

Civile Ord. Sez. 1 Num. 2145 Anno 2025

Presidente: TRICOMI LAURA

Relatore: REGGIANI ELEONORA

Data pubblicazione: 30/01/2025

## ORDINANZA

sul ricorso n. 22122/2023

promosso da

**Farmacia Vita s.a.s. del Dottor Nunzio Lauria & C.** (già Farmacia Vita s.n.c. della Dott.ssa Palmeri Vita Anna & C.), in persona del socio accomandatario e legale rappresentante *pro tempore*, **Dott.ssa Vita Anna Palmeri, Dott. Giuseppe Loris Lauria, Dott. Nunzio Lauria**, rappresentati e difesi dagli avvocati Luca Ciccarelli (PEC: avv.lucaciccarelli@lodi.pecavvocati.it) e Alessandro Boienti (PEC: alessandro.boienti@lodi.pecavvocati.it), elettivamente domiciliati presso l'avv. Barbara Santese, con studio in Roma, Corso d'Italia 19 (PEC: barbarasantese@ordineavvocatiroma.org), in virtù di procura speciale in atti;

**- ricorrenti -**

contro

**Liberti Giulia**, rappresentata e difesa dall'avv. Maurizio Bianchini (PEC: maurizio.bianchini@lodi.pecavvocati.it), in virtù di procura speciale in atti;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1173/2023, pubblicata il 06/04/2023, non notificata;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25/10/2024 dal Consigliere ELEONORA REGGIANI;

letti gli atti del procedimento in epigrafe;

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con rogito notarile del 10/10/2011, la Farmacia Vita s.n.c. della dott.ssa Palmeri Vita Anna & C. acquistava da Giulia Liberti, autorizzata alla gestione provvisoria quale erede del dott. Mortari, l'attività denominata "Farmacia Liberti Giulia" (poi trasformata in Farmacia Vita s.a.s. del dott. Nunzio Lauria & C. ), sita a Mulazzano, avente ad oggetto l'attività di vendita di prodotti farmaceutici e prodotti complementari.

L'oggetto del contratto di vendita era il diritto di esercizio e la connessa azienda commerciale, comprensiva della sede farmaceutica n. 1 del Comune di Mulazzano e di tre dispensari farmaceutici, aperti e attivati nella provincia di Lodi e, più precisamente, a Galgagnano, a Quartiano e a Cassino D'Alberi (clausola 1).

Parte venditrice, con i patti sottoscritti, garantiva "la piena titolarità e l'assenza di pesi, vincoli, oneri apparenti e non apparenti, privilegi, pegni, di natura sia civilistica che fiscale e tributaria, e di diritti di terzi tanto di natura reale quanto di natura obbligatoria che ne possano limitare la piena proprietà e disponibilità e/o ridurne il valore" (clausola 7).

L'acquirente corrispondeva la somma di € 2.450.000,00 a fronte del prezzo di vendita convenuto in € 2.800.000,00;

L'efficacia della vendita veniva sottoposta alla condizione sospensiva del rilascio da parte dell'Autorità Amministrativa Sanitaria dei relativi provvedimenti autorizzativi (clausola 8 );

Il dispensario di Galgagnano, tuttavia, sin dal 2009, era stato oggetto di richiesta, ai fini della gestione, da parte del titolare della Farmacia di

Cervignano, dott. Legnazzi, a cui veniva assegnato dall'ASL di Lodi nel dicembre 2011 (dopo due mesi dalla stipula della descritta compravendita).

Poiché il contratto, alla clausola n. 11, demandava ad arbitrato irrituale le questioni inerenti all'interpretazione, all'esecuzione ed alla risoluzione delle controversie discendenti dal contratto di compravendita, la venditrice, nel 2015, promuoveva procedura arbitrale, chiedendo l'accertamento dell'inadempimento dell'obbligo di pagamento del prezzo residuo pari a € 350.000,00, con condanna al versamento di altri importi (imposta di registro, interessi, sanzioni e somme indicate nella cartella esattoriale notificata da Equitalia Nord s.p.a.). I convenuti aderivano alla procedura arbitrale, eccependo l'inadempimento della venditrice per violazione dell'art. 7 del contratto di compravendita, in relazione al dispensario di Galgagnano, e chiedendo la riduzione del prezzo concordato, in misura proporzionale al valore di detto dispensario, di cui non avevano ottenuto il rinnovo dell'autorizzazione alla gestione.

