



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI TORINO
SEZIONE II CIVILE**

Riunita in camera di consiglio e composto dai signori magistrati:

dott. Angelo Converso	Presidente
dott. Patrizia Dolcino	Consigliere
dott. Maurizio Alzetta	Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N. _____ promossa da:

_____ e _____, entrambi rappresentati e difesi ai fini del presente procedimento dagli avv.ti Alfredo Caviglione e Sergio Magnano del foro di Torino e con domicilio eletto presso lo studio del primo, in Torino, al civico 48 di C.so Montevecchio, come da procura conferita in grado di appello, a margine della comparsa di costituzione e risposta in primo grado in data 6.2.2013; i difensori, ai fini delle comunicazioni relative al presente procedimento indicano i seguenti indirizzi di pec alfredocaviglione@pec.ordineavvocatitorino.it e sergiomagnano@pec.ordineavvocatitorino.it

APPELLANTI

contro

(P.I. _____), con sede in Varese, in persona _____, rappresentata e difesa del legale rappresentante p.t. _____, rappresentata e difesa dall'avv. Alberto Crosetto giusta procura a margine del ricorso ex art. 702 bis c.p.c. in data 3.12.2012 e con domicilio da intendersi eletto presso la Cancelleria di questa Corte, ai sensi dell'art. 82, comma 2, R.D. 22.1.1934 n. 37; il difensore, ai fini delle comunicazioni relative al presente procedimento, indica il seguente indirizzo di pec alberto.crosetto@pecordineavvocatisaluzzo.it

APPELLATA

Oggetto: inadempimento contrattuale.

Alla udienza del 17 marzo 2015 le parti precisavano le conclusioni come segue:

Conclusioni degli appellanti:

"Voglia l'ecc.ma Corte d'Appello adita, previ gli incumbenti del caso, in accoglimento della domanda degli appellanti, così provvedere:

in via preliminare: rilevata la validità del contratto preliminare di compravendita tra le parti e della scrittura privata di cessione del diritto da _____ a favore del sig. _____



in data 8-10 settembre 2008, dichiarare l'invalidità della presente procedura per difetto di legittimazione attiva:

in via ulteriormente preliminare:

rilevata la validità ed efficacia del contratto preliminare di compravendita stipulato dalle parti in data _____ e, conseguentemente, della clausola arbitrale di cui all'art. 7 del preliminare di compravendita stipulato in data _____ dichiarare l'invalidità e/o improcedibilità della presente procedura;

in via istruttoria: previ gli adempimenti istruttori del caso, disporsi l'esecuzione dell'istruttoria erroneamente non disposta dal giudice di prime cure, e segnatamente ammettersi prova per testi sui capitoli di prova indicati in primo grado e qui di seguito riportati, tutti da ritenersi preceduti dal rituale "vero che":

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.



12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.



che tali signori erano indicati nell'epigrafe della scrittura suddetta quale "parte promittente venditrice", mentre, per contro, s.p.a. era indicata quale "parte promittente [promissaria] acquirente"; -che tale scrittura era sottoscritta soltanto dal sig.

e che in essa il prezzo di acquisto era indicato in € 552.300,00, oltre IVA di legge (punto 2 della scrittura privata 13.3.2008); -che erano state pattuite le seguenti modalità di pagamento: € 100.000,00 al momento di stipula del preliminare – somma corrisposta mediante la dazione di due assegni bancari tratti su Unicredit Banca d'Impresa, dell'importo di € 50.000,00 cadauno¹ e consegnata all'agente immobiliare che ne avrebbe curato la consegna agli intestatari; -che la somma di € 100.000,00 sarebbe stata imputata a (caparra) confirmatoria; -che la somma residua, pari ad € 452.300,00, sarebbe stata versata, a saldo, alla consegna dell'immobile, da effettuarsi "entro e non oltre" il 30.4.2008 "in concomitanza con la stipula dell'atto di compravendita" (data indicata quale termine finale per la stipula del rogito notarile).

