

oggetto: nullità lodo arbitrale –preliminare di vendita – impugnazione sentenza Tribunale di Pesaro cron. n. 559/2015 pubblicata il 10.7.2015

Conclusioni: vedi verbale udienza di discussione del 4.2.2020

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con citazione notificata il 3.8.2011 Travagli Simone e Ubaldi Elisabetta convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Pesaro Diotallevi Luciana per l'annullamento del lodo arbitrale irrituale pronunciato in data 22.9.2010 con il quale era stato riconosciuto il loro inadempimento rispetto alle obbligazioni assunte con il preliminare di vendita di un piccolo fabbricato sito alla via Fazi n. 56 in Pesaro , con conseguente condanna alla restituzione del doppio della caparra ricevuta oltre interessi e alle spese .

Ritualmente costituitasi, la Diotallevi chiedeva il rigetto del gravame in quanto infondato .

All'esito del giudizio il Tribunale rigettava la domanda e condannava gli attori alla rifusione delle spese .

Proponevano appello il Travagli e la Ubaldi lamentando :

- l'erronea e falsa applicazione degli artt. 88,808 ter n. 1 c.p.c. e 1418 e 1427 c.c. stante la non autonomia della clausola compromissoria nell'arbitrato irrituale, che non può sopravvivere alle cause risolutive del preliminare ;
- l'erroneo apprezzamento della possibilità per l'arbitro di conoscere di tutte le controversie derivanti dal contratto nonostante la risoluzione con effetto retroattivo del contratto stesso ;
- l'invalidità del lodo per ultrapetizione ;
- l'erroneo apprezzamento della mancata attivazione della DIA da parte dei promittenti alienati ;
- l'inesistenza delle difformità edilizie e comunque la possibilità di ovviare alle difformità con una sanatoria ;



e chiedendo la declaratoria di nullità o l'annullamento del lodo arbitrale con restituzione di quanto corrisposto in esecuzione dello stesso e dell'impugnata sentenza oltre interessi e spese .

Ritualmente costituitasi, la Diotallevi chiedeva il rigetto del gravame in quanto infondato e la condanna degli appellanti ex art. 96 comma 3 c.p.c. avendo promosso gli appellanti altra identica impugnazione del lodo dinanzi alla Corte d'Appello di Ancona .

All'udienza del 4.2.2020 sulle conclusioni di cui al verbale in atti la Corte ha riservato la decisione con termini per scritti conclusionali.

Va preliminarmente osservato che in caso di arbitrato irrituale è esperibile unicamente l'azione per eventuali vizi del negozio ,da proporre con l'osservanza delle norme ordinarie sulla competenza e del doppio grado di giurisdizione .

La risoluzione implica l'esistenza di un atto valido di cui mira ad eliminare esclusivamente gli effetti: sia la domanda di adempimento che quella di risoluzione presuppongono , allo stesso modo, la richiesta di applicazione del contratto presupponendone la validità (SS.UU. n. 21095/2004) ; in particolare, la risoluzione incide non sull'atto ma sul rapporto ,ovvero sulla situazione giuridica che consegue alla stipula del contratto .

Pertanto correttamente il primo giudice ha ritenuto che *“La clausola compromissoria deve, in mancanza di espressa volontà contraria, essere interpretata nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le controversie che si riferiscono a pretese aventi la loro "causa petendi" nel contratto medesimo.”*) riguarda un caso di annullamento del contratto ed una clausola che devolveva ad amichevoli compositori ogni controversia inerente *“l'applicazione e l'interpretazione”* del contratto.

Dunque, già in epoca precedente alla riforma introdotta dal d.lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, (la sentenza del 2011 prendeva in esame una clausola arbitrale antecedente) vi era un orientamento della Cassazione (forse all'epoca non prevalente) nel senso dell'interpretazione estensiva della clausola compromissoria.