Il lodo arbitrale, in data 8/3/2016, accertava che la Liberti aveva ommesso di comunicare, nel corso delle trattative, la circostanza che il dott. Legnazzi aveva avviato l'iter amministrativo per farsi assegnare il dispensario di Galgagnano e, ferma restando la validità del contratto di compravendita, disponeva una riduzione del 25% del prezzo ancora dovuto dagli acquirenti.

Tale lodo non veniva impugnato.

Successivamente, la Farmacia Vita s.a.s. del dott. Nunzio Lauria & C., Vita Anna Palmeri, Giuseppe Loris Lauria e Nunzio Lauria citavano in giudizio Giulia Liberti davanti al Tribunale di Lodi, chiedendo l'accertamento della nullità parziale del contratto di compravendita nella parte in cui era prevista la cessione dei dispensari farmaceutici, non disponibili alle parti, con le statuizioni conseguenti e il correlato risarcimento del danno. In via subordinata, concludevano per

l'annullamento (totale o parziale) del contratto per dolo e, in ulteriore subordine, per l'annullamento per errore essenziale, o per l'accertamento del mancato avveramento della condizione sospensiva, in riferimento al dispensario di Galgagnano, con le statuizioni conseguenti e il risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale. In ogni caso, i ricorrenti chiedevano il risarcimento del danno per violazione della buona fede nelle trattative contrattuali da parte della cedente e per avere quest'ultima taciuto una causa di invalidità del contratto ad essa nota.

Nel costituirsi, Giulia Liberti eccepiva in via preliminare il difetto di legittimazione attiva degli attori Vita Anna Palmeri, Giuseppe Loris Lauria e Nunzio Lauria, nonché il difetto di giurisdizione/competenza del Tribunale di Lodi, stante la presenza di clausola compromissoria, chiedendo, nel merito, il rigetto delle domande.

Il Tribunale di Lodi dichiarava improponibili le domande formulate dalla Farmacia Vita s.a.s. del dott. Nunzio Lauria & C., da Vita Anna Palmeri, da Giuseppe Loris Lauria e da Nunzio Lauria, rilevando la competenza giurisdizionale degli arbitri, stante il tenore della clausola compromissoria e la natura della controversia.

La Farmacia Vita s.a.s. del dott. Nunzio Lauria & C., Vita Anna Palmeri, Giuseppe Loris Lauria e Nunzio Lauria impugnavano la sentenza del Tribunale, lamentando l'errore del Giudice di primo grado nell'affermare che le questioni attinenti alla validità del contratto, derivanti da comportamenti integranti la responsabilità precontrattuale, potessero rientrare tra le controversie deferite in arbitrato, tramite la clausola compromissoria pattuita in contratto.

Nel costituirsi, Giulia Liberti chiedeva la conferma della sentenza appellata e formulava appello incidentale condizionato.

Con la sentenza in questa sede impugnata, la Corte territoriale ha confermato la pronuncia di primo grado, rigettando l'appello principale e dichiarando assorbito quello incidentale.

Avverso tale pronuncia hanno proposto ricorso per cassazione la Farmacia Vita s.a.s. del dott. Nunzio Lauria & C., Vita Anna Palmeri, Giuseppe Loris Lauria e Nunzio Lauria, affidato a due motivi di ricorso.

L'intimata si è difesa con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memoria difensiva.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con il primo motivo di ricorso è dedotta la violazione o falsa applicazione di norme di diritto ai sensi dell'art. 360 c.p.c., in relazione all'art. 808 *bis* c.p.c., nella parte in cui la Corte d'appello ha ritenuto operante la clausola compromissoria anche per ipotesi di responsabilità precontrattuale.

