

Negli appalti la clausola arbitrale mette fuori gioco il giudice ordinario

Corte appello di Milano

L'intesa tra le parti è vincolante anche con vizi di decadenza dell'azione

Non si possono sollevare questioni già sottoposte a lodo/perizia contrattuale

Rosario Dolce

L'arbitrato irrituale e, nella specie, la perizia contrattuale, riportato nel contratto di appalto tra condominio e impresa esclude il ricorso al giudice ordinario. L'inedito principio è stato affermato dalla Corte di ap-

pello di Milano con sentenza 1912 del 17 giugno 2021, che, in quanto tale, "liberalizza" il ricorso a questa forma alternativa per la risoluzione delle controversie condominiali con i fornitori.

Il contenuto della clausola

Il caso prende spunto da un contratto di appalto stipulato fra un condominio e una impresa edile, in cui si era prevista una clausola a mente della quale «Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti, sarà risolta con arbitrato irrituale; in concreto le parti concordano che le questioni verranno risolte con l'intervento dei soli tecnici, ingegneri, architetti e geometri che siano regolarmente iscritti presso gli albi e i collegi di loro competenza, escludendo fin d'ora l'intervento di vertenze legali».

In effetti, dopo la conclusione dei lavori e a fronte dei vizi denunciati da parte del committente, si è dato luogo a un arbitrato che si è concluso con un lodo vincolante (il quale prevedeva il pagamento della somma di circa 16 mila euro da parte dell'appaltatore in favore del condominio, a copertura delle spese per eseguire alcuni ripristini strutturali ed eliminare i vizi ed i difetti dei lavori accertati dagli arbitri). L'appaltatore non aveva però versato la somma e in sede di opposizione a decreto ingiuntivo eccepiva, in via riconvenzionale, la decadenza e/o la prescrizione dell'azione di denuncia dei vizi formulata dal condominio (a norma dell'articolo 1667 del Codice civile).

Rinuncia alla giurisdizione

In sede di appello è accolto il ricorso

interposto dalla compagine condominiale. La Corte osserva che con la sottoscrizione della clausola del contratto di appalto che devolveva ai periti la determinazione dell'esistenza dei vizi, responsabilità e opere extra sia della cifra dovuta, ci sia stata una consensuale rinuncia delle parti in causa alla giurisdizione in relazione alle controversie di cui trattasi. Ogni questione attinente alla stessa indagine già sottoposta al lodo arbitrale/perizia contrattuale deve ritenersi perciò inammissibile (Cassazione, ordinanza 18318/2019).

La Corte osserva, infine, che la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che la perizia contrattuale non rappresenta un istituto giuridico autonomo rispetto all'arbitrato irrituale, del quale costituisce una figura particolare.