Alla luce dell'art. 808 quater c.p.c. nel testo vigente, introdotto dal decreto legislativo citato ed applicabile alle convenzioni di arbitrato (come quella di cui si tratta) posteriori alla data del 2 marzo 2006, si può affermare che il legislatore ha recepito l'orientamento giurisprudenziale richiamato, con la conseguenza che anche l'uso di formule generiche (“interpretazione” ed “esecuzione” come nel caso di specie) consente di ritenere comprese nella convenzione anche le controversie



attinenti alle vicende estintive del contratto, e, più in generale, ogni questione che non sia stata dalle parti espressamente esclusa”.

In tal senso si è espressa anche la Suprema Corte (Cass. n. 26553/2018).

Quanto ai limiti del potere decisionale dell'arbitro allo stesso demandato ,dalla lettura del lodo si evince con chiarezza come l'apprezzato inadempimento sia stato apprezzato non in base a presunti vizi in ordine alla situazione giuridico-urbanistica dell'immobile quanto piuttosto per l'esistenza di vizi occulti, consistenti nell'aver sottaciuto che le “bucature” sul retro-prospetto, costituenti vedute necessarie alla vivibilità dell'immobile, erano oggetto di legittime rimostranze da parte del proprietario dell'immobile confinante, che aveva già intimato ai proprietari il ripristino dello *status quo ante* e quindi la chiusura delle suddette “bucature”, minacciando altrimenti di adire le autorità giudiziarie (*“i promittenti venditori erano a piena conoscenza delle problematiche inerenti le bucaure, che avevano ricevuto la comunicazione 13.6.02 dell'avv. Bartoccioni, legale del Galeotti, con la quale era loro intimato di richiudere le bucaure abusivamente aperte ed eliminare i gocciolatoi, che doveva riconoscersi “l'esistenza di vizi e difetti...anche con riferimento ai diritti di terzi...risulta che di tali inconvenienti Travagli Simone e Ualdi Elisabetta ne fossero a conoscenza come da comunicazione racc.a/r del 13.06.2002...a fronte della scoperta di tali vizi la sig.ra Diotallevi , lecitamente, esercita il proprio diritto di recesso da cui consegue il diritto a conseguire il doppio della caparra...”.*

Come condivisibilmente osservato nell'impugnata sentenza , il richiamo , da parte dell'arbitro, alla D.I.A. n. 176/2009 è del tutto inconferente (*“la DIA del 2009 non costituiva l'oggetto del contendere, che riguardava piuttosto la presenza di bucaure, riaperte (con regolare concessione) nel 1999, in relazione alle quali tuttavia il confinante rivendicava la lesione di propri diritti, pretendendo il ripristino dello status quo ante; la questione è tutta qui, e l'arbitro ha ritenuto la condotta dei venditori, che avevano taciuto l'esistenza del contenzioso con il confinante, inadempimento contrattuale rilevante; è vero che il lodo (come la ctu) si dilunga, come già detto, su questioni esulanti dall'oggetto del contendere e dalle argomentazioni delle parti, ma la decisione arbitrale può sintetizzarsi in poche righe, scevre dall'errore invocato dagli odierni attori”.*

La Corte ritiene insussistenti i presupposti per un apprezzamento

della temerarietà dell'impugnazione ex art 96 comma 3 c.p.c. .

Ciò posto, richiamate, per quanto non esplicitato, le condivisibili motivazioni dell'impugnata sentenza e ritenute assorbite le ulteriori argomentazioni sviluppate dalle parti , le spese del grado seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo .

Il rigetto dell'appello è apprezzabile ai fini della rideterminazione del contributo unificato dovuto dagli appellanti .



P. Q. M.

la Corte d'Appello di Ancona, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Travagli Simone e Ubaldi Elisabetta avverso la sentenza in oggetto e nei confronti di Diotallevi Luciana così provvede :

- rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma l'impugnata sentenza;
- condanna in solido gli appellanti alla rifusione, in favore dell'appellata , delle ulteriori spese del grado, liquidate in complessivi euro 9515,00 (di cui euro 2835,00 per studio, euro 1820,00 per fase introduttiva, euro 4860,00 per fase decisionale) oltre spese generali al 15%,I.V.A. e C.P.a. come per legge .

Ancona lì, 21 luglio 2020

IL PRESIDENTE est.

Ugo Pastore

