



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Corte d'Appello di Salerno

2^ Sezione Civile

R.G. 37/2021

La Corte d'Appello di Salerno, 2^ Sezione Civile, composta nelle persone dei seguenti Magistrati:

- |                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| 1. Dott. Bruno de Filippis        | - Presidente;           |
| 2. Dott.ssa Maria Assunta Niccoli | - Consigliere;          |
| 3. Dott.ssa Giulia Carleo         | - Consigliere Relatore; |

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero 37/2021 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi, avente ad oggetto impugnazione per nullità ex artt. 828-830 cod. proc. civ. avverso il lodo arbitrale definitivo stilato, sottoscritto e depositato dal Collegio Arbitrale in data 23.10.2020, emesso nei confronti della sig.ra Russo Rosa, dichiarato esecutivo (*exequatur*) ex art. 825 cod. proc. civ. con decreto del 17.11.2020 dal Tribunale di Salerno – Ufficio Volontaria Giurisdizione e comunicato dalla cancelleria in data 24.11.2020, munito di formula esecutiva in data 01.12.2020 e notificato in pari data,

**TRA**

**Russo Rosa**, rappresentata e difesa dagli avv.ti Domenico Farsetti ed Angelo Maiello ed elettivamente domiciliata in Salerno (SA), alla Via R. Conforti nr. 17, presso lo studio del primo difensore;

- appellante -

**CONTRO**

**Gargano Pietro**, rappresentato e difeso dall'avv. Maria Cristina Pinto ed elettivamente domiciliato in Salerno (SA), al Corso Garibaldi nr. 167, presso studio difensore.

- appellato -

\*\*\*\*\*





**OGGETTO: impugnazione per nullità del lodo arbitrale definitivo emesso in data 23.10.2020 avente ad oggetto: Contratto preliminare di compravendita di immobile del 23.04.2016.**

**CONCLUSIONI:**

le parti hanno concluso come da rispettivi scritti difensivi, cui integralmente ci si richiama e dati per trascritti.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione per nullità ex artt. 828-830 cod. proc. civ. ritualmente notificato, la sig.ra Russo Rosa proponeva impugnazione ex artt. 828-830 c.p.c. avverso il lodo arbitrale definitivo stilato, sottoscritto e depositato dal Collegio Arbitrale in data 23.10.2020, emesso nei confronti della sig.ra Russo Rosa, dichiarato esecutivo (*exequatur*) ex art. 825 cod. proc. civ. con decreto del 17.11.2020 dal Tribunale di Salerno – Ufficio Volontaria Giurisdizione e comunicato dalla cancelleria in data 24.11.2020, munito di formula esecutiva in data 01.12.2020 e notificato in pari data, con il quale il Collegio Arbitrale a maggioranza così decideva: “1) *Accoglie la domanda proposta dal dott. Pietro Gargano e dichiara l'avvenuto recesso dal contratto preliminare di compravendita relativo all'immobile e sue pertinenze sito in Baronissi (SA) alla via G. Puccini n. 5, stipulato in Salerno con la sig.ra Rosa Russo in data 23/04/2016, per inadempimento della sig.ra Rosa Russo con diritto del dott. Pietro Gargano a ritenere la somma di euro 118.000,00 ricevuta dalla sig.ra Rosa Russo a titolo di caparra confirmatoria, per cui l'importo di euro 118.000,00 (euro centodiciotto mila) resta definitivamente acquisito dal dott. Pietro Gargano;* 2) *Condanna la sig.ra Rosa Russo al pagamento dell'indennità di occupazione dell'immobile nella misura di euro 700,00 (euro settecento) mensili, da corrispondere con decorrenza dal 23/4/16, data del contratto preliminare di compravendita in cui si è avuta l'immediata consegna del bene, sino all'effettivo rilascio;* 3) *Condanna Rosa Russo all'immediato rilascio dell'immobile e sue pertinenze, oggetto del preliminare di compravendita siglato in data 23/4/16, sito in agro di Baronissi (SA) alla via G. Puccini n. 5;* 4) *Rigetta, per le motivazioni esposte in parte motiva, le eccezioni preliminari della convenuta sig.ra Rosa Russo di nullità della clausola compromissoria e remissione della causa al Tribunale e le eccezioni di nullità della clausola relativa alla caparra confirmatoria ex art. 1418 cc con imputazione della relativa somma a titolo di acconto;* 5) *Rigetta la domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto preliminare proposta dalla sig.ra Rosa Russo per grave inadempimento della parte promittente venditrice, nonché le domande di risarcimento danni e di restituzione della somma versata;* 6)