La ricorrente sostenne, inoltre, come, in data 8.9.2008, il sig. , per la società, ed il promittente venditore, sig. , avessero sottoscritto una seconda scrittura privata (doc. 2), nella quale, previo richiamo del preliminare in data 13.3.2008 e delle svariate proroghe concesse dalla parte promittente venditrice, il sig. dichiarava di *"avvalersi secondo l'art. 1456 cod. civ. della clausola risolutiva, in quanto la parte promittente [promissaria] acquirente risulta inadempiente dal giorno 30 del mese di aprile del corrente anno, termine ultimo ed essenziale ai fini dell'efficacia della stessa e pertanto chiede espressamente che il contratto venga risolto"*; -che la scrittura era quindi sottoscritta ed "approvata" dal legale rappresentante della promissaria acquirente; -che, nonostante lo scioglimento consensuale del rapporto, le somme anteriormente corrisposte da s.p.a. (€ 50.000,00 ciascuno in favore dei signori e) non erano state restituite dagli stessi alla società. Evidenziò come il contratto preliminare di cui alla scrittura privata in data 13.3.2008 avesse ad oggetto un bene di comproprietà indivisa tra più soggetti (, (e , quali comproprietari e quale usufruttuaria) e come esso, pertanto, dovesse considerarsi quale entità unitaria ed inscindibile. La circostanza che tale contratto fosse stato sottoscritto soltanto da uno dei comproprietari non avrebbe potuto che comportare la nullità del contratto stesso per difetto strutturale dell'accordo. Di conseguenza, ad avviso della ricorrente, la nullità del preliminare avrebbe determinato la nullità del patto accessorio relativo alla caparra confirmatoria concluso con riferimento alla dazione a tale titolo dei due assegni di € 50.000,00 ciascuno ai signori e . In tal caso, anche a voler qualificare tale dazione in termini di semplice acconto sul prezzo, il versamento o la costituzione del deposito si sarebbero dovuti ritenere ingiustificati, ovvero nulli per effetto della nullità del preliminare. Pertanto il sig. (che sottoscrisse il contratto) si sarebbe dovuto ritenere obbligato, ex art. 2033 cod. civ. alla restituzione della somma portata dall'assegno; anche il sig.

¹ Il primo recante il n. - e intestato ad ed il secondo recante il numero - intestato a .



(comproprietario del terreno oggetto del preliminare 13.3.2008, anche se non firmatario dello stesso) si sarebbe dovuto ritenere certamente obbligato alla restituzione della somma di € 50.000,00 (di cui all'assegno citato), essendo tale attribuzione patrimoniale priva di qualsivoglia giustificazione causale.

La società ricorrente osservò che, anche a voler ritenere valido il contratto preliminare sottoscritto tra le parti in data 13.3.2008, lo stesso si sarebbe dovuto ritenere consensualmente risolto ex art. 1372 co.1 cod. civ. in forza della scrittura privata sottoscritta in data 8.9.2008, in considerazione del fatto che il termine del 30.4.2008 non si sarebbe potuto ritenere essenziale e che la bilateralità della scrittura avrebbe dovuto implicare la configurazione della risoluzione del negozio per mutuo dissenso.

Ad avviso della società, il punto 7 della scrittura privata 13.3.2008 (cit.) non implicherebbe una deroga alla competenza dell'Autorità Giudiziaria ordinaria in favore degli arbitri, non integrando la stessa una clausola compromissoria e ciò in ragione del fatto che, in caso di mancato accordo sull'arbitro, sarebbe sempre consentito alle parti di ricorrere al giudice. Nella specie, l'accordo sarebbe mancato per effetto della assenza dei signori _____ e _____ all'invito loro rivolto da _____ con lettera raccomandata 18.10.2012.

I signori _____ e _____ resistettero in giudizio contestando la narrativa di parte ricorrente e sollevando, in via preliminare, eccezione di inammissibilità dell'azione proposta da _____ in ragione della mancata attivazione della clausola compromissoria convenuta tra le parti al punto 7 dello stesso contratto preliminare, non potendosi ritenere tale (cioè espressione di attivazione della clausola) la comunicazione del 18.10.2012, nella quale la promissaria acquirente si limitò a chiedere la restituzione della somma nel termine di 15 giorni, con l'avviso che, in difetto di pagamento e della proposizione del nominativo dell'arbitro, si sarebbe proceduto giudizialmente. In tal caso, per ritenere attivata la procedura, si sarebbe dovuto procedere all'interpellanza del Presidente provinciale dell'associazione della proprietà edilizia ed in mancanza, adire l'Autorità Giudiziaria.

