



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

composta dai Magistrati

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

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nel procedimento di impugnazione di lodo arbitrale iscritto al n. [REDACTED] R.G.

promosso da

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]
[REDACTED] domiciliata per legge presso la cancelleria civile e centrale di questa Corte (art. 81 r.d. 22-1-34) come da mandato in atti

ATTRICE

Contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dagli avvocati [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio di quest'ultimo come da mandato in atti

CONVENUTA

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Per l'attrice:

" 1) nel merito ed in totale e/o parziale riforma dell'impugnato lodo e declaratoria di sua nullità e/o inammissibilità ed illegittimità e previa ammissione ex art. 341 C.p.c. ed acquisizione al giudizio della documentazione ed



atti e documenti indicati agli atti, accogliere le domande tutte proposte dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e con la condanna dell'appellata al pagamento di quanto richiesto e in accoglimento sia di quanto esposto nella narrativa dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio e in tutti quelli di primo grado avanti il Collegio Arbitrale ed in ogni caso accogliere tutte le conclusioni di cui al foglio del 10.12.2012 e comunque che:

a) voglia la Corte d'Appello di Genova, previa le opportune declaratorie in fatto e diritto ivi compresa la declaratoria di nullità del lodo impugnato accertare e dichiarare la sussistenza dei vizi, difetti e inadempienza descritte e denunciate da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nonché accertare e dichiarare lo stato di inadempienza alle clausole contrattuali poste in essere dalla venditrice [REDACTED] [REDACTED] e lo stato di irregolarità ed invalidità dell'immobile sia la mancanza di titolo abilitativo al trasferimento e quindi di impossibilità alla vendita alla data del 30/04/05 e, previa declaratoria che anche l'atto di recesso unilaterale illecitamente posto in essere dalla promittente venditrice era ed è del tutto illecito, invalido, inefficace ed infondato e pertanto ed in ogni caso accertare e dichiarare la risoluzione di diritto ex art.1457 c.c. e/o comunque del rapporto per fatto e colpa di essa [REDACTED] e conseguentemente e comunque condannarla al risarcimento del danno a favore dell'attrice pari alla restituzione del doppio della caparra versata e pari ad € 44.000,00 (quarantaquattromila/00) oltre interessi e spese nonché il risarcimento dei danni tutti subiti e subendi e/o comunque alla somma maggiore o minore che verrà determinata in corso di causa.

Condannare altresì la Sig.ra [REDACTED] al pagamento delle spese del giudizio arbitrale e di patrocinio e con provvedimento esecutivo.

b) In via subordinata e previa le opportune declaratorie in fatto e in diritto e previa dichiarazione di illegittimità,



invalidità, inesistenza e annullabilità del contratto 07.01.05ed ex art. 9 del contratto preliminare di compravendita del 7/01/05 e comunque di sua avvenuta risoluzione di diritto o impossibilità d'esecuzione anche per il fatto del proprietario, condannare [REDACTED] alla restituzione a favore di [REDACTED] della somma di € 45.000,00 e comunque di € 22.000,00 a lei versata oltre interessi dalla maturazione al saldo.

2) In ogni caso con vittoria di spese e compensi professionali del doppio grado del giudizio.

In via istruttoria si chiede che la Corte Voglia:

1) ex art. 341 C.p.c. vengano ammessi ed acquisiti agli atti i seguenti documenti tutti rilevanti ed influenti e necessari per la decisione:

a) ricorso per ricusazione 23.4.2010;

b) verbale di audizione del 15.6.2010 avanti il Tribunale di Sanremo;

c) provvedimento 21.6.2010.

2) ammettersi, se del caso quanto di cui alla memoria di precisazione delle conclusioni del 10/12/2010 ed in particolare:

d) ordinare e/o autorizzare l'acquisizione del documento di cui alla nota del 20.11.2012 in atti;

e) ordinare e/o chiedere informative ex art. 210 e/o 213 C.p.c. circa la titolarità e proprietà del box-manufatto ove è stata realizzata in modo abusivo e successivamente oggetto di sanatoria edilizia la "terrazza" e di proprietà di terzi ed in capo a [REDACTED] res. in [REDACTED] [REDACTED] come da doc. n. 5 allegato e Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] proprietari dell'unità in [REDACTED] come da doc. n. 3."

Per la convenuta:

"Voglia la Corte di Appello di Genova: preliminarmente, accertare e dichiarare l'inammissibilità dell'appello in



quanto viziato in relazione al novellato art. 342 c.p.c., in quanto manca:

1. l'indicazione delle parti del provvedimento che si intende appellare e delle modifiche che vengono richieste alla ricostruzione del fatto compiuta dal Giudice di primo grado;
2. l'indicazione delle circostanze da cui deriva la violazione della legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata.

Nel merito, respingere l'impugnazione, confermando il lodo.

