



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI BARI
Sezione Seconda CIVILE

La Corte di Appello di Bari composta dai magistrati:

dott. Alessandra Piliago	Presidente rel.
dott. M. Angela Marchesiello	Consigliere
dott. Alberto Binetti	Cnsigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1496/2024** promossa da:

Parte_1 avv. SARDELLA GIUSEPPE)
contro

Controparte_1 (avv. DI NOIA GIUSEPPE)

CP_2 (avv. RENNA GIOVANNA e avv. SARCINELLI CARMINE)

All'udienza del 3.07.2026, la causa è stata riservata ex art. 352 cpc.

All'odierna udienza, sentito l'istruttore, la causa è stata decisa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

CP_2 (nel giudizio n. RG 6197/2019) e *Parte_1* (nel giudizio riunito n. R.G. 6398/2019), in qualità di promittenti venditori, hanno proposto opposizione al decreto ingiuntivo n. 1551/19 emesso dal Tribunale di Trani in data 19.9.2019, con cui *Controparte_1* promissario acquirente, ingiungeva loro il pagamento di € 250.000,00 oltre accessori, per l'inadempimento del contratto preliminare di compravendita di immobili da edificarsi nel comune di Minervino Murge.

Secondo la prospettazione del *CP_1* con contratto preliminare del 18.10.2006 *Parte_1*

[...] e *CP_2* si erano impegnati a trasferire la proprietà di un suolo sito in Minervino Murge alla Contrada Coste della Croce Zona C2 Lotto 5, in comproprietà pro quota del valore di ¼ tra loro e con *Parte_2* e *Parte_3*.

Il corrispettivo era stato pattuito a corpo in € 270.000,00 di cui € 50.000,00 versati in loco a titolo di caparra confirmatoria e, nel corso dell'avanzamento dei lavori, erano stati corrisposti importi per un totale di € 200.000,00.

Poiché l'immobile ad edificarsi oggetto del preliminare non era stato trasferito nei termini pattuiti, il **CP_1** aveva esercitato il recesso dal contratto preliminare ovvero, in via subordinata, ne aveva eccepito la nullità ex d.lgs 122/2005. Di qui l'ingiunzione di pagamento dell'importo di € 250.000,00, di cui € 150.000,00 a titolo di restituzione degli acconti versati ed € 100.000,00 quale riconoscimento del doppio della caparra corrisposta, ovvero, in via subordinata, l'ingiunzione di pagamento dell'importo di € 200.000,00, pari ai soli acconti versati.

Gli oppositori sollevavano eccezione di difetto di competenza del Giudice adito perché la risoluzione di ogni controversia relativa al contratto preliminare era devoluta contrattualmente ad un collegio di arbitri ex art. 13 del contratto preliminare.

Nel merito, il **Parte_1** riteneva insussistenti i presupposti per l'esercizio del diritto di recesso perché i promittenti venditori ed il promissario acquirente si erano obbligati rispettivamente a vendere ed acquistare la proprietà dell'immobile da realizzare, senza l'indicazione di un termine entro cui effettuare la stipula dell'atto di compravendita.

L'unico termine previsto in contratto preliminare era quello per la consegna dell'immobile, di cui all'art. n.7, il quale recita che: *"Le unità immobiliari oggetto del presente atto saranno consegnate, previa relazione del relativo verbale, indipendentemente dalla stipula del pubblico rogito nel termine massimo di mesi 30 (trenta) dalla data di inizio dei lavori comunicata al Comune ,di Minervino Murge, salve le ipotesi di fortuito o forza maggiore. Il termine di consegna non è ritenuto essenziale."*

Deduceva, altresì, la inapplicabilità della disciplina della nullità ex D. Lgs 122/2005 perché non aveva sottoscritto il contratto preliminare quale "costruttore".

Infine in ordine al quantum dei pagamenti effettuati, il **Parte_1** sosteneva che il **CP_1** avesse effettuato pagamenti per un importo inferiore a quanto riferito, perché gli assegni bancari n.2.122.069.505-10 di € 11.000,00 — n.1.010.972.673-09 di € 7.500,00 — n.1.010.972.672-08 di € 7.500,00 sarebbero stati tratti da **CP_1** in favore della ditta Ediltop ed incassati dalla stessa e gli assegni n.2.129.858.383-03 di € 10.000,00 e n.2.129.858.384-04 di € 11.000,00 sono stati tratti da **CP_1** in favore di me medesimo ed incassati dallo stesso.

