudizialmente andava respinta l'eccezione di inammissibilità/improcedibilità dell'azione giudiziaria in quanto la clausola compromissoria per poter permettere tale deroga richiedeva una formulazione chiara e priva di incertezze in ordine all'effettiva volontà comune delle parti di derogare la giurisdizione ordinaria, per cui in ipotesi di incertezze interpretative le medesime dovevano essere risolte dando la preferenza alla giurisdizione ordinaria; **b)** che nel caso di specie la formula "sarà rimessa" non sembrava evidenziare con certezza l'opzione per un effettivo obbligo di devolvere ad arbitri la controversia e la formula "qualunque controversia" non integrava una precisa determinazione di quali fossero le controversie da devolvere ad arbitri; **c)** che la mancata stipulazione dell'atto definitivo era da attribuire al promittente venditore, il quale non aveva dichiarato l'esistenza di un gravame sull'immobile e l'ipoteca era sempre presente al momento dell'atto pubblico, malgrado le parti avessero convenuto che l'immobile al momento della vendita sarebbe stato libero da vincoli; **d)** che, malgrado le parti avessero convenuto di posticipare l'atto al 19 aprile 2010, che poi su richiesta de Violi era stato ulteriormente differito al 14.5.2010, il convenuto faceva recapitare in data 29.4.2010 una raccomandata con la quale comunicava di ritenersi svincolato dall'affare, tanto che lo stesso giorno stipulava un atto pubblico di compravendita dell'immobile oggetto del preliminare con i coniugi Dell'Amico; **e)** che il contratto andava risolto per inadempimento imputabile a Violi Guido, il quale doveva essere condannato a pagare la somma di € 98.000,00 (doppio della caparra + acconto sul prezzo), oltre accessori, mentre la richiesta risarcitoria della Romano non poteva trovare accoglimento in difetto di allegazione e prova; **f)** che erano altresì fondate le due separate domande di revocatoria degli atti di compravendita stipulati da Violi Guido rispettivamente con i coniugi Dell'Amico e con la propria sorella; **g)** che *l'eventus damni* era sussistente in quanto il medesimo veniva in generale riconosciuto anche per il semplice fatto che fosse sostituito un bene materiale facilmente eseguibile con una somma di denaro, anche a prescindere dalla congruità del prezzo, e poi il Violi non aveva altri beni capienti, visto che per cancellare l'ipoteca aveva dovuto attendere il pagamento della Romano; **h)** che *il consilium fraudis del debitore* era provato dal fatto che quest'ultimo era a conoscenza che tali atti di vendita



arrecavano pregiudizio alla Romano, considerato che l'azione revocatoria tutelava non solo i crediti effettivi, ma anche quelli eventuali e tutte le ragioni di credito; **i)** che *il consilium fraudis dei terzi acquirenti* era pure dimostrato, visto che *i)* la sorella Violi Carolina era presente al momento in cui avrebbe dovuto essere stipulato l'atto pubblico e presso la filiale del MPS di Bergamo; *ii)* i coniugi Dell'Amico avevano acquistato l'immobile con un rogito ed un mutuo "lampo", senza neppure aver visitato l'immobile e senza aver avuto la consegna delle chiavi, considerato che l'atto si era "concretizzato" nel brevissimo periodo di tempo dal 21 aprile al successivo 29 aprile.

Con atto di appello notificato in data 28 settembre 2021 a Romano Anna Lisa, a Dell'Amico Emiliano e Raffaella Berti, nonché a Violi Carolina, Violi Guido ha impugnato la sentenza gravata sulla base di sei motivi, chiedendo in via preliminare, con separata istanza, la sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza e nel merito la sua riforma.

Si è ritualmente costituita Romano Annalisa, opponendosi all'inibitoria ed al gravame.

Si sono altresì costituiti Dell'Amico Emiliano e Raffaella Berti, aderendo ai motivi di impugnazione avanzati dall'appellante principale ed avanzando, a loro volta, appello incidentale condizionato nei confronti di Violi Guido nell'ipotesi in cui non venisse riformata la pronuncia in ordine alla domanda di revocatoria per ottenere la restituzione di quanto versato.