Nel merito eccepivano l'infondatezza della pretesa attorea, sostenendo come il contratto preliminare stipulato tra le parti² fosse certamente valido ed efficace: il sig. _____ sarebbe stato edotto del fatto che tutti i comproprietari e titolari di diritti reali fossero concordi nella volontà di alienare il bene e di ciò se ne potrebbe avere riprova dalla procura dagli stessi conferita, nonché dalla presentazione di tutti i comproprietari presso lo studio del notaio _____ – a seguito della convocazione del sig. _____ – per la conclusione del contratto definitivo. In tale contesto sarebbe del tutto irrilevante ed ultroneo il richiamo da controparte alla giurisprudenza della Suprema Corte in tema di invalidità del contratto preliminare di compravendita di bene parzialmente altrui. Nel caso di specie, il contratto definitivo, secondo i signori _____ e _____ non si sarebbe stipulato unicamente per una serie di condotte imputabili alla società _____ . Il fatto che tutti i comproprietari e l'usufruttuaria si fossero presentati presso lo studio notarile _____ , a seguito della convocazione del sig. _____ (quale legale rappresentante della promissaria acquirente)

² E sottoscritto dal solo sig. _____ e dal legale rappresentante della società _____



non consente di ritenere provato il preteso inadempimento dell'obbligo di procurare alla promissaria acquirente l'acquisto del bene promesso in vendita. Per contro, è soltanto a causa dei ritardi e delle difficoltà nel reperimento dei fondi da parte di [redacted] che il rogito non venne stipulato.

Di qui, l'infondatezza della pretesa di parte ricorrente.

In considerazione della validità del contratto preliminare di compravendita in data 13.3.2008, le somme corrisposte ai signori [redacted] e [redacted] sarebbero state correttamente trattenute dagli stessi a seguito del recesso dei promittenti venditori per inadempimento della controparte. Diversamente da quanto sostenuto dalla società la responsabilità della stessa per la mancata conclusione del contratto definitivo sarebbe pacifica ed incontrovertibile: non si potrebbe proprio qualificare in termini di mutuo dissenso il recesso dal contratto dell'8.9.2008, dal momento che [redacted], nel sottoscrivere la risoluzione contrattuale, si limitò a prendere atto del recesso della controparte – giustificato dall'inadempimento ad essa imputato. Di qui, la conclusione della debenza della caparra confirmatoria. Né potrebbe ritenersi ammissibile la tesi della società, per la quale il termine del 30 aprile 2008 sarebbe stato posto quale clausola di stile e non quale data ultima di scadenza per la stipula del contratto definitivo, avuto riguardo alla condivisa previsione di aggravio, in capo, all'acquirente dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria (viceversa addossati alla parte promittente venditrice).

I signori [redacted], ferme restando le argomentazioni svolte, eccepirono il difetto di legittimazione attiva in capo alla società [redacted] ai fini del recupero delle somme corrisposte, in considerazione del fatto che la stessa ebbe a cedere ogni proprio diritto in merito alle somme corrisposte a titolo di caparra confirmatoria al sig. [redacted] in forza della scrittura in data 10.9.2008.

In via subordinata, i signori [redacted] hanno sollevato eccezione di compensazione delle richieste somme per i danni da loro patiti in relazione al fatto di essersi visti costretti a sostenere i costi per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a seguito di approvazione, da parte dell'ente locale, del progetto di intervento edilizio mediante PEC sul fondo oggetto del contratto preliminare per cui è causa.

Di conseguenza, i convenuti conclusero chiedendo, in via preliminare, di dichiarare l'inammissibilità della domanda azionata da [redacted] per difetto di legittimazione attiva; in via preliminare, chiesero, rilevata la validità ed efficacia della clausola arbitrale di cui all'art. 7 del preliminare di compravendita stipulato in data 13 marzo 2008, di dichiarare l'inammissibilità ovvero l'improcedibilità della domanda; nel merito, instarono per il rigetto di tutte le istanze e domande azionate da [redacted], sia con riguardo alla pretesa diretta alla declaratoria di nullità dell'atto preliminare di compravendita immobiliare, sia con riguardo alla debenza delle somme portate dagli assegni consegnati a titolo di caparra confirmatoria; in via subordinata, nella denegata ipotesi di riconoscimento della debenza delle somme portate dagli assegni bancari suddetti, chiesero di compensare le somme sopra indicate con quelle oggetto di pagamento da parte dei conchiudenti in ragione dell'attività richiesta e mai corrisposta da [redacted] per la realizzazione del



PEC, come da fatture allegate; in ogni caso, sul presupposto della mala fede o colpa grave della società ricorrente nella promozione del giudizio, ne chiesero ai sensi dell'art. 96 c.p.c. la condanna alla rifusione delle spese ed al risarcimento dei danni tutti patiti e patienti, derivanti dalla necessità di doversi difendere nel presente procedimento.

