

Civile Ord. Sez. 2 Num. 21213 Anno 2025

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: VARRONE LUCA

Data pubblicazione: 24/07/2025



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 26585/2020 R.G. proposto da:

PIRRO FABRIZIO, PIRRO FILIPPO, elettivamente domiciliati in
ROMA, VIA TACITO, n. 23, presso lo studio dell'avvocato
FRANCESCO BALESTRAZZI che li rappresenta e difende;

- ricorrenti -

contro

INITUR S.R.L., COMERCOOP SRL CONSORZIO MERIDIONALE PER
LA COOPERAZIONE, POGGIO FIORITO SRL;

- intime-

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 4208/2019
depositata il 19/06/2019;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/07/2025
dal Consigliere LUCA VARRONE.

FATTI DI CAUSA

1. Raffaele Pirro, la Beni Immobiliare Centro Meridionali X S.r.l. e la Poggio Fiorito S.r.l. convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma la Initur S.r.l. e la Co.Mer.Coop. S.r.l. Consorzio Meridionale per la Cooperazione per sentire dichiarare legittimo il recesso degli attori rispetto ai seguenti contratti preliminari: contratto preliminare del 5 febbraio 2002 intervenuto tra gli attori e la Soc. CO.MER.COOP. S.r.l.; n. 10 contratti preliminari sottoscritti il 31 luglio 2002 tra gli attori e la INITUR S.r.l.; contratto preliminare sottoscritto il 6 agosto 2002 tra gli attori e la INITUR S.r.l. – con diritto ex art. 1385 c.c., di ritenere le caparre ivi previste e versate solo parzialmente nella misura di euro 906.288; – dichiarare risolto il contratto di compravendita stipulato con atto del Notaio Perna di Roma, rep. 128142 racc. 4712 del 31.7.02 per grave inadempimento dell'acquirente, previo accertamento della simulazione relativa parziale attinente al versamento del prezzo, e per l'effetto – condannare la Soc. INITUR a retrocedere ai venditori attori le aree oggetto della compravendita per atto pubblico del Notaio Perna 31.7.02 libere da pesi e vincoli; – condannare la Soc. INITUR e la Soc. CO.MER.COOP., in solido o ciascuna per quanto di sua pertinenza, al pagamento in favore delle società attrici delle somme convenute a titolo di caparra confirmatoria, corrispondenti al prezzo pattuito e non versato, di Euro 3.767.639; - condannare le medesime o chi di ragione al pagamento della somma di Euro 2.092.558,80 corrispondente alla caparra confirmatoria convenuta e mai versata relativamente al preliminare 6 agosto 2002; - in via subordinata condannare le stesse a pagare i medesimi importi a titolo di danno equivalente alle caparre convenute e mai versate,

con gli interessi e la rivalutazione monetaria oltre al risarcimento degli ulteriori danni derivanti dal mancato godimento dei beni protrattosi per 5 anni e dal pregiudizio per le esecuzioni immobiliari subite da quantificarsi a mezzo di C.T.U.; - condannare, infine, la INITUR a liberare l'immobile dell'ipoteca iscritta in data 17.7.2002 formalità n. 2288 a favore della Veneto Banca Soc. Coop..

2. Si costituiva in giudizio la INITUR S.r.l., che eccepiva l'improponibilità di ogni domanda relativa al contratto preliminare 6 agosto 2002, perché ivi era prevista e disciplinata la devoluzione a Collegio Arbitrale di qualsiasi controversia in relazione a quel contratto.

3. Il Tribunale di Roma, con riferimento alle domande proposte aventi ad oggetto il contratto preliminare del 6.8.2002, dichiarava la improponibilità delle domande per compromissione in arbitri. Con riferimento alle domande aventi ad oggetto i contratti del 31.7.2002 (definitivo di vendita dei terreni e preliminare di vendita delle costruende cubature), disponeva l'integrazione del contraddittorio.

4. Fabrizio Pirro e Filippo Pirro, quali eredi di Raffaele Pirro, proponevano appello avverso la predetta sentenza parziale.

5. Si costituiva nel giudizio di appello la INITUR S.r.l., chiedendo l'inammissibilità e comunque il rigetto dell'appello.

