

01674/12



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O

L A C O R T E S U P R E M A D I C A S S A Z I O N E

S E Z I O N E S E C O N D A C I V I L E

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N.17729/10

Dott. Luigi Antonio ROVELLI - Presidente

Cron. 1674

Dott. Gaetano Antonio BURSESE - Consigliere

Rep. C.I.

Dott. Vincenzo MAZZACANE - Consigliere

U.P.27/1/2012

Dott. Stefano PETITTI - Consigliere

Dott. Alberto GIUSTI - Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Clausola  
compromissoria

sul ricorso proposto da:

PERSICHINI Ciro e FERRARA Giustina, rappresentati e difesi, in virtù di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv. Giuseppe Olivieri, elettivamente domiciliati nello studio dell'Avv. Carola Cicconetti in Roma, via Cola di Rienzo, n. 149;

- ricorrente -

contro

HOLDINVEST s.p.a., in persona del rappresentante legale pro tempore, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale a margine del controricorso, dall'Avv. Rosario Rusciano, elettivamente domiciliata presso lo studio legale Di Napoli in Roma, via Vittoria Colonna, n. 32;

171/12



- controricorrente -

nonché nei confronti di

CONDOMINIO PARCO LE PRIMULE DI VIA DON MINZONI N. 17 -  
MUGNANO DI NAPOLI, in persona dell'amministratore pro  
tempore; GUADAGNO Maria e DI LORENZO Vincenzo;

- intimato -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n.  
707 del 24 febbraio 2010.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza  
pubblica del 27 gennaio 2012 dal Consigliere relatore  
Dott. Alberto Giusti;

udito l'Avv. Giuseppe Olivieri;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sosti-  
tuto Procuratore Generale Dott. Pierfelice Pratis, che  
ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

*Ritenuto in fatto*

1. - Con citazione del 17 gennaio 1998, i coniugi  
Ciro Persichini e Giustina Ferrara - acquirenti dalla  
s.r.l. Finvena di un appartamento su tre livelli (il n.  
6 di un complesso abitativo sito in Mugnano di Napoli) -  
dichiararono che esso presentava notevoli difetti co-  
struttivi in genere e significativamente alla rete fo-  
gnaria condominiale e che le riparazioni effettuate dal  
venditore - costruttore nell'ottobre 1995 non erano sta-  
te risolutive. Ricordato che l'accertamento tecnico pre-



ventivo chiesto dal condominio aveva rilevato numerose anomalie e difetti, convennero in giudizio la Finvena s.r.l. per sentirla condannare al risarcimento dei danni.

Si costituì in giudizio la Holdinvest s.p.a., società incorporante la Finvena s.r.l., eccependo l'improponibilità della domanda, in ragione della clausola compromissoria contenuta nel contratto di vendita, e chiedendo di essere autorizzata a chiamare in causa il Condominio del Parco Le Primule e il proprietario della villetta n. 22; spiegò pure domanda riconvenzionale nei confronti degli attori per il risarcimento dei danni dovuti a interventi di manomissione dello stato dei luoghi da loro effettuati.

Con successivo atto dell'8 marzo 2000, la Holdinvest s.p.a. convenne in giudizio il Condominio del Parco Le Primule nonché Maria Guadagno e Nicola Di Lorenzo, chiedendo la condanna solidale (o di chi fosse stato ritenuto esclusivo responsabile) al ripristino dello stato dei luoghi e a manlevarla da ogni responsabilità o esborso posto a suo carico, sia nei confronti dei coniugi Persichini - Ferrara, sia nei confronti di altri condomini.

I coniugi Guadagno - Di Lorenzo eccepirono a loro volta il difetto di legittimazione passiva, chiedendo il

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.



rigetto della domanda per l'esclusiva responsabilità della Holdinvest in ordine a tutte le deficienze tecniche e costruttive dell'impianto fognario.

Si costituì anche il Condominio del Parco Le Primule, eccependo la carenza d'interesse ad agire dell'attrice per la domanda di accertamento (per difetto di obiettiva incertezza) e per quella di rivalsa; propose poi domanda riconvenzionale nei confronti del costruttore per ottenerne la condanna alla ricostruzione dell'impianto fognario e al risarcimento dei danni.

