

Civile Ord. Sez. 3 Num. 18336 Anno 2026
Presidente: GRAZIOSI CHIARA
Relatore: CRICENTI GIUSEPPE
Data pubblicazione: 07/06/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 6589/2024 R.G. proposto da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., rappresentata e difesa dall'avvocato
Marco Fabio Leppo unitamente all'avvocato Giordano Balossi

-ricorrente-

contro

Fallimento di Cavallino Hotel S.r.l., , rappresentato e difeso dall'avvocato
Pasqualino Catena

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 147/2024 depositata
il 23/1/2024;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29/5/2026 dal
Consigliere Giuseppe Cricenti:

FATTI DI CAUSA

1.- In data 28 novembre 2006, MPS Leasing & Factoring S.p.A. (poi incorporata in Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con atto di fusione del 20 aprile 2023) stipulava con Cavallino Hotel S.r.l. il contratto di locazione finanziaria n. 1150836, avente ad oggetto un complesso immobiliare adibito a casa di riposo sito nel Comune di Modugno (BA), della durata di 15 anni, per un corrispettivo complessivo di € 6.690.763,41 oltre IVA, da pagarsi in 180 rate, la prima di € 484.158,57 e le successive 179 rate mensili di € 34.673,77 ciascuna.

Lo stesso giorno la concedente acquistava la piena proprietà dell'immobile con atto a rogito del Notaio Francesco Mazza di Valenzano.

Nel corso del rapporto, Cavallino Hotel S.r.l. si rendeva inadempiente all'obbligo di pagamento dei canoni, con la conseguenza che, in data 21 novembre 2017 MPS Leasing & Factoring le comunicava l'avvenuta risoluzione del contratto, richiedendo il pagamento dei canoni scaduti e la restituzione del bene. L'utilizzatrice risultava infine debitrice di € 2.667.161,81.

2.- La concedente otteneva dal Tribunale di Siena il decreto ingiuntivo n. 43/2018 per il pagamento di € 2.379.590,61 a titolo di canoni scaduti e insoluti, avvalendosi della clausola contrattuale che faceva salva la facoltà della concedente di adire il giudice ordinario per il pagamento dei propri crediti pecuniari.

Contemporaneamente, MPS Leasing & Factoring introduceva il procedimento arbitrale – previsto dalla clausola compromissoria contenuta nell'art. 8 delle Condizioni Particolari del contratto – al fine di ottenere la condanna di Cavallino Hotel S.r.l. alla restituzione dell'immobile.

3.- Il Collegio Arbitrale, dopo aver concesso termini per memorie e disposto CTU contabile/econometrica su richiesta della resistente, con lodo non definitivo del 15 marzo 2019 rigettava la questione pregiudiziale sollevata da Cavallino Hotel S.r.l., confermava la validità ed efficacia della clausola

arbitrale e dichiarava la propria competenza; con lodo definitivo del 25 luglio 2019 rigettava le domande ed eccezioni preliminari di MPS Leasing & Factoring, rigettava le domande ed eccezioni di Cavallino Hotel S.r.l., accoglieva le domande della concedente, dichiarava l'intervenuta risoluzione del contratto di leasing e condannava Cavallino Hotel S.r.l. alla restituzione immediata del bene immobile, ponendo a carico della stessa i $\frac{3}{4}$ dei costi del procedimento arbitrale (€ 125.956,44 complessivi).

4.- Con atto di citazione notificato il 7 luglio 2020, Cavallino Hotel S.r.l. proponeva impugnazione del lodo arbitrale dinanzi alla Corte d'appello di Firenze (R.G. 1166/2020), chiedendo, previa sospensione ex art. 830 c.p.c., di porre integralmente a carico della banca le spese e gli onorari del giudizio arbitrale, sul presupposto dell'assenza di una valida volontà compromissoria.

Nel corso del giudizio, Cavallino Hotel S.r.l. veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Bari con sentenza n. 164/2021. In data 16 dicembre 2022 si costituiva MPS Leasing & Factoring S.p.A., eccependo l'interruzione del giudizio e chiedendo in via preliminare il rigetto della sospensione e la dichiarazione di inammissibilità dell'impugnazione sotto plurimi profili (artt. 829, 348-bis, 342, 817 c.p.c.), e nel merito il rigetto integrale.

