



**Repubblica italiana
In nome del Popolo italiano
Il Tribunale Ordinario di Milano
Sezione VII civile**

in persona del giudice monocratico dott. Mauro Pacifico, ai sensi dell'art. 281 *sexies*, terzo comma, c.p.c., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento R.G.A.C. n. 48494/2025 avente ad oggetto: appalto

TRA

Parte_1 (P.IVA_1), in persona del suo l.r.p.t. [...]
Parte_2 , rappresentata e difesa dagli avv.ti Vincenzo Ascone e Larissa Mulato del Foro di Milano

ATTRICE

E

Controparte_1 **di Milano** (P.IVA_2), in
persona del suo amministratore p.t. dott. Controparte_2
rappresentato e difeso dagli avv.ti Massimo Penco e Silvia Saracchi del
Foro di Milano

CONVENUTO

Conclusioni:

All'udienza di discussione del 3.6.2026:

la Pt_1 , riportandosi alle conclusioni rese nella memoria *ex art.* 171 *ter*
n. 1 c.p.c., così concludeva:

“In via pregiudiziale

*- rigettare l'eccezione pregiudiziale di compromesso sollevata dalla parte
convenuta, per le ragioni esposte nella presente memoria, e in particolare:
(i) perché la clausola di cui all'art. 25 del contratto di appalto è
inoperante nel caso concreto, essendo divenuto impossibile l'accertamento
tecnico in situ per fatto del CP_1 stesso, il quale ha modificato i
luoghi nonostante l'espressa intimazione contraria di Parte_1 come*

riconosciuto dal Tribunale di Milano con decreto n. 5653/2025; (ii) perché le domande di parte attrice investono questioni giuridiche (inadempimento contrattuale, legittimità della risoluzione, responsabilità risarcitoria) che esulano dall'ambito funzionale di un collegio composto da soli tecnici edili chiamati a decidere in equità; (iii) perché l'invocazione della clausola arbitrale da parte del CP_1, dopo aver volontariamente reso impossibile l'accertamento tecnico, configura abuso del diritto e violazione del principio di buona fede e del divieto di venire contra factum proprium;

Nel merito

- accertare e dichiarare, per le ragioni esposte in narrativa, l'inadempimento contrattuale del Controparte_1, in persona del suo legale rappresentante ed Amministratore pro tempore e l'imputabilità allo stesso della risoluzione del contratto di appalto del 03.05.2024 tra il Controparte_1 e Pt_1 avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato posto in Controparte_1 a Milano (Foglio 150, Part. 202 Immobili 24), e, per l'effetto, condannare il Controparte_1, in persona del suo legale rappresentante ed Amministratore pro tempore al pagamento in favore di Parte_1 della somma complessiva di € 37.627,57, portato dalle fatture n. 56 del 4.11.2024 pari ad € 26.681,08 e n. 52 del 30.7.2025 pari ad € 10.946,49, ovvero della diversa somma che dovesse essere accertata in corso di causa, oltre interessi moratori e rivalutazione monetaria;

- in ogni caso, accertare e dichiarare, per le ragioni esposte in narrativa il diritto di Pt_1 al pagamento del corrispettivo per le prestazioni rese a favore Controparte_1 e, per l'effetto, condannare quest'ultimo al pagamento in favore di Parte_1 della somma complessiva di € 37.627,57, portata dalle fatture n. 56 del 4.11.2024 pari ad € 26.681,08 e n. 52 del 30.7.2025 pari ad € 10.946,49, ovvero della diversa somma che dovesse essere accertata in corso di causa, oltre interessi moratori e rivalutazione monetaria;

- rigettare integralmente, per le ragioni esposte, la domanda riconvenzionale del CP_1, in quanto infondata in fatto e in diritto;

- condannare, per le ragioni esposte, il Controparte_1 al risarcimento dei danni patiti da Parte_1 ai sensi dell'art. 96, comma 1, c.p.c., per mala fede processuale consistita: (a) nel mutamento dei luoghi nonostante l'espressa intimazione di Pt_1, con conseguente impossibilità dell'accertamento tecnico preventivo e aggravio dei costi difensivi; (b) nell'invocazione strumentale della clausola arbitrale di cui all'art. 25 del contratto di appalto dopo aver reso impossibile l'accertamento tecnico che ne costituisce il presupposto; (c) nella proposizione di una domanda riconvenzionale quantificata in modo

strumentale e, per l'effetto, liquidare il danno nella misura che il Tribunale riterrà equa.