Ad opinione dei ricorrenti, la responsabilità precontrattuale avrebbe potuto essere fatta valere a prescindere dalla stipula del contratto di compravendita, non trovando la causa nel contratto stipulato ma nella condotta precedente alla sua stipula.

I ricorrenti hanno ricondotto la censura mossa al vizio previsto nel n. 3 del primo comma dell'art. 360 c.p.c., e non in quello indicato al successivo n. 4 della stessa disposizione, ritenendo che l'art. 808 *bis* c.p.c., sebbene riportato nel codice di rito, avesse un contenuto sostanziale, prescrivendo come le parti devono redigere un negozio giuridico finalizzato a rinunciare alla giurisdizione in materia extracontrattuale e regolando il contenuto di tale negozio.

A titolo di mero scrupolo difensivo, gli stessi ricorrenti hanno comunque affermato che le sopracitate argomentazioni potevano valere anche ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c., chiedendo l'annullamento della sentenza impugnata per nullità della stessa e/o del procedimento, in ragione della mancata corretta applicazione dell'art. 808 *bis* c.p.c., laddove si considerasse tale previsione una norma procedurale.

Con il secondo motivo di ricorso è dedotta la violazione o la falsa applicazione di norme di diritto, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., in relazione

all'art. 1362-1364 c.c. e in relazione all'art. 808 *quater* c.p.c., poiché la Corte d'appello ha esteso l'operatività della clausola arbitrale alle domande di nullità e annullabilità, oltre a quelle di risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale, compiendo una violazione dell'art. 1364 c.p.c., sebbene la clausola fosse chiara nel prevedere la sua operatività solo per le controversie relative all'interpretazione, all'esecuzione e alla risoluzione del contratto di compravendita, escludendo le domande sopra indicate, tenuto conto che il disposto dell'art. 808 *quater* c.p.c. si applica solo all'arbitrato rituale e, comunque, anche a voler concedere che l'art. 808 *quater* c.p.c. operi per l'arbitrato irrituale, nella specie, non vi era nessun dubbio interpretativo che potesse dare spazio al *favor arbitratus*.

**2.** La controricorrente ha preliminarmente eccepito l'invalidità della procura speciale rilasciata ai loro difensori per due ordini di ragioni.

**2.1.** In primo luogo, la controricorrente ha dedotto che, in caso di ricorso analogico notificato in via telematica, non contenente la procura, il difensore è privo del potere di autenticazione della firma del cliente apposta sulla procura redatta su supporto cartaceo, in quanto il potere di autentica previsto dall'art. 83 c.p.c. è limitato alla conformità della copia digitale all'atto analogico ma non riguarda la firma del cliente.

Il rilievo è in sé infondato, poiché, come precisato dalle Sezioni Unite di questa Corte, l'allegazione mediante strumenti informatici - al messaggio di posta elettronica certificata (PEC) con il quale l'atto è notificato, ovvero mediante inserimento nella "busta telematica" con la quale l'atto è depositato - di una copia, digitalizzata, della procura alle liti redatta su supporto cartaceo, con sottoscrizione autografa della parte e autenticata con firma digitale dal difensore, integra l'ipotesi, ex art. 83, comma 3, c.p.c., di procura speciale apposta in calce al ricorso, con la conseguenza che la procura stessa è da ritenere valida in difetto di espressioni che univocamente conducano ad escludere l'intenzione della

parte di proporre ricorso per cassazione (Cass., Sez. U, Sentenza n. 2077 del 19/01/2024).

Occorre precisare, inoltre, che, nella specie, il ricorso per cassazione consiste in un atto redatto su supporto cartaceo, scansionato e dichiarato conforme all'originale nella relata di notifica. La procura è redatta su supporto cartaceo, sottoscritta e autenticata in formato analogico, scansionata e certificata conforme nella relata di notificazione (v. la "busta telematica" relativa alla notificazione del ricorso depositata in atti).

