



R.G. n. [REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI GENOVA
SEZIONE PRIMA CIVILE

composta dai seguenti magistrati:

[REDACTED]	Presidente
[REDACTED]	Consigliere rel.
[REDACTED]	Consigliere

riuniti in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile promossa da:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in
liquidazione in pers. del curatore dott. [REDACTED] elettivamente
domiciliato in Genova presso l'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e
difende per mandato a margine dell'atto di citazione nanti la Corte
d'appello di Genova

ATTORE

contro

[REDACTED] elettivamente domiciliata
presso l'avv. [REDACTED] di Genova, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]
di Vercelli come da delega in calce alla comparsa di costituzione telematica

CONVENUTA

CONCLUSIONI DI PARTE ATTRICE:

Piaccia all'Ill.ma Corte adita, disattesa e respinta ogni contraria domanda,
istanza ed eccezione sia di merito che istruttoria, così provvedere:



in via principale, previo accertamento dei fatti e delle ragioni giuridiche di cui in narrativa dichiarare la nullità del lodo, secondo le diverse prospettazioni giuridiche indicate dal Fallimento, pronunciato in Albenga il 19/02/2016 dall'arbitro unico, avv. [REDACTED] e [REDACTED], dichiarato esecutivo dal Tribunale di Savona il 16/03/2016, con conseguente rigetto della domanda di esecuzione in forma specifica del preliminare ex art. 2932 c.c. di cui al doc. n. 9;

in via subordinata, nell'ipotesi che la Corte adita dovesse ritenere di annullare il lodo per uno dei numeri indicati ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 829, 830 c.p.c., con particolare riguardo ai numeri 6) e 9), previo accertamento dei fatti di cui in narrativa, dichiarare l'incompetenza funzionale dell'organo arbitrale, per essere competente il Tribunale fallimentare di Savona, con conseguente rigetto della domanda di esecuzione in forma specifica del preliminare ex art. 2932 c.c. di cui al doc. n. 9.

In alternativa, nell'ipotesi che non dovesse essere riconosciuta la competenza funzionale eccepita, previo accertamento dei fatti di cui in narrativa - segnatamente dell'avvenuta trascrizione della domanda di lodo avvenuta il 25/09/2015, pendente la procedura di Concordato Preventivo di [REDACTED] dichiarata il 5/08/2015- accertare e dichiarare l'inopponibilità al Fallimento della trascrizione della domanda, rilevata la consecutività fra la procedura concorsuale minore e la procedura maggiore, ai sensi dell'art. 168 L.F., e per l'effetto l'inopponibilità al Fallimento del lodo pronunciato dopo la sentenza di fallimento, con conseguente rigetto della domanda di esecuzione in forma specifica del preliminare ex art. 2932 c.c. di cui al doc. n. 9.



In ogni caso, con ordine di cancellazione, delle trascrizioni pregiudizievoli annotate presso la Conservatoria di Finale Ligure: [REDACTED]

[REDACTED]

Con vittoria di spese, diritti ed onorari.

Si chiede di essere autorizzata a produrre i seguenti documenti, formatisi dopo il rinvio del giudizio per precisazioni delle conclusioni, risultando utili ai fini del decidere:

15) pec inviata dal Curatore a terzi promissari acquirenti il 18/11/2016;

16) atto pubblico Notaio [REDACTED], rep. 15.110, racc. 8.245, del 25/11/2017, di oltre 50 atti, in esecuzione di contratti preliminari analoghi a quello prodotto quale doc. 9).

CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA:

Piaccia all'On.le Corte d'Appello di Genova, contrariis reiectis:

In via principale:

-respingere la proposta impugnazione, confermando in toto il lodo impugnato;

-dichiarare inammissibili e, comunque, respingere le domande dell'appellante.

