

Civile Ord. Sez. 1 Num. 2994 Anno 2026

Presidente: IOFRIDA GIULIA

Relatore: CAIAZZO ROSARIO

Data pubblicazione: 10/02/2026



ORDINANZA

sul ricorso 25023/2024 proposto da:

MAIMEL srl, in persona del legale rappres. p.t., rappresentata e difesa dall'avv. Luigi Sanguineti, per procura speciale in atti;

-ricorrente -

-contro-

Francesco Canepa, nella sua qualità di amministratore p.t. della comunione della contenza dell'ascensore di via Fassolo 5, in Genova; Filippa Iannello; Maura Grassi; Maurizio Papei; Loredana Runco; Nicoletta Ronzitti; tutti rappresentati e difesi dall'avv. Guido Galliano, per procura speciale in atti;

-controricorrenti-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova, nr. 1106/2024, pubblicata in data 10.9.2024;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 23/01/2026 dal Cons. rel., dott. ROSARIO CAIAZZO.

RILEVATO CHE

Con atto notificato il 29 maggio 2018 la Maimel srl invitava la comunione dei contenuti dell'ascensore esterno al caseggiato sito in Genova, via di Fassolo 5, in procedura arbitrale, in virtù della clausola compromissoria prevista all'art. 16.3 del contratto *inter partes* datato 5 marzo 2007, per ottenere il residuo pagamento dell'importo di € 16.221,70 quale corrispettivo della fornitura e dell'installazione di un ascensore esterno al suddetto edificio condominiale.

La comunione aderiva all'invito e, contestando che il contratto fosse stato regolarmente eseguito dalla Maimel srl, richiedeva che venisse accertato che nulla fosse più dovuto alla suddetta ovvero, in ogni caso, che il saldo del prezzo venisse proporzionalmente ridotto.

Le parti concordemente nominavano arbitro unico l'avv. Andrea Corrado del Foro di Genova, il quale in data 4 maggio 2020 depositava il lodo arbitrale, con il quale dichiarava l'inadempimento della comunione, condannandola al pagamento in favore della suddetta società dell'importo di € 14.701,70, iva compresa, oltre ad interessi moratori dalla domanda al saldo, e dichiarando quest'ultima tenuta al risarcimento del danno accertato in sede di c.t.u. e quantificato in € 520,00, con corrispondente riduzione del saldo prezzo.

Con atto di citazione per impugnazione di lodo arbitrale, ex art. 828 e ss. cpc, Francesco Canepa, nella sua qualità di amministratore della comunione del condominio dell'ascensore sito all'esterno del caseggiato di via Fassolo n.5, in Genova, Filippa Iannello, Maura Grassi, Maurizio Papei, Loredana Runco, Nicoletta Ronzitti, Ermanno Moretti, impugnavano il predetto lodo, chiedendo una pronuncia di

nullità e/o inefficacia e/o invalidità della clausola arbitrale e/o del lodo medesimo.

Con sentenza del 10.9.2024, la Corte d'appello, in accoglimento dell'impugnazione, dichiarava la nullità del lodo e condannava la Maimel s.r.l. a restituire a Filippa Iannello, Maura Grassi, Maurizio Papei, Loredana Runco, Nicoletta Ronzitti, Ermanno Moretti e Francesco Canepa, nella sua qualità di amministratore della comunione, quanto dagli stessi pagato per la procedura di arbitrato, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo.

