

**CONTRIBUTO UNIFICATO**



22608/11

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

[Empty box]

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 31642/2007

PRIMA SEZIONE CIVILE

Cron. 22628

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 6035

Dott. CORRADO CARNEVALE - Presidente - Ud. 16/05/2011

Dott. GIUSEPPE MARIA BERRUTI - Consigliere - PU

Dott. RENATO BERNABAI - Consigliere -

Dott. VITTORIO RAGONESI - Consigliere -

Dott. ANDREA SCALDAFERRI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

*Amv*

**SENTENZA**

sul ricorso 31642-2007 proposto da:

EDIL SOLE S.N.C. DI ANTONIO COSCARELLA & C. (p.i. 01652520782), già Edil Sole snc, in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA FEDERICO CESI 21, presso l'avvocato TORRISI SALVATORE, rappresentata e difesa dall'avvocato GENTILI ANGELO, giusta procura a margine del ricorso;

2011

1319

- ricorrente-

contro

ATRIPALDI MARIA GABRIELLA (c.f. TPRMGB55H61D086A),

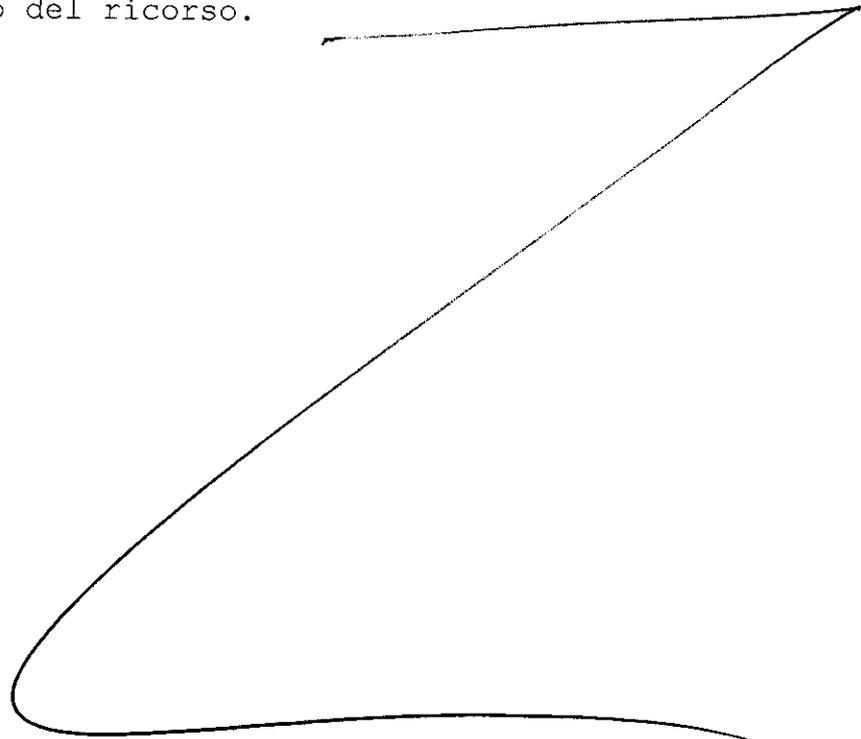
RUSSO SALVATORE (C.F. R555VT54S28F839B), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA PAOLO EMILIO, 57, presso l'avvocato BILOTTA ROBERTO (STUDIO LEGALE AVV. MARCELLO GRECO), rappresentati e difesi dall'avvocato VETERE SALVATORE, giusta procura in calce al controricorso;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 692/2007 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il 27/07/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/05/2011 dal Consigliere Dott. ANDREA SCALDAFERRI;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per il rigetto del ricorso.



### Svolgimento del processo

La Edilsole s.n.c. impugnava dinanzi alla Corte d'appello di Catanzaro il lodo arbitrale emesso il 16 novembre 2001 e reso esecutivo il 20 dicembre successivo in una controversia instaurata nei suoi confronti dai coniugi Salvatore Russo e Maria Gabriella Atripaldi in relazione all'acquisto da parte di questi ultimi di un appartamento di nuova costruzione. Lodo che la condannava al pagamento di lire 19.464.970 a titolo di risarcimento dei danni da difetto di costruzione e di lire 2.000.000 per la mancanza di certificazione della conformità degli impianti alla normativa CEE. Deduceva la Edilsole la nullità del lodo per incompetenza o difetto di giurisdizione degli arbitri, sul rilievo che la clausola compromissoria, contenuta nell'art.13 del contratto preliminare sottoscritto nel dicembre 1996, non era stata riprodotta nel contratto definitivo di compravendita stipulato dalle parti con rogito notarile dell'agosto 1998; deduceva altresì in subordine l'infondatezza delle pretese degli acquirenti. Si costituivano in giudizio i coniugi Russo/Atripaldi, resistendo all'impugnazione.

La Corte d'appello rigettava l'impugnazione osservando che la clausola compromissoria, ancorchè inserita nel contratto preliminare, costituisce un negozio giuridico nettamente distinto da quello cui accede e destinato, per alcuni effetti, a sopravvivere alla "cessazione" dello



stesso determinata dalla stipula del contratto di compravendita giacchè, alla stregua di un orientamento espresso da questa corte di legittimità, in virtù di detta clausola dovevano ritenersi deferite alla cognizione arbitrale tutte le controversie che trovano la loro matrice nel contratto, anche se insorte in tempo successivo all'esaurimento del rapporto contrattuale tra le parti, purchè relative a situazioni con questo costituite, ivi comprese quelle derivanti dalla intervenuta modificazione dei patti contrattuali. Riteneva che nella specie, non essendo la volontà negoziale espressa dalle parti nel preliminare limitata alla mera promessa di una futura stipula ma riguardando l'impegno a trasferire a titolo oneroso la proprietà di un preciso bene avente particolari caratteristiche, e comunque di un immobile immediatamente utilizzabile a fini abitativi, la controversia insorta tra le parti, relativa alla insalubrità ed inidoneità all'uso abitativo (per infiltrazioni e umidità) dell'appartamento ed alla verifica di conformità degli impianti, risultava concretamente riconducibile ad aspetti esecutivi di parte delle obbligazioni originariamente assunte, e di conseguenza rientrava tra le materie ed i temi contemplati dalla clausola compromissoria.