Concludeva pertanto affinché fosse dichiarata l'incompetenza del giudice adito stante l'obbligo di formare un collegio di arbitri, e quindi improcedibile la domanda giudiziale oggetto dell'ingiunzione di pagamento opposta, con revoca del decreto ingiuntivo opposto. Nel merito, ugualmente chiedeva la revoca del decreto ingiuntivo opposto con condanna di controparte al pagamento delle spese e competenze di giudizio.

Lo **CP_2** rassegnava le medesime conclusioni del **Parte_1** ma nel merito sosteneva la sua estraneità ai fatti contestati poiché non aveva mai incassato o gestito le somme riportate negli assegni

in atti; e comunque il suo ruolo sarebbe stato solo quello di impegnarsi a procurare l'acquisto del suolo per gli altri comproprietari.

Il Tribunale di Trani, con la sentenza n. 1422/2024, pubblicata il 10.10.2024, così decideva:

a) in parziale accoglimento dell'opposizione dichiara improponibili davanti all'Autorità giudiziaria ordinaria le domande avanzate da *Controparte_1* di inefficacia del contratto preliminare;

b) accoglie la domanda di restituzione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo opposto e condanna *CP_2* e *Parte_4*, in solido, alla restituzione in favore di *Controparte_1* della somma di euro 200.000,00 oltre interessi dalla domanda sino al soddisfo;

c) Compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio.

Motivava che, con riferimento alle domande formulate dall'opposto e volte ad accertare l'invalidità del contratto per recesso o per nullità ex art. 122/2005, operava la clausola compromissoria, di cui all'art. 13 del contratto preliminare, con conseguente devoluzione della questione al collegio arbitrale.

La domanda restitutoria, invece, presupponeva l'assenza di un titolo giustificativo dei pagamenti effettuati ed integrava un indebito oggettivo ex art. 2033 c.c. con conseguente la competenza del tribunale ordinario adito trattandosi di domanda slegata dalla causa petendi del contratto.

Valorizzava la documentazione in atti da cui emergeva che il promissario acquirente aveva esercitato il recesso in data 15.10.2014, attivando la relativa procedura arbitrale (doc. 9 e 5 del fascicolo monitorio); il versamento di € 200.000,00 da parte del *CP_1* a fronte di un immobile mai consegnato, risultava dalle quietanze in atti; in particolare quanto ad euro 50.000,00 per la quietanza indicata nel contratto (art. 5 del contratto preliminare), euro 100.000,00 per la quietanza del 5.7.2007 (doc. 11 del fascicolo monitorio), euro 20.000,00 per la quietanza dell'11.11.2010 ed euro 30.000,00 per la quietanza del 29.3.2012 (non oggetto di contestazione specifica).

L'obbligo restitutorio sulla base del contratto gravava su entrambi gli opposenti, attenendo ai rapporti interni tra gli obbligati eventuali ulteriori ripartizioni.

La richiesta avanzata dall'opposto del pagamento del doppio della caparra, invece, non poteva essere esaminata, trattandosi di questione afferente all'esecuzione del contratto e come tale devoluta alla competenza arbitrale.

Revocava, quindi, il decreto ingiuntivo e condannava gli opposenti alla restituzione solo dell'importo di euro 200.000,00.

Avverso detta pronuncia ha proposto appello *Parte_1* contestando che il Tribunale aveva erroneamente:

- 1) qualificato la domanda di restituzione degli acconti come una domanda restitutoria per indebito oggettivo a seguito del mancata esecuzione del preliminare;
- 2) omesso di integrare il contraddittorio nei confronti dei litisconsorti necessari atteso che vedeva come promittenti venditori anche i sigg. *Parte_2* e *Parte_3*, in danno dei quali *CP_1* non aveva promosso l'ingiunzione di pagamento opposta nonostante fondasse il suo credito sul presunto inadempimento al contratto
- 3) determinato il quantum.

Invocava la competenza degli arbitri per tutte le domande.

Si costituiva *Controparte_1* contestando la fondatezza dell'avverso gravame instando per il rigetto.

Proponeva, altresì, appello incidentale, lamentando che il Tribunale aveva erroneamente omesso di delibare l'eccezione di inoperatività/improcedibilità della previsione arbitrale in quanto si trattava di clausola c.d. binaria (3 arbitri di cui uno ciascuno scelto dalle parti e, a seguire, il terzo dal Presidente della Camera Arbitrale o, in difetto, dell'Ordine degli avvocati di Trani) laddove con riferimento all'unica controparte "promittente venditrice" (nell'insieme Sigg. *Controparte_3*, si era creata una pluralità di posizioni tali da non esprimere unico e omogeneo centro di interessi.