La causa, istruita documentalmente, fu discussa e decisa in data 22.2.2013 con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. dal Tribunale.

All'udienza del 17 marzo 2015, precisate le conclusioni definitive, la Corte assunse la causa in decisione assegnando alle parti i termini di legge per il deposito dei rispettivi scritti difensivi.

Motivi della decisione

1. Il Tribunale, con l'ordinanza emessa in data 22.2.2013 ha deciso la causa nei seguenti termini: *"Il Tribunale di Saluzzo, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione o domanda disattesa e respinta: 1) condanna (CF) a restituire a s.r.l. a unico socio (già s.p.a.) (PI) in persona del legale rappresentante pro tempore la somma di € 50.000,00 oltre interessi legali dal 13.3.2008 al saldo; 2) condanna (CF) a restituire a s.r.l. a unico socio (già s.p.a.) (PI) in persona del legale rappresentante pro tempore la somma di € 50.000,00 oltre interessi legali dal 13.3.2008 al saldo; 3) condanna (CF) e (CF) in solido tra loro a rifondere a s.r.l. a unico socio (già s.p.a.) (PI) in persona del legale rappresentante pro tempore le spese che liquida in € 8.000,00 per prestazioni professionali oltre CPA e IVA ed € 338,00 per spese non imponibili, oltre interessi in misura legale dalla comunicazione della presente ordinanza al saldo"*.
2. A sostegno della decisione, il primo giudice ha rilevato che i signori e , nonché e promisero in vendita ad Area Immobiliare spa un appezzamento edificabile in facente parte del mapp. 348 di cui al foglio 70 (doc. 3). Contestualmente alla stipula del preliminare, la promissaria acquirente consegnò all'agente immobiliare la somma costituita dai due A/B dell'importo di € 50.000 cadauno, intestati ad l'uno, a l'altro, somma dichiaratamente indicata come da imputarsi a caparra confirmatoria (doc. 3 resist.). Incontroverso che tali importi fossero incassati dai resistenti; che il contratto preliminare di cui si tratta contiene una clausola compromissoria, la cui validità dipende dalla validità del contratto medesimo; il preliminare di compravendita, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1350 co. 1 lett. A) e 1351 c.c. si sarebbe dovuto stipulare mediante atto avente almeno la forma scritta vertendosi in tema di compravendita di immobili. Il preliminare in questione fu sottoscritto soltanto dal legale rappresentante di e da , il quale era privo di procura per quanto attiene al



diritto promesso dagli altri promittenti venditori. La procura conferita ad
da _____, ed _____, in data
16.6.2008, aveva ad oggetto terreni ubicati in _____ ma non quelli indicati nel contratto
preliminare di compravendita.

Il Tribunale ritenne, pertanto, la nullità del contratto preliminare di compravendita del
13.3.2008, difettando lo stesso della forma scritta quanto al consenso che avrebbero
dovuto manifestare _____ (che mai conferì procura), e _____ e

In relazione al fatto che l'oggetto del contratto concerneva l'intera proprietà del bene
immobile e non singole quote della nuda proprietà di cui sono titolari il _____,
ed _____, né l'usufrutto di cui è titolare la _____ e che il
prezzo è stato fissato in modo unitario in misura di € 552.300,00 oltre IVA senza
differenziazione tra diritto dominicale ed usufrutto (docc. 2 e 3), il Tribunale ha ritenuto la
nullità del contratto per difetto di forma ex art. 1418 II co. cod. civ. e che tale nullità lo
investisse nella sua interezza, non essendo individuabile una obbligazione scindibile dalle
altre, a fronte dell'assunzione dell'obbligazione soltanto da _____; ritenuta
quindi la nullità della clausola compromissoria (art. 7 doc. 3 resist.) ed infondata la
relativa eccezione e ritenute assorbite le altre questioni (sulla imputabilità della
risoluzione del contratto, ovvero sulla cessione del contratto, presupponenti ambedue la
validità del contratto stesso (doc. 9 resist.), il primo giudice ha condannato i convenuti
alla restituzione della somma dagli stessi ricevuta, essendo divenuto il trasferimento
patrimoniale privo di causa.