In conformità a quanto affermato da questa Corte, dunque, trattandosi di notifica di un atto giudiziario a mezzo PEC, la procura rilasciata su supporto analogico dalla parte al difensore è stata da questi correttamente sottoscritta con firma autografa e, successivamente, trasformata in copia informatica di documento analogico, la cui conformità all'originale è stata attestata dal difensore nella relata di notifica (Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 6318 del 02/03/2023).

**2.2.** In secondo luogo, la controricorrente ha affermato l'invalidità della procura, in quanto conferita dai ricorrenti dopo il deposito del provvedimento impugnato, ma prima della redazione del ricorso, da parte degli avvocati designati difensori.

Anche tale rilievo non è fondato, tenuto conto che le Sezioni Unite di questa Corte hanno precisato che il requisito della specialità della procura, di cui agli artt. 365 e 83, comma 3, c.p.c., non richiede la contestualità del relativo conferimento rispetto alla redazione dell'atto a cui accede, essendo a tal fine necessario soltanto che essa sia congiunta, materialmente o mediante strumenti informatici, al ricorso e che il conferimento non sia antecedente alla pubblicazione del provvedimento da impugnare e non sia successivo alla notificazione del ricorso stesso (Cass., Sez. U, Sentenza n. 2075 del 19/01/2024).

**3.** Prima di esaminare i motivi di ricorso occorre effettuare due precisazioni.

**3.1.** In data 10/10/2011 Liberti Giulia, in qualità di cedente, e la "Farmacia Vita s.n.c. della dott.ssa Palmeri Vita Anna & C.", rappresentata dai soci amministratori Palmeri Vita Anna e Lauria Giuseppe Loris, in qualità di cessionaria, hanno stipulato un contratto di compravendita di una farmacia (il diritto di esercizio della farmacia e l'azienda commerciale), compresi tre dispensari farmaceutici, subordinando l'efficacia dell'atto al rilascio da parte dell'Autorità Amministrativa Sanitaria dell'autorizzazione prevista.

Con la clausola n. 11 del menzionato contratto le parti hanno previsto che *«le controversie relative all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente atto, per le quali la legge non prevede l'intervento obbligatorio del Pubblico Ministero, saranno rimesse alla decisione di un collegio arbitrale, composto da tre membri, nominati dal presidente dell'Ordine dei Farmacisti di Milano e Lodi, entro trenta giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente, di cui almeno uno iscritto all'Albo degli Avvocati che fungerà da Presidente. Nel caso di mancata nomina nel previsto termine, vi provvederà, su istanza della parte più diligente, il Presidente del Tribunale di Lodi. Il collegio arbitrale deciderà a maggioranza entro 180 (centottanta) giorni dalla costituzione secondo equità, in modo irrevocabilmente vincolativo per le parti, come arbitro irrituale, con dispensa di ogni formalità di procedura, fermo il diritto al contraddittorio. Il collegio arbitrale stabilirà a chi farà carico o come sarà ripartito il costo dell'arbitrato. Le parti si impegnano a dare pronta e puntuale esecuzione alla decisione degli arbitri, fatti salvi i diritti di impugnazione derivanti in materia dalla legge».*

È incontestata la previsione, nella specie, di un arbitrato irrituale (o contrattuale, come definito dall'art. 808 *ter* c.p.c.).

**3.2.** Con atto di citazione davanti al Tribunale di Lodi, la "Farmacia Vita s.a.s. della dott.ssa Palmeri Vita Anna & C." (già "Farmacia Vita s.n.c. della dott.ssa Palmeri Vita Anna & C.") hanno convenuto in giudizio Liberti

Giulia, chiedendo l'accertamento della nullità parziale del contratto di compravendita nella parte in cui era prevista la cessione dei dispensari farmaceutici, non disponibili alle parti, con le statuizioni conseguenti e il correlato risarcimento del danno. In via subordinata, hanno concluso per l'annullamento (totale o parziale) del contratto per dolo e, in ulteriore subordine, per l'annullamento del contratto per errore essenziale, o per l'accertamento del mancato avveramento della condizione sospensiva, in riferimento al dispensario di Galgagnano (che, poco dopo il contratto, l'Autorità amministrativa sanitaria aveva assegnato al titolare di un'altra farmacia), con le statuizioni conseguenti e il risarcimento del danno. In ogni caso, i ricorrenti hanno chiesto il risarcimento del danno per violazione della buona fede nelle trattative contrattuali ad opera della cedente (art. 1337 c.c.) e per avere quest'ultima taciuto una causa di invalidità del contratto ad essa nota (art. 1338 c.c.).