Avverso tale sentenza, notificata in data 8 ottobre 2007, la Edilsole s.n.c. ha proposto, con atto notificato il 5



dicembre 2007, ricorso a questa Corte affidato ad unico motivo. Resistono il Russo e la Atripaldi con controricorso.

#### Motivi della decisione

La società ricorrente censura la statuizione secondo la quale la clausola compromissoria, pur inserita nel contratto preliminare, costituisce un negozio giuridico autonomo, distinto da quello cui accede e destinato, per alcuni effetti, a sopravvivere alla cessazione dello stesso, determinata dalla stipula del definitivo atto di compravendita. Denuncia la violazione e falsa applicazione degli articoli 1351, 1362, 1372, 2697 del codice civile, in relazione agli articoli 806, 828 e 829 del codice di procedura civile (nel testo, applicabile ratione temporis, vigente anteriormente al D.Lgs.n.40/2006). Sostiene che il preliminare ed il definitivo sono contratti distinti, espressione ciascuno di autonomia negoziale, ancorchè collegati, l'uno avendo ad oggetto soltanto l'obbligazione di stipulare un successivo contratto di cui determina il contenuto essenziale, l'altro la costituzione del rapporto negoziale, il cui contenuto essenziale, ma non esclusivo, è stato determinato dal preliminare; e che quindi la Corte di merito, non considerando che con la stipulazione del contratto definitivo questo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti il contratto



voluto, ha erroneamente affermato la sopravvivenza della clausola compromissoria che non era stata riprodotta nel contratto definitivo di compravendita.

Tali critiche non tengono adeguatamente conto del concetto di autonomia della clausola compromissoria e delle sue implicazioni. La clausola compromissoria in questione non può invero considerarsi né un patto del contratto preliminare di compravendita né un elemento di tale contratto, è invece un contratto autonomo, ad effetti processuali, anche se, insieme con il contratto preliminare, può (ma non deve) essere contenuto in un medesimo documento (cfr. ex multis Cass.S.U.n.3989/1977; Sez.1 n.2529/2005). Tra i due contratti, data la loro autonoma funzione, non sussiste tecnicamente un rapporto di accessorietà, come peraltro espressamente riconosciuto dall'art.808 comma 3 cod.proc.civ. (nel testo introdotto dalla legge n.25/1994, qui applicabile ratione temporis), secondo cui la validità (e quindi anche l'efficacia) della clausola compromissoria deve essere valutata in modo autonomo rispetto al contratto al quale essa si riferisce. Di tali principi -costantemente affermati dalla giurisprudenza di questa Corte- la ricorrente non appare tener conto, là dove basa le sue critiche alla sentenza impugnata esclusivamente sui rapporti tra il preliminare ed il <sup>definitivo</sup> di compravendita (facendo peraltro improprio riferimento al collegamento tra negozi

distinti), e sulla mancata *riproduzione* nel contratto definitivo della clausola. Sono, questi, elementi che non possono condurre a conclusioni diverse da quelle raggiunte dalla sentenza impugnata: se di contratto autonomo, avente distinta funzione dal contratto preliminare, si tratta, non può di per sé essere decisiva la circostanza della sua mancata riproduzione nel contratto definitivo, del quale parimenti non costituisce un accessorio. Allo stesso modo privo di rilevanza ai fini della questione in esame è il riferimento all'orientamento giurisprudenziale secondo cui il contratto definitivo, una volta stipulato, costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti il contratto voluto, il cui contenuto può non coincidere esattamente con quello risultante dal preliminare: ciò vale per il rapporto sostanziale di compravendita, non necessariamente per il distinto rapporto scaturente dal negozio compromissorio. Ciò posto, va osservato come rettamente la Corte di merito abbia -disattesa la prospettiva, indicata dall'impugnante, di escludere in astratto la efficacia del negozio compromissorio per la sola circostanza della mancata riproduzione- vagliato in concreto la riconducibilità delle questioni controverse all'ambito oggettivo di tale negozio compromissorio, di cui ha interpretato il significato, pervenendo a motivata

Amv

conclusione affermativa che sul punto non ha costituito oggetto di censura specifica.

Il rigetto del ricorso ne deriva dunque di necessità, con la conseguente condanna della ricorrente al pagamento delle spese di questo giudizio di legittimità, che si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

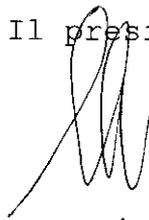
La Corte rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente al pagamento delle spese di questo giudizio di cassazione, che si liquidano in € 1.500,00 per onorario e € 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione prima civile della Corte Suprema di Cassazione, il 16 maggio 2011

L'estensore

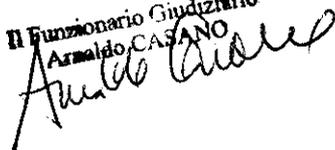


Il presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi 31 OTT. 2011

Il Funzionario Giudiziario  
Armando CASANO



Il Funzionario Giudiziario  
Armando CASANO