Nessuno si è costituito per Violi Carolina.

Separatamente all'atto di appello, Violi Guido ha proposto due distinte istanze, una volta ad ottenere la sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata, l'altra ex art.669 decies c.p.c. per ottenere la revoca o la modifica del sequestro conservativo ovvero la sostituzione del custode ex artt.66 e 559 c.p.c.. Per entrambe le istanze è stata fissata separata udienza, con la modalità telematica, per la data dell'11 novembre 2021.

In ordine all'inibitoria, con ordinanza dell'11 novembre 2021, la Corte ha accolto l'istanza ed ha sospeso l'efficacia esecutiva della sentenza, ravvisandone i presupposti. In relazione al sequestro, il vincolo è stato invece mantenuto, al pari del custode nominato (Romano Annalisa), che è stato invitato a depositare una relazione entro due mesi, come poi è avvenuto.

Alla prima udienza del 27 gennaio 2022, svolta nelle forme della trattazione scritta, la Corte, ha dichiarato la contumacia di Violi Carolina ed ha rinviato la causa, riservando la decisione unitamente al merito in ordine alle richieste istruttorie, per la precisazione delle conclusioni, all'udienza del 21 settembre 2023, poi anticipata all'udienza del 15 dicembre 2022.

In data 11 ottobre 2022 Romano Annalisa ha a sua volta depositato un'istanza per essere autorizzata a porre in locazione l'immobile. La Corte ha fissato apposita udienza per la data del 24 novembre 2022 per dar modo anche alle altre parti di esprimere il loro parere su detta istanza.

La Corte, con ordinanza di pari data, ha rimesso al definitivo la decisione su tale questione.



A seguito del rituale deposito delle note di trattazione scritta con la precisazione delle proprie conclusioni ad opera di tutte le parti costituite, con ordinanza del 15 dicembre 2022 la Corte, previa concessione dei termini brevi di 50 giorni per il deposito della comparsa conclusionale e di ulteriori 20 giorni successivi per le memorie di replica, ha trattenuto la causa in decisione.

Tutte le parti hanno depositato memorie conclusive.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con sei motivi di *appello principale* Violi Guido ha impugnato la sentenza gravata per aver il Tribunale errato

- 1) nel respingere l'eccezione di incompetenza del giudice ordinario a decidere la controversia per aver previsto le parti nel contratto preliminare sottoscritto che ogni controversia "sarà rimessa" a giudizio di un arbitro amichevole compositore, in quanto la dizione della clausola non lascia incertezze sulle volontà delle parti di non voler ricorrere alle vie giudiziali per dirimere le questioni nascenti in ordine all'interpretazione ed esecuzione del contratto;
- 2) in quanto, malgrado abbia pronunciato la risoluzione del contratto per inadempimento del promittente venditore, ha poi condannato quest'ultimo a restituire il doppio della caparra, quando invece tale statuizione potrebbe unicamente derivare solo a seguito di una domanda di recesso, tanto più che la Romano aveva domandato anche un risarcimento aggiuntivo;
- 3) nel pronunciare la risoluzione del contratto per inadempimento del promittente venditore, senza valutare adeguatamente l'istruttoria, anche documentale, acquisita, da cui emergerebbe che il comportamento inadempiente sarebbe quello tenuto dalla Romano, che ha impedito inopinatamente la stipulazione del definitivo, con falsi pretesti;
- 4) nel condannare il Violi al pagamento anche "della rivalutazione monetaria" in quanto, una volta domandato il "doppio della caparra", la parte adempiente non potrebbe poi beneficiare di ulteriori forme di risarcimento del danno, ivi compresa detta rivalutazione;
- 5) nel ritenere sussistenti i presupposti di un'azione revocatoria, senza considerare che era onere dell'attrice provare il *consilium fraudis* del debitore e cioè che l'atto fosse stato dolosamente preordinato al fine di pregiudicare il soddisfacimento del credito della Romano, nonché la *participatio fraudis* del terzo e cioè che anche quest'ultimo fosse consapevole del pregiudizio e fosse partecipe della dolosa preordinazione, mentre il giudice di prime cure avrebbe accertato la sola *scientia fraudis* e non avrebbe ben motivato sulla concordanza degli indizi;
- 6) nel pronunciare un provvedimento abnorme o inesistente al momento della concessione del sequestro conservativo, avendo individuato il bene e nominato custode la stessa Romano.





