



0003464/15

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

\*VENDITA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 1900/2009

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 3464

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 321

Dott. MASSIMO ODDO - Presidente - Ud. 03/12/2014  
Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere - PU  
Dott. LINA MATERA - Consigliere -  
Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -  
Dott. ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 1900/2009 proposto da:

FINANZIARIA IMMOBILIARE BRAIDENSE SRL IN LIQUIDAZIONE  
01599900048, IN PERSONA DEL LIQUIDATORE, elettivamente  
domiciliata in ROMA, VIALE GIULIO CESARE 14 A-4,  
presso lo studio dell'avvocato GABRIELE PAFUNDI, che  
la rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
ANTONINO RIZZO;

2014

2452

- ricorrente -

**contro**

BEVILACQUA ANGELO BVLNGL30E30L919J, elettivamente  
domiciliato in ROMA, VIA FAMAGOSTA, 2, presso lo

studio dell'avvocato CARLO ROSA, rappresentato e difeso dall'avvocato MARIO BOVECCHI;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 3095/2007 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 22/11/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 03/12/2014 dal Consigliere Dott. ANTONINO SCALISI;

udito l'Avvocato Rizzo Antonino difensore della ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MAURIZIO VELARDI che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso o, in subordine, il rigetto.



Svolgimento del processo

Bevilacqua Angelo, con atto di citazione del 14 luglio 1983, conveniva in giudizio, davanti al Tribunale di Milano la società Finanziaria immobiliare Gli Ontani, con sede in Milano, per ottenere sentenza che dichiarasse la sua proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pietrasanta via Cavour 80, all'epoca in costruzione giusta scrittura privata del 25 marzo 1982, previo accertamento dell'autenticità di tale contratto.

Si costituiva la società convenuta, chiedendo il rigetto della domanda in quanto la scrittura provata di cui si dice era da considerarsi un semplice preliminare di vendita e non un atto definitivo di vendita e in via riconvenzionale, chiedeva la risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'attore non avendo questi pagato il prezzo convenuto. In corso di causa il procuratore della convenuta dichiarava di rinunciare alla domanda proposta in via riconvenzionale. Epperò, dopo aver, invano, diffidato Bevilacqua alla conclusione del contratto di compravendita il 31 ottobre 1984 conveniva in giudizio Bevilacqua Angelo per sentire dichiarare risolto il contratto del 25 marzo 1982 per inadempimento dell'acquirente.

Le cause venivano riunite e il Tribunale di Milano con sentenza del 1986 dichiara risolto il contratto per colpa dell'attore, ritenendo per altro che il contratto contenesse una semplice promessa di compravendita. Condannava Bevilacqua alla restituzione dell'unità immobiliare ed al pagamento di un compenso o di un'indennità per il godimento sine titulo dell'immobile

Su appello di Bevilacqua e su appello incidentale della società Immobiliare la Corte di Appello di Milano con sentenza del 18 gennaio 1989 confermava la sentenza di primo grado, respingendo sia l'appello principale e sia l'appello

incidentale.

Contro questa decisione veniva proposto da Bevilacqua, ricorso per cassazione articolato su due motivi, lamentando: a) che erroneamente il Giudice del merito non aveva ritenuto che la scrittura fosse un contratto definitivo di compravendita; b) che non sussisteva l'inadempimento del ricorrente.

La Corte di Cassazione con sentenza n. 4934 del 1991 rigettava il primo motivo del ricorso, ma accoglieva il secondo, cassava la sentenza della Corte di Milano e rinviava la causa ad altra sezione della stessa Corte di appello.

La società Finanziaria Immobiliare Braidense srl in liquidazione, avente causa per incorporazione dalla Nuova Versilia srl. a sua volta avente causa per incorporazione dalla società Immobiliare Gli Ontani srl., riassumeva la causa per ottenere la pronuncia di risoluzione del contratto preliminare di vendita per inadempimento di Bevilacqua.

Si costituiva Bevilacqua contrastando la pretesa dell'appellante.

La Corte di appello di Milano con sentenza del 30 luglio 1996 respingeva la domanda e condannava la Finanziaria immobiliare Braidense al pagamento delle spese legali in favore dell'esponente.

Nel frattempo, tuttavia, Bevilacqua conveniva in giudizio, davanti al Tribunale di Milano, la società Immobiliare chiedendo che venisse emessa sentenza ex art. 2932 cc.

Si costituiva la società Finanziaria Immobiliare Braidense srl ed eccepiva l'incompetenza del Tribunale di Milano, per effetto della clausola arbitrale prevista dall'art. 15 del contratto preliminare, la prescrizione del diritto alla stipulazione del contratto di compravendita, proponeva a sua volta domanda

riconvenzionale per la restituzione del bene.