Nel costituirsi, Giulia Liberti ha eccepito, tra l'altro, l'operatività della clausola compromissoria con riferimento a tutte le domande formulate.

**3.3.** Con la sentenza impugnata, la Corte d'appello ha confermato la statuizione di primo grado, che aveva dichiarato improponibili le domande formulate in quanto devolute alla cognizione degli arbitri irrituali.

**4.** Occorre, inoltre, richiamare le norme che interessano la presente controversia.

**4.1.** Com'è noto, l'art. 808, comma 1, c.p.c. prevede che « *Le parti, nel contratto che stipulano o in un atto separato, possono stabilire che le controversie nascenti dal contratto medesimo siano decise da arbitri, purché si tratti di controversie che possono formare oggetto di convenzione d'arbitrato.*»

Il successivo art. 808 *bis* c.p.c. precisa che «*Le parti possono stabilire, con apposita convenzione, che siano decise da arbitri le controversie future relative a uno o più rapporti non contrattuali determinati. La*

*convenzione deve risultare da atto avente la forma richiesta per il compromesso dall'articolo 807.»*

Inoltre, ai sensi dell'art. 808 *quater* c.p.c. «*Nel dubbio, la convenzione d'arbitrato si interpreta nel senso che la competenza arbitrale si estende a tutte le controversie che derivano dal contratto o dal rapporto cui la convenzione si riferisce.»*

Infine, l'art. 808 *ter*, comma 1, c.p.c. prevede espressamente la possibilità di concordare la devoluzione delle controversie nascenti dal contratto ad arbitri irrituali, stabilendo che «*Le parti possono, con disposizione espressa per iscritto, stabilire che, in deroga a quanto disposto dall'articolo 824-bis, la controversia sia definita dagli arbitri mediante determinazione contrattuale. Altrimenti si applicano le disposizioni del presente titolo.»*

**5.** Passando ad esaminare le censure formulate con il ricorso per cassazione, il primo motivo risulta fondato.

**5.1.** Come sopra evidenziato, i ricorrenti hanno citato in giudizio Giulia Liberti, chiedendo, in ogni caso, la condanna di quest'ultima al risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale ex artt. 1337 c.c. (per violazione del principio di buona fede nel corso delle trattative ad opera della venditrice, che non aveva informato gli acquirenti del procedimento amministrativo avviato dal titolare di un'altra farmacia per ottenere l'assegnazione del dispensario di Galgagnano, poi effettivamente conseguita) ed anche ex 1338 c.c. (per non avere la venditrice informato gli acquirenti delle cause di invalidità del contratto a lei note).

**5.2.** Com'è noto, l'opinione prevalente riconduce la responsabilità precontrattuale derivante dalla violazione della regola di condotta, posta dagli artt. 1337 e 1338 c.c. a tutela del corretto dipanarsi dell'*iter* formativo del negozio, costituisce una forma di responsabilità extracontrattuale (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 24738 del 03/10/2019;

Cass., Sez. 3, Sentenza n. 16735 del 29/07/2011; *contra* Cass., Sez. 1, Sentenza n. 14188 del 12/07/2016).

La natura della responsabilità precontrattuale, sia essa extracontrattuale o contrattuale, non è comunque decisiva ai fini del presente giudizio, poiché anche l'opinione che riconduce la responsabilità precontrattuale nella nozione di responsabilità contrattuale da "contatto sociale qualificato" - inteso come fatto idoneo a produrre obbligazioni, ex art. 1173 c.c., e dal quale derivano, a carico delle parti obblighi di buona fede, di protezione e di informazione, in virtù degli artt. 1175 e 1375 c.c. - non ritiene che la responsabilità abbia titolo nel contratto stipulato dalle parti, che può anche non essere stato stipulato, ma direttamente dalla legge, pur mutuando dalla responsabilità contrattuale la disciplina, soprattutto in termini di onere della prova e prescrizione (Cass., Sez. 1, Sentenza n. 14188 del 12/07/2016).