Il primo motivo è fondato e va accolto.

Questa Corte rileva che la motivazione posta a sostegno dal giudice di prime cure per fondare la dedotta indeterminatazza della clausola collegandola alla genericità dei termini “sarà rimessa” e “qualunque controversia” non è corretta.

All’art.7 del contratto preliminare intercorso tra il Violi e la Romano era previsto che *“qualunque controversia relativa dovesse sorgere tra le parti, circa l’interpretazione e l’esecuzione del presente preliminare di compravendita, sarà rimessa a giudizio di un arbitro amichevole compositore, che verrà nominato dal Presidente del Tribunale competente”*.

In primo luogo si evidenzia che tale clausola, contenuta nel contratto ed espressamente accettata dalle parti, addirittura con la doppia sottoscrizione, risulta essere individuata/determinata quanto nell’oggetto (qualunque futura controversia) e quanto nella modalità di nomina dell’arbitro, che viene rimessa al Presidente del Tribunale competente (all’epoca Carrara o, nell’eventualità che l’azione fosse stata promossa dal promittente venditore nei confronti della promissaria acquirente, Bergamo, luogo di residenza di quest’ultima).

Inoltre la circostanza che prima dell’inizio della domanda di risoluzione del contratto sia stata richiesto un sequestro conservativo non rileva in quanto, ai sensi dell’art.669 quinquies c.p.c., nonché del correlato art.818 c.p.c., la competenza a conoscere del sequestro rimane del giudice ordinario a cui le parti si sarebbero dovute rivolgere in assenza della clausola compromissoria, senza che si possa verificare una vis attrattiva (c.f.r. Cass. 10.1.2017 n.307: *“In tema di arbitrato, il primo periodo dell’art. 819-ter, comma 1, c.p.c., nel prevedere che la competenza degli arbitri non è esclusa dalla connessione tra la controversia ad essi deferita ed una causa pendente davanti al giudice ordinario, implica, in riferimento all’ipotesi in cui sia stata proposta una pluralità di domande, da un lato, che la sussistenza della competenza arbitrale sia verificata con specifico riguardo a ciascuna di esse, non potendosi devolvere agli arbitri (o al giudice ordinario) l’intera controversia in virtù del mero vincolo di connessione, dall’altro, che l’eccezione d’incompetenza sia sollevata con specifico riferimento alla domanda o alle domande per le quali è prospettabile la dedotta incompetenza; pertanto, ove essa sia formulata soltanto in relazione ad una tra più domande connesse, ma che non diano luogo a litisconsorzio necessario, il suo accoglimento comporta la necessaria separazione delle cause, ben potendo i giudizi proseguire davanti a giudici diversi in ragione della derogabilità e disponibilità delle norme in tema di competenza”*; già Cass. 14.3.1988 n.2426)

Per le medesime ragioni neppure l’azione revocatoria contestualmente promossa può incidere sulla validità della clausola compromissoria, che continua in astratto a regolamentare tutte quante le controversie insorte tra i contraenti, mentre l’azione pauliana viene a coinvolgere a titolo di litisconsorzio necessario anche soggetti terzi e comunque prescinde dall’accertamento in concreto



del credito, essendo sufficiente il suo mero accertamento quale credito litigioso. D'altra parte, ai sensi dell'art.819 ter c.p.c., la competenza degli arbitri non è esclusa dalla pendenza della stessa causa davanti al giudice, né dalla connessione tra la controversia ad essi deferita ed una causa pendente davanti al giudice.

Nello specifico, poi, il verbo al futuro "sarà" è chiaramente utilizzato come sinonimo di "dovrà essere", non potendo neppure sorgere dubbi in ordine ad una diversa interpretazione, riconducibile ad una *discrezionalità* delle parti, in quanto così facendo si verrebbe ad attribuire al verbo "essere", che non ha alcun significato probabilistico, la diversa e non corretta accezione "potere". Come correttamente indicato dall'appellante (c.f.r. citazioni in nota a pag.11 dell'atto di appello e cioè Cass. n.14375/2014; n.14788/2012 e n.11781/2007), anche la Suprema Corte in casi di clausole contenenti la dicitura "sarà rimessa" ha ravvisato una clausola arbitrale determinata.