Il Tribunale, pertanto, ha ritenuto non spettare alcunché ai convenuti, essendo gli stessi
responsabili della nullità del contratto; ha condannato ciascuno di essi alla restituzione
delle somme percepite a titolo di caparra confirmatoria, oltre interessi legali, ed in solido
alla rifusione delle spese di lite.

3. I motivi di doglianza.

I signori _____ e _____ hanno proposto atto di appello avverso l'ordinanza suddetta
deducendo ben sette motivi:

- con il primo gli appellanti deducono la nullità dell'ordinanza per effetto della violazione
del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato con riguardo alla pretesa
carenza di motivazione su un punto decisivo della controversia, concernente la
prospettata "riconducibilità della fattispecie nell'alveo del preliminare di vendita di
cosa parzialmente altrui";
- con il secondo, gli appellanti lamentano una errata valutazione, da parte del
Tribunale, dei fatti oggetto di causa e sostengono che:
 - a) non sarebbero stati i signori _____ e _____ a proporre e promuovere la stipula del
preliminare di vendita dei terreni di loro proprietà, ma _____, in persona del
proprio legale rappresentante;



- b) dalla lettura del preliminare, si comprende come [redacted] fosse pienamente edotta della parziale altruità dei beni promessi in vendita e del fatto che, per una parte, gli stessi sarebbero gravati da usufrutto in favore della signora [redacted] ;
- c) non avendo alcuna velleità immobiliare, i signori [redacted] e [redacted] (imprenditori agricoli) si sarebbero affidati alle promesse di pagamento della società [redacted] , la quale, poi, sarebbe inopinatamente receduta dal contratto;
- d) conseguente all'errata valutazione della nullità del contratto preliminare, sarebbe la mancata valutazione dell'inadempimento della società: [redacted] , infatti, si era impegnata ad acquistare entro e non oltre il 30 aprile 2008 gli immobili oggetto di causa ed a corrispondere, di conseguenza il prezzo residuo (€ 425.500,00 a saldo); anche il sig. [redacted] si era impegnato a procurare l'acquisto dell'immobile alla promissaria acquirente [redacted] entro il 30.4.2008, da parte degli altri promittenti venditori; inadempiente è stata soltanto [redacted] ;
- e) il sig. [redacted] avrebbe procurato la vendita diretta del bene promesso da parte degli altri comproprietari: infatti, sia il promittente venditore ([redacted]) sia gli altri, [redacted] , [redacted] e [redacted] , per ben due volte si presentarono avanti il notaio indicato dalla [redacted] e su convocazione della stessa: è stata invece [redacted] a rimanere assente agli incontri avanti il notaio dalla stessa convocati;
- f) stante il perdurante inadempimento della promissaria acquirente ed alla luce delle dichiarazioni del legale rappresentante, di non essere più in grado di reperire i necessari finanziamenti per la conclusione del contratto, [redacted] ha manifestato la propria volontà di recedere dal contratto: il contratto non si è risolto per mutuo consenso o mutuo dissenso, ma solo per effetto dell'inadempimento della promissaria acquirente.
- g) Il diritto è stato poi ceduto da [redacted] a tale [redacted] .
- h) Il giudice di prime cure avrebbe errato nell' applicazione degli artt. 1478 e 1480 cod. civ.: l'ordinanza si è attestata su una pronuncia delle SU della SC (7481/93): ma la fattispecie esaminata dalle sezioni unite non si attaglia al caso in esame, vertendo la stessa nell'ambito di un difetto di perfetta manifestazione di volontà da parte dei promittenti venditori;

h.1) non sarebbe corretta tale valutazione, perché, secondo l'orientamento consolidato della SC, il contratto non sarebbe viziato da nullità, perché, se il promittente venditore non avesse fatto acquistare la quota di proprietà del terzo comproprietario, esso sarebbe soltanto rimasto insuscettibile di esecuzione in forma specifica (Cass. II 27.5.2011 n. 11849 e conf. II 29.12.2010, n. 26367).