Con la conseguenza che, per l'effetto, l'adita Autorità giudiziaria sarà competente a conoscere ogni questione sollevata in giudizio dalle parti, non ostando alcuna riserva di arbitrato.

In via gradata (ove non accolta siffatta censura e dunque con necessità di interpretazione della portata della pattuita clausola arbitrale):

Contestava, altresì, l'erronea interpretazione dell'art. 13 del contratto preliminare la cui interpretazione era di riservare alla cognizione degli arbitri unicamente le controversie "*relativamente alla interpretazione e alla esecuzione del presente contratto*" e non già per le differenti questioni (uniche pacificamente oggetto di causa) di scioglimento del vincolo quali la nullità del negozio (quest'ultima riposante su vizi genetici a monte del sinallagma) ovvero, occorrendo, anche il suo recesso.

Con il terzo motivo contestava il capo della sentenza relativo alla regolamentazione delle spese.

Si costituiva *CP_2* aderendo alle conclusioni rassegnate dal *Parte_1*.

L'appello incidentale è fondato.

Preliminarmente deve essere esaminata l'eccezione di incompetenza del Tribunale ordinario, ai sensi dell'art. 13 del contratto preliminare, per la presenza di una clausola arbitrale (primo motivo dell'appello principale e di quello incidentale).

Com'è noto, spetta al solo giudice del merito interpretare il contenuto del suddetto patto e di delineare in conseguenza l'ambito della cognizione degli arbitri, dal momento che il percorso che deve essere

condotto al fine di accertare il significato, sia grammaticale che logico delle espressioni usate, si fonda sulla ricostruzione della loro comune volontà, e se risulta rispettosa delle regole di ermeneutica citate e sia correttamente motivata, tale indagine non è sindacabile in sede di legittimità (per tutte Cass. 14 aprile 1994 n. [3504](#); nn. [5549/2004](#), [18917/2004](#), [14557/2004](#)).

Orbene, nel caso di specie, l'art. 13 del contratto preliminare recita:

“Le parti convengono di affidare la risoluzione di tutte le controversie che dovessero sorgere relativamente alla interpretazione ed alla esecuzione del presente contratto ad un collegio arbitrale composto di tre arbitri, dei quali i primi due nominati, uno per ciascuno, dalle parti ed il terzo dal Presidente della Camera Arbitrale di Trani o in difetto dal Presidente del Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Trani.

Il Collegio deciderà secondo diritto, nel rispetto, per quanto possibile, delle norme di procedure e del principio del contraddittorio.

L'arbitrato sarà rituale.”

Ciò posto, come affermato dalla giurisprudenza di legittimità, la disposizione di cui all'art. 808-quater c.p.c. è sì norma di favor per la competenza arbitrale nel senso dell'estensione, in caso di dubbio, della convenzione arbitrale "a tutte le controversie che derivano dal contratto o dal rapporto cui la convenzione si riferisce", ma essa non comporta l'esclusione della giurisdizione statale ove possa essere dubbio che le parti abbiano voluto scegliere in via esclusiva l'arbitrato (cfr. in motivazione Cass, n. 22490/2018).

Orbene, nel caso di specie, il tenore della clausola arbitrale di cui all'art. 13 del contratto preliminare non cristallizza una volontà univoca ed esclusiva di devoluzione agli arbitri di tutte le controversie nascenti dal contratto.

La devoluzione agli arbitri è circoscritta alle sole vicende afferenti “l'interpretazione e esecuzione” del contratto sottendendo, in tal modo, una ratio di conservazione negoziale che non si attaglia nel caso di specie.

La fattispecie in esame, infatti, vede le parti in posizione sbilanciata avendo il promissario acquirente corrisposto un totale di € 200.000,00 per l'acquisto di un immobile che, tuttavia, non è venuto ad esistenza.

Su questa base fattuale si innesta la domanda del CP_1 di nullità del contratto ovvero di esercizio del diritto di recesso al fine evidente di scioglimento ab origine del vincolo contrattuale.

Trattasi, pertanto, di vicende che non hanno ancora raggiunto la soglia dell'esecuzione e dell'interpretazione del contratto e che, pertanto, esulano dall'ambito di applicazione dell'art. 13 e quindi dalla competenza degli arbitri.

