



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale in composizione monocratica nella persona del Giudice dott.ssa Simona Gambacorta ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **16730/2024** promossa da:

Pt_1 (C.F. *P.IVA_1*) con il patrocinio dell'avv. Claudio Borio, presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Torino, corso Moncalieri n. 51

ATTORE

contro

Controparte_1 (C.F. *C.F._1*) con il patrocinio dell'avv. Vittorio Conti, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Torino, via Cialdini n. 41 bis

CONVENUTO

Oggetto: caparra confirmatoria

CONCLUSIONI

Per parte attrice: IN VIA PRELIMINARE

- 1) rigettare la domanda preliminare svolta dal convenuto di accertamento dell'incompetenza e/o carenza di giurisdizione del Tribunale di Torino e per l'effetto
- 2) rigettare la domanda di rimessione della causa dinanzi al Collegio Arbitrale

IN VIA PRINCIPALE

- 1) accertare e dichiarare l'inadempimento contrattuale del convenuto
- 2) condannare il convenuto, parte promissaria venditrice, al pagamento della somma a titolo di caparra confirmatoria, nella misura di € 40.000,00 o nella diversa somma che il Giudice riterrà di quantificare oltre rivalutazione monetaria e interessi;

4) condannare il convenuto al pagamento delle spese, delle competenze e degli onorari del giudizio.

Per parte convenuta: IN VIA PRELIMINARE

- Accertare e dichiarare l'incompetenza/carenza di giurisdizione del Tribunale di Torino a conoscere della presente controversia per violazione della clausola compromissoria ex art. 8 del contratto preliminare di compravendita del 14/01/2010 e, per l'effetto,

- Rimettere le parti dinanzi al collegio arbitrale secondo le modalità previste dal contratto; con conseguente condanna della parte attrice alla refusione delle spese di lite in favore della parte convenuta, avuto riguardo alla violazione consapevole della clausola arbitrale e all'avvio di un giudizio presso un foro ed un giudice incompetente e privo di giurisdizione.

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE

Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto della prefata eccezione

- Respingere integralmente le domande avanzate dalla società attrice **Parte_1** per i motivi esposti in narrativa e, per l'effetto

- Mandare assolto il sig. **Controparte_1** da ogni e qualsivoglia domanda di pagamento e/o restituzione nei confronti dello stesso presentata dalla soc. **Parte_1**

IN VIA SUBORDINATA

- Nella denegata e non creduta ipotesi in cui il Tribunale ritenga di accogliere, anche solo parzialmente, le pretese attorsee, limitare l'eventuale condanna alla sola restituzione dell'importo effettivamente versato a titolo di caparra confirmatoria, pari ad € 20.000,00, con rigetto della richiesta di condanna al pagamento del doppio della somma ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c.

Con ogni conseguente statuizione anche in ordine alla vittoria di spese, diritti ed onorari di causa.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione datato 12.2.2025, **Parte_1** ha convenuto in giudizio [...]

CP_1 rappresentando che in data 14.1.2010 aveva concluso con il convenuto e la di lui madre, **Controparte_2**, contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in Mombello di Torino, via M.T. Rinaldi n. 5, identificato al **CP_3** dello stesso Comune al foglio 4, n. 460, sub 25, 3, 4 e 6; **Parte_1** quale promissaria acquirente, aveva versato l'importo di € 20.000,00 a titolo di caparra confirmatoria; in data 4.7.2010 era deceduta **Controparte_2**; in data 6.2.2015,

Controparte_1 aveva venduto a terzi l'immobile già promesso in vendita alla *Parte_1* quest'ultima aveva quindi esercitato il diritto di recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c., chiedendo la restituzione del doppio della caparra, richiesta cui *CP_1* [...] non aveva dato seguito; senza esito era rimasto anche l'invito alla negoziazione assistita.

Tutto ciò premesso, *Parte_1* ha chiesto al Tribunale di accertare l'inadempimento contrattuale del convenuto e di condannarlo al pagamento della somma di € 40.000,00 oltre rivalutazione monetaria ed interessi.

Si è costituito in giudizio *Controparte_1*, il quale preliminarmente ha eccepito che il contratto preliminare conteneva, all'art. 8, una clausola compromissoria, in base alla quale ogni controversia relativa al contratto doveva essere devoluta ad un collegio arbitrale; ha poi dedotto che il preliminare prevedeva che *Parte_1* dovesse ottenere, a sua cura e spese, concessione edilizia per il recupero di rustici entro il 30.3.2010; nonostante ripetute richieste, la promissaria acquirente non si era mai attivata per richiedere la concessione edilizia; a fronte di tale adempimento, il convenuto aveva esercitato il recesso di cui all'art. 1385 comma 2 c.c. con comunicazione del 2.5.2018, con conseguente diritto a trattenere la caparra ricevuta. Ciò premesso, il convenuto ha concluso chiedendo in via preliminare di dichiarare l'incompetenza o la carenza di giurisdizione del Tribunale di Torino in virtù della clausola compromissoria; nel merito di rigettare la domanda, ovvero in subordine di contenere la condanna nell'importo di € 20.000,00.

Alla prima udienza ex art. 183 c.p.c. del 4.11.2025 il giudice ha esperito tentativo di conciliazione, all'esito del quale le parti hanno chiesto un rinvio.

Alla successiva udienza del 3.12.2025, preso atto dell'esito negativo del tentativo di conciliazione, le parti hanno insistito nelle rispettive istanze.