6. La Corte di Appello di Roma rigettava l'appello e, per l'effetto, confermava l'impugnata sentenza.

Il contratto preliminare stipulato in data 6.8.2002, per quanto collegato al precedente preliminare del 5.2.2002 ed alla sua appendice del 14.7.2002, rappresentava un momento attuativo ed esecutivo di tali accordi rispetto ai quali aveva una sua autonomia

formale e sostanziale, proprio in ragione della funzione ricognitiva e reiterativa dei precedenti patti con la previsione, altresì, di ulteriori e specifici obblighi tra le parti. Pertanto, la clausola compromissoria prevista all'art.9 trovava piena applicazione.

Le previsioni dei precedenti accordi intercorsi tra le parti, infatti, erano state espressamente richiamate nel nuovo contratto preliminare del 6.8.2002, per quanto di interesse con riferimento ai cespiti oggetto dello stesso che rappresentavano solo una parte di quelli compresi nel primo preliminare del 5.2.2002.

La Corte d'Appello ricostruiva analiticamente il rapporto intercorrente tra le parti. In particolare, Initur s.r.l., cessionaria dei diritti derivanti a Co.Mer.Coop - Consorzio Meridionale per la Cooperazione s.c.r.l. dal contratto preliminare del 5.2.2002, promissaria acquirente, da una parte, e Raffaele Pirro, in proprio e nella qualità di procuratore generale del germano Mario Vito Gasparo Pirro, nonché di legale rappresentante delle società Poggio Fiorito s.r.l. e Beni Immobili Centro Meridionali X s.r.l., nonché Sabrina Maria Silvia Pensavecchia, legale rappresentante di Residence Immobiliare Altea s.r.l., promittenti venditori, dall'altra, avevano espressamente riferito nella premessa del contratto preliminare del 6 agosto 2002 di aver con precedente contratto preliminare del 5.2.2002 promesso, rispettivamente, di comprare ed acquistare determinati ettari di terreni "edificabili ed agricoli ubicati in - Vieste (FG) e ricompresi in un più ampio piano di lottizzazione denominato "Paradiso Selvaggio" e che a detto preliminare erano seguite "in data 28.2.2002, 18.3.2002, 28.6.2002 e 14.7.2002 quattro appendici".

Alla premessa "F" del medesimo preliminare del 6.8.2002 avevano, quindi, dato atto che "L'articolo 1 dell'appendice del 14 luglio 2002 al contratto principale aveva previsto che l'avv. Raffaele Pirro provvederà a vendere alla Initur s.r.l. ... la totalità dei cespiti siti in Vieste, località Paradiso Selvaggio, di proprietà dei germani Raffaele e Mario Pirro e di tutte le società facenti parte del Gruppo Pirro mediante la stipula di due distinti atti notarili: il primo da sottoscrivere entro il 10.8.2002 per i complessivi ettari indicati, fra agricoli ed edificabili; il secondo per la restante parte dei terreni, allorquando l'avv. Roberto Angeloni avrà acquisito - ad un costo compatibile con l'acquisto della restante proprietà - la formale disponibilità alla cessione della totalità delle posizioni creditizie da parte di tutti i creditori, senza eccezione alcuna, che hanno proceduto ad iscrizioni ipotecarie, pignoramenti immobiliari e trascrizioni comunque pregiudizievoli sui cespiti di proprietà dei germani Pirro e delle società del Gruppo Pirro, anche se dichiarate fallite ed oggetto della vendita; all'uopo il sig. Raffaele Pirro si obbligava, contestualmente alla stipula del primo atto, a sottoscrivere con la Initur s.r.l. un nuovo contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto la vendita di tutti i residui cespiti Immobiliari siti in Vieste ... La Initur s.r.l. da parte sua si era impegnata, contestualmente alla sottoscrizione del suddetto preliminare ... a costituire a mani del notaio Ludovico Perna ... un fondo di € 2.750.000,00 rappresentato da assegno bancario emesso a favore del sig. Raffaele Pirro per mezzo del quale provvedere a definire le suddette posizioni creditorie nella loro interezza".