Peraltro, *Controparte_1* ha vanamente attivato la procedura arbitrale (come emerge dal fascicolo del monitorio), notificando l'atto introduttivo a *Parte_1* e *CP_2* che, tuttavia, invece di nominare un solo arbitro per entrambi (intesi come unico centro di interesse) come contrattualmente stabilito hanno nominato un arbitro per ciascuno a seguito di intervenuti contrasti interni esprimendo, così, una pluralità di posizioni e non già un unico ed omogeneo centro di interessi.

Devoluta l'intera controversia alla competenza del giudice ordinario adito, la domanda di recesso esercitata dal *CP_1* è fondata.

A questo punto va disatteso il secondo motivo dell'appello principale.

Ed infatti, contratto preliminare posto a base dell'ingiunzione opposta vede come promittenti venditori che hanno sottoscritto *Parte_1* e *CP_2* in proprio e per conto, rispettivamente, di *Parte_2* e *Parte_3* di cui dichiaravano di garantire l'adempimento delle obbligazioni.

Ciò posto, è documentalmente provato il versamento di complessivi €. 150.000,00 da parte del *CP_1* così suddivisi:

- €. 50.000,00 quale iniziale acconto/caparra di cui alla dichiarazione art. 2 contratto preliminare del 18.10.2006;
- €. 100.000,00 quietanza del 5.7.2007 di ricezione "integrale del secondo e terzo stato di avanzamento, siccome disciplinati dal preliminare di compravendita";
- €. 20.000,00 quietanza dell'11.11.2010 di ricezione del "versamento parziale del quarto stato di avanzamento, siccome disciplinato dal preliminare di compravendita" (doc. 3 presente fase opposizione);
- €. 30.000,00 quietanza del 29.3.2012 di ricezione di detta somma "a mezzo rilascio di n. 4 assegni bancari dell'importo di €.7.500,00 ciascuno (nn. 1010966780/05, 1010972671/07, 672/08 e 673/09)..."

A fronte dei suindicati pagamenti, l'immobile non è stato mai consegnato e ciò in violazione dell'art. 7 del preliminare che prevedeva il termine di 30 mesi dalla data di inizio dei lavori (documentata esservi stata il 22.2.2007 - cfr. doc. 3 fasc. monitorio) che, pertanto, è spirato sin dal 22.8.2009.

Il recesso risulta legittimamente esercitato e la restituzione di quanto versato, ivi compreso il conseguito allo scioglimento del vincolo contrattuale.

Parte appellante incidentale ha diritto, altresì, alla corresponsione della somma di € 50.000,00 pari al doppio della caparra.

Il vincolo risulta sciolto nei confronti dell'unica parte contrattuale a nulla rilevando, nei rapporti con il promissario acquirente, i contrasti interni insorti tra i promittenti venditori.

Rimane assorbita la domanda di nullità ex D. Lgs 122/2005 nonché ogni altra questione sollevata dalle parti.

Alla stregua di tutto quanto sopra esposto l'appello principale deve essere rigettato.

Le spese del doppio grado seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo in base al valore della causa ai sensi del DM n. 55/2014 (parametri medi con fase di trattazione dimidiata per assenza di istruttoria in entrambi i gradi).

Sussistono, a carico dell'appellante principale, i presupposti per il pagamento del doppio contributo unificato.

PQM

La Corte di Appello di Bari, seconda sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello principale proposto da *CP_2* e *Parte_1* avverso la sentenza del Tribunale di Trani n. 1422/2024, pubblicata il 10.10.2024 nonché avverso l'appello incidentale proposto da *CP_1*

[...] avverso la medesima pronuncia ed in riforma della stessa così provvede:

- accoglie l'appello incidentale e per l'effetto dichiara legittimo il recesso esercitato da *Controparte_1*
- condanna *CP_2* e *Parte_1*, in solido fra loro, al pagamento, in favore di *Controparte_1* dell'importo di € 250.000,00 oltre interessi dalla domanda al saldo;
- rigetta l'appello principale;
- condanna *CP_2* e *Parte_1*, in solido tra loro, al pagamento delle spese processuali che liquida in € 11.268,00 per il primo grado ed in € 12.154,00 per l'appello, oltre rsf 15%, IVA e CPA come per legge.

Sussistono, a carico dell'appellante principale, i presupposti per il pagamento del doppio contributo unificato.

Così deciso nella camera di consiglio della seconda sezione della Corte di Appello di Bari del 10.07.2026

Il Presidente est.
Alessandra Piliego