In ogni caso:

Con condanna al pagamento delle spese e competenze di lite.”.

Il condominio di *Controparte_1* di Milano, riportandosi alle conclusioni rese nella memoria ex art. 171 ter n. 1) c.p.c., così concludeva:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale, contrariis reiectis, emesse tutte le più opportune pronunce, condanne e declaratorie del caso, e rigettata ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, così giudicare:

IN VIA PREGIUDIZIALE IN RITO:

1) accertare e dichiarare la piena validità e operatività della clausola compromissoria prevista dall'art. 25 del contratto d'appalto inter partes datato 3 maggio 2024, e per l'effetto

*2) dichiarare inammissibile e/o improcedibile il presente giudizio e tutte le domande formulate da *Parte_1* avanti al Giudice ordinario anziché devolute all'Arbitrato Irrituale;*

*3) condannare *Parte_1* al pagamento delle spese di lite, anche aggravate ai sensi dell'art. 96, III comma, c.p.c., per le ragioni esposte in atti;*

IN VIA SUBORDINATA SEMPRE IN RITO:

nel davvero denegato e non creduto caso in cui il Giudice non dovesse accogliere l'eccezione di compromesso sollevata dall'esponente difesa

4) dichiarare l'improcedibilità della domanda attorea ai sensi e per gli effetti

dell'art. 3, D.L. n. 132/2014, conv. con mod. in L. n. 162/2014, per mancato

esperimento del procedimento di negoziazione assistita, assumendo ogni eventuale provvedimento necessario e conseguente;

IN VIA PRINCIPALE:

5) accertare e dichiarare, per le ragioni esposte in atti, la totale infondatezza,

*in fatto e in diritto, dell'atto di citazione avversario e, per l'effetto, rigettare tutte le domande formulate da *Parte_1* nei confronti del *Controparte_1* ;*

IN VIA RICONVENZIONALE:

*6) accertare e dichiarare il grave inadempimento di *Parte_1* per tutte le ragioni esposte in atti e, per l'effetto, pronunciare la risoluzione*

del contratto di appalto inter partes datato 3 maggio 2024, ai sensi dell'art. 1453 c.c. e/o dell'art. 26 del contratto di appalto medesimo;

7) condannare Parte_1 al risarcimento dei danni determinati in complessivi € 27.857,02, ovvero nella diversa misura che risulterà di giustizia, il tutto oltre interessi di mora e rivalutazione monetaria;

IN OGNI CASO:

8) accertare e dichiarare, per i motivi esposti in narrativa, la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 96, I e III comma, c.p.c. e, per l'effetto condannare Parte_1 a risarcire al CP_1 CP_1 tutti i danni subiti ex art. 96, I e III comma, c.p.c., da liquidarsi in via equitativa;

9) con vittoria di spese, competenze e onorari di giudizio, oltre C.P.A. e I.V.A. come per legge.”.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'atto introduttivo del presente giudizio, la Parte_1 sul presupposto che il condominio di Controparte_1 di Milano, con contratto del 3.5.2024, le aveva affidato in appalto un'opera di manutenzione straordinaria avente oggetto la “risistemazione dei balconi”, l’“intonacatura della zona Piloty”, ecc. e che, tuttavia, il medesimo CP_1 aveva, poi, di fatto, impedito ad essa attrice di portare a termine i lavori, operando “ingiustificate e reiterate sospensioni” e giungendo inopinatamente ad affidare il completamento dei lavori a terzi, domandava pronunciarsi la risoluzione del contratto d'appalto per grave inadempimento del CP_1 e la condanna del CP_1 medesimo al pagamento di € 37.627,57 a titolo di “corrispettivo” per le prestazioni rese da essa attrice.

Si costituiva in giudizio il condominio di Controparte_1 di Milano, eccependo, in via pregiudiziale, l'esistenza, nel contratto *inter partes*, di una clausola compromissoria prevedente la competenza di un collegio arbitrale, per arbitrato irrituale, in relazione a qualsivoglia controversia scaturente dal contratto medesimo.