Le parti avevano, quindi, nella premessa "G" riferito di aver stipulato l'atto notarile di acquisto dei 92 ettari di terreni ed avevano, pertanto, convenuto all'art. 2 del contratto preliminare del 6.8.2002, *in attuazione delle predette pattuizioni espressamente richiamate, l'obbligo rispettivo di vendere ed acquistare le residue aree, comprensivo "del trasferimento della piena e libera proprietà e disponibilità di tutte le volumetrie che, giusta prescrizione della citata stipulanda convenzione con il Comune di Vieste, risulteranno legittimamente realizzabili... libere da ... vincoli, privilegi, anche fiscali, oneri, pesi, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli", dandosi reciprocamente atto della esistenza, alla data di stipula del preliminare, di una pluralità di trascrizioni pregiudizievoli in favore di banche, enti pubblici ed altri creditori.*

All'art. 4 del preliminare del 6.8.2002 era stato, poi, convenuto il prezzo in complessivi € 3.726.729,85 ed il termine del 2.9.2002 entro il quale la Initur s.r.l., a garanzia delle obbligazioni assunte, avrebbe dovuto "costituire a mani del notaio Ludovico Perna un fondo di € 2.750.000,00 ... rappresentato da assegno bancario emesso dalla stessa Initur s.r.l. tratto sulla Veneto Banca, a favore del sig. Raffaele Pirro", fondo che avrebbe potuto essere utilizzato dall'avv. Roberto Angeloni per conseguire la cessione "da parte di tutti i creditori ... senza eccezione alcuna, della totalità delle posizioni creditorie dagli stessi vantati nei confronti dei germani Pirro e delle società del Gruppo Pirro ... che hanno proceduto ad iscrizioni ipotecarie, pignoramenti immobiliari e trascrizioni ... sui cespiti ... oggetto della vendita".

Le parti avevano, quindi, convenuto, sempre all'art. 4 del preliminare del 6.8.2002, che la Initur, alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, avrebbe versato alla promissaria venditrice il residuo importo di € 976.729,85. Quest'ultimo avrebbe dovuto essere stipulato entro 60 giorni dalla documentata "completa tacitazione della totalità dei creditori".

Le parti avevano, poi, previsto la facoltà per la promissaria acquirente di sostituire il saldo suddetto del prezzo convenuto, con una permuta di "una volumetria fuori terra di metricubi 5.158 ... edificata dalla medesima Initur s.r.l. ...", disciplinando nel dettaglio tale facoltà. Erano stati, quindi, pattuiti ulteriori obblighi e diritti a carico e a favore delle parti del contratto ed era stato, infine, convenuto, all'art. 9, di devolvere ad un collegio arbitrale "qualsiasi controversia dovesse insorgere circa la validità, l'interpretazione o l'esecuzione del ... contratto" prevedendo, altresì, che *"gli arbitri formeranno la loro determinazione inappellabilmente secondo equità in via irrituale"*.

All'esito di tale ricostruzione la Corte rilevava che, essendo stati esplicitamente reiterati nel nuovo preliminare del 6.8.2002, gli obblighi assunti con il primo preliminare del 5.2.2002 e con l'appendice del 14.7.2002 (che non contenevano la clausola arbitrale), le domande volte ad accertare l'inadempimento di detti obblighi (mancata costituzione del deposito per la estinzione dei crediti ipotecari e di quelli azionati con pignoramenti promossi sugli immobili oggetto della promessa vendita), attenevano alla cognizione di aspetti riguardanti l'interpretazione ed esecuzione del nuovo contratto preliminare del 6.8.2002, devoluta ad arbitrato.

7. Fabrizio Pirro e Filippo Pirro hanno proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di due motivi di ricorso.

8. Le parti intime non si sono costituite.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 1322 cod. civ. - art. 808 e 819 c.p.c.): violazione delle norme in tema di collegamento negoziale, in applicazione dell'art. 1322 cod. civ., nonché delle norme in materia di arbitrato, di cui agli artt. 808 e 819 cod. civ..

La Corte di Appello di Roma avrebbe erroneamente condiviso la motivazione del Tribunale di Roma che, a sua volta, aveva erroneamente ritenuto improponibile la domanda relativa alla richiesta di risoluzione del contratto preliminare del 6 agosto 2002 poiché devoluta ad arbitrato.