Condanna la sig.ra Rosa Russo, fermo il vincolo di solidarietà, al pagamento delle spese del procedimento arbitrale costituite dagli onorari degli arbitri che si liquidano definitivamente, con separata ordinanza, in complessivi euro 40.000,00 (quarantamila/00), oltre Cap 4%, comprensivi di euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento), liquidati con la prima ordinanza del 02.09.2019 e corrisposti dal dott. Pietro Gargano, e dichiara la sig.ra Rosa Russo tenuta a rimborsare al dott. Pietro Gargano detto importo di euro 5.500,00, nonché le spese di procedimento costituite dagli onorari del CTU ing. Claudia Zambrano liquidate in euro 3.065,00 (tremilasesantacinque) con ordinanza del 28.05.2020; 7) Condanna la sig.ra Rosa Russo al pagamento in favore del dott. Pietro Gargano delle spese di lite determinate nella misura di euro 9.000,00 (novemila), oltre 15% rimborso spese generali, cap e iva se dovuti”.

In ordine alla ricostruzione degli eventi che hanno portato al presente procedimento, si riporta quanto segue.

In data 23.04.2016 la sig.ra Rosa Russo e il dott. Pietro Gargano sottoscrivevano un contratto preliminare con il quale il dott. Pietro Gargano prometteva di vendere e la sig.ra Rosa Russo prometteva di acquistare la villetta, di proprietà del Gargano, sita in Baronissi alla via Puccini n. 5, con annesso giardino, dislocata su quattro livelli (piano terra, primo e secondo - sottotetto, piano seminterrato) costituita da salone, quattro vani, mansarda e servizi, censita nel NCEU al fl.14, part. 2336 sub 5, cat. A/7, cl. 2, vani 10, RC 1110,38, oltre la cantina pertinenziale al suddetto immobile, posta al piano seminterrato censito nel NCEU del Comune di Salerno al fl.14, part. 2336 sub 3, cat. C/2, cl. 5, mq 75, RC 120,08, oltre il box auto pertinenziale al suddetto immobile posto al piano seminterrato censito nel NCEU del Comune di Salerno al fl.14, part. 2336 sub 4, cat. C7 (cl.6, mq 67, RC 103,81).

Il contratto preliminare veniva registrato presso il competente ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Salerno in data 04.05.2016 con il n. 1564; in tale contratto preliminare, veniva anche prevista all’art. 11 una clausola compromissoria con la quale le parti stabilivano che: *“Qualunque controversia insorgesse tra le parti, in dipendenza dell’esecuzione del presente preliminare e che possa essere oggetto di compromesso, sarà devoluta ad un collegio arbitrale, amichevole compositore, che giudicherà senza formalità di procedura e secondo equità. Il Collegio sarà composto da tre membri, due membri saranno nominati rispettivamente dalle parti ed il terzo dai due arbitri, o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Salerno”.*

Il prezzo della vendita della villetta, con annesso giardino, box e cantina veniva concordato in complessivi € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00), pattuendosi la corresponsione, a