Nel merito, il CP_1 convenuto, sul presupposto che il fallimento del programma negoziale era da attribuirsi alla condotta gravemente inadempiente dell'appaltatrice, instava, per il rigetto delle domande attoree nonché, in via riconvenzionale, perché il contratto fosse risolto per fatto e colpa della Pt_1 con condanna di quest'ultima al risarcimento dei danni subiti, quantificati in € 27.857,02 o nella diversa somma che sarebbe risultata di Giustizia.

Tutto ciò premesso, l'eccezione pregiudiziale di compromesso sollevata dal **CP_1** convenuto è fondata e va, pertanto, accolta.

In proposito deve, in primo luogo, rilevarsi che la scheda contrattuale sottoscritta, prodotta in atti da entrambe le parti, effettivamente contiene, all'art. 25, una clausola dal seguente tenore letterale: “[*Qualsiasi*] *controversia*¹ insorta tra le parti, sull'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, sarà risolta con Arbitrato irrituale. Il collegio Arbitrale sarà costituito a richiesta di una delle parti e la domanda dovrà essere inoltrata con lettera A.R. Il Collegio sarà composto da tre membri, dei quali due nominati dalle Parti, uno per ciascuna. Il terzo arbitro, che avrà funzioni di presidente, sarà nominato di comune accordo dai due membri nominati dalle parti, ovvero in caso di mancanza d'accordo entro venti giorni dalla nomina del secondo arbitro, dal Consiglio Direttivo degli Ingegneri di Milano, quale mandatario della parte inadempiente in forza della presente convenzione. Gli arbitri dovranno avere le seguenti caratteristiche: essere un diplomato (geometra o perito edile) o un laureato (ingegnere o architetto) iscritto al rispettivo albo o collegio, risiedere nella Provincia di Milano, essere iscritto all'albo in qualità di libero professionista da almeno 20 anni, avere provata esperienza e/o competenza in materia di ristrutturazioni e manutenzioni edili. Il foro competente è quello di Milano. Gli arbitri decideranno senza obbligo di formalità di procedura e in via equitativa. Il Giudizio che sarà emesso dal collegio Arbitrale viene fin d'ora dichiarato dalle parti inappellabile. Il Collegio Arbitrale giudicherà anche in merito all'entità ed all'accollo delle spese del giudizio.”.

Orbene, a fronte dell'ampio contenuto oggettivo di tale clausola, la presente controversia deve effettivamente ritenersi ricadente nella convenzione di arbitrato intercorsa tra le parti.

Ed, invero, avuto riguardo al riferimento contenuto nella clausola in esame a “*Qualsiasi controversia*”, e soprattutto avuto riguardo alla relativa ed inequivoca specificazione, richiamante non solo le controversie concernenti l’“*esecuzione*” del contratto ma anche a quelle concernenti la

¹ Nel testo contrattuale si legge, in realtà, “*Qualora controversia...*” ma alcun dubbio può sorgere circa il fatto che tanto sia frutto di un mero errore materiale, avendo le parti voluto riferirsi a “*Qualsiasi controversia*”, atteso: a) che l'espressione “*Qualora controversia*” è, di per sé, scorretta e priva di qualsivoglia di significato; b) che l'esistenza dell'errore materiale nei termini di cui si è detto non è minimamente controversa tra le parti (i procuratori delle parti, infatti, all'udienza del 3.6.2026 hanno espressamente <<concorda[to] sul fatto che nella clausola compromissoria oggetto di lite la prima parola, “*Qualora*”, sia frutto di mero errore materiale dovendosi intendere “*Qualsiasi*”>>. Inoltre la stessa parte attrice, a fronte dell'eccezione di compromesso formulata dal **CP_1** convenuto e facente riferimento anche all'esistenza dell'errore materiale di cui si tratta, nella propria memoria ex art. 171 ter n. 1 c.p.c., nel riportare testualmente la clausola contrattuale di cui si discute, l'ha trascritta già corretta, ossia con *incipit* “*Qualsiasi controversia....*”.

sua “interpretazione” e “risoluzione” (e, dunque, anche controversie certamente e necessariamente involgenti profili giuridici), deve, infatti, escludersi che la medesima clausola possa interpretarsi -così come vorrebbe l’attrice - come riferita alle sole controversie di natura squisitamente tecnica unicamente in ragione del fatto che le parti, nella loro libera determinazione contrattuale, hanno inteso prevedere che i nominandi arbitri debbano rivestire la qualifica di geometra, perito edile, ingegnere od architetto.

