



N. R.G. 6405/2023



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA**

Sezione specializzata in materia di impresa

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Lisa Torresan	Presidente, relatore ed estensore
dott. Maddalena Bassi	Giudice
dott. Fabio Doro	Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **6405/2023** promossa da:

RANA GIANCARLO, rappr e dif. dall'Avv. CANAL CARLO

ATTORE

contro

IMMOINVEST SRL ed EDMONDO D'AIETTI rappr e dif. dall'Avv. BERGAMIN ELISA

CONVENUTI

Conclusioni di parte attrice

Voglia l'On. le Tribunale adito, previa ogni più utile declaratoria del caso o di legge, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa anche in via istruttoria ed incidentale:

- attesa la fondatezza della ragione di credito esposta in narrativa da ricorrente, condannare, la IMMOINVEST S.r.l., con sede in Sirmione, via Mazzolari,30 codice fiscale e partita IVA 032980170985, in persona del legale rappresentante pro tempore e il signor Ing. EDMONDO D'AIETTI, nato a Pantelleria (TP), il 04/08/1972 e residente in Peschiera del Garda (VR), Loc. Boschetti, 4/A, codice fiscale DTTDND72M04G315J, al pagamento, in via tra loro solidale, a favore





del signor GIANCARLO RANA, della somma di € 140.000,00, oltre agli interessi sino al saldo al tasso di mora.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio.

Conclusioni di parte convenuta

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Venezia, Sezione Specializzata per le Imprese, premessa ogni più opportuna declaratoria del caso e respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa, così giudicare:

in via preliminare di rito:

in accoglimento dell'eccezione di incompetenza, voglia dichiarare la propria incompetenza a favore della Sezione Ordinaria Tribunale di Verona;

in via preliminare, nel merito:

in accoglimento della eccezione di compromesso sollevata dai resistenti, rigettare il ricorso per presenza della clausola compromissoria che prevede la devoluzione della controversia all'arbitrato irrituale;

in via subordinata:

ove codesto On.le Tribunale ritenga di riconoscere natura giurisdizionale e sostitutiva del giudice ordinario alla clausola compromissoria, si chiede di dichiarare la propria incompetenza;

in via principale, nel merito:

respingere tutte le domande formulate nei confronti della società Immoinvest S.r.l. e dell'ing. Edmondo D'Aiotti, in quanto infondate in fatto ed in diritto;

in via subordinata, nel merito:

accertare che la resistente Immoinvest S.r.l. ha già versato l'importo di € 50.000,00 a favore del sig. Giancarlo Rana e che il credito del ricorrente è comunque inferiore a quanto richiesto nel ricorso.

in ogni caso:

con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa.

Ragioni della decisione

Con ricorso ex art. 281 *undecies* cpc, Giancarlo Rana ha evocato in giudizio la società Immoinvest srl e Edmondo D'Aiotti, affermando di avere sottoscritto, in data 9 agosto 2018, un contratto di associazione in partecipazione, in forza del quale egli, associato, aveva versato in favore di Immoinvest srl in liquidazione, associante, l'importo di euro 140.000,00, quale apporto associativo destinato al





compimento di un'operazione immobiliare, avente ad oggetto l'acquisto di un immobile in Peschiera del Garda, per abatterlo e successivamente realizzare altri appartamenti da rivendere.

Ha poi allegato che il contratto gli aveva attribuito il diritto di acquistare, in ogni momento, la proprietà di un altro immobile sito in Castiglione delle Stiviere; ha evidenziato che, ai sensi dell'art. 5, qualora l'associante non si fosse avvalso della facoltà di acquistare detto immobile entro il 31.12.2019, il contratto si sarebbe risolto.

Ha soggiunto che il sig. Edmondo D'Aietti, legale rappresentante di Immoinvest srl, con separato contratto si era costituito fidejussore in favore di Rana, per il credito dato dalla restituzione dell'importo da lui versato a titolo di apporto associativo.

Premesso ciò, Rana ha allegato di non avere esercitato l'opzione di acquisto dell'immobile in Castiglione delle Stiviere entro il termine indicato, ritenendo dunque che il contratto si fosse risolto di diritto, con conseguente diritto a ripetere le somme versate.

Ha affermato che D'Aietti non aveva riscontrato l'intimazione di pagamento inviatagli e pertanto ha adito l'intestato Tribunale al fine di accertare il credito vantato e conseguentemente condannare i convenuti, in solido tra loro, al pagamento dell'importo di euro 140.000,00, oltre interessi moratori sino al saldo.

* * *

I convenuti si sono costituiti in giudizio, eccependo, in via preliminare, l'incompetenza per materia del Tribunale di Venezia, Sezione specializzata di Impresa, ed invocando la competenza territoriale del Tribunale di Verona.

Hanno poi aggiunto che, in ogni caso, l'art. 6 del contratto di associazione in partecipazione prevedeva la devoluzione ad arbitrato irrituale di qualsiasi causa inerente la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del contratto e pertanto la presente causa doveva essere devoluta al collegio arbitrale.

Hanno infine contestato la pretesa nel merito, ed altresì addotto di avere provveduto a dei parziali pagamenti, chiedendo dunque, nella denegata ipotesi di riconoscimento della pretesa di parte ricorrente, la riduzione del credito tenendo conto degli importi già versati.

Le parti hanno chiesto alcuni rinvii, dando atto della pendenza di trattative.





Hanno poi rappresentato che, nelle more del giudizio, erano sopravvenuti degli ulteriori parziali pagamenti.

La causa è stata discussa all'udienza odierna.