In data 2 gennaio 2023 la Curatela del Fallimento Cavallino Hotel S.r.l. depositava comparsa di intervento per la prosecuzione del giudizio ex art. 302 c.p.c., riportandosi alle conclusioni dell'atto di appello.

5.- Con sentenza n. 147/2024 dell'11 gennaio 2024, pubblicata il 23 gennaio 2024, la Corte d'appello di Firenze così provvedeva:

dichiarava la nullità del lodo non definitivo e, conseguentemente, del lodo definitivo per difetto della *potestas iudicandi*, ai sensi dell'art. 829, comma 1, n. 1 c.p.c.; condannava MPS Leasing & Factoring S.p.A. alla rifusione al Fallimento delle spese del procedimento arbitrale (€ 10.022) e delle spese del giudizio di impugnazione (€ 8.470), oltre accessori, ponendo integralmente a carico della banca anche le spese di CTU.

6.- Questa sentenza è oggetto di ricorso per cassazione da parte di Banca Monte dei Paschi di Siena, succeduta alla originaria creditrice, con un motivo di censura, illustrato pure con memoria. Si è difeso il Fallimento con controricorso e memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- L'unico motivo prospetta violazione e falsa applicazione dell'art. 1341 c.c.

1.1. - La Corte d'Appello di Firenze ha motivato la nullità della convenzione arbitrale sostenendo che la dichiarazione di approvazione specifica ex artt. 1341 e 1342 c.c., apposta in calce al contratto, non rispetterebbe i requisiti di legge. In particolare, la Corte territoriale ha ritenuto che il richiamo all'«Art. 8 (clausole varie) delle Condizioni Particolari» costituisca un mero richiamo numerico privo dell'enunciazione, anche sintetica, del contenuto della clausola compromissoria, trattandosi di un «coacervo di disposizioni di contenuto eterogeneo», inidoneo a ingenerare nella parte aderente la dovuta attenzione.

Si contesta tale statuizione sotto i seguenti profili:

a) La clausola compromissoria era adeguatamente evidenziata nel testo contrattuale. L'art. 8 delle condizioni particolari, pur recante la rubrica «Clausole varie», contiene al proprio interno differenti impegni ben differenziati con separati sottotitoli. La clausola arbitrale è specificamente intitolata «CLAUSOLA ARBITRALE», con carattere totalmente maiuscolo, di adeguata dimensione, separata e distanziata dalle clausole precedenti, con contenuto obiettivamente chiaro. L'amministratore unico di Cavallino Hotel S.r.l. ha apposto la propria firma non solo a pagina 7 del contratto (in calce all'approvazione ex artt. 1341 e 1342 c.c.), ma anche a pagina 5, proprio a fianco della denominazione «CLAUSOLA ARBITRALE».

b) La giurisprudenza di legittimità consente il richiamo numerico e/o per titolo. La ricorrente richiama numerosi precedenti della giurisprudenza di questa Suprema Corte a sostegno della validità della clausola, alla luce dei

quali non è necessaria ai fini dell'approvazione specifica delle clausole vessatorie la riproduzione letterale del contenuto né una distinta approvazione per ciascuna clausola, essendo sufficiente che siano individuate in un'unica dichiarazione autonomamente sottoscritta con indicazioni idonee a contraddistinguerle; e l'obbligo di specifica approvazione ex art. 1341 c.c. è rispettato anche nel caso di richiamo numerico a clausole, onerose e non, purché non cumulativo, salvo che – nell'ipotesi cumulativa – non sia accompagnato da un'indicazione, benché sommaria, del loro contenuto; è altresì sufficiente, quale indicazione idonea a suscitare l'attenzione del sottoscrittore, il richiamo al numero o alla lettera che contraddistingue la clausola, senza necessità di integrale trascrizione, ed è sufficiente che la sottoscrizione sia apposta dopo indicazioni idonee a richiamare l'attenzione, essendo irrilevante che contestualmente vengano approvate anche altre clausole onerose ugualmente evidenziate; il richiamo cumulativo poi non osta all'efficacia della clausola se accompagnato dall'indicazione, sia pure sommaria, del contenuto.