La Corte di Appello di Roma, confermando la sentenza di primo grado e pur riconoscendo espressamente l'esistenza del collegamento negoziale tra il primo contratto preliminare del 5 febbraio 2002 e i successivi contratti integrativi ed attuativi del 28 febbraio, 18 marzo, 28 giugno, 14 luglio, 31 luglio 2002 e l'ultimo contratto preliminare del 6 agosto 2002 che, sempre secondo la Corte, rappresentava momento attuativo ed esecutivo del primo, avrebbe erroneamente ritenuto applicabile la clausola compromissoria contenuta solamente nell'ultimo contratto, pur non essendo contemplata alcuna clausola compromissoria nei precedenti contratti inscindibilmente collegati, facenti parte dell'unica operazione economica discendente dal primo contratto preliminare del 5 febbraio 2002.

La necessità di considerare tutti i rapporti unitariamente si porrebbe in evidente contrasto con la devoluzione in arbitrato delle controversie da essi nascenti, quando le parti coinvolte non abbiano deferito in arbitri tutti i rapporti e non tutti i soggetti interessati abbiano prestato il proprio consenso alla deroga alla giurisdizione statale. L'arbitrato può essere valido strumento alternativo di risoluzione della controversia solo quando l'intera operazione economica è devoluta alla cognizione dei giudici privati e la cognizione è attribuita con un'unica convenzione arbitrale. Non sussistono invece valide basi giuridiche per ritenere che trovi giustificazione la possibilità di derogare alla disciplina dettata dall'art. 819 cod. proc. civ. per il solo fatto che si sia davanti ad un collegamento negoziale.

Il collegamento negoziale sostanziale, volontario e originario ex art. 1322 c.c. tra il primo contratto preliminare del 5 febbraio 2002 ed i successivi contratti integrativi ed attuativi del 28 febbraio, 18 marzo, 28 giugno, 14 luglio, 31 luglio e 6 agosto 2002 pregiudicherebbe la possibilità di deferire ad arbitrato solamente le controversie relative all'ultimo contratto del 6 agosto 2002, in assenza di alcuna previsione contrattuale in tal senso contenuta nel primo contratto preliminare del 5 febbraio 2002 e nei successivi contratti ad esso inscindibilmente collegati.

1.1 Il primo motivo di ricorso è infondato.

Parte ricorrente censura la violazione delle norme indicate in rubrica lamentando l'erronea applicazione della clausola negoziale di devoluzione ad arbitri contenuta nell'art. 9 del contratto preliminare del 6 agosto 2002 o la sua inefficacia. Infatti, la censura si risolve in una richiesta di sostanziale disapplicazione della

clausola in quanto inattuabile stante il collegamento del contratto in cui è inserita con altri che invece non la contengono.

Sotto questo profilo la censura è infondata.

I ricorrenti richiamano la sentenza n. 2598 del 2006 secondo cui: *È da escludersi che, tramite la clausola compromissoria contenuta in un determinato contratto, la deroga alla giurisdizione del giudice ordinario e il deferimento agli arbitri si estendano a controversie relative ad altri contratti, ancorché collegati al contratto principale, cui accede la predetta clausola.*

Tale precedente, tuttavia, è relativo a fattispecie diversa nella quale si discuteva della applicabilità o meno alle controversie concernenti l'interpretazione e l'applicazione di una scrittura privata di una clausola compromissoria contenuta in un precedente contratto, senza che in quest'ultimo la scrittura privata fosse neppure anticipata o prevista, argomentando esclusivamente dal collegamento oggettivo dei due contratti, e violando quindi il criterio interpretativo della volontà delle parti dettato dall'art. 1362 c.c.

La giurisprudenza di questa Corte, infatti, con indirizzo consolidato ha escluso che, tramite la clausola compromissoria contenuta in un determinato contratto, la deroga alla competenza del giudice ordinario e il deferimento agli arbitri si estendano a controversie relative ad altri contratti, ancorché collegati al contratto principale, cui accede la predetta clausola ma non ha mai esteso la portata del principio al medesimo contratto contenente la clausola. Al contrario si è affermata, invece, una potenziale estensione della devoluzione ad arbitri delle controversie insorte in

relazione alle modificazioni apportate dalle parti al contenuto negoziale originario (Cass. 11 aprile 2001 n. 5371)