In effetti, la violazione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, previsto dagli artt. 1337 e 1338 c.c., assume rilievo in caso di rottura ingiustificata delle trattative e, quindi, di mancata conclusione del contratto o di conclusione di un contratto invalido o inefficace, ma anche in caso di contratto validamente concluso quando, all'esito di un accertamento di fatto rimesso al giudice di merito, alla parte sia imputabile l'omissione, nel corso delle trattative, di informazioni rilevanti le quali avrebbero altrimenti, con un giudizio probabilistico, indotto ad una diversa conformazione del contratto stesso (Cass., Sez. 1, Sentenza n. 5762 del 23/03/2016; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4715 del 14/02/2022).

Ciò che rileva, comunque, è che il titolo costitutivo della pretesa risarcitoria derivante da responsabilità contrattuale non trova titolo costitutivo nel contratto eventualmente stipulato dalle parti, ma direttamente dalla legge.

**5.3.** Nella specie, la Corte territoriale ha rilevato che la domanda volta a far valere la responsabilità precontrattuale ha ricalcato le ragioni poste a fondamento del lodo arbitrale che, nel 2016, si era già pronunciato in materia, accertando che la Liberti, nel corso delle trattative, aveva omesso di informare gli acquirenti del fatto che il titolare di un'altra farmacia aveva avviato l'iter amministrativo per farsi assegnare il dispensario di Galgagnano e, per tale motivo, ferma restando la validità del contratto, aveva disposto una riduzione del 25% del prezzo ancora dovuto alla Liberti.

La Corte di merito ha evidenziato che gli acquirenti non avevano impugnato il lodo, così accettando la decisione arbitrale di riduzione del prezzo di acquisto del complesso, per l'impossibilità di continuare nella gestione del dispensario di Galgagnano, ma, poi, hanno agito in giudizio davanti al Tribunale di Lodi per far valere un pregiudizio che, secondo la Corte d'appello, non poteva essere considerato diverso soltanto perché non collegato all'oggetto del contratto, ma ad un titolo di responsabilità diverso.

Secondo la Corte, *«Le condotte ascritte alla LIBERTI ricadono nell'ambito della medesima ricostruzione fattuale, le domande cumulate rivolte al Tribunale di Lodi sono lato sensu collegate al contratto di compravendita e ricadono sotto gli effetti della clausola compromissoria, con conseguente competenza giurisdizionale del Collegio arbitrale, anche per le connesse azioni risarcitorie. ... A diversa conclusione la Corte non può pervenire neppure facendo riferimento alla giurisprudenza, citata dalla difesa degli appellanti, formatasi sulla necessità di previsione specifica di volontà delle parti per deferire agli arbitri anche le controversie extracontrattuali connesse a vicende negoziali. Un attento esame del precedente richiamato consente alla Corte di rilevare che, nel caso sottoposto al giudice di legittimità, accanto alla clausola compromissoria era stata introdotta dalle parti altra apposita clausola,*

*con cui si conveniva che ogni altra ulteriore controversia, che non potesse essere fatta rientrare fra quelle affidate alla competenza arbitrale, sarebbe stata sottoposta alla competenza del giudice ordinario. ...»*

**5.3.** La statuizione della Corte d'appello non si pone in linea con la giurisprudenza di questa Corte, la quale, anche di recente, ha affermato che la clausola compromissoria con la quale sono deferite agli arbitri le controversie sull'interpretazione o sull'esecuzione del contratto, cui essa accede, in mancanza di espressa volontà contraria, ascrive alla competenza arbitrale solo le controversie che si riferiscono a pretese aventi la *causa petendi* nel contratto stesso, dovendosi quindi escludere che tra tali controversie possano essere incluse le cause da responsabilità extracontrattuale, che hanno nel contratto solo un presupposto di fatto (Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 31350 del 24/10/2022).