- Con il terzo motivo, gli appellanti sostengono che il Tribunale sarebbe incorso in errore nel dichiarare nullo il contratto preliminare di compravendita sottoscritto da uno solo dei comproprietari, ma riferito ad un unicum inscindibile: il contratto sarebbe invalido per difetto strutturale dell'accordo (sebbene il primo giudice abbia parlato di invalidità per



difetto di forma) e la tesi della nullità sarebbe condivisa anche dalla Suprema Corte. Anche a voler ritenere valido il contratto preliminare del 13.3.2008, esso si sarebbe risolto a seguito della scrittura del giorno 8.9.2008, con la conseguenza che la restituzione della caparra sarebbe determinata dal fatto che tale scrittura non si configura quale atto di recesso ex art. 1385 cod. civ.; per contro, la dazione della caparra in favore del sig. _____ sarebbe del tutto priva di ogni giustificazione causale, non avendo il medesimo sottoscritto il contratto preliminare del 13.3.2008, né la scrittura 8.9.2008.

- Con il quarto motivo gli appellanti censurano l'ordinanza in relazione alla mancata declaratoria di inammissibilità dell'azione per omessa attivazione della clausola arbitrale inserita nel contratto preliminare 13.3.2008.

- Con il quinto motivo gli appellanti ribadiscono, quale motivo di censura nel merito, le considerazioni già svolte in tema di inadempimento contrattuale, assertivamente imputabile soltanto alla società promissaria acquirente.

- Con il sesto motivo gli appellanti reiterano alcune considerazioni sull'intervenuta cessione del credito al sig. _____ e sulla pretesa carenza di legittimazione passiva della società appellata.

- Con il settimo ed ultimo motivo, gli appellanti censurano il rigetto, da parte del Tribunale, dell'eccezione di compensazione dagli stessi sollevata con riferimento al rapporto tra il credito vantato da _____ (relativo alle somme versate a titolo di caparra confirmatoria) e quello preteso, a titolo di risarcimento, dagli esponenti – i quali si sarebbero trovati esposti a sostenere i costi di urbanizzazione primaria relativi al PEC approvato dall'ente locale.

4. Preliminarmente la Corte ritiene necessario dare applicazione, nella presente controversia, al principio di diritto – di rilevanza costituzionale, per come reiteratamente affermato dal Supremo Collegio – della "*ragione più liquida*".

Si legge, da ultimo, in una recente pronuncia della Corte di Cassazione⁴, che "*Il principio della "ragione più liquida", imponendo un approccio interpretativo con la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica, consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'art. 276 cod. proc. civ., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzata dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre*". La rilevanza costituzionale di un tale approccio – finalizzata all'effettività della tutela giurisdizionale ed alla celerità della definizione del giudizio nell'interesse delle parti in causa – è stata, da ultimo, ribadita dal Supremo

³ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 1.3.2011 n. 5027.

⁴ Cass. Civ., Sez. 6 - L., 28.5.2014 n. 12002.



Collegio anche a nella composizione a Sezioni Unite (Sentenza n. 9936 del 08/05/2014), allorché si è ritenuto che la premi-nenza costituzionale della "ragione più liquida" sia tale da giustificare anche il preventivo esame di una questione di merito rispetto alla parimenti formulata questione pregiudiziale. Il tutto in ossequio alla seguente massima: *"In applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" - desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost. - deve ritenersi consentito al giudice esaminare un motivo di merito, suscettibile di assicurare la definizione del giudizio, anche in presenza di una questione pregiudiziale⁵".*

- 4.1. La questione che consente di dirimere la controversia appare quella reiterata in appello, ma introdotta già nel giudizio di primo grado, concernente la procedibilità, o meno, del ricorso azionato dalla società con riferimento alla presenza della clausola arbitrale.

Il Tribunale, sul presupposto della nullità del contratto per difetto di forma, ex art. 1418 comma 2 cod. civ., ha ritenuto nulla anche la clausola compromissoria (art. 7 doc. 3 dei resistenti) e, pertanto, infondata la relativa eccezione.

La pronuncia, evidentemente, si fonda sul presupposto della dipendenza della clausola compromissoria dalla validità del contratto in cui la stessa è inserita.