Riuniti i giudizi ed espletata c.t.u., il Tribunale di Napoli, con sentenza del 29 giugno 2004, condannò la società Holdinvest a pagare ai coniugi Persichini - Ferrara la somma di euro 67.450,21, oltre interessi legali, rigettando o dichiarando inammissibili le altre domande.

2. - La sentenza è stata appellata dalla società Holdinvest, che ha sostenuto l'improponibilità della domanda in conseguenza della clausola compromissoria contenuta nel contratto di compravendita, nonché la decadenza e/o la prescrizione dell'azione instaurata dal Persichini e dalla Ferrara a norma dell'art. 1495 cod. civ., ed ha contestato gli accertamenti del consulente tecnico d'ufficio.

La Corte d'appello di Napoli, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 24 febbraio

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.



2010, ha dichiarato improponibile la domanda principale proposta dai coniugi Persichini - Ferrara nei confronti della società Holdinvest e la domanda riconvenzionale da questa formulata a loro carico; ha dichiarato poi inammissibili le domande proposte dalla società Holdinvest nei confronti del Condominio e dei coniugi Guadagno - Di Lorenzo.

A tale conclusione la Corte del merito è giunta dopo avere rilevato:

- che "le parti del contratto di compravendita, all'art. 9, avevano convenuto che qualunque controversia, derivante dal contratto medesimo, avrebbe dovuto essere devoluta ad un collegio arbitrale";
- che "la controversia insorta tra i contraenti trova la sua genesi nel contratto di compravendita con cui gli attori hanno acquistato l'unità abitativa *de quo* dalla . . . Finvena, invocando essi la responsabilità del venditore per difetti della cosa venduta, che deve ritenersi di natura contrattuale anche con riguardo al risarcimento dei danni prodotti dai denunciati vizi";
- che "non ha rilievo la circostanza che la società venditrice fosse anche costruttrice

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'Ar'.



dell'appartamento, atteso che l'azione trova la sua causa petendi nel contratto di compravendita, in mancanza del quale non avrebbe avuto ragione di essere".

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello il Persichini e la Ferrara hanno proposto ricorso, con atto notificato il 30 giugno ed il 1° luglio 2010.

La società Holdinvest ha resistito con controricorso.

Gli altri intimati non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative in prossimità dell'udienza.

*Considerato in diritto*

1. - Con il primo motivo (nullità della sentenza per violazione degli artt. 24, secondo comma, Cost. e 101 cod. proc. civ.) i ricorrenti si dolgono del fatto che la sentenza impugnata, tanto nell'indicazione del nome delle parti quanto nello svolgimento del processo, abbia dichiarato la contumacia degli appellati Persichini e Ferrara, laddove essi - rappresentati e difesi dall'Avv. Andrea Palumbo - avevano non solo svolto deduzioni in udienza, ma anche depositato il loro fascicolo con tempestiva comparsa di costituzione, comparsa con-



clusionale e memoria di replica. Ad avviso dei ricorrenti, la dichiarazione di contumacia contiene l'esplicita ammissione della Corte di merito di non avere considerato tutte le dichiarazioni operate e le difese illustrate (oltre che i documenti prodotti) dal procuratore del Persichini e della Ferrara, tanto più che nessuna parola della motivazione della sentenza è dedicata agli argomenti defensionali di costoro.

1.1. - Il motivo è infondato.

In applicazione del più generale principio secondo cui l'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., nel consentire la denuncia di vizi di attività del giudice che comportino la nullità della sentenza o del procedimento, non tutela l'interesse all'astratta regolarità dell'attività giudiziaria, ma garantisce soltanto l'eliminazione del pregiudizio concretamente subito dal diritto di difesa della parte in dipendenza del denunciato *error in procedendo* (Cass., Sez. I, 22 luglio 2004, n. 13662; Cass., Sez. III, 12 settembre 2011, n. 18635), va affermato che l'erronea dichiarazione della contumacia di una parte non determina un vizio della sentenza deducibile in cassazione se non abbia provocato in concreto alcun pregiudizio allo svolgimento dell'attività difensiva, né abbia inciso sulla decisione

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' or similar character.