Quanto alla formulazione relativa a "qualsiasi controversia", non solo la medesima non genera alcuna incertezza sulla tipologia di controversie da rimettere all'arbitro, ma anzi elimina ogni dubbio in tal senso, escludendo cioè solo tutte quelle azioni che hanno nel contratto il loro presupposto storico.

Accertata, pertanto, la valida stipulazione di una clausola compromissoria, è questo punto necessario verificare se con tale impegno le parti abbiano inteso deferire la controversia ad un arbitro "rituale" od a uno "irrituale".

La giurisprudenza di legittimità ha di recente affermato che "quanto alla distinzione tra le due figure di arbitrato, entrambe riconducibili all'autonomia negoziale ed alla legittimazione delle parti a derogare alla giurisdizione per ottenere una decisione privata della lite (cfr. le pronunce susseguites a decorrere da Cass., SU, n. 527 del 2000), è stato affermato nella giurisprudenza di legittimità, che posto che sia l'arbitrato rituale che quello irrituale hanno natura privata, la differenza tra l'uno e l'altro tipo di arbitrato non può impiersi sul rilievo che, con il primo, le parti abbiano demandato agli arbitri una funzione sostitutiva di quella del giudice, ma va ravvisata nel fatto che, nell'arbitrato rituale, le parti vogliono che si pervenga ad un lodo suscettibile di essere reso esecutivo e di produrre gli effetti di cui all'art. 825 c.p.c., con l'osservanza delle regole del procedimento arbitrale, mentre, nell'arbitrato irrituale, esse intendono affidare all'arbitro (o agli arbitri) la soluzione di controversie (insorte o che possano insorgere in relazione a determinati rapporti giuridici) soltanto attraverso lo strumento negoziale, mediante una composizione amichevole o un negozio di accertamento riconducibile alla volontà delle parti stesse, le quali si impegnano a considerare la decisione degli arbitri come espressione della loro volontà" (così Cass. 13.3.2019 n.7189)

Dallo scarno tenore della clausola emerge quale unica indicazione, che fa propendere questa Corte per la forma di un arbitrato irrituale, l'espressa volontà delle parti di "rimettersi", e quindi di accettare, "a giudizio di un arbitro amichevole compositore". Tale dicitura viene normalmente interpretata come



un elemento non caratterizzante una forma di arbitrato rituale (c.f.r. Cass. 15.12.2020 n.28508).

Ne deriva che la domanda proposta da Romano Annalisa davanti all'autorità giudiziaria ordinaria per la parte relativa alla risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promittente venditore, nonché la correlata domanda di quest'ultimo di attribuire la responsabilità del predetto alla promissaria acquirente è stata erroneamente avanzata davanti al Tribunale di Massa (c.f.r. Cass. 19.5.2016 n.10332: *“La devoluzione della controversia ad arbitrato irrituale, in forza di espressa clausola (in caso di controversie circa la interpretazione di questo atto tutte le parti di comune accordo nomineranno un arbitro amichevole compositore) è intesa a far valere l'improponibilità della domanda e non pone questione di competenza, che si avrebbe ove fosse stata fatta valere la devoluzione ad arbitrato rituale”*).

Dall'accoglimento del primo motivo di gravame discende l'assorbimento dell'esame del secondo, del terzo e del quarto motivo, tutti attinenti a censurare le statuizioni rese dal giudice ordinario su una materia che le parti hanno devoluto ad arbitro con la citata clausola compromissoria.

Il quinto motivo è infondato e va respinto.