In più occasioni, questa Corte ha affermato che la clausola compromissoria, riferita genericamente alle controversie nascenti dal contratto cui essa inerisce, va interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi *causa petendi* nel contratto medesimo, con esclusione di quelle che hanno, in esso, unicamente un presupposto storico, come nel caso in cui, pur in presenza della clausola compromissoria contenuta in un contratto di appalto, si propone azione di responsabilità extracontrattuale, ex art. 1669 c.c., deducendo gravi difetti dell'immobile (Cass., Sez. 6-3, Ordinanza n. 4035 del 15/02/2017; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 1674 del 03/02/2012).

In applicazione dello stesso principio, questa medesima Corte ha ribadito che la clausola compromissoria riferita genericamente alle controversie nascenti dal contratto cui essa inerisce va interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi titolo nel contratto medesimo, con conseguente esclusione delle liti rispetto alle

quali quel contratto si configura esclusivamente come presupposto storico, come nel caso in cui la *causa petendi* ha titolo nella responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art. 2598 c.c. o nella violazione del dovere di comportarsi secondo buona fede nelle trattative precontrattuali ex art. 1337 c.c. (Cass., Sez. 6-1, Ordinanza n. 20673 del 13/10/2016).

Non rileva pertanto quanto posto a fondamento della decisione della Corte di appello, e cioè che le condotte ascritte alla Liberti nel contenzioso definito dal lodo irrituale e in quello successivamente instaurato davanti al Tribunale di Lodo ricadano *«nell'ambito della medesima ricostruzione fattuale»*, poiché ciò che rileva è che, in tale ipotesi, il contratto, cui la clausola compromissoria accede, non costituisce il titolo costitutivo del credito vantato ma un elemento di fatto, certamente rilevante, solo ai fini dell'accertamento e della quantificazione del danno.

Né assume rilievo l'ulteriore argomento, fondato sulla differenziazione tra la fattispecie in esame e quella riportata in uno dei precedenti di questa Corte, pure riportati dalla Corte d'appello (Cass., Sez. 6-1, Ordinanza n. 20673 del 13/10/2016), che non inficia il principio appena enunciato, essendo evidente che, ove si ritenga che non operi la clausola compromissoria, l'azione è esperibile in sede giudiziaria.

**6.** Il secondo motivo di ricorso è, invece, inammissibile.

**6.1.** Il Giudice di merito, nel capo della decisione censurato, ha statuito come segue: *«Non è contestata dalle parti la qualificazione giuridica della clausola compromissoria come clausola devolutiva delle controversie ad arbitrato irrituale, con rinvio all'art. 808 ter c.p.c., nella formulazione data dal d.lgs. n. 40/2006, né la sua validità. La clausola negoziale, con cui si è fatto riferimento a categorie giuridiche astratte (interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto), porta la Corte ad affermare ex art. 1362 c.c. che, per volontà delle parti, la giurisdizione è stata derogata in favore degli arbitri con riferimento a tutte le controversie aventi causa petendi nel contratto di compravendita, in cui*

*la clausola è stata inserita. ... La tesi restrittiva sostenuta dagli appellanti non tiene conto che gli invocati rimedi della nullità e dell'annullamento implicano, di per sé, sia questioni interpretative dell'atto di compravendita, in relazione a quanto contrattualmente stabilito, sia questioni legate alla concreta esecuzione del programma negoziale. ... Nel contratto di compravendita non si rinviene alcuna espressa volontà delle parti di riservare parte dei diritti, derivanti da tale rapporto, alla giurisdizione ordinaria o di delimitare la portata della clausola compromissoria. Il criterio per la sua interpretazione, dato dall'art. 808 quater c.p.c., e l'indicazione del legislatore di privilegiare l'unitarietà della giurisdizione scelta dalle parti, come osservato dal Giudice di primo grado, consente alla Corte di condividere le conclusioni della sentenza impugnata, in punto improcedibilità delle proposte domande di nullità ex art. 1419 cc, di annullamento ex artt. 1439 e 1440 cc e di accertamento del mancato avveramento della condizione sospensiva/inefficacia del contratto di compravendita.»*