In via subordinata:

-per la denegata e non creduta ipotesi di ritenuta accoglibilità anche solo parziale delle domande dell'appellante, decidere la controversia nel merito, ex art. 830 c.p.c., e per l'effetto emettere, ai sensi dell'art.2932 c.c., una sentenza che produca gli effetti del contratto definitivo non concluso, avente ad oggetto la vendita, da parte del [REDACTED]

[REDACTED] in liquidazione (già società [REDACTED] – [REDACTED] e in favore della Sig.ra [REDACTED] dell'unità immobiliare, precisamente il [REDACTED]

[REDACTED] nonché quanto alle parti comuni [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] in fregio alla [REDACTED], già facente parte
del comparto immobiliare identificato al Catasto Urbano, [REDACTED]

[REDACTED]
- dare atto che l'appellata ha adempiuto ed è comunque pronta ad
adempiere alle obbligazioni tutte di cui al contratto preliminare di
compravendita;

Previa ammissione del seguente capitolo di prova:

“vero che la Sig.ra [REDACTED] versava alla società [REDACTED]
[REDACTED], per l'acquisto dell'unità immobiliare [REDACTED] (II
livello interrato), sito in [REDACTED]

[REDACTED] facente parte del comparto immobiliare identificato al Catasto
Urbano, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], la somma complessiva
di €.70.300,00. Testi: - [REDACTED]
[REDACTED]

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

[REDACTED], srl in liquidazione ha
impugnato il lodo ottenuto dalla sigra [REDACTED] contro il
[REDACTED] avente ad oggetto il trasferimento ex art.2932 cc a suo
favore di un box di cui la [REDACTED] si era resa promissaria acquirente
dalla società *in bonis*.

Riferisce il Fallimento che la società aveva presentato, nel 2014, una
proposta di concordato, cui aveva successivamente rinunciato; che tale



proposta era stata ripresentata il 5.8.2015 , ed era stata dichiarata inammissibile dal Tribunale il 24.11.2015; che a ciò aveva fatto seguito, poi, in data 7.12.2015, la declaratoria di fallimento della società; che il Curatore, avendo saputo della pendenza dell'arbitrato, aveva comunicato all'Arbitro Unico che la società era fallita, trasmettendogli la sentenza di fallimento, ed aveva chiesto che la procedura fosse interrotta ex art.43 L.F.; che , nonostante ciò, la procedura era proseguita ed il Lodo era stato emesso il 19.2.2016 disponendosi il trasferimento del bene a favore della sigra [REDACTED].

Afferma , quindi, il Fallimento che la trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare era avvenuta il 25.8.2015, mentre era pendente la procedura di concordato preventivo, iniziata con la presentazione della domanda di concordato il 5.8.2015, sicchè, per il combinato disposto degli artt.169 e 45 L.Fall., erano inefficaci le formalità eseguite dalla [REDACTED] dopo il deposito del ricorso per la procedura di concordato, e non vi era alcun effetto prenotativo della domanda di esecuzione in forma specifica.

Lamenta il Fallimento , poi, che l'Arbitro non abbia disposto l'interruzione della procedura, avendo egli accettato l'incarico il 14.12.2015, quando già la società era stata dichiarata fallita fin dal 7.12.2015, e che si sia limitato a comunicare al Fallimento il differimento dell'udienza dal 1.2.2016 all'11.2.2016, ma senza disporre alcuna notifica nei confronti del Curatore fallimentare, sicchè il procedimento arbitrale si era svolto nella contumacia del fallimento.

Evidenzia, quindi, la sussistenza dei seguenti motivi di nullità del lodo:



nullità del lodo ex art.829 n.9 cpc per la violazione d [REDACTED] dittorio

a danno del Fallimento, siccome nessun atto era mai stato notificato alla procedura, che pure era destinataria della pronuncia arbitrale;

nullità del lodo ex art.829 n.6 cpc per violazione del termine fissato pattiziamente per la decisione; l'Arbitro , infatti, aveva superato il termine di sessanta giorni previsti per la pronuncia, senza che alcuno avesse mia prorogato detto termine;

nullità e/o annullabilità per violazione delle regole contrattuali poichè neppure si era mai instaurato il rapporto trilaterale attore-convenuto-arbitro, poichè l'accettazione da parte dell'Arbitro era stata comunicata *non* al Fallimento, ma a [REDACTED] ormai fallita e priva di capacità processuale; la clausola arbitrale, poi, siccome yessatoria, non era stata approvata ritualmente.

Infine, segnala, per meglio comprendere il comportamento dell'Arbitro, che egli aveva liquidato le spese di arbitrato nell'importo massimo, senza che ne ricorressero i presupposti.

Si è costituita la sigra [REDACTED] che ha resistito all'impugnazione chiedendone il rigetto.

All'udienza del 4.4.2018 le parti hanno precisato le conclusioni come in epigrafe e la causa è stata trattenuta in decisione, con l'assegnazione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e le memorie di replica, ed allo spirare dei termini, giunge ora all'esame del Collegio.

Rileva, preliminarmente, il Collegio che nel presente caso non vi è dubbio che ci si trovi in presenza di un arbitrato rituale, poichè tale è stato



qualificato dall'arbitro, essendo la natura del lodo dipendente da tale qualificazione.

Si osserva, ancora in via preliminare, che in sede di precisazione delle conclusioni il Fallimento ha introdotto una domanda subordinata, eccependo l'incompetenza funzionale dell'organo arbitrale, competente essendo il Tribunale fallimentare, ed una ulteriore domanda, *in alternativa*, con la quale ha chiesto dichiararsi l'inopponibilità al fallimento della trascrizione della domanda di lodo; ha chiesto, poi, anche l'ammissione di documentazione formata successivamente all'udienza precedente (*i.e.* la comunicazione del Curatore ai promissari acquirenti per addivenire ai rogiti con una maggiorazione del 30% per l'esecuzione delle opere ancora necessarie per il completamento dei lavori, ed uno tra i cinquanta rogiti posti in essere, nel frattempo, con costoro).

Nella propria conclusionale, poi, il Fallimento ha riferito che, al momento della sentenza dichiarativa di fallimento il cantiere doveva ancora essere ultimato sicchè laddove non fosse accolta l'impugnativa, [REDACTED] sarebbe stata la sola ad avere ottenuto il bene al prezzo originariamente pattuito, godendo dei lavori ulteriori svolti dal Curatore con il contributo degli altri promittenti acquirenti; inoltre, al momento della domanda ex art.2932 cc non vi era il certificato di agibilità, mancando il collaudo dei Vigili del Fuoco, ed era scaduto il permesso di costruire.

*

Sul punto si osserva che nessuna di queste argomentazioni rileva ai fini del decidere, dovendo qui valutarsi solo se il Lodo sia affetto, o meno, dai vizi censurati dal Fallimento con la sua impugnazione, e che, comunque, è inammissibile ogni tardivo ampliamento del *thema decidendum* nella fase conclusiva del procedimento.



Quanto agli specifici vizi lamentati, si rileva:

nullità del lodo ex art.829 n.9 cpc per la violazione del contraddittorio

Innanzitutto, secondo l'appellante la procedura arbitrale ha inizio con l'accettazione della nomina da parte dell'Arbitro, sicchè tale nomina, indebitamente, era stata comunicata alla sede della società, quando essa già era stata dichiarata fallita da alcuni giorni, mentre avrebbe dovuto comunicarsi, invece, al Curatore, così violando il suo diritto al contraddittorio.

Sul punto, deve ricordarsi, però, che il momento in cui ha inizio la procedura arbitrale va individuato nella data della notifica a controparte della richiesta di nomina dell'Arbitro da parte del soggetto che ha promosso il procedimento arbitrale, e non in quello in cui, successivamente, l'Arbitro abbia comunicato la propria accettazione (cfr.Cassazione civile, sez. I, 08/04/2003, n. 5457, secondo cui , *il giudizio arbitrale rituale è pendente, ad ogni effetto, dal momento nel quale una delle parti notifica all'altra l'atto con cui propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina del (primo) arbitro*).

Nell'agosto 2015, quindi, quando la sigra [REDACTED] ha notificato a [REDACTED] srl, ancora *in bonis* , la sua richiesta di procedere all'Arbitrato , ella ha instaurato validamente il contraddittorio nei confronti della società, sicchè , quando , poi, nel dicembre 2015 era intervenuto il fallimento, permaneva tale situazione.

Viene, poi, in evidenza l'art.816 sexies cpc secondo cui: "*Se la parte viene meno per morte o altra causa, ovvero perde la capacità legale, gli arbitri assumono le misure idonee a garantire l'applicazione del contraddittorio ai fini della prosecuzione del giudizio. Essi possono sospendere il procedimento*" , norma da cui emerge chiaramente che l'interruzione del



giudizio arbitrale non è obbligatoria, ma solo facoltativa, a discrezione dell'arbitro che è tenuto soltanto ad adottare misure idonee a garantire il contraddittorio.

