

N. 2813/2024 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di MONZA**  
**SEZIONE I CIVILE**

Il Tribunale di Monza, Sezione I Civile, nella persona del Giudice monocratico dott.ssa Chiara Binetti, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 2813/2024 r.g. promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1*), rappresentato e difeso dall'avv. MURARI ELENA FRANCESCA, elettivamente domiciliato come in atti

*Parte\_2* (C.F. *C.F.\_2*), rappresentata e difesa dall'avv. MURARI ELENA FRANCESCA, elettivamente domiciliata come in atti

**PARTE ATTRICE RICORRENTE**

contro

*Controparte\_1* (C.F./P.I. *P.IVA\_1*), rappresentata e difesa dall'avv. CEGLIE FRANCESCO, elettivamente domiciliata come in atti

**PARTE CONVENUTA RESISTENTE**

OGGETTO: Vendita di cose immobili

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno precisato le conclusioni come segue:

**Per** *Parte\_1* **e** *Parte\_2*

*Voglia l'Illustrissimo Tribunale adito, contrariis reiectis, previa ogni più opportuna declaratoria del caso o di legge,*

*In via preliminare*

*Dichiarare e confermare la competenza del Tribunale adito a giudicare la presente causa con rigetto della domanda avversaria di rimessione agli arbitri.*

*Nel merito*

- Respingere in quanto infondate sia in fatto che in diritto tutte le argomentazioni e domande avversarie

- Accertare e dichiarare la gravità e rilevanza dell'inadempimento posto in essere da [...] Controparte\_2 in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante sig.ra CP\_3 rispetto all'obbligazione assunta con il Contratto Preliminare di stipulare il contratto definitivo di compravendita, con riferimento all'Art. 1455 C.C.

. Accertare e dichiarare che il Contratto Preliminare sottoscritto in data 19.05.2023 tra [...] Pt\_2 e Parte\_1 da un lato quali Promittenti Venditori e [...] Controparte\_2 quale Promittente Acquirente dall'altro lato, relativamente agli immobili meglio descritti in narrativa, si è risolto per il recesso legittimamente esercitato ai sensi dell'Art. 1385 co.2 C.C dagli stessi Parte\_2 e Parte\_1 con pieno diritto di Pt\_2 e Parte\_1 di trattenere la caparra confirmatoria di € 30.000,00.

In via subordinata accertare e dichiarare che il Contratto Preliminare sottoscritto in data 19.05.2023 per cui è causa si è risolto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1454 C.C in forza della diffida inviata in data 26.10.2023 e/o comunque per grave e rilevante inadempimento di [...]

Controparte\_2 ai sensi dell'Art. 1453 C.C. per la mancata stipula del contratto definitivo e conseguentemente dichiarare tenuta e condannare [...]

Controparte\_2 al risarcimento di ogni danno patito e patiendo dai signori Pt\_1 danno da liquidarsi nella misura che sarà accertata in corso di causa e/o liquidata in via equitativa ai sensi dell'Art. 114 Cpc

In ogni caso

- Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2668 ult.co. C.C. ed in conseguenza della accertata e dichiarata risoluzione del Contratto Preliminare per cui è causa stipulato il 19.05.2023, ordinare all'Agenzia delle Entrate la cancellazione della registrazione dello stesso Contratto Preliminare effettuata il 05.06.2023 al n. 000389-serie 3X (cfr. Ricevuta di avvenuta registrazione che si produce quale Doc. n.1 bis) con ogni più opportuna statuizione.

- Dichiarare tenuta e condannare CP\_2 a porre in essere tutti i dovuti adempimenti al fine di cancellare l'indirizzo di Via Brasca 126 Trezzo Sull'Adda (MI) dai registri della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, con cancellazione di ogni e qualsiasi riferimento all'indirizzo stesso e con risarcimento da parte di CP\_2 di ogni danno patito dagli attori in conseguenza di tale indebito utilizzo nella misura che sarà accertata in corso di causa e/o liquidata equitativamente ex Art. 114 CPC.