Vinte le spese del presente grado di giudizio.”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto introduttivo di procedimento arbitrale datato 12.3.2007 [REDACTED], in qualità di promissaria acquirente, chiedeva che venisse accertato e dichiarato l'inadempimento alle clausole contrattuali da parte di [REDACTED], in qualità di promittente venditrice, e, dandosi atto del recesso unilaterale illecitamente posto in essere da quest'ultima, fosse dichiarata la risoluzione del rapporto di diritto ex art. 1457 c.c. e/o comunque per fatto e colpa della stessa e, pertanto, la [REDACTED] fosse condannata al risarcimento del danno a favore dell'attrice pari al doppio della caparra versata (€ 44.000,00), oltre interessi e spese.

In via subordinata e previe le opportune declaratorie in fatto e in diritto e previa dichiarazione di illegittimità, invalidità, inesistenza e annullabilità del contratto 7/1/2005 ... e comunque di sua avvenuta risoluzione di diritto o impossibilità d'esecuzione anche per il fatto del proprietario, condannare [REDACTED] alla restituzione a favore di [REDACTED] della somma di euro 45.000 e comunque di euro 22.000 a lei versata, oltre interessi dalla maturazione al saldo”.

L'attrice assumeva che [REDACTED] si era resa inadempiente alle obbligazioni assunte con la sottoscrizione



del contratto preliminare di compravendita in data 7.1.2005 relativo ad un immobile ubicato in [REDACTED] [REDACTED]; che, in particolare, l'inadempimento riguardava il mancato trasferimento del terrazzo-lastrico solare adiacente all'immobile oggetto del preliminare di compravendita, nonché il fatto che l'immobile presentava irregolarità edilizie ed urbanistiche che ne impedivano il trasferimento, sicchè non era stato possibile stipulare il contratto definitivo nel termine stabilito del 30/4/2005.

Si costituiva [REDACTED] eccependo l'insussistenza dei lamentati inadempimenti e chiedendo che la domanda venisse respinta.

Depositata le memorie autorizzate, la causa veniva istruita mediante l'espletamento di prove orali (interrogatorio formale delle parti ed escussione di testimoni).

Conclusa la fase istruttoria, [REDACTED] formulava istanza di ricusazione nei confronti dell'arbitro [REDACTED] [REDACTED], istanza che veniva accolta dal Tribunale di Sanremo.

Pertanto, [REDACTED] nominava un nuovo arbitro nella persona del Dr. [REDACTED] [REDACTED]. In data 9.9.2011 si costituiva il nuovo Collegio arbitrale e chiedeva alle parti di manifestare la volontà di avvalersi o meno degli atti e dell'istruttoria già compiuti: [REDACTED] chiedeva la rinnovazione dell'istruttoria, mentre [REDACTED] si rimetteva alle determinazioni della controparte.

Rinnovata quindi l'istruttoria con l'escussione dei testi, l'interrogatorio formale delle parti e l'espletamento di c.t.u. diretta ad accertare se l'immobile per cui è causa fosse regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio alla data del 30/4/2005, precisate le conclusioni il 10.12.2012, la procedura giungeva alla fase conclusiva.

Con lodo arbitrale datato 15.3.2013, il Collegio: 1) rigettava le domande svolte dalla [REDACTED]; 2) rigettava la domanda di risarcimento danni ex art. 96 c.p.c. proposta da [REDACTED] [REDACTED]; 3) dichiarava compensate integralmente le spese di



lite, incluse le spese di C.T.U.; 4) ferma restando la solidarietà passiva delle parti nei confronti del Collegio, condannava parte attrice al pagamento delle spese arbitrali, quantificate in complessivi euro 12.000,00, oltre ad I.V.A. di legge ed accessori, così ripartite: 40% a favore del Presidente e 30% a favore di ciascuno degli arbitri.

Con atto di citazione notificato il 2.5.2014, [REDACTED] conveniva in giudizio davanti a questa Corte di Appello [REDACTED], perché fosse dichiarato nullo l'impugnato lodo e, nel merito, fossero accolte le domande proposte dinanzi al collegio arbitrale.

Si costituiva [REDACTED] chiedendo preliminarmente dichiararsi l'inammissibilità dell'impugnazione in quanto priva dei requisiti di cui al novellato art. 342 c.p.c., in quanto mancava l'indicazione delle parti del provvedimento che si intendevano impugnare e delle modifiche che venivano richieste alla ricostruzione del fatto compiuta dagli arbitri, l'indicazione delle circostanze da cui derivava la violazione della legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata.

Nel merito, chiedeva respingersi l'impugnazione, vinte le spese.