Di recente le Sezioni Unite hanno applicato il medesimo principio di non estensione della clausola compromissoria contenuta in un primo contratto ad altro successivo. In tale occasione si è evidenziato che il collegamento negoziale implica, certamente, la ripercussione delle vicende che investono un contratto sull'altro, seppure non necessariamente in funzione di condizionamento reciproco e non necessariamente in rapporto di principale ed accessorio (per tutte: Cass. 4 marzo 2010, n. 5195; Cass. 5 giugno 2007, n. 13164). Gli effetti del collegamento non investono però la giurisdizione (Cass. Sez. U. 14 giugno 2007, n. 13894, con cui si è escluso che, tramite la clausola di proroga della giurisdizione in favore di uno degli Stati aderenti contenuta in un determinato contratto, la deroga alla giurisdizione del giudice italiano si estenda a controversie relative ad altri contratti, ancorché collegati al contratto principale, cui accede la predetta clausola). Tale principio, negli ultimi anni, è stato più volte declinato sul diverso piano della competenza, in materia arbitrale: si è rilevato, cioè, che la deroga convenzionale alla competenza del giudice ordinario non possa essere affermata, quale effetto della clausola compromissoria contenuta in un determinato contratto, ove si tratti di controversie relative ad altri contratti, ancorché collegati (Cass. 22 dicembre 2020, n. 29332; Cass. 17 gennaio 2017, n. 941); ma è significativo constatare come il detto principio fosse fermo, nella giurisprudenza della Corte, anche allorquando si riteneva che la relazione tra giudice ordinario e arbitri desse vita a una questione di giurisdizione, e non di competenza (cfr. infatti:

Cass. 7 febbraio 2006, n. 2598; Cass. 11 aprile 2001, n. 5371)
Sez. U, Ord. n. 20802 *del* 28/06/2022 (Rv. 665081 - 01)

1.2 La sentenza impugnata è conforme ai principi sopra richiamati. La Corte d'Appello, e prima ancora il Tribunale, nel caso in esame, infatti, hanno fatto diretta applicazione della clausola contenente la volontà di devolvere ad arbitri le controversie aventi ad oggetto l'interpretazione o esecuzione del contratto del 6 agosto 2002 come prevista dall'art. 9 del testo negoziale, mentre è stata disposta la prosecuzione del giudizio in relazione ai restanti contratti, implicitamente escludendo in conformità ai principi sopra riportati l'estensione dell'efficacia della clausola compromissoria ai contratti collegati privi di una diretta espressione di volontà in tal senso delle parti.

Pertanto, la tesi di parte ricorrente avrebbe come sostanziale conseguenza l'inefficacia della clausola contenuta nel menzionato art. 9 del contratto in contrasto con tutti i criteri di ermeneutica negoziale, da quello letterale a quelli logici, teleologici e sistematici, oltre che con il principio di conservazione del contratto ex l'art. 1367 c.c. secondo cui: Nel dubbio, il contratto o le singole clausole devono interpretarsi nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 484 e 490 cod. civ. - art. 91 c.p.c.): violazione delle norme in tema di accettazione con beneficio di inventario e condanna alle spese processuali.

La Corte di Appello di Roma avrebbe erroneamente omesso di inserire la limitazione del beneficio di inventario nella condanna alla

rifusione delle spese legali degli appellanti Pirro Fabrizio e Pirro Filippo, quali eredi del *de cuius* Pirro Raffaele, disposta con la sentenza n. 4208/2019 emessa e depositata in data 19 giugno 2019 dalla Corte di Appello di Roma.

2.1 Il secondo motivo di ricorso è infondato.

In proposito è sufficiente richiamare il seguente principio di diritto: In tema di eredità beneficiata, ove la parte si sia costituita in giudizio come erede accettante con beneficio di inventario e tale qualità non sia stata contestata, le conseguenze della sua soccombenza, anche in relazione alle spese giudiziali, sono ad essa riferibili nella qualità suddetta, indipendentemente da una espressa statuizione sul punto, sicché quella parte non sarà tenuta oltre il valore dei beni ereditari a lei pervenuti, e ciò sia quanto all'efficacia della decisione fra le parti che ai fini delle eventuali attività relative alle successive vicende dell'eredità beneficiata (Cass. Sez. 3, 12/04/2017, n. 9350, Rv. 643999 - 02)

3. Il ricorso è rigettato.

4. Nulla sulle spese non essendosi costituite le parti intimato.

5. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;

ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, I. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di

un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto;

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione