Negli appalti la clausola arbitrale esclude il giudice ordinario

23 Giugno 2021

L’arbitrato irrituale e, nello specifico, la perizia contrattuale, riportato nel contratto di appalto tra condominio e impresa esclude il ricorso al giudice ordinario.

Questo inedito principio è stato affermato dalla **Corte di appello 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 caso parte da un contratto di appalto stipulato fra un condominio e una impresa edile, in cui si prevedeva una clausola in base alla 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». Di fatto, 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, che prevedeva il pagamento della somma di circa 16mila 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).

In sede di appello è stato 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 sia 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 trattas**i. Ogni questione attinente alla stessa indagine, già sottoposta al lodo arbitrale/perizia contrattuale, deve pertanto ritenersi inammissibile (Cassazione, ordinanza 18318/2019). La Corte sottolinea, 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**.