A questa Corte, preliminarmente, preme sgombrare il campo dall'assunto dell'appellante che l'atto dispositivo intercorso fra lo stesso ed i coniugi Dell'Amico sarebbe *“anteriore”* al sorgere del credito vantato dalla Romano in quanto detto credito sarebbe venuto a concretizzare solo successivamente all'emissione della sentenza *“costitutiva”* che pronuncia la risoluzione del contratto e che quindi darebbe attualità al credito medesimo. Se questo presupposto fosse corretto si porrebbe all'assurdo che, in assenza di tale statuizione, neppure si potrebbe discutere di un'azione revocatoria e, non solo, se sia o meno necessario accertare unicamente la scientia fraudis in capo ai contraenti od anche, come pretende il Violi, il consilium fraudis del debitore e la participatio fraudis del terzo.

Avendo l'azione revocatoria come suo presupposto l'esistenza di un credito *“eventuale”*, che diventa certo solo con una pronuncia arbitrale o giudiziale, il diritto di credito *in senso lato* della Romano, quantomeno a titolo di restituzione del prezzo versato in acconto, era sussistente già nel momento in cui il Violi ha deciso di comunicare alla promissaria acquirente di ritenersi svincolato dal contratto preliminare, procedendo poi a vendere a terzi il medesimo immobile (c.f.r. Cass. 10.6.2020 n.11121: *“Nel caso di credito litigioso, comunque idoneo a determinare l'insorgere della qualità di creditore che abilita all'esperimento dell'azione revocatoria, per stabilire se esso sia o meno sorto anteriormente all'atto di disposizione del patrimonio è necessario fare riferimento alla data del contratto, ove sia un credito di fonte contrattuale, o a quella dell'illecito, qualora si tratti di credito risarcitorio da fatto illecito”*).



Conseguentemente, come insegna la Suprema Corte, “sia l'azione revocatoria ordinaria, sia la c.d. «revocatoria risarcitoria» (e cioè la domanda volta ad ottenere la condanna al risarcimento del terzo che, dopo avere acquistato un bene dal debitore altrui, lo abbia rivenduto a terzi, sottraendolo così all'azione revocatoria) possono essere proposte non solo da chi al momento dell'atto dispositivo era già titolare di un credito certo ed esigibile, ma anche dal titolare di un credito contestato o litigioso. Ne consegue che in quest'ultima ipotesi, quand'anche l'accertamento definitivo del credito avvenga in sede giudiziale successivamente alla stipula dell'atto pregiudizievole per il creditore, quest'ultimo per ottenere l'accoglimento della propria domanda revocatoria deve provare unicamente la scientia fraudis del terzo (anche mediante presunzioni) e non anche il consilium fraudis” (così Cass. 27.1.2009 n.1968).

Sulla base di questi presupposti è evidente che le argomentate ragioni poste dal Tribunale a sostegno della pronuncia di inefficacia dell'atto nei confronti dell'attrice appaiono ben solide e non necessitano di ulteriori integrazioni. Infatti,

a) *l'eventus damni*, costituente il presupposto oggettivo dell'azione revocatoria ordinaria, ricorre non solo nel caso in cui l'atto dispositivo comprometta totalmente la consistenza patrimoniale del debitore, ma anche quando lo stesso atto determini una variazione quantitativa o anche soltanto qualitativa del patrimonio che comporti una maggiore incertezza o difficoltà nel soddisfacimento del credito, con la conseguenza che grava sul creditore l'onere di dimostrare tali modificazioni quantitative o qualitative della garanzia patrimoniale, mentre è onere del debitore, che voglia sottrarsi agli effetti di tale azione, provare che il suo patrimonio residuo sia tale da soddisfare ampiamente le ragioni del creditore (Cass. n.16221 del 2019; Cass. n.19207 del 2018; Cass. n.1902 del 2015), tenuto conto che non è richiesta la totale compromissione della consistenza patrimoniale del debitore, ma soltanto il compimento di un atto, che renda più incerto o difficile il soddisfacimento del credito (Cass. n. 16986 del 2007) e che nel caso di specie il Violi con la vendita dell'immobile avrebbe ottenuto praticamente solo l'estinzione del mutuo gravante sul medesimo, anche senza non voler tener conto che la sostituzione di un immobile con il denaro derivante dalla compravendita comporterebbe di per sé una rilevante modifica qualitativa della garanzia patrimoniale, in considerazione della maggiore facilità di cessione del denaro;