Il Tribunale di Milano con sentenza n. 4589 del 2001 trasferiva il bene a Bevilacqua previo il pagamento del saldo prezzo che veniva indicata in lire 61.000.000, condannava Bevilacqua al rimborso delle spese tecniche condominiali e di allaccio alle utenze.

Avverso questa sentenza, proponeva appello la società Finanziaria Immobiliare Braidense srl. Tuttavia la Corte di Appello di Milano con sentenza n. 3095 del 2007 rigettava l'appello e confermava la sentenza del Tribunale di Milano. La Corte milanese osservava: a) che non vi era, né incompetenza del giudice ordinario a conoscere della questione di cui si dice, né improponibilità della domanda, dato che, da tempo e per fatti concludenti, la società Finanziaria Immobiliare Braidense srl aveva rinunciato all'operatività della clausola compromissoria di cui al contratto preliminare; b) che era indiscutibile che l'inadempimento fosse addebitabile alla società Immobiliare, mentre era innegabile che il pagamento del residuo prezzo andava fatto a fronte della stipula del contratto definitivo.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta dalla società Finanziaria Immobiliare Braidense srl con ricorso affidato ad un motivo. Bevilacqua Angelo ha resistito con controricorso.

Motivi della decisione

1.= Con l'unico motivo di ricorso la società Finanziaria immobiliare Braidense srl in liquidazione, lamenta l'insufficiente motivazione circa un punto decisivo della controversia e cioè sulla competenza del collegio arbitrale in relazione all'art. 360 , primo comma n. 5 cpc.

Secondo la ricorrente, l'affermazione della Corte di appello di Milano

secondo cui la società Finanziaria Immobiliare aveva rinunciato con il proprio comportamento processuale ad avvalersi del procedimento arbitrale sarebbe priva di fondamento perché la rinuncia implicita all'arbitrato avvenuta in un precedente giudizio non poteva estendersi al presente giudizio avente oggetto diverso. Piuttosto, appare arduo sostenere che il comportamento mantenuto dalla società Finanziaria Braidense in un precedente giudizio (comportamento consistente nel mero fatto di avere sollevato l'eccezione di incompetenza e di avere svolto una domanda riconvenzionale nell'ambito del medesimo giudizio) fosse rilevatore della definitiva volontà della società Finanziaria Braidense di non volersi mai più avvalere anche in futuri e diversi giudizi aventi diverso petitum e causa petendi della clausola arbitrale inserita nel contratto preliminare. In proposito, va evidenziato che il giudizio definito dalla sentenza 2323 del 2006 della Corte di Milano e quello decisivo con la sentenza oggetto del presente giudizio sono diversi nel petitum e nella causa petendi, dato che nel primo il Bevilacqua chiedeva una sentenza dichiarativa avendo qualificato il contratto come definitivo e nel secondo chiedeva sentenza costitutiva, essendo stata qualificata la convenzione tra le parti quale contratto preliminare di vendita. In dottrina, è già stato rilevato che, addirittura, nel caso di comportamento concludente di entrambe le parti diretto ad escludere l'esistenza del potere degli arbitri di decidere la controversia, la riconducibilità delle condizioni di forma e di sostanza di un patto risolutivo degli effetti del compromesso deve, per altro, essere limitata all'oggetto di quella controversia, con l'ovvia implicazione che se si tratta di clausola compromissoria questa, comunque, sopravvive con la perpetuatio dei suoi effetti per ogni altra controversia.

Pertanto, conclude la ricorrente dica la Corte di cassazione se la rinuncia tacita ad avvalersi di una clausola compromissoria contenuta in un giudizio ormai concluso, possa operare anche in un successivo giudizio relativo ad una controversia derivante sempre dal medesimo contratto preliminare ma avente diverso petitum e diversa causa petendi.

1.1.= La censura è fondata, ragion per cui al quesito proposto deve darsi risposta positiva.

Come è affermazione ricorrente, nella dottrina nella giurisprudenza, la clausola compromissoria, in diritto italiano, è una clausola che permette la devoluzione a soggetti, in qualità di arbitri, delle possibili e/o eventuali controversie derivanti dal contratto nel quale è contenuta. E' essa stessa espressione di un riconoscimento democratico dell'autonomia privata, con la quale i contraenti, decidono di voler ricercare un'eterocomposizione delle eventuali liti che possono insorgere durante la fase dell'esecuzione del contratto, eventualmente dovute anche all'interpretazione dello stesso, rinunciando alla giurisdizione statale. Va, però, osservato che per quanto la clausola compromissoria possa essere omnicomprensiva, cioè riferibile a tutte le controversie civili o commerciali, attinenti a diritti disponibili, che possono insorgere tra i soggetti parti del contratto cui quella clausola accede, tuttavia, può essere e va rapportata ad ogni singola controversia che può insorgere tra i soggetti interessati. Con la conseguenza, che la rinuncia a far valere la clausola compromissoria in occasione di una controversia insorta tra i contraenti non comporta di per sé una rinuncia definitiva e complessiva della clausola arbitrale e, cioè, una rinuncia anche in relazione ad ogni altra controversia che possa insorgere tra i contraenti diversa da quella per la quale

