



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI RAVENNA**  
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in persona del Giudice monocratico dott.ssa Adriana Forastiere, all'esito della discussione orale *ex art. 281 sexies*, co. 3, c.p.c., ha emesso la seguente

**ORDINANZA**

nella causa iscritta al N. 817/2024 R.G., promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1*) e *Parte\_2* (C.F. *C.F.\_2*), compiutamente generalizzati nel ricorso, con il patrocinio degli Avv.ti Francesco Montanari e Tommaso Cavassi ed elezione di domicilio presso lo studio dei difensori giusta delega in atti;

**RICORRENTI**

contro  
*CP\_1* (Cod. Fisc.: *CodiceFiscale\_3*) e *CP\_2* [...]  
(Cod. Fisc.: *CodiceFiscale\_4*), compiutamente generalizzati nella comparsa di costituzione e risposta, con il patrocinio dell'Avv. BAIOCCHI DAVIDE ed elezione di domicilio presso lo studio del difensore giusta delega in atti;

**RESISTENTI**

OGGETTO: risoluzione di contratto preliminare di compravendita; clausola compromissoria;

**FATTO E DIRITTO**

*Parte\_1* e *Parte\_2* convenivano in giudizio, innanzi all'intestato Tribunale, *CP\_1* e *Controparte\_2* chiedendo, in via preliminare, di accertare la nullità della clausola compromissoria di cui all'art. 11) del contratto preliminare di compravendita, con conseguente competenza dell'adito Tribunale e, nel merito di: - dichiarare la risoluzione del suddetto contratto a fronte del grave inadempimento dei convenuti e condannare i medesimi al rilascio dell'immobile e al pagamento della somma di €. 100,00 per ogni giorno di ritardo; - accertare il diritto degli attori di trattenere la somma incassata a titolo di



caparra confirmatoria; - in subordine, condannare i convenuti al risarcimento del danno subito per la mancata conclusione del contratto definitivo e per la occupazione dell'immobile; - condannare i convenuti al pagamento degli importi dovuti a titolo di spese condominiali e al ripristino dell'immobile.

In particolare, con riferimento alla dedotta nullità della clausola compromissoria, lamentavano la violazione degli artt. 1341, co. 2 e 1342, co. 2, c.c. in quanto si trattava di *“pattuizione contenuta in uno schema contrattuale di un acquisto rateale con saldo al rogito standardizzato per tutti i contratti analoghi”*, non oggetto di trattativa tra le parti e non approvata specificamente dai promittenti venditori.

I convenuti, costituitisi in giudizio, contestavano la nullità della clausola compromissoria ed eccepivano la incompetenza del Tribunale per essere la controversia devoluta alla competenza arbitrale; nel merito, chiedevano il rigetto delle avverse domande.

L'eccezione preliminare di incompetenza veniva ritenuta astrattamente idonea a definire in giudizio e veniva fissata, quindi, udienza di discussione ex art. 281 *sexies* c.p.c.

\*\*\*

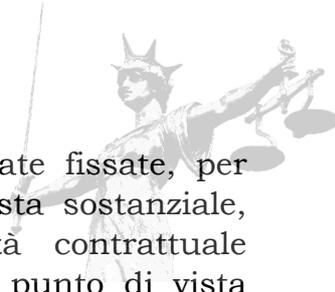
L'eccezione di incompetenza è fondata e meritevole di accoglimento, considerato che la presente controversia ha ad oggetto la esecuzione del contratto preliminare di vendita, in cui è contenuta la clausola compromissoria per arbitrato rituale.

In particolare, secondo l'art. 11 del contratto *“Qualsiasi controversia che potesse insorgere riguardo alla validità, all'interpretazione od all'esecuzione del presente contratto, o comunque qualsiasi controversia inerente o dipendente dallo stesso contratto, sarà deferita alla decisione di un collegio arbitrale composto di tre membri [...]. Il collegio arbitrale giudicherà in via rituale secondo le norme del condice di procedura”*.

La suddetta clausola è valida ed efficace, non necessitando di alcuna sottoscrizione specifica ed essendo sottratta alla disciplina di cui agli artt. 1341 e 1342 cc.

In particolare, va osservato che l'efficacia delle clausole vessatorie, tassativamente indicate nell'art. 1341 cod. civ., tra le quali rientrano le clausole compromissorie, è subordinata alla specifica approvazione per iscritto nei soli casi in cui le dette clausole siano inserite in contratti con condizioni generali predisposte da uno solo dei contraenti (art. 1341, comma primo, cod. civ.) ovvero conclusi mediante la sottoscrizione di moduli o formulari (art. 1342, comma primo, cod. civ.), e non anche in ipotesi diverse, ed in particolare, quando il negozio sia stato concluso a seguito e per effetto di trattative svoltesi tra le parti.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, in particolare, in tema di condizioni generali di contratto, perché sussista l'obbligo della specifica approvazione per iscritto di cui all'art. 1341, comma 2, c.c., non basta che uno dei contraenti abbia predisposto l'intero contenuto del contratto in modo che l'altra parte non possa che accettarlo o rifiutarlo nella sua interezza, ma è altresì necessario che lo



schema sia stato predisposto e le condizioni generali siano state fissate, per servire ad una serie indefinita di rapporti, sia dal punto di vista sostanziale, perché confezionate da un contraente che espliciti attività contrattuale all'indirizzo di una pluralità indifferenziata di soggetti, sia dal punto di vista formale, in quanto predeterminate nel contenuto a mezzo di moduli o formulari utilizzabili in serie. Da ciò consegue che non necessitano di una specifica approvazione scritta le clausole contrattuali elaborate in previsione e con riferimento ad un singolo, specifico negozio da uno dei contraenti, cui l'altro possa richiedere di apportare le necessarie modifiche dopo averne liberamente apprezzato il contenuto (cfr. Cass. civ. n. 20461/2020)