- Oltre interessi di mora e rivalutazione dal dovuto al saldo effettivo.

- Con vittoria di spese e compensi di causa oltre 15% contributo forfetario spese generali, oltre accessori di legge e oltre maggiorazione del 30% ex Art. 4 DM 55/2014, anche tenuto conto dell'Art. 91, co. 1 CPC in relazione alla proposta conciliativa formulata dagli attori in prima udienza.

Con osservanza.

**Per** Controparte\_1

Voglia l'On.le Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare:

- in via principale: dichiararsi l'improponibilità di tutte le domande avverse avanti il G.O. (e indi rigettarsi) poiché fondate sul preteso inadempimento alle obbligazioni assunte da [...]

Controparte\_4 con il contratto preliminare oggetto di causa e quindi oggetto di clausola compromissoria; per l'effetto disporsi condanna dei ricorrenti, ai sensi dell'art. 96 c.p.c., in favore di Controparte\_2, nella misura ritenuta di giustizia, da determinarsi



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 281 decies cpc *Parte\_2* e *Parte\_1* convenivano in giudizio la *Controparte\_5* per sentir accertare e dichiarare la legittimità del recesso da loro operato ex art. 1385, comma 2 c.c. in qualità di promittenti venditori del contratto preliminare di compravendita (avente ad oggetto un fabbricato ed un terreno agricolo) sottoscritto in data 19.5.2023 con la resistente, asserendo il grave inadempimento di quest'ultima per non essersi presentata davanti al notaio rogante per la stipula del contratto definitivo di compravendita. Con conseguente pieno diritto di trattenere la caparra confirmatoria di € 30.000,00. In via subordinata, i ricorrenti chiedevano accertarsi e dichiararsi la risoluzione di diritto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1454 C.C del contratto preliminare inter partes, in forza della diffida inviata in data 26.10.2023 e/o comunque per grave e rilevante inadempimento della *Controparte\_2* [...] ai sensi dell'Art. 1453 C.C. per la mancata stipula del contratto definitivo e conseguentemente dichiarare tenuta e condannare la *Controparte\_2* [...] al risarcimento di ogni danno patito e patiendo dai signori *Pt\_1* danno da liquidarsi nella misura che sarà accertata in corso di causa e/o liquidata in via equitativa ai sensi dell'Art. 114 Cpc.

Nel costituirsi regolarmente in giudizio, *Controparte\_6* in via preliminare deduceva l'improponibilità del ricorso per l'esistenza di una clausola compromissoria di devoluzione di ogni controversia nascente dal contratto *inter partes* agli arbitri, con conseguente condanna dei ricorrenti ai sensi dell'art. 96 c.p.c.; in via subordinata, la resistente chiedeva comunque il rigetto nel merito del ricorso per assenza di inadempimento imputabile alla resistente, allegando che la mancata stipula del contratto definitivo di compravendita era, invece, dipeso dall'inadempimento dei promittenti venditori che avevano taciuto il difetto di ruralità dell'immobile, dichiarandolo espressamente rurale all'atto della stipula del preliminare in data 19.05.2023. Chiedeva quindi la condanna dei ricorrenti al pagamento e/o restituzione dell'importo di € 60.000,00 (doppio della caparra) o del maggiore o minore importo ritenuto di giustizia, oltre interessi moratori di legge dal 19.02.2024 al saldo; in via di estremo subordine, la resistente chiedeva accertarsi e dichiararsi il concorso dei ricorrente nel danno ex art. 1227 c.c. e, per l'effetto disporsi la restituzione, da parte dei sig.ri *Pt\_1* in favore di *Controparte\_2* della somma di € 30.000,00 o del diverso importo ritenuto di giustizia; sempre e in ogni caso con condanna dei ricorrenti al pagamento di tutte le spese di lite.

Esperito il tentativo di conciliazione ed assegnati i termini per il deposito delle memorie integrative ex art. 281 *duodecies* co. 4 c.p.c., la causa è stata trattenuta in decisione.