c) La clausola è stata sottoscritta da una società, non da un consumatore. Cavallino Hotel S.r.l., in quanto società, ha sottoscritto scientemente e con consapevolezza la clausola arbitrale, che risulta redatta in modo chiaro e con tecnica idonea a richiamare l'attenzione del legale rappresentante.

d) Si eccepisce poi la violazione dell'art. 817 c.p.c. sotto il profilo della tardività dell'eccezione. Si evidenzia altresì che, ai sensi dell'art. 817 c.p.c., la parte che non eccepisce nella prima difesa successiva all'accettazione degli arbitri l'incompetenza per invalidità o inefficacia della convenzione d'arbitrato non può per questo motivo impugnare il lodo. Nel caso di specie, le eccezioni circa la validità della clausola compromissoria sarebbero state notevolmente ampliate solo tardivamente con l'atto di citazione in appello.

1.2.- Il motivo è inammissibile.

Innanzitutto, la controricorrente eccepisce, sia nel controricorso che poi con la memoria, che la questione della apposizione della firma a pagina 5 (da

parte dell'amministratore della società), quale firma dunque valida ad approvare la clausola arbitrale, è posta per la prima volta in questa sede, non risultando essere stata sottoposta al giudice di appello.

Ma questa eccezione è infondata.

In realtà, la questione era stata sottoposta al giudice di appello, cui era stato chiesto di accertare se, complessivamente, tenuto dunque conto di tutto il documento contrattuale, la clausola arbitrale potesse dirsi validamente sottoscritta. Ed in tale tema di decisione rientrava anche quello della validità della firma a pagina 5.

Inoltre, ed è anch'essa questione preliminare, è estranea alla questione qui in esame la censura di violazione dell'art. 817 c.p.c., che, come è noto, disciplina le preclusioni nel giudizio arbitrale, e presuppone dunque che esso sia legittimamente instaurato. Qui si discute per contro della valida devoluzione della controversia in arbitri, che è altra cosa, diversa dai poteri e dagli oneri delle parti nel giudizio arbitrale. Non si può, cioè, eccepire di non avere tempestivamente contestato i presupposti del giudizio arbitrale davanti al collegio arbitrale, in un giudizio in cui si discute se quel collegio arbitrale è stato validamente nominato, o meglio se ad esso si poteva validamente fare ricorso.

Ciò detto, affinché la clausola arbitrale possa dirsi valida, deve essere esplicitamente sottoscritta. Non occorre che lo sia singolarmente, in quanto «l'obbligo della specifica approvazione per iscritto a norma dell'art. 1341 c.c. della clausola vessatoria è rispettato anche nel caso di richiamo numerico a clausole, onerose e no, purché non cumulativo, salvo che, in quest'ultima ipotesi, non sia accompagnato da un'indicazione, benché sommaria, del loro contenuto» (Cass. n. 17939/2018).

Occorre, in altri termini, che, oltre ad aver sottoscritto il contratto, la parte abbia sottoscritto - nelle forme che si sono dette - la singola clausola arbitrale.

Nel caso di specie, la dichiarazione di approvazione di quella clausola reca il testuale richiamo: «Art. 8 (clausole varie) delle Condizioni Particolari». L'art. 8, sotto la rubrica «Clausole Varie», costituisce — come accertato dalla Corte d'appello — «un coacervo di disposizioni di contenuto eterogeneo». Il richiamo è dunque cumulativo (rinvia all'intero articolo, non specificamente alla clausola arbitrale) ed è privo di qualsiasi indicazione, anche sommaria, del contenuto della clausola compromissoria. Manca, nella dichiarazione di approvazione, persino la parola «arbitrato» o «clausola arbitrale».