titolo di caparra confirmatoria della somma complessiva di € 150.000,00 (da versarsi quanto ad € 52.000,00 alla sottoscrizione del preliminare; € 12.000,00 da versarsi entro e non oltre il 04.05.2016; € 46.000,00 da versarsi entro e non oltre il 30.10.2016; € 20.000,00 da versarsi entro e non oltre il 30.04.2017; € 20.000,00 da versarsi entro e non oltre il 30.07.2017); ed infine € 250.000,00, a saldo, da versare all'atto della sottoscrizione del rogito notarile di trasferimento da stipularsi entro e non oltre il 30.09.2017. L'entità della caparra confirmatoria fu convenuta in considerazione della immediata immissione in possesso della sig.ra Russo nell'immobile, del comodo e congruo differimento dei termini di pagamento sia della caparra che del saldo, a diciassette mesi, dalla disponibilità della somma da versare a saldo da parte della sig.ra Russo e da questa espressamente e spontaneamente indicata, dalla assicurazione data dalla sig.ra Russo di un rapido pagamento del prezzo in considerazione della maggiore vendibilità dell'immobile di sua proprietà sito in Mercato San Severino, reso libero a seguito del suo trasferimento nella villa oggetto del preliminare. La sig.ra Russo provvedeva a versare la somma di € 52.000,00 all'atto della sottoscrizione del preliminare, di € 12.000,00 il 04.05.2016; di € 46.000,00 il 30.10.2016 e di € 6.000,00 il 30.04.2017; successivamente, la sig.ra Russo, nonostante molteplici solleciti da parte del sig. Gargano, non ottemperava al pagamento di quanto pattuito nel preliminare, non rispettava il termine previsto per la stipula del contratto definitivo innanzi al notaio, che doveva avvenire entro e non oltre il 30.09.2017 e continuava a permanere nel godimento dell'immobile. Pertanto, il dott. Gargano attivava la clausola compromissoria di cui all'art. 11 del preliminare del 23.04.2016 dando avvio alla procedura di arbitrato in data 18.11.2017 che si concludeva con un lodo arbitrale non definitivo depositato in data 28.04.2019 il quale, pur dichiarando preliminarmente la validità ed efficacia della clausola compromissoria contenuta nel preliminare, veniva definito per carenza di "*potestas indicandi*" per violazione del disposto dell'art. 810, comma 2, c.p.c. in quanto la nomina del secondo arbitro era stata effettuata dal Tribunale di Nocera Inferiore e non da quello di Salerno. Con atto del 18.06.2019 e notificato in data 24.06.2019, il dott. Gargano attivava nuova procedura arbitrale, chiedendo di accertarsi e dichiararsi l'avvenuto recesso ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c. e di affermare il diritto a ritenere definitivamente la caparra corrisposta di € 118.000,00. Nel procedimento arbitrale si costituiva la sig.ra Russo Rosa, la quale, nel contestare la domanda del dott. Gargano, chiedeva la declaratoria della nullità della clausola compromissoria, la declaratoria della nullità relativa alla caparra





confirmatoria in contratto ex art. 1418 c.c., in quanto manifestamente sproporzionata e, nel merito ed in via riconvenzionale, chiedeva il rigetto della domanda così come formulata dal dott. Gargano, con la declaratoria della risoluzione del contratto per grave inadempimento del promissario venditore, per vizi presentati dall'immobile oggetto di contratto preliminare di compravendita, oltre al risarcimento del danno e la restituzione di quanto indebitamente versato a titolo di acconto (e non di caparra confirmatoria) della somma di €. 118.000,00, oltre la somma di ulteriori €. 118.000,00 a titolo di risarcimento danno, vinte le spese, con conseguente rilascio dell'immobile da parte della sig.ra Russo. In subordine, la stessa chiedeva la riduzione della somma di euro 118.000,00 versata a titolo di caparra ad euro 25.000,00 con restituzione della differenza ovvero il recesso con restituzione del doppio della caparra.