(Cass., Sez. Un., 27 febbraio 2002, n. 2881; Cass., Sez. I, 7 febbraio 2006, n. 2593).

Nella specie, è esatto che nel procedimento dinanzi alla Corte territoriale gli appellati Persichini e Ferrara si sono regolarmente costituiti, mentre nell'epigrafe della sentenza essi sono indicati come contumaci, e così pure nella parte relativa allo svolgimento del processo della medesima sentenza si rileva che l'uno e l'altra "sono rimasti contumaci . . . , nonostante la ritualità della notifica dell'atto di appello".

E tuttavia, tale erronea dichiarazione non ha comportato alcuna illegittima limitazione dell'attività difensiva della parte, come si ricava agevolmente dal fatto che la sentenza impugnata ha preso in considerazione, sia pure per disattenderlo, il rilievo, svolto dalla difesa degli appellati Persichini e Ferrara, che la società venditrice fosse anche costruttrice dell'appartamento.

L'esame della sentenza della Corte di Napoli smentisce così la doglianza relativa al mancato esame, da parte di quel giudice, delle difese degli appellati Persichini e Ferrara.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

2. - Il secondo mezzo (omessa e comunque insufficiente motivazione in ordine a un fatto controverso e decisivo per il giudizio) censura l'apparenza e





l'insufficienza della motivazione della sentenza impugnata, esauritasi nell'affermazione secondo cui i compratori avrebbero invocato la responsabilità del venditore per difetti della cosa venduta. Una motivazione adeguata - sostengono i ricorrenti - avrebbe dovuto esaminare la domanda e spiegare - sulla base degli elementi in essa contenuti e in particolare in ordine alla dedotta dipendenza dei danni lamentati "dai difetti costruttivi . . . alla rete fognaria condominiale" - se e in che modo i coniugi Persichini - Ferrara avessero inteso far valere la generale responsabilità extracontrattuale della Holdinvest s.p.a. ovvero quella nascente dal contratto e, specificamente, se (dedotto il contratto quale fatto storico e titolo di legittimazione) fossero stati denunciati dei gravi difetti di costruzione e la correlata responsabilità del costruttore - venditore a norma dell'art. 1669 cod. civ., o più semplicemente i vizi della cosa venduta.

Con il terzo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1669 e 1490 cod. civ., in riferimento all'art. 1490 cod. civ.) si denuncia la sentenza impugnata nella parte in cui ha sancito l'inammissibilità della domanda sul rilievo che la (affermata) natura contrattuale della controversia imponeva l'applicazione della clausola compromissoria contenuta nel contratto di

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' or similar character.



compravendita dell'immobile di proprietà dei coniugi Persichini - Ferrara. A fondamento della decisione della Corte napoletana vi sarebbe anche l'erronea ricognizione delle fattispecie previste dagli artt. 1469 e 1490 cod. civ., avendo essa ritenuto che la denuncia dei difetti della cosa venduta comportasse necessariamente l'esercizio di un'azione fondata sul contratto di compravendita. Ad avviso dei ricorrenti, la denuncia dei gravi difetti costruttivi e la richiesta risarcitoria esigevano l'applicazione alla fattispecie dell'art. 1669 cod. civ. La sentenza impugnata avrebbe ingiustamente negato la tutela giurisdizionale garantita dagli artt. 24, primo comma, e 102, primo comma, Cost.

2.1. - Il secondo ed il terzo motivo - i quali, stante la loro connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono fondati.