**6.2.** Secondo i ricorrenti, la Corte d'appello è incorsa nella violazione o la falsa applicazione delle norme sull'interpretazione dei contratti, e in particolare dell'art. 1364 c.c., poiché la menzionata Corte ha esteso l'operatività della clausola arbitrale alle domande di nullità e annullabilità, mentre la clausola è chiara nel prevedere l'operatività della clausola solo per le controversie relative all'interpretazione, all'esecuzione e alla risoluzione del contratto di compravendita, escludendo le vertenze relative alle domande sopra indicate, dovendosi tenere conto che l'art. 808 quater c.p.c. si applica solo all'arbitrato rituale e, comunque, anche a voler applicare l'art. 808 quater c.p.c. anche in caso di arbitrato irrituale, nessun dubbio interpretativo è nella specie configurabile, sicché non vi è spazio per far valere il *favor arbitratus*.

Com'è noto, l'interpretazione del contratto, traducendosi in una operazione di accertamento della volontà dei contraenti, si risolve in una

indagine di fatto riservata al giudice di merito, censurabile in cassazione per violazione delle regole ermeneutiche, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., o per omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti ai sensi del novello art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (cfr. Cass., Sez. L., Sentenza n. 10745 del 04/04/2022; Cass., Sez. 3, Sentenza n. 14355 del 14/07/2016).

Nessuna delle due citate censure, però, può risolversi in una critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, che si sostanzia nella mera contrapposizione di una differente interpretazione (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 2465 del 10/02/2015).

In particolare, ai fini della censura di violazione dei canoni ermeneutici, non è sufficiente l'astratto riferimento alle regole legali di interpretazione, ma è necessaria la specificazione dei canoni in concreto violati, con la precisazione del modo e delle considerazioni attraverso i quali il giudice se ne è discostato, con l'ulteriore conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass., Sez. L, Sentenza n. 10554 del 30/04/2010; Cass., Sez. 1, Sentenza n. 22536 del 26/10/2007).

**6.3.** Nella specie, è evidente che la parte ha semplicemente contrapposto la propria opzione interpretativa a quella offerta dal Giudice di merito, senza spiegare in che termini quest'ultimo abbia violato le norme sull'interpretazione dei contratti e, in particolare, il disposto dell'art. 1364 c.c., senza spiegare il perché di quanto affermato.

I ricorrenti hanno dedotto che il Giudice di merito ha esteso la clausola arbitrale a questioni sulle quali non risulta che le parti abbiano voluto riferirsi, con affermazioni di carattere assertivo, senza contrastare gli argomenti posti dalla Corte d'appello, e sopra riportati, per ritenere che le parti abbiano voluto estendere l'ambito operativo della clausola a tutte

le controversie aventi *causa petendi* nel contratto di compravendita in cui la clausola è stata inserita.

**7.** In conclusione, dichiarato inammissibile il secondo motivo di ricorso, deve essere accolto il primo motivo, in applicazione del seguente principio:

*«In tema di arbitrato irrituale, la clausola compromissoria con la quale sono deferite agli arbitri le controversie sull'interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto cui essa accede, in mancanza di espressa volontà contraria, ascrive alla competenza arbitrale solo le controversie che si riferiscono a pretese aventi la causa petendi nel contratto stesso, dovendosi quindi escludere che tra tali controversie siano incluse quelle volte ad ottenere il risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale, che non hanno nel contratto il titolo costitutivo della pretesa ma un solo un presupposto di fatto.»*

La sentenza impugnata deve pertanto essere cassata, nei limiti del motivo accolto, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, chiamata a statuire anche sulle spese del presente procedimento.

**P.Q.M.**

La Corte

accoglie il primo motivo di ricorso e, dichiarato inammissibile il secondo, cassa la sentenza impugnata nei limiti del motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Milano, cui è rimessa anche la liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Prima Sezione civile