Con ordinanza riservata del 4.12.2025, il giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, ha rinviato per la precisazione delle conclusioni e contestuale discussione orale ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c.

*** *** ***

Va fatta una breve annotazione preliminare in punto integrità del contraddittorio, in quanto il contratto preliminare posto a fondamento della domanda attoreo risulta sottoscritto, quale parte promittente venditrice, da *Controparte_1* odierno convenuto, ed *Controparte_2*, deceduta successivamente alla sottoscrizione del preliminare come riferito dalle parti nei rispettivi atti.

Dal contratto di compravendita stipulato in data 6.2.2015 (doc. 4 attore), paragrafo dedicato alle provenienze, si ricava che *Controparte_1* è unico erede della madre *Controparte_2*, come del resto dalla stessa confermato all'odierna udienza, pertanto il contraddittorio appare correttamente integrato.

E' poi fondata l'eccezione di compromesso, sollevata tempestivamente dal convenuto nella comparsa di costituzione depositata nei termini.

L'art. 8 del contratto preliminare così prevede: "*Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra loro, le parti dichiarano di non voler aderire alla comune Magistratura, ma di volersi avvalere dell'Arbitrato. In tal caso si nominerà un collegio di n. 3 legali e/o tecnici di cui uno nominato dal venditore, uno nominato dall'acquirente e il terzo indicato d'accordo tra le parti. In caso di mancato accordo, se ne farà richiesta al Presidente del Tribunale del foro di competenza*".

La predetta clausola possiede i requisiti di forma e sostanza richiesti dagli artt. 806 e ss. c.p.c. (forma scritta; diritti disponibili).

Il contratto appare frutto di trattativa individuale e dunque non concluso mediante moduli e formulari, con conseguente inapplicabilità dell'art. 1341 comma 2 c.c., peraltro non eccepito da parte attrice.

L'invito alla negoziazione assistita (a cui, peraltro, non risulta che il convenuto abbia aderito) non influisce sulla validità ed efficacia della clausola compromissoria.

La formulazione ampia della clausola compromissoria, che comprende "qualsiasi controversia" relativa al contratto, consente di far rientrare nel suo ambito di applicazione anche la domanda proposta da *Parte_1*.

Sulle conseguenze dell'inosservanza della clausola compromissoria la giurisprudenza di legittimità non è uniforme: così, secondo Cass. n. 19610/2025, l'eccezione di compromesso integra una questione di competenza: "*In tema di arbitrato, l'eccezione con la quale sia dedotta l'esistenza di una clausola compromissoria ha carattere processuale e integra una questione di competenza di natura non inderogabile, così da giustificare il rilievo d'ufficio, atteso che essa si fonda unicamente sulla volontà delle parti, le quali sono libere di scegliere se affidare o meno la controversia agli arbitri*" (nello stesso senso Cass. n. 15300/2019); mentre Cass. n. 16071 del 10/06/2024 qualifica l'eccezione di compromesso come eccezione di merito: "*In tema di arbitrato, configurandosi la devoluzione della controversia agli arbitri come rinuncia all'esperimento dell'azione giudiziaria ed alla giurisdizione dello Stato, attraverso la scelta di una soluzione della controversia con*

uno strumento di natura privatistica, la relativa eccezione dà luogo ad una questione di merito che riguarda l'interpretazione e la validità del compromesso o della clausola compromissoria, e costituisce un'eccezione propria e in senso stretto avente ad oggetto la prospettazione di un fatto impeditivo dell'esercizio della giurisdizione statale, con la conseguenza che dev'essere proposta dalle parti nei tempi e nei modi propri delle eccezioni di merito"; nello stesso senso Cass. n. 26696/2020: "In materia di arbitrato, l'eccezione di compromesso sollevata innanzi al giudice ordinario, adito nonostante che la controversia sia stata deferita ad arbitri, pone una questione che attiene al merito, e non alla giurisdizione o alla competenza, in quanto i rapporti tra giudici ed arbitri non si pongono sul piano della ripartizione del potere giurisdizionale tra giudici, e l'effetto della clausola compromissoria consiste proprio nella rinuncia alla giurisdizione ed all'azione giudiziaria. Ne consegue che, ancorché formulata in termini di accoglimento o rigetto di una eccezione di incompetenza, la decisione con cui il giudice, in presenza di una eccezione di compromesso, risolvendo la questione così posta, chiude o non chiude il processo davanti a sé, va considerata come decisione pronunciata su questione preliminare di merito, in quanto attinente alla validità o all'interpretazione del compromesso o della clausola compromissoria".

Appare maggiormente condivisibile l'orientamento da ultimo citato, poiché la questione di competenza in senso tecnico presuppone la sussistenza della *potestas decidendi* in capo agli organi giurisdizionali statali ed individua il giudice che deve pronunciarsi sulla specifica controversia, mentre in presenza di clausola compromissoria vi è una rinuncia delle parti alla giurisdizione statale.

Per questi motivi la domanda va rigettata in accoglimento dell'eccezione di compromesso.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo in base al valore della causa, limitando i compensi ai parametri minimi considerando la semplicità delle questioni trattate e la limitata attività svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino in composizione monocratica,
definitivamente pronunciando,
ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa,
in accoglimento dell'eccezione di compromesso,

1) rigetta la domanda;

2) condanna *Parte_1* a rifondere a *Controparte_1* le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 3.809,00, oltre rimborso forfetario 15%, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Torino, in data 11 dicembre 2025.

Il Giudice
dott.ssa Simona Gambacorta