Questa situazione è esattamente quella che la giurisprudenza di questa Suprema Corte considera inidonea: «il richiamo in blocco di tutte le condizioni generali di contratto o di gran parte di esse, comprese quelle prive di carattere vessatorio, e la sottoscrizione indiscriminata delle stesse, sia pure sotto l'elencazione secondo il numero d'ordine, non determina la validità ed efficacia, ai sensi dell'art. 1341 c.c., comma 2, di quelle onerose» - così Cass. n. 9492/2012 -. Nella stessa linea si pone Cass. n. 5733/2008, che ha escluso la sufficienza del «richiamo cumulativo numerico e la distinta sottoscrizione di gran parte delle condizioni generali di contratto, effettuato con modalità tali da rendere difficoltosa la selezione e la conoscenza di quelle a contenuto vessatorio».

L'argomento della firma apposta a pagina 5 in corrispondenza della clausola arbitrale non muta la conclusione, in quanto «l'esigenza della approvazione per iscritto delle clausole onerose (art. 1341, secondo comma, c.c.) [...] può ritenersi soddisfatta solo con una sottoscrizione autonoma, apposta ad una dichiarazione di accettazione distinta da quella diretta alla conclusione del contratto; non è sufficiente la sola apposizione di firme a margine di ogni pagina, riferibili al contratto globalmente considerato» (Cass. n. 21666/2024). La firma su ciascuna pagina attiene alla validità della scrittura privata come documento e non assolve alla funzione di specifica approvazione delle clausole vessatorie richiesta dall'art. 1341 c.c.

Ancor più chiaramente, si è affermato che «non è sufficiente che la singola clausola risulti evidenziata nel contesto del contratto, allorché la sottoscrizione sia stata unica, e non rileva, in contrario, la collocazione della clausola immediatamente prima della sottoscrizione o la sua stampa in caratteri tipografici evidenziati» (Cass. n. 32731/2023). Se la semplice evidenziazione grafica nel corpo del testo non è sufficiente nemmeno quando la sottoscrizione sia collocata immediatamente dopo, a maggior ragione non lo è nel caso in cui la clausola — pur evidenziata — sia richiamata nella dichiarazione di approvazione solo attraverso il rinvio cumulativo e anonimo a un intero articolo.

In conclusione, la Corte distrettuale ha fatto buon governo dei principi di diritto applicabili. Ha correttamente individuato la norma di riferimento (art. 1341, comma 2, c.c.), ha richiamato la giurisprudenza pertinente (Cass. n. 17939/2018) e l'ha applicata al caso concreto, rilevando — con accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità — che il richiamo «Art. 8 (clausole varie)» non conteneva alcuna enunciazione, neppure sintetica, del contenuto della clausola compromissoria.

La censura della ricorrente, sotto l'apparente veste della violazione di legge, sollecita in realtà un riesame del materiale istruttorio per pervenire a una diversa ricostruzione del fatto: operazione che (cfr. Cass. n. 2668/2024; Cass. S.U. n. 34476/2019), esorbita dai limiti del sindacato di legittimità, e così viene a costruire una censura inammissibile.

Vi è poi un ulteriore profilo, che si rileva *ad abundantiam*.

È regola che, ai fini della validità della clausola, non solo ne è richiesta la doppia sottoscrizione, ma anche «la scelta di una tecnica redazionale idonea a suscitare l'attenzione del contraente debole sul significato delle clausole, a lui sfavorevoli, comprese tra quelle specificamente approvate» (Cass. n. 21296/2022). Nel caso di specie, la dichiarazione di approvazione — pur esistente — si limita a un rinvio numerico ad un intero articolo eterogeneo. La tecnica redazionale adottata non consente al sottoscrittore di

comprendere, dalla sola lettura della dichiarazione di approvazione, che tra le clausole approvate vi è anche una clausola compromissoria.

2. In conclusione, il ricorso va dichiarato inammissibile. Le spese seguono la soccombenza, liquidate come da dispositivo

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. n. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente a rifondere al controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 18000 per compensi ed euro 200 per gli esborsi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. n. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 29 maggio 2026

Il Presidente
Chiara Graziosi