Al riguardo, la Corte territoriale osservava che: era fondato il motivo riguardante la nullità e/o inefficacia e/o invalidità della convenzione di arbitrato per violazione della direttiva CEE del 93/03/1993 n.93/13/CEE, nonché dell'art. 34 Cod. Cons.; al riguardo, nel confronto tra la disciplina generale sull'arbitrato e quella speciale derogatoria dettata a tutela del consumatore, era da disapplicare la clausola compromissoria per contrarietà alla legislazione comunitaria in quanto contenuta in un contratto predisposto in modo unilaterale dalla Maimel srl, che non aveva formato oggetto di trattativa; inoltre, l'eccezione raggiunta consapevolezza dei membri della comunione sul tenore della clausola arbitrale riguardava un momento successivo rispetto a quello di stipulazione del contratto, mentre la circostanza che i contenuti avessero convocato in assemblea un legale perché informasse loro sulla procedura era, piuttosto, significativa del fatto che gli stessi neppure conoscevano il significato di una clausola compromissoria.

La Maimel srl ricorre in cassazione, avverso la sentenza della Corte d'appello, affidandosi a due motivi, illustrati da memoria. Francesco Canepa, quale amministratore della comunione della contenza dell'ascensore di via Fassolo 5 in Genova, nonché Filippa Iannello,

Maura Grassi, Maurizio Papei, Loredana Runco, e Nicoletta Ronzitti, resistono con controricorso, illustrato da memoria.

RITENUTO CHE

Il primo motivo denuncia violazione degli articoli 2 Cost, 1175 e 1375 c.c., 88 e 175 cpc, ex art. 360, n. 3 c.p.c., per aver la parte consumatrice deciso di partecipare all'arbitrato attivamente e coscientemente, dopo esser stata previamente informata (e poi assistito) da un legale di propria fiducia.

La ricorrente assume, in particolare, che il riscontro di tale partecipazione attiva e cosciente era documentale, in quanto ricevere, sia pur successivamente alla stipula del contratto, chiarimenti informativi da parte del proprio avvocato e, avuti i quali, decidere di aderire ad un procedimento arbitrale devoluto ad un giudice prescelto anche dai propri rappresentanti (amministratore e avvocato, a ciò espressamente delegati), salvo poi impugnare il lodo per questa sola ragione (vessatorietà della clausola compromissoria), avrebbe costituito una condotta scorretta, in violazione del principio di buona fede processuale

Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli articoli 33 e 34, d.lgs 206/2005, 3 della Direttiva 93/13/CEE del Consiglio, 817, secondo comma, 829, secondo comma, cpc, nel quadro dell'art. 360, n. 3, cpc, 33 comma 2, lettera t), D.lgs. 206/2005, per aver la Corte d'appello qualificato vessatoria la clausola in questione, di deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria, non ravvisabile per essere stata concordemente scelta una deroga bilaterale alla giurisdizione del giudice ordinario.

I due motivi, esaminabili congiuntamente poiché tra loro connessi, sono inammissibili.

Preliminarmente, va rigettata l'eccezione di mancanza di autosufficienza del ricorso, considerato che la ricorrente ha ben chiarito le ragioni che, a suo dire, avrebbero costituito una condotta processualmente scorretta della controparte realizzata attraverso l'impugnativa del lodo.

Va osservato che, secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, in tema di contratti del consumatore, la clausola di deroga alla competenza del giudice ordinario, per non essere considerata vessatoria, deve essere il frutto di una trattativa caratterizzata dai requisiti della serietà (ossia svolta mediante l'adozione di un comportamento obiettivamente idoneo a raggiungere il risultato di una composizione dei contrapposti interessi delle parti), della effettività (rispettosa dell'autonomia privata delle parti non solo nel senso di libertà di concludere il contratto ma anche nel suo significato di libertà e concreta possibilità di determinarne il contenuto) e della individualità, dovendo riguardare tutte le clausole, o elementi di clausola, costituenti il contenuto dell'accordo, prese in considerazione sia singolarmente, oltre che nel significato desumibile dal complessivo tenore del contratto (Cass., n. 497/2021: il principio è stato enunciato dalla S.C. in una fattispecie in cui la clausola compromissoria non conteneva alcun elemento utile a dimostrare che il consumatore avesse effettivamente esercitato un potere negoziale in modo non solo formale, che avesse avuto una qualche possibilità di modificare il contenuto del contratto o in che termine fosse stata contrattata la deroga alla competenza del giudice ordinario, non essendo sufficiente che le singole clausole fossero state lette e che ne fosse stato discusso e chiarito il contenuto).