Nominati gli arbitri delle parti, nel primo incontro falliva il tentativo di nomina del terzo arbitro con funzioni di Presidente, così in data 23.07.2019 provvedevano a depositare innanzi al Tribunale di Salerno, Volontaria Giurisdizione, ricorso ex art. 810 c.p.c. per la nomina del terzo arbitro in funzione di Presidente del Collegio Arbitrale. Nominato dal Presidente del Tribunale di Salerno il terzo arbitro con funzioni di Presidente del Collegio Arbitrale, seguiva il deposito di memorie e documenti, nonché richieste istruttorie, conferimento di incarico CTU, deposito di relazione peritale e osservazioni alla medesima; il Collegio Arbitrale fissava l'udienza del 28.05.2020 per la precisazione delle conclusioni e la concessione alle parti di termine di giorni n. 15 per il deposito di note. Con lodo arbitrale definitivo depositato in data 23.10.2020, il Collegio Arbitrale, a maggioranza, accoglieva la domanda proposta dal dott. Pietro Gargano, rigettava l'eccezione preliminare della sig.ra Russo di nullità della clausola compromissoria e remissione della vicenda al Tribunale e le altre eccezioni e domanda riconvenzionale e condannava la sig.ra Russo al pagamento delle spese del procedimento arbitrale. Con la proposizione della presente impugnazione ex artt. 828-830 c.p.c., l'odierna parte attrice, sig.ra Russo Rosa, censurava l'impugnato lodo arbitrale definitivo sostenendo la sua illegittimità e chiedendo che fosse dichiarato nullo sulla base dei seguenti motivi: *"1. Sulla interpretazione della clausola compromissoria; 2. Sulla nullità del lodo definitivo: 2.1 Sulla ritualità del lodo; 2.2 Sugli acconti versati"*. Chiedeva, pertanto, all'Ecc.ma Corte di Appello, in riforma dell'impugnato lodo arbitrale definitivo, di accogliere le seguenti conclusioni: *"1) In via principale e di merito: dichiarare la nullità del lodo impugnato e per tutti i motivi indicati in narrativa e per l'effetto revocare le statuizioni del lodo impugnato e disporre nel merito il rigetto della domanda di risoluzione"*





*del contratto per assenza del presupposto della gravità dell'inadempimento; 2) In via gradata: dichiarare la nullità del lodo impugnato e per tutti i motivi indicati in narrativa e per l'effetto revocare le statuizioni del lodo impugnato e disporre nel merito la risoluzione del contratto per inadempimento".* Instauratosi il contraddittorio, con comparsa di costituzione e risposta depositata telematicamente in data 25.03.2021, si costituiva in giudizio il dott. Pietro Gargano che chiedeva dichiararsi l'inammissibilità della proposta impugnazione, nonché il rigetto nel merito, con conferma del lodo arbitrale e pagamento delle spese di giudizio. Fissata la prima udienza per il 22.04.2021, disposta la trattazione del giudizio secondo il rito cartolare e depositate le note di trattazione scritta, la Corte rinviava nello stato e per l'esame della sospensiva all'udienza del 27.05.2021 all'esito della quale il Collegio si riservava; con ordinanza depositata e comunicata dalla cancelleria in data 03.06.2021, il Collegio, ritenendo non sussistenti i presupposti, rigettava l'istanza di sospensione del lodo arbitrale e rinviava per conclusioni all'udienza del 02.12.2021. Disposti rinvii d'ufficio per carico del ruolo del relatore, la causa giungeva all'udienza del 10.11.2022 che, celebrata secondo il rito cartolare, veniva rinviata per conclusioni all'udienza del 09.02.2023 al cui esito, dopo il deposito delle note di trattazione scritta a cura delle parti, veniva assegnata a sentenza con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. Depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica, il fascicolo veniva rimesso al Collegio per la decisione e la causa viene così decisa.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'appello, come proposto, va rigettato per le ragioni di cui alla motivazione.

In relazione al primo motivo di appello inerente alla qualificazione giuridica dell'arbitrato in ragione della interpretazione della clausola di compromesso, là dove la parte appellante contesta la natura rituale dell'arbitrato, e deduce la nullità del lodo, deve osservarsi che l'art. 11 del contratto preliminare concluso dalle parti in data 23/04/2016 ha statuito che "qualunque controversia insorgesse tra le parti, in dipendenza dell'esecuzione del presente preliminare e che possa formare oggetto di compromesso sarà devoluta ad un collegio arbitrale, amichevole compositore, che giudicherà senza formalità di procedura e secondo equità. Il Collegio sarà composto da tre membri, due membri saranno nominati rispettivamente dalle parti ed il terzo dai due arbitri, o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Salerno". Orbene a dire dell'appellante il riferimento al giudizio da svolgersi senza formalità di procedura e secondo equità darebbe certezza della irritalità del contratto,