1. Eccezione di compromesso.

L'eccezione di compromesso è fondata, nei limiti che seguono.

L'art. 6 del contratto di associazione in partecipazione sottoscritto da Rana e Immoinvest srl prevede testualmente quanto segue: *“Qualsiasi controversia che dovesse insorgere circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del contratto sarà deferita alla decisione di un collegio arbitrale composto di tre membri, amichevoli compositori, dei quali uno nominato da ciascuna delle parti e il terzo nominato dai primi due di comune accordo o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Verona. Gli arbitri decideranno secondo equità in via irrituale e la loro decisione viene sin d'ora riconosciuta dalle parti sottoscritte come manifestazione della loro stessa volontà”* (cfr. doc. n. 1).

La presente controversia trova fondamento nel contratto di associazione in partecipazione e ha ad oggetto l'interpretazione del contratto stesso poiché postula l'accertamento del verificarsi della clausola risolutiva prevista dall'art. 5 del contratto e la necessaria interpretazione della stessa.

L'eccezione è dunque fondata nei confronti della società convenuta.

L'eccezione è invece infondata nei confronti del fidejussore, rimasto terzo rispetto al contratto di associazione e partecipazione, intercorso tra Rana e Immoinvest.

Ed invero, il carattere accessorio della fidejussione non può comportare, quale conseguenza, l'operatività, nei confronti del garante, della deroga alla giurisdizione ordinaria convenuta tra le parti dell'obbligazione principale, in forza di un contratto al quale il fidejussore sia rimasto estraneo, qualora l'accettazione della clausola di arbitrato non sia stata espressamente prevista o richiamata nel contratto di fidejussione.

E' infatti superfluo sottolineare come il fatto che Edmondo D'Aietti abbia sottoscritto il contratto di associazione in partecipazione quale legale rappresentante della società associante non comporti che l'amministratore possa esserne ritenuto parte personalmente.

La natura contrattuale dell'arbitrato irrituale (pacificamente ricorrente nel caso in esame) rende l'eccezione di compromesso una questione di proponibilità della domanda attinente al merito della controversia e non pone invece un tema di competenza.





La domanda va, per l'effetto, dichiarata improponibile nei confronti della società Immoinvest srl per essere devoluta al Collegio di arbitri menzionato nell'art. 6 del contratto.

2. Sull'eccezione di incompetenza per materia e territorio.

L'eccezione di incompetenza per materia sollevata dalla convenuta è invece fondata nei confronti del fidejussore, per un duplice ordine di ragioni.

In primo luogo, deve osservarsi che l'art. 3 del D. Lgs. N. 1689/2003 prevede che siano devolute alla competenza della Sezione specializzata in materia di imprese alcune controversie relative alle società di capitali, meglio elencate nella norma in esame, tra cui figurano le azioni aventi ad oggetto rapporti societari, quali le cause di responsabilità nei confronti degli amministratori e degli organi di controllo, ovvero le controversie che abbiano ad oggetto il trasferimento di partecipazioni.

Il contratto di associazione in partecipazione non è assoggettato alla competenza specializzata.

La circostanza che il contratto in esame abbia ad oggetto la realizzazione di un'operazione economica realizzata dalla convenuta nell'ambito dell'esercizio di attività di impresa non è sufficiente ad incardinare la competenza innanzi alla Sezione specializzata, poiché Rana non ha acquistato la qualità di socio e la fattispecie non dà luogo ad un rapporto societario, né vengono in rilievo le altre fattispecie previste dall'art. 3 D. N. 168/2003.

In ogni caso, anche nell'ipotesi in cui la causa riferita al credito garantito fosse stata attratta alla competenza per materia del Giudice specializzato, una volta acclarata l'operatività della clausola compromissoria, e quindi la rinuncia delle parti del rapporto principale alla giurisdizione ordinaria, sarebbero comunque venute meno le ragioni di connessione che, in base al disposto dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 168/2003, avrebbero consentito di attrarre alla competenza dell'intestato Tribunale anche la cognizione riferita al contratto accessorio di fidejussione, che non rientra tra le controversie di competenza della Sezione Specializzata in materia di Impresa.

Va quindi accertata l'incompetenza per materia del Tribunale di Venezia-Sezione specializzata in materia di Impresa.

Va ora rilevato che, all'udienza odierna, parte attrice ha aderito all'indicazione del Tribunale di Verona, quale Giudice competente per territorio.





Va quindi dichiarata la competenza del Tribunale di Verona, con assegnazione a parte ricorrente del termine di legge per la riassunzione del giudizio innanzi al Giudice competente.

Parte ricorrente, secondo soccombenza, va condannata a rifondere, in favore dei resistenti, le spese di lite, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Venezia, definitivamente decidendo nella causa in epigrafe, ogni diversa domanda od eccezione respinta o disattesa, così provvede:

- Dichiara improponibile la domanda proposta nei confronti di Immoinvest srl, da devolversi al Collegio di arbitrato irrituale ai sensi dell'art. 6 del contratto di associazione in partecipazione;
- Dichiara la propria incompetenza in relazione alla domanda proposta nei confronti di Edmondo D'Aietti, in favore del Tribunale di Verona;
- Condanna Rana Giancarlo a rifondere, in favore dei convenuti, le spese di lite, che liquida in complessivi euro 4.500,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e accessori come per legge.

Termine di legge per la riassunzione innanzi al Giudice competente.

Così deciso in Venezia, nella camera di consiglio del 3.10.2024

Il Presidente estensore

Dott.ssa Lisa Torresan