Tale presupposto è, tuttavia, giuridicamente infondato, avendo la Suprema Corte ribadito, anche di recente, il principio dell'autonomia della clausola compromissoria rispetto al contratto cui essa accede. In sede di legittimità⁶ si è, infatti, notato in un caso del tutto analogo, che *"(..) il ricorso - nel tendere ad una tutela diversa da quella perseguita con la domanda giudiziale che ha dato avvio alla causa, volta ad ottenere il riconoscimento del vantato credito - muove dall'assunto che la (invocata per la prima volta) nullità del contratto comporti, per trascinamento, la nullità della clausola compromissoria in esso contenuta, e quindi la non necessità di "dare corso al giudizio arbitrale".*

Ma si tratta di un presupposto inesatto. Infatti, in virtù del principio di autonomia della clausola compromissoria rispetto al negozio cui si riferisce, la clausola compromissoria non costituisce un accessorio del contratto nel quale è inserita, ma ha propria individualità nettamente distinta da quella del contratto cui accede, per cui ad essa non si estendono le cause di invalidità del negozio sostanziale; ne consegue che la nullità del contratto non travolge la clausola compromissoria in esso contenuta, restando rimesso agli arbitri l'accertamento della dedotta invalidità (Cass., Sez. 1, 12 marzo 1990, n. 2011; Cass., Sez. 1, 20 giugno 2000, n. 8376; Cass., Sez. 1, 8 febbraio 2005, n. 2529; Cass., Sez. 1, 31 ottobre 2011, n. 22608)".

Ne consegue che, anche se si potesse ritenere corretta la pronuncia del Tribunale sulla carenza di forma di cui all'art. 1418 cod. civ. del contratto in data 13.3.2008, la nullità

⁵ Cass. Sez. U, Sentenza 08/05/2014, n. 9936.

⁶ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 6.11.2013, n. 25024; e conf. Cass. Civ. Sez. I, 6.8.2014, n. 17711.



dello stesso non intaccherebbe comunque la portata della clausola compromissoria inserita al punto 7 che stabilisce: *"Qualunque controversia fosse per insorgere fra le parti in relazione all'interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere alle sorti degli accordi di cui al presente contratto (e del quale la presente clausola costituisce parte integrante) e alle successive sue integrazioni e modificazioni, dovrà essere rimessa alla decisione di un arbitro amichevole compositore da nominarsi di comune accordo e, in difetto, dal Presidente Provinciale dell'Associazione della Proprietà edilizia avente sede ove (è) ubicato l'immobile. Trascorsi trenta giorni senza che le parti, non avendo trovato un accordo sulla nomina dell'arbitro, non abbiano ricorso al Presidente anzidetto per detta nomina, le stesse potranno rivolgersi all'Autorità Giudiziaria ordinaria"*.

Nel caso di specie, la clausola compromissoria non risulta esser stata attivata e ciò in quanto nella lettera più volte citata, la società si limitò a palesare l'intenzione di far ricorso alla clausola arbitrale; ma ad essa non fecero seguito gli altri adempimenti prescritti (la nomina della parte di un arbitro e, nel caso di disaccordo sull'arbitro nominato, il decorso del termine di trenta giorni senza che alcuna delle parti avesse fatto ricorso al Presidente Provinciale dell'Associazione della proprietà edilizia). La società appellata si limitò a diffidare il solo a restituire la somma dallo stesso percepita, ma non comunicò alcun nominativo di arbitro, né palesò la propria intenzione di attivare la procedura arbitrale.

A fronte della piena ed autonoma, ex art. 808, co. 2 c.p.c., efficacia della clausola arbitrale, il Tribunale avrebbe dovuto dichiarare l'improcedibilità della domanda. *"Infatti, non comporta una questione di giurisdizione la deduzione dell'esistenza di un compromesso o di una clausola compromissoria per arbitrato irrituale, da essa derivando, invece, l'improponibilità della domanda per rinuncia all'azione, atteso che, con l'arbitrato irrituale, è demandato agli arbitri lo svolgimento di un'attività negoziale in sostituzione delle parti, e non certo l'esercizio di una funzione giurisdizionale (Cass. Sez. Un. 14.11.2002, n. 16044)"*⁷.

Giova precisare come la clausola compromissoria debba ritenersi pienamente efficace anche per il , nonostante lo stesso non avesse sottoscritto il contratto preliminare: infatti, nel costituirsi in giudizio, il ha fatto propria, sia dichiaratamente sia producendo il preliminare, la clausola compromissoria nella quale era chiara la scelta della rinuncia all'azione e, nel contempo, quella relativa alla proposizione dell'eccezione in ordine all'improponibilità della domanda di avanti al giudice ordinario.