di natura esclusivamente negoziale tra le parti. Detta affermazione non è condivisibile, essendo corretta la valutazione di ritualità data dagli arbitri. Invero, in caso di incertezza sulla interpretazione del dettato della clausola compromissoria deve darsi preferenza per la valutazione dell'arbitrato come rituale, piuttosto che come irrituale, tendendo tale qualificazione a garantire maggiormente le parti in relazione alla decisione assunta. Nel caso di specie il mero riferimento alla mancanza di formalità di procedura per l'adozione della decisione o della decisione secondo equità non preclude l'attribuzione del carattere di arbitrato rituale al contenuto della clausola compromissoria, dovendosi aver riguardo nella interpretazione alla deduzione della effettiva volontà delle parti, desumibile da l'interpretazione complessiva, che nel caso di specie evidenzia la volontà di escludere il ricorso al rimedio della tutela giudiziaria, nella parte in cui espressamente le parti devolvono qualsiasi controversia insorgesse tra le parti e relative alla esecuzione del preliminare sarà devoluta al collegio arbitrale, così manifestando la volontà di servirsi unicamente di tale rimedio per la risoluzione di ogni controversia. La giurisprudenza sul punto è concorde nel ritenere che per considerare come irrituale l'arbitrato occorre che emergano elementi univocamente sintomatici dell'irritualità. (Cass. civ. n. 14972/2007- n. 24059/2006 – n. 21059/2019) Il primo motivo è infondato. Il secondo motivo è infondato nella parte in cui ritiene la nullità del lodo per la novità della prospettazione delle domande introdotte, diverse da quelle poste rispetto al primo lodo del 28/04/2019 assunto su di una con decisione parziale sul rito, in relazione al vizio di composizione del collegio arbitrale. Tale assunto non è fondato poiché l'iniziale domanda di risoluzione, tradotta in recesso, e la domanda di indennità per occupazione senza titolo non possono qualificarsi come domande nuove nella misura in cui tra di loro incompatibili, e non idonee ad introdurre argomenti di diritto nuovi, tali da rendere impossibile una piena difesa da parte dell'appellante. Invero, la modifica della domanda può riguardare petitum e causa petendi, purché la domanda sia connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio(Cass. civ. ord. N. 18546/2020) Dunque l'adozione di un arbitrato che ha inciso su un solo aspetto di rito, ovvero regolare formazione del collegio arbitrale, non è preclusivo della proposizione di domande inerenti e connesse alla stessa fattispecie sostanziale contesa. Il motivo è infondato. Ciò posto non ricorrendo alcuna ipotesi di nullità del lodo ex art. 829 c.p.c. l'appello non supera la fase rescindente, e come tale è precluso a questo collegio l'esame del terzo motivo di impugnazione che è inerente





unicamente al merito della vicenda, in relazione alla contestazione sulla misura del dovuto in via restitutoria, e trattandosi di arbitrato deciso secondo equità. Il rigetto dell'appello comporta la liquidazione delle spese di lite a carico dell'appellante in favore di parte appellata, come da dispositivo.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Salerno, definitivamente pronunciando sull'impugnazione ex artt. 828-830 c.p.c. proposta dalla sig.ra Russo Rosa nei confronti del sig. Gargano Pietro avverso il lodo arbitrale definitivo stilato, sottoscritto e depositato dal Collegio Arbitrale in data 23.10.2020, dichiarato esecutivo (*exequatur*) ex art. 825 cod. proc. civ. con decreto del 17.11.2020 dal Tribunale di Salerno – Ufficio Volontaria Giurisdizione e comunicato dalla cancelleria in data 24.11.2020, munito di formula esecutiva in data 01.12.2020 e notificato in pari data, respinta ed assorbita ogni altra istanza, deduzione ed eccezione, così provvede:

1. rigetta l'appello;
2. condanna l'appellante al pagamento delle spese di lite che liquida in euro 8.000,00 in favore di parte appellata, oltre iva e cnap come per legge e spese generali.
3. Ricorrono i presupposti di cui all'art. 1, comma 17, della legge 24/12/2012 n. 228

Così deciso nella camera di consiglio della Corte Appello di Salerno 2<sup>a</sup> Sezione Civile.  
Salerno, li 31/05/2023

**Il Consigliere relatore/estensore**

***Dott.ssa Giulia Carleo***

**Il Presidente**

***Dott. Bruno de Filippis***