E' stato altresì rilevato che, nel confronto tra la disciplina generale sull'arbitrato e quella speciale derogatoria dettata a tutela

del consumatore, il giudice nazionale, sulla base dell'applicazione dei principi eurounitari posti a tutela dei diritti dei consumatori, deve procedere alla disapplicazione, per contrarietà alla legislazione comunitaria, della normativa interna laddove essa prevede che l'impugnazione per nullità del lodo, fondata sull'invalidità della convenzione d'arbitrato dovuta a mancanza di trattativa individuale sulla relativa clausola compromissoria, non è ammessa se non è stata eccepita nel corso del procedimento arbitrale (Cass., n. 5936/2024).

Nella specie, la Corte di merito ha accertato che la società resistente non aveva chiesto di provare, né allegato, come era suo onere, che tale trattativa fosse mai avvenuta con consapevolezza del tenore della clausola arbitrale, e avesse riguardato non solo un momento successivo rispetto a quello di stipulazione del contratto, rilevando al riguardo che la circostanza che i contenuti avessero convocato in assemblea un legale perché informasse loro sulla procedura era proprio significativa del fatto che gli stessi neppure conoscevano il significato di una clausola compromissoria.

Ora, la ricorrente, pur prospettando il vizio di violazione di legge, lamenta, in sostanza, che la Corte d'appello abbia erroneamente interpretato la condotta della comunione e dei suoi membri, i quali avrebbero, invece, partecipato alla procedura di arbitrato nella piena consapevolezza del tenore della clausola compromissoria, quale oggetto di un'effettiva trattativa specifica.

In particolare, la società ricorrente insiste sul fatto che la vessatorietà sarebbe esclusa dal fatto che l'amministratore, dopo aver segnalato agli altri condomini di aver ricevuto dalla Maimel s.r.l. la domanda di nomina d'arbitro, aveva convocato in assemblea un legale, perché informasse gli interessati sulla procedura, e che l'assemblea all'unanimità aveva conferito mandato all'avvocato Buogo a

rappresentare la comunione della contenza dell'ascensore nella procedura di arbitrato, incaricando l'amministratore di firmare tutta la documentazione necessaria.

Al riguardo, va richiamato il consolidato orientamento a tenore del quale, in tema di ricorso per cassazione, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità (Cass., n. 7871/2025; n. 3340/2019).

Nel caso concreto, la ricorrente deduce non un'erronea ricognizione della fattispecie astratta di legge, ma un'erronea ricognizione della fattispecie concreta alla stregua degli atti di causa.

Invero, come detto, la Corte territoriale ha ritenuto non provato che il consumatore avesse effettivamente esercitato un potere negoziale in modo non solo formale, ma che avesse avuto una qualche possibilità di modificare il contenuto del contratto, predisposto peraltro unilateralmente, o con quali modalità fosse stata contrattata la deroga alla competenza del giudice ordinario, non essendo sufficiente che le singole clausole fossero state lette e che ne fosse stato discusso e chiarito il contenuto.

Pertanto, le doglianze in esame sono fondate su un diverso apprezzamento dei fatti di causa effettuato dalla Corte di merito - secondo la quale il mandato conferito al legale non aveva rappresentato una condotta idonea a ritenere che la clausola compromissoria fosse stata oggetto di una piena consapevolezza del

suo contenuto e del suo concreto significato, in conformità dei suesposti principi affermati da questa Corte - e come tale inammissibili in questa sede.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso, condannando la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio che liquida in euro 5.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.p.r. n.115/02, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1bis dello stesso articolo 13, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della prima sezione civile del 23 gennaio 2026.

Il Presidente
Dott.ssa Giulia Iofrida