Il motivo di appello così proposto merita, pertanto, di essere accolto, con conseguente riforma dell'impugnata sentenza nel senso della declaratoria dell'improponibilità della domanda avanti il giudice ordinario, essendo la controversia devoluta agli arbitri.

La portata assorbente del motivo accolto, esime la Corte dalla disamina di tutti gli altri. Ogni diversa argomentazione è assorbita e non esaminata; ogni contraria argomentazione è assorbita e respinta di conseguenza.

5. Spese.

⁷ Così Cass. Civ., Sez. Un., 9.7.2004, n. 12748, in motivazione.



In applicazione del principio della soccombenza, la società appellata deve essere condannata alla rifusione delle spese del giudizio di primo e secondo grado, che la Corte ritiene di dover liquidare seguendo i parametri indicati dalla novella di cui al D.M. 10.3.2014 n. 55.

In merito alla loro liquidazione, poiché il credito per le spese di lite sorge al momento della liquidazione delle stesse ad opera del giudice (nella specie, con la deliberazione della presente sentenza, nella data indicata in calce) essa deve avvenire alla stregua della norma in tal momento vigente ed, in particolare, sulla base del D.M. 10.3.2014 n. 55 entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla G.U. 2.4.2014, n. 77, le cui disposizioni si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore. Nel caso di specie, in difetto di prova di pattuizioni intercorse fra la parte vittoriosa ed il suo difensore; tenuto conto del valore determinabile del *decisum* e degli effetti della decisione; della complessità della controversia, del numero e dell'importanza delle questioni trattate, nonché della qualità dell'opera prestata e dei complessivi risultati del giudizio, le spese del giudizio di primo grado e per il gravame, in applicazione dei parametri medi ridotti, si liquidano come segue:

in favore degli appellanti, e :
 per il primo grado, nell'intero, in complessivi € 6.000,00 (di cui € 2.800,00 per la fase di studio, € 1.200,00 per la fase introduttiva del giudizio, € 0 per la fase istruttoria, € 2.000,00 per la fase decisoria); tali somme devono esser maggiorate mediante il computo del rimborso forfetario ex art. 2 D.M. cit. nel limite del 10%, delle successive occorrenze, di CPA ex art. 11 L. 20.9.1980 n. 576 ed IVA se non detraibili dalle parti vittoriose;
 per il gravame, nell'intero, in complessivi € 4.000,00 (di cui € 1.700,00 per la fase di studio, € 700,00 per la fase introduttiva, € 1.600,00 per la fase decisoria) tali somme devono esser maggiorate mediante il computo del rimborso forfetario ex art. 2 D.M. cit. nel limite del 10%, delle successive occorrenze, di CPA ex art. 11 L. 20.9.1980 n. 576 ed IVA se non detraibili dalla parte vittoriosa.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Torino
 Sezione II Civile

Visto l'art. 352 c.p.c.,
 definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza respinta,

in accoglimento

dell'appello proposto dagli appellanti, e , contro la società s.r.l. a socio unico, in persona del legale rappresentante p.t., avverso l'ordinanza emessa dal Tribunale di Saluzzo in data , ed in riforma della stessa, dichiara l'improponibilità della domanda proposta da s.r.l., nei riguardi degli appellanti, essendo la causa devoluta alla competenza arbitrale;
 visto l'art. 91 c.p.c., dichiara tenuta e condanna la società s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., alla rifusione delle spese in favore degli



appellanti, e , in solido fra loro, spese che liquidano nell'intero, per il primo grado, in complessivi € 6.000,00; tali somme devono essere maggiorate mediante il computo del rimborso forfetario ex art. 2 D.M. cit. nel limite del 10%, delle successive occorrenze, di CPA ex art. 11 L. 20.9.1980 n. 576 ed IVA se non detraibili dalle parti vittoriose; e per il secondo grado, in complessivi € 4.000,00; tali somme devono essere maggiorate mediante il computo del rimborso forfetario ex art. 2 D.M. cit. nel limite del 10%, delle successive occorrenze, di CPA ex art. 11 L. 20.9.1980 n. 576 ed IVA se non detraibili dalle parti vittoriose.

Così deciso in Torino, nella camera di consiglio del 7 luglio 2015.

Il Giudice Estensore

dott. Maurizio Alzetta

Il Presidente

dott. Angelo Converso