Nel caso in esame, è pacifico che l'Arbitro, notiziato dal Curatore dell'intervenuto fallimento della società, gli aveva comunicato, a mezzo pec, il verbale che disponeva il differimento dell'udienza per consentirgli di costituirsi, senza che a ciò abbia fatto seguito alcuna iniziativa del Curatore fallimentare stesso, fosse anche soltanto comparire personalmente, per ottenere un differimento ed un termine più ampio (atteso che il Fallimento lamenta l'esiguità del differimento disposto dall'Arbitro) per potere decidere con il G.E. la migliore strategia difensiva da assumere.

Stante il tenore dell'art.816 sexies cpc, quindi, correttamente l'Arbitro si è pronunciato nei confronti del Fallimento, anche se esso non ha preso parte alla procedura, senza che ciò configuri una lesione del suo diritto al contraddittorio.

Le argomentazioni che precedono valgono a smentire anche la tesi dell'impugnante circa la nullità e/o annullabilità per violazione delle regole contrattuali ravvisate nel fatto che non si sarebbe mai instaurato il rapporto *trilaterale* attore-convenuto-arbitro, poichè, secondo il Fallimento, l'accettazione da parte dell'Arbitro era stata comunicata il 14.12. 2015 *non* al Fallimento, ma a [REDACTED], ormai fallita e priva di capacità processuale, dovendo, invece, ritenersi che la procedura arbitrale era già stata validamente instaurata nei confronti della società *in bonis* fin dall'agosto 2015.

nullità del lodo ex art.829 n.6 cpc per violazione del termine per la decisione.



Osserva il Collegio che, se è pur vero che la clausola 19.2 prevede il termine di sessanta giorni per la pronuncia arbitrale, tuttavia, nella clausola è anche già fatta: *"salva la facoltà di proroga per ugual periodo e per non più di una volta"*.

Avendo, quindi, le parti previsto tale proroga contrattualmente, l'Arbitro *ab origine* poteva disporre senza che fosse necessaria una espressa nuova proroga, sul punto, da parte dei litiganti.

nullità e/o annullabilità per violazione delle regole contrattuali

Relativamente alla nullità ravvisata, invece, nell'essere la clausola arbitrale vessatoria ex art.1341 cc, e non approvata specificatamente, si osserva che la clausola arbitrale non può essere annoverata tra quelle «vessatorie» ai sensi dell'art. 1341, comma 2, c.c., in ragione soprattutto dell'elencazione, ritenuta tassativa, delle clausole vessatorie agli effetti di tale disposizione, nè può ritenersi che si tratti di clausola inserita in condizioni generali di contratto o che il preliminare sia stato predisposto dalla promittente acquirente sigra [REDACTED] la censura sul punto è infondata.

Ritiene il Collegio che le ulteriori doglianze svolte dal Fallimento circa la inopponibilità della trascrizione della domanda ex art.2932 cc e l'applicabilità degli artt.169 e 45 L.Fall., ovvero circa la consecuzione di procedura tra la proposta di concordato, cui era seguita la declaratoria di inammissibilità in data 24.11.2015, ed il fallimento, dichiarato pochi giorni dopo, in data 7.12.2015, non possano essere oggetto d'esame trattandosi di argomentazioni generiche che non valgono ad individuare uno specifico vizio da cui sarebbe affetto il lodo impugnato.



Conclusivamente, l'impugnazione deve essere respinta.

Le spese di lite sono a carico del [REDACTED] secondo la regola della soccombenza e sono liquidate secondo il DM n. 55/2014 in complessivi € 7.740,00 per compensi (di cui € 2.000,00 per la fase di studio; € 1.720,00 per la fase introduttiva; € 4020,00 per la fase decisoria), oltre spese generali ed oneri di legge, assunto come scaglione quello tra € 52.000, e € 260.000,00 e tenuto conto che il valore della controversia è di poco maggiore al limite minimo dello scaglione.

P.Q.M.

la Corte di Appello di Genova, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, azione ed eccezione respinte così decide:

respinge l'impugnazione proposta dal [REDACTED]
[REDACTED] in pers. del curatore dott.
[REDACTED], condannandolo a rifondere a [REDACTED] le
spese processuali del presente procedimento che liquida in complessivi
€ 7.740,00 per compensi, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Genova, nella camera di consiglio del 4.7.2018

Il Consigliere est.

[REDACTED]

Il Presidente

[REDACTED]