b) *la scientia damni*, consistente nella consapevolezza del debitore alienate e dei terzi acquirenti della diminuzione della garanzia generica, in capo alle parti è data quanto *i)* a Violi Guido di spogliarsi tutte le sue proprietà, non avendo lo stesso neppure tentato di allegare di averne altre; *ii)* a Violi Carolina dalla sua conoscenza dei contrasti intercorsi tra il fratello e la Romano in ordine alla compravendita dell'immobile e dallo stretto rapporto di parentela tra gli stessi intercorrente; *iii)* a Dell'Amico Emiliano e Berti Raffaella dalle “lampo” modalità in cui è avvenuto l'atto di compravendita, dal prezzo irrisorio convenuto, di oltre un terzo inferiore rispetto a quello pattuito con la Romano, nonché dal fatto che l'acquisto, per quanto conveniente, sarebbe avvenuto senza neppure visionare



il bene, tutte circostanze che conducono far ritenere la sussistenza in capo agli acquirenti di una vera e propria loro consapevolezza che il Violi si volesse spogliare di ogni bene allo stesso intestato, “svendendolo a terzi.

Deve essere, pertanto, confermata la statuizione della sentenza impugnata volta a dichiarare l'inefficacia nei confronti di Romano Annalisa degli atti di compravenditi intervenuti tra il Violi e la propria sorella, nonché tra l'appellante ed i coniugi Dell'Amico, precisando che non può trovare accoglimento la richiesta di sospensione di detta pronuncia all'esito del giudizio arbitrale, in quanto il giudizio promosso con l'azione revocatoria non è soggetto a sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c. nel caso di pendenza di controversia sull'accertamento del credito, essendo sufficiente, per l'esperimento dell'azione ex art. 2901 c.c., l'esistenza di una ragione di credito, anche se non accertata giudizialmente (c.f.r. Cass. 28.6.2018 n.17110).

Il sesto motivo è infondato e va respinto.

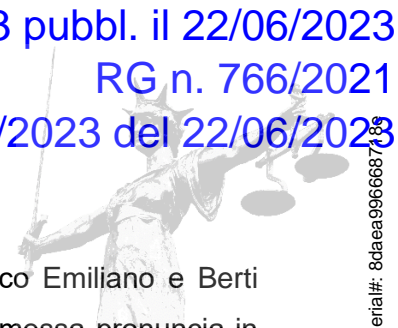
Romano Annalisa ha depositato in data 23 agosto 2012 un ricorso per sequestro conservativo in corso di causa, individuando specificatamente nell'immobile già alla compromesso e poi dal Violi venduto a terzi l'unico bene da sottoporre a sequestro e chiedendo esserne nominata custode. Il Tribunale con ordinanza depositata in data 18 ottobre 2012 ha autorizzato il sequestro come richiesto, fino alla concorrenza di € 45.000,00.

Per quanto la richiesta ed il successivo provvedimento appaiano non conformi al preciso disposto di cui all'art.671 c.p.c., in ogni caso si rileva che l'allora attrice/ricorrente ha ritenuto di precisare l'immobile su cui doveva gravare il sequestro non solo in quanto alla data dell'istanza il medesimo risultava formalmente intestato non suo debitore, ma al terzo acquirente, ma anche perché tale immobile era l'unico bene su cui la Romano avrebbe potuto rivalersi, una volta esperita vittoriosamente l'azione revocatoria.

La scelta, poi, di ottenere la custodia dell'immobile è stata una valutazione della attrice/ricorrente che di per sé non trova ostacoli (in assenza al momento della sua nomina di opposizione del debitore e/o dei terzi acquirenti), salvo le eventuali successive conseguenze derivanti dalla sua detenzione, tenuto conto del fatto che la promissaria acquirente aveva contestualmente chiesto la risoluzione del contratto preliminare e non la sua esecuzione in forma specifica.

In ogni caso, tenuto conto che per effetto dell'accoglimento del primo motivo di gravame, la causa deve essere decisa dall'arbitro, questa Corte ritiene opportuno che tutte le richieste di revoca e modifica siano rimesse ex art.669 decies al giudice del cautelare, che valuterà anche sulla richiesta dell'attuale custode di locare a terzi l'immobile e sul soggetto competente a riscuotere le dette somme.