E ciò dovendosi, peraltro, osservare come alcuna norma imponga che gli arbitri chiamati a dirimere controversie involgenti profili giuridici debbano essere scelti all’interno di determinate categorie professionali normalmente operanti nell’ambito del diritto, atteso che l’unico requisito richiesto dalla legge al fine di ricoprire la qualifica di arbitro è il possesso della piena capacità legale di agire (art. 812 c.p.c.).

Né, osserva ancora il Tribunale, può rilevare al fine di “restringere” l’ampia portata oggettiva della clausola in esame la circostanza che le parti hanno, altresì, inteso prevedere un arbitrato di tipo irrituale ed una pronuncia secondo equità, trattandosi di scelte che attengono alla natura del futuro lodo ed alle norme applicabili per la relativa deliberazione e non alla natura delle controversie oggetto della convenzione di arbitrato.

Quanto, poi, all’ulteriore difesa attorea secondo la quale l’oggetto della clausola compromissoria fin qui esaminata sarebbe divenuto impossibile in ragione del fatto che il CP_1, pur avendo ricevuto espressa diffida a non procedere ad alcun mutamento dello stato dei luoghi, avrebbe inopinatamente affidato a terzi il completamento dei lavori così modificando irrimediabilmente l’opera in corso di esecuzione ed impendendo qualsivoglia rilievo tecnico in sito, deve, poi, osservarsi, per un verso, che trattasi di circostanza che non impedisce affatto il futuro giudizio arbitrale, dovendo quest’ultimo, per quanto sopra detto, avere ad oggetto l’intera controversia insorta tra le parti (e, dunque, non solo l’espressione di un giudizio squisitamente tecnico – giudizio tecnico, di per sé, peraltro, pur sempre esprimibile sulla scorta di prove documentali o costituenti) e, per altro verso, che trattasi di circostanza che potrebbe, al più, incidere sulla natura dei mezzi di prova in concreto praticabili e sulla valutazione complessiva della prova medesima ma che non certo incide sull’efficacia della clausola compromissoria di cui fin qui si è detto.

Privo di qualsivoglia rilievo si appalesa, infine, il fatto che il CP_1 convenuto non abbia sollevato analoga eccezione di compromesso nell’ambito del procedimento per A.T.P. precedentemente intercorso tra le parti, trattandosi di circostanza che sia in sé e per sé considerata sia, *a fortiori*, ove si tenga conto della natura cautelare del procedimento per

A.T.P. e della conseguente impossibilità di operare della clausola compromissoria di cui si tratta in relazione allo stesso procedimento, si appalesa come del tutto inidonea a concretare una qualsivoglia preventiva rinuncia tacita agli effetti della medesima clausola compromissoria.

Per tutto quanto innanzi, dunque, deve, in definitiva, accertarsi l'incompetenza dell'adito Tribunale, per essere la presente controversia oggetto di clausola compromissoria.

Le spese di lite seguono la soccombenza attorea e si liquidano come in dispositivo, avuto riguardo al valore della controversia ed all'andamento concreto del giudizio dipanatosi in una sola udienza senza alcuna attività istruttoria.

Nella condotta processuale della **Pt_1** non si rinvergono gli estremi della mala fede ovvero della colpa grave, non potendosi, in particolare, quest'ultima identificare nella mera infondatezza delle tesi difensive proposte.

La domanda di condanna ai sensi dell'art. 96 c.p.c. proposta dal **CP_1** convenuto va, pertanto, respinta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, *contrariis reiectis*, così provvede:

- 1) dichiara l'incompetenza del Tribunale adito per essere la controversia oggetto di convenzione di arbitrato;
- 2) condanna la **Parte_1** al rimborso, in favore del condominio di **[...]** **CP_1** di Milano, delle spese di lite, liquidate in € 518,00 per esborsi ed € 3.809,00, oltre accessori per legge dovuti, per compensi professionali di avvocato;
- 3) rigetta la domanda di condanna ai sensi dell'art. 96 c.p.c. proposta dal condominio di **Controparte_1** di Milano;
Milano, li 4.6.2025.

Il Giudice monocratico
Mauro Pacifico