\*

Tanto premesso, deve essere accertata e dichiarata l'improponibilità delle domande di parte ricorrente, essendo fondata l'eccezione di arbitrato sollevata dalla resistente.

L'art. 808 *ter* c.p.c., introdotto dal d.lgs. 2.2.2006, n. 40, disciplina l'arbitrato cd. irrituale o improprio o libero, che attribuisce alle parti di un rapporto giuridico la facoltà di demandare, espressamente e con forma scritta *ad substantiam*, all'arbitrato irrituale la risoluzione informale di controversie presenti o future in via alternativa, ancorché non sostitutiva – come invece accade con l'arbitrato rituale – rispetto a un giudizio ordinario. Tale procedura si conclude con una pronuncia – il lodo – avente efficacia negoziale, che le parti medesime, già con la stipula del patto compromissorio, si impegnano ad

accettare quale espressione della propria volontà.

Dalla natura dell'arbitrato irrituale discendono conseguenze sia in merito al tipo di eccezione eventualmente sollevabile e in merito alla pronuncia del giudice ordinario che, nel caso di arbitrato irrituale, non potrà essere di incompetenza, come per quello rituale, bensì di improponibilità/improcedibilità della domanda giudizialmente proposta.

Inoltre, è opinione consolidata che, in considerazione della natura giuridica che contraddistingue l'arbitrato irrituale rispetto a quello rituale, data dall'intrinseca natura negoziale e non giudiziale del primo, non si applica ad esso l'art. 819 ter, di talché non deve e non può essere fissato alcun termine per la riassunzione del giudizio avanti l'arbitro irrituale.

Nel caso di specie, l'art. 9 del preliminare sottoscritto in data 19.05.2024 prevede la devoluzione in arbitrato irrituale delle liti attinenti all'esecuzione e/o interpretazione al contratto. Nello specifico la clausola testualmente recita:

9) In caso di controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione della presente scrittura privata verrà rimessa a giudizio di un arbitro amichevole compositore, nominato dal Tribunale di Monza, il quale giudicherà in via irrituale secondo diritto senza formalità di procedura.

In base alla mera esegesi testuale, si deve ritenere esistente una vera e propria convenzione di arbitrato irrituale al quale è chiaramente demandata anche la presente controversia.

A differenza di quanto sostenuto dai ricorrenti, la clausola è chiara nel senso di non lasciare trasparire alcuna alternatività tra lo strumento giudiziale e quello extra giudiziale.

Va, infatti, considerato che, secondo la giurisprudenza, "La clausola compromissoria, in mancanza di espressa volontà contraria, deve essere interpretata nel senso di ascrivere alla competenza arbitrale tutte le controversie che si riferiscono a pretese aventi la "causa petendi" nel contratto cui detta clausola è annessa." (Cass. civ. n. 4035/2017 conforme a Cass. civ. n. 3795/2019).

Stante quanto sopra, in accoglimento della relativa eccezione tempestivamente sollevata dalla difesa di parte resistente, deve essere accertata e dichiarata l'improponibilità delle domande avanzate da parte ricorrente, in ragione della convenzione di arbitrato irrituale di cui al sopra citato art. 9.

Le spese del procedimento seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, tenuto conto dell'assenza di fase istruttoria e della effettiva attività difensiva espletata.

Nonostante l'improponibilità del ricorso non si ravvisa la sussistenza dei presupposti di mala fede e colpa grave per pronunciare la condanna dei ricorrenti ex art 96 c.p.c. sollecitata da parte resistente.

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

Il Tribunale di Monza, definitivamente pronunciando ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

1. dichiara l'improponibilità delle domande avanzate dai ricorrenti in forza della convenzione di arbitrato irrituale pattuita *inter-partes*;
2. condanna parte ricorrente a rimborsare a parte resistente le spese di lite, liquidate in complessivi €. 7.052,00 a titolo di compensi professionali, oltre alle spese forfettarie ex art. 2 D.M. n. 55/14 ed oltre ad IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Monza il 29.04.2025

IL GIUDICE

Chiara Binetti