Passando all'esame del motivo *dell'appello incidentale* proposto da Dell'Amico Emiliano e Berti Raffaella nei confronti di Violi Guido, con cui i terzi acquirenti lamentano un'omessa pronuncia in ordine alla loro domanda, avanzata in via subordinata al mancato rigetto della domanda di revocatoria formulata dall'attrice, di vedersi riconosciuto dall'allora convenuto Violi il prezzo dagli stessi pagato per l'acquisto dell'immobile, *questa Corte rileva che detto motivo è infondato e va respinto.*

Come insegna la Suprema Corte *"l'accoglimento dell'azione revocatoria, ai sensi degli artt. 2901 e 2902 c.c., non comporta l'invalidità dell'atto di disposizione sui beni e il rientro di questi nel patrimonio del debitore alienante, bensì l'inefficacia dell'atto soltanto nei confronti del creditore che agisce per ottenerla; pertanto, l'acquisto del bene da parte del terzo, avente causa dal debitore alienante che ha subito l'azione revocatoria, in quanto pur sempre valido ed efficace, giustifica la perdurante conservazione, da parte del dante causa, del prezzo conseguito in seguito al trasferimento, atteso il carattere meramente ipotetico, futuro ed eventuale del fruttuoso esercizio dell'azione esecutiva da parte del creditore che abbia vittoriosamente esperito l'azione revocatoria, da cui dipende la legittimazione del terzo acquirente ad agire in restituzione"* (così Cass. 11.6.2021 n.16614, c.f.r. altresì Cass. 15.2.2011 n.3676: *"L'accoglimento dell'azione revocatoria, così come si desume dagli art. 2901 e 2902 c.c., non comporta affatto l'invalidità dell'atto di disposizione sui beni e il rientro di questi nel patrimonio del debitore alienante, bensì l'inefficacia dell'atto stesso soltanto nei confronti del creditore che agisce per ottenerla, con conseguente possibilità per quest'ultimo, e solo per lui, di promuovere azioni esecutive o conservative su quei beni contro i terzi acquirenti, pur divenutine validamente proprietari"*).

In considerazione al complessivo esito della lite, nonché attesa la reciproca parziale soccombenza di tutte le parti in ordine alle rispettive domande proposte, questa Corte ritiene sussistere i presupposti per una integrale compensazione delle spese processuali in entrambi i gradi di giudizio.

Si dà atto che l'appello incidentale proposto da Dell'Amico Emiliano e Berti Raffaella, pur essendo stato respinto in relazione al rigetto della domanda di revocatoria e alla subordinata domanda di restituzione del prezzo pagato per l'immobile, ha trovato invece accoglimento in ordine all'appello incidentale adesivo di improcedibilità della domanda di risoluzione del contratto per la presenza della clausola compromissoria.

P.Q.M.

LA CORTE D'APPELLO

- definitivamente deliberando, sull'appello principale proposto da Violi Guido nei confronti di Romano



Annalisa, di Violi Carolina e di Dell'Amico Emiliano e Berti Raffaella, nonché sull'appello incidentale proposto da quest'ultimi nei confronti delle prime due parti, avverso la sentenza n.551/2021, pubblicata in data 19.8.2021 dal Tribunale di Massa, in composizione monocratica, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- in accoglimento del primo motivo dell'appello principale, a cui hanno aderito gli appellanti incidentali, ed in parziale riforma della sentenza impugnata, dichiara improcedibile la domanda di risoluzione per inadempimento e risarcimento del danno proposta da Romano Annalisa nei confronti di Violi Guido in virtù della clausola compromissoria;
- dichiara assorbiti il secondo, il terzo ed il quarto motivo dell'appello principale;
- respinge il quinto ed il sesto motivo dell'appello principale, a cui hanno aderito gli appellanti incidentali;
- respinge l'appello incidentale di restituzione del prezzo;
- compensa integralmente tra tutte le parti le spese processuali di entrambi i gradi di giudizio;
- conferma per il resto l'impugnata sentenza.

Genova, 17/4/2023

Il Giudice Ausiliario

(dott. Silva Dari)

Il Presidente

(dott. Giovanna Cannata)