entrambi le parti, o la parte interessata, hanno ritenuto di rinunciare. Piuttosto, l'efficacia della rinuncia a far valere la clausola compromissoria è delimitata dalla specifica vicenda cui accede, lasciando, invece, che quella clausola sopravviva per ogni altra controversia, salva l'ipotesi in cui le parti rinunziano definitivamente alla clausola nel suo complesso, il che comporterebbe una modifica dell'assetto assiologico del contratto che potrebbe essere operata solo con il rispetto delle condizioni di forma e di sostanza di un patto risolutivo degli effetti del patto compromissorio.

Risponde a questo principio anche l'orientamento espresso da questa Corte, in altra occasione e anche se espresso avuto riguardo ad altra fattispecie, secondo il quale è configurabile la rinuncia alla clausola compromissoria quando la parte abbia promosso nei confronti dei medesimi contraddittori un giudizio davanti al giudice ordinario avente identità, totale o parziale, di oggetto, perciò assimilabile, alla connessione di cause, di cui all'art. 40 c.p.c. (Cass., n. 13121/2004; 18643/2003; 874/1995; 1142/1993). E, in applicazione di tale principio questa Corte ha escluso l'identità anche solo parziale tra il procedimento monitorio proposto dalla parte locatrice per ottenere il pagamento dei canoni scaduti, avente quale causa petendi la validità e l'operatività del contratto di affitto di azienda stipulato con la controparte, ed il successivo giudizio arbitrale avente quale causa petendi la cessazione di detto contratto di affitto e quale petitum non più il pagamento di una somma di denaro, bensì il rilascio dei locali ceduti in affitto (Cass. 11 novembre 2011, n. 23651).

Ora, la Corte distrettuale di Milano ha mancato di applicare, nel caso concreto, questi essenziali principi ed ha, erroneamente, ritenuto che la



rinuncia, per altro implicita, a far valere la clausola compromissoria in un giudizio vertente tra le parti ( la rinuncia intervenuta nel giudizio conclusosi con la sentenza n. 2323 del 1996) fosse estensibile ad ogni altro giudizio instauratosi tra le stesse parti e riferentesi allo stesso contratto (il giudizio conclusosi con la sentenza n. 3095 del 2007), nonostante, i due giudizi avessero diverso petitum e diversa causa petendi e la rinuncia non integrasse gli estremi di un patto risolutivo del patto compromissorio. Al riguardo, sia il Tribunale che la Corte distrettuale hanno escluso che il giudizio conclusosi con la sentenza della Corte di Appello di Milano n. 2323 del 30 luglio 1996 fosse identico al giudizio deciso con sentenza n. 3095 del 2007 della stessa Corte di appello, oggetto del presente ricorso, perché diversi nel petitum che nella causa petendi. In particolare, come appare evidente, nel primo giudizio, definito dalla sentenza n. 2323 del 1996, Bevilacqua chiedeva una sentenza dichiarativa del suo diritto di proprietà, sul presupposto che la scrittura privata del 25 marzo 1982 fosse un contratto definitivo di compravendita, nel secondo giudizio, lo stesso Bevilacqua, chiedeva, invece, una sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 cc., essendo stata qualificata la convenzione del 25 marzo 1982, siccome preliminare di vendita. A sua volta, emerge dalla sentenza impugnata che la rinuncia di cui si dice, della società Braidense consisteva nel fatto che la stessa società non aveva sollevato l'eccezione di incompetenza e di avere svolto una domanda riconvenzionale nell'ambito del medesimo giudizio, e al contrario non integrava gli estremi un patto risolutivo .

In definitiva, il ricorso va accolto e la sentenza impugnata va cassata, non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, è possibile giudicare nel merito dichiarando improponibile la domanda ex art. 2932 cc., proposta da



Bevilacqua. Il comportamento processuale delle parti nonché la peculiarità della questione di diritto proposta sono ragioni sufficienti per compensare le spese giudiziali per tutti i gradi del giudizio.

PQM

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e giudicando nel merito dichiara improponibile la domanda ex art. 2932 cc., proposta da Bevilacqua. Compensa tra le parti le spese di tutti i gradi del giudizio.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione il 3 dicembre 2014

Il Consigliere relatore

*Antonio Palmieri*

Il Presidente

*DN*

Il Funzionario Giudiziario  
*Maria NERI*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 20 FEB. 2015

Il Funzionario Giudiziario  
*Maria NERI*