Occorre premettere che l'art. 1669 cod. civ., benché collocato tra le norme disciplinanti il contratto di appalto, è diretto a garantire la conservazione e funzionalità degli edifici e di altri immobili destinati per loro natura a lunga durata, attesa l'attitudine della norma a presidiare, piuttosto che particolari interessi sottostanti al rapporto contrattuale di appalto, l'imprescindibile esigenza di tutela della pubblica incolumità, messa a repentaglio dal contegno

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Aly' or similar, located on the right side of the page.



dell'imprenditore che ometta di adottare le cautele atte ad assicurare la stabilità e solidità dell'edificio. Conseguentemente, l'azione di responsabilità prevista da detta norma ha natura extracontrattuale (Cass., Sez. II, 15 febbraio 2011, n. 3702; Cass., Sez. II, 4 ottobre 2011, n. 20307) e, sorgendo non dal contratto di appalto, ma dal puro e semplice fatto di avere costruito l'immobile, può essere esercitata non solo dal committente nei confronti dell'appaltatore, ma anche da parte dell'acquirente, attuale proprietario dell'immobile, nei confronti del costruttore - venditore (Cass., Sez. II, 14 dicembre 1993, n. 12304; Cass., Sez. II, 31 marzo 2006, n. 7634; Cass., Sez. II, 31 marzo 2011, n. 7470).

Ora, nella specie, dall'atto di citazione è agevole desumere che gli acquirenti, nell'evocare in giudizio la società venditrice e costruttrice dell'immobile della quale domandarono la condanna al risarcimento del danno, lamentarono la presenza di "notevoli difetti costruttivi . . . significativamente alla rete fognaria condominiale ed in particolare alla unità abitativa degli istanti posta al centro dell'intero complesso ove esiste una maggiore pendenza della fogna", ed il fatto di essersi ritrovati "allagati nelle parti basse dell'immobile e cosa gravissima con fuoriuscita di acque scure e maleodoranti provenienti dalla rete fognaria condominiale, con grave



pregiudizio e danni sia all'immobile e sia alla salute degli occupanti".

In tal modo gli attori, denunciando la presenza di gravi difetti costruttivi relativi alla rete fognaria e domandando la condanna al risarcimento del danno della società costruttrice e venditrice dell'immobile, hanno dedotto un titolo di responsabilità astrattamente inquadrabile nell'art. 1669 cod. civ. (cfr. Cass., Sez. II, 21 aprile 1990, n. 3339; Cass., Sez. II, 28 marzo 1997, n. 2775).

E' pacifico che la clausola n. 9 del contratto di compravendita *inter partes* prevede la devoluzione ad un collegio arbitrale di tre membri di "qualunque controversia nascente dal presente contratto".

La clausola compromissoria riferentesi genericamente alle controversie nascenti dal contratto cui inerisce, deve essere interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale (tutte) le controversie relative a pretese aventi la loro causa petendi nel contratto medesimo (Cass., Sez. II, 20 febbraio 1997, n. 1559; Cass., Sez. I, 2 febbraio 2001, n. 1496; Cass., Sez. I, 22 dicembre 2005, n. 28485; Cass., Sez. II, 20 giugno 2011, n. 13531).

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Aly' or similar, located on the right side of the page.



Nella specie invece il contratto di compravendita costituisce il presupposto storico sullo sfondo del quale si innesta l'azione proposta, ma non la *causa petendi* della stessa, perché il grave difetto costruttivo denunciato, essendo un comportamento rilevante solo sotto il profilo di un'eventuale responsabilità aquiliana, è un fatto che non sostanzia una domanda di fonte contrattuale, alla quale soltanto si riferisce la clausola arbitrale sottoscritta dalle medesime parti.

Ha pertanto errato la Corte territoriale a dichiarare improponibile, perché rientrante nel raggio di operatività della clausola compromissoria, la domanda proposta dal Persichini e dalla Ferrara nei confronti della società Holdinvest.

3. - La sentenza impugnata è cassata.

La causa deve essere rinviata ad altra sezione della Corte d'appello di Napoli.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte *rigetta* il primo motivo del ricorso ed *accoglie* il secondo ed il terzo; *cassa* la sentenza impugnata e *rinvia* la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Napoli.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 27 gennaio 2012.

Il Consigliere estensore

*Alberto Quinti*

Il Presidente

*Luigi Ferraro*

Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

3 FEB. 2012

Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Donatella D'ANNA