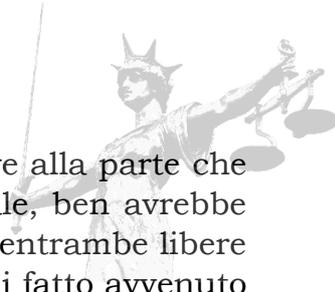
Va osservato, inoltre, che i contratti sono qualificabili "per adesione" quando, anche alla stregua del contenuto dei relativi patti, risultino predisposti unilateralmente da un contraente, in base ad uno schema destinato ad essere utilizzato per una pluralità di rapporti, sì da escludere una sua formazione in esito a trattativa negoziale e relegare il potere dell'altro contraente ad una mera accettazione o meno di detto schema.

Al riguardo, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che possono qualificarsi come contratti per adesione soltanto quelle strutture negoziali destinate a regolare una serie indefinita di rapporti, tanto dal punto di vista sostanziale (se cioè predisposte da un contraente che espliciti attività contrattuale all'indirizzo di una pluralità indifferenziata di soggetti), quanto dal punto di vista formale (ove cioè predeterminate nel contenuto a mezzo di moduli o formulari utilizzabili in serie), mentre non possono ritenersi tali i contratti predisposti da uno dei due contraenti in previsione e con riferimento ad una singola, specifica vicenda negoziale, ed a cui l'altro contraente possa del tutto legittimamente richiedere ed apportare le necessarie modifiche dopo averne liberamente apprezzato il contenuto, né a maggior ragione quelli in cui il negozio sia stato concluso a seguito e per effetto di trattative svoltesi tra le parti (Cass. n. 9738/2020; Cass. n. 6753/2018).

Ciò posto, il chiaro tenore del contratto stipulato tra le odierne parti - puntuale nella definizione dei contraenti e delle rispettive obbligazioni - e le stesse deduzioni di parte ricorrente dimostrano come lo stesso consegua ad una trattativa tra i contraenti, e non si risolva nella adesione di uno di essi ad un modello in precedenza predisposto (dall'altro).

Del resto, l'uso solo occasionale di moduli o formulari non comporta l'applicazione della disciplina invocata dai ricorrenti.

Al riguardo, il fatto che nel caso in esame il regolamento contrattuale sia stato materialmente predisposto sulla base di uno "schema di contratto" in uso al mediatore incaricato dalla parte alienante (doc. 7 ricorrenti) non toglie che le condizioni contrattuali siano state oggetto di negoziazione tra le parti (come ammesso dagli stessi ricorrenti con riferimento al prezzo, alle tempistiche dei pagamenti e del rogito), in assenza di imposizione di clausole unilateralmente predisposte da una delle parti.



Anche la clausola compromissoria, in disparte le deduzioni relative alla parte che avrebbe voluto l'inserimento della stessa nel regolamento negoziale, ben avrebbe potuto essere apprezzata nei suoi contenuti da entrambe le parti, entrambe libere di chiedere di apportare le necessarie modifiche. Che ciò non sia di fatto avvenuto non determina la nullità della clausola, inserita nel regolamento contrattuale sottoscritto dalle parti in occasione della singola e specifica vicenda negoziale.

In definitiva, nel caso di specie non ricorre il presupposto per la operatività della regola della specifica e separata approvazione scritta della clausola compromissoria per arbitrato rituale, ritenuta *ex lege* vessatoria, pur avendo le parti ritenuto erroneamente necessaria la specifica sottoscrizione di tutte le clausole da parte dei promissari acquirenti (verosimilmente, in ragione del fatto che il soggetto che ha reso la dichiarazione di cui al doc. 7 di parte ricorrente agiva quale mandatario dei promittenti venditori).

Per quanto esposto, deve essere dichiarata la incompetenza del Tribunale adito e le questioni di merito avanzate dalle parti nel presente giudizio devono essere rimesse alla decisione del Collegio arbitrale, davanti al quale le parti potranno riassumere la causa nel termine di tre mesi previsto dall'art. 50 c.p.c.

Infine, alla dichiarazione di incompetenza dell'autorità giudiziaria adita consegue la condanna dei ricorrenti a rifondere ai resistenti le spese di lite, liquidate come in dispositivo sulla scorta del D.M. 55/2014, tenuto conto dell'attività processuale svolta relativamente al profilo giuridico della competenza, dell'assenza di attività istruttoria e della decisione a seguito di discussione orale *ex art. 218 sexies c.p.c.*

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Ravenna, nella composizione monocratica di cui all'epigrafe definitivamente pronunciando tra le parti di causa, disattesa o assorbita ogni altra domanda o eccezione, così provvede:

- dichiara l'incompetenza del Tribunale di Ravenna essendo la controversia deferita ad un arbitrato rituale; termine di legge per la riassunzione;
- condanna i ricorrenti a rifondere ai resistenti le spese di lite liquidate in €. 2.050,00 per compensi, oltre 15% per spese forfettarie, CPA e IVA se e come dovuti per legge.

Così deciso in Ravenna, il 08.02.2025.

Il Giudice

dott.ssa Adriana Forastiere