Erano precisate le conclusioni come in epigrafe trascritte e, decorsi i termini di cui agli artt. 190 e 352 c.p.c., la causa era decisa in camera di consiglio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve escludersi che ricorra l'ipotesi di inammissibilità lamentata dalla convenuta, atteso che, a prescindere dalla questione relativa alla possibilità di ritenere applicabile l'art. 342 c.p.c. anche all'impugnativa di lodo arbitrale, deve osservarsi che comunque l'atto è strutturato in un unico articolato motivo, contenente l'indicazione dei punti della decisione che si ritengono viziati e dei vizi lamentati.



Tanto premesso, [REDACTED] deduce la violazione dell'art. 829, nn. 10,11 e 12 c.p.c. In particolare, la [REDACTED] osserva che il lodo impugnato ha trascurato fatti e circostanze che sono pacifici o provati testimonialmente: è stato provato infatti che l'immobile oggetto del preliminare di compravendita tra le parti in data 7/1/2005 non poteva essere trasferito entro il tassativo termine del 30/4/2005 stabilito nel contratto, atteso che il terrazzo-lastrico solare a cui si accedeva dalla porta del locale camera non era di proprietà di [REDACTED] ed essa quindi non ne poteva disporre; l'immobile era altresì gravato da abuso edilizio che parimenti ne impediva il trasferimento in capo alla promissaria acquirente entro il termine del 30/4/2005.

Lo spirare del termine essenziale ex art. 1457 c.c. ha provocato la risoluzione di diritto del contratto preliminare del 7/1/2005.

Errata appare quindi -secondo l'impugnante- la pronuncia arbitrale che non ha riconosciuto tale automatica risoluzione del contratto, motivando in considerazione del comportamento tenuto dalle parti che avevano cercato di addivenire ad una soluzione bonaria della vertenza, differendo ripetutamente il termine per la stipula del contratto definitivo.

Secondo l'impugnante, tale comportamento non è mai stato consacrato in un atto sottoscritto dalle parti, che sarebbe stato necessario atteso l'oggetto del contratto.

Pertanto, il Collegio arbitrale avrebbe dovuto pronunciare la risoluzione di diritto del contratto preliminare *inter partes* e disporre la restituzione del doppio della caparra versata da essa [REDACTED]

Inoltre, secondo l'impugnante è contraddetto dalla documentazione in atti e dalle testimonianze assunte l'ulteriore assunto del Collegio arbitrale per cui non era prevista nel contratto la vendita del terrazzo-lastrico solare.



La [REDACTED] lamenta che il lodo impugnato è altresì nullo in quanto non ha pronunciato sulla domanda subordinata da essa proposta.

Su tale domanda, benchè ritualmente proposta, nulla ha detto il Collegio arbitrale, incorrendo pertanto in un'omissione di pronuncia.

Tanto premesso, la Corte osserva che non sussiste la violazione dell'art. 829, comma 1, n. 10, c.p.c. ("se il lodo conclude il procedimento senza decidere il merito della controversia e il merito della controversia doveva essere deciso dagli arbitri") in quanto il lodo ha deciso il merito della controversia, respingendo le domande proposte dalla [REDACTED].

Neppure può accogliersi l'impugnazione sotto il profilo del vizio di contraddittorietà della motivazione (art. 829, comma 1, n. 11), pure dedotto da [REDACTED]: invero, "la sanzione di nullità del lodo per disposizioni contraddittorie dev'essere intesa nel senso che detta contraddittorietà deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione e il dispositivo; mentre la contraddittorietà tra le diverse parti della motivazione, non espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo, può assumere rilevanza soltanto in quanto determini l'impossibilità assoluta di ricostruire l'iter logico e giuridico sottostante alla decisione, per la totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale" (Appello Torino, 26/1/2010); "Il vizio previsto dall'art. 829, comma 1, n. 4 c.p.c., avente ad oggetto la contraddittorietà delle disposizioni, ricorre solo allorchè vi sia contrasto fra le varie parti del dispositivo del lodo, a tal punto inconciliabili da rendere la pronuncia ineseguibile. Per quanto concerne, invece, la contraddittorietà della motivazione, un consolidato orientamento giurisprudenziale afferma che essa può determinare la nullità del lodo soltanto ove si traduca nella impossibilità di comprendere la *ratio*



decidendi per sostanziale inesistenza della motivazione ai sensi dell'art. 829 n. 5" (Appello Milano 7/11/2012).

Nel caso di specie non sussiste affatto l'impossibilità di comprendere la *ratio decidendi*.

Infatti, gli arbitri hanno adeguatamente motivato la decisione, osservando, per quanto riguarda il terrazzo-lastrico solare, che né nel contratto preliminare, né nel titolo di provenienza, né nei capitoli di prova dedotti nella procedura arbitrale, vi è traccia di esso, sicchè le problematiche, lamentate da parte attrice, relative al suddetto lastrico solare, non possono costituire causa di risoluzione di un preliminare in cui tale lastrico non è stato neppure citato.

Osservano poi gli arbitri che comunque, a seguito di comunicazione della [REDACTED] del 22/4/2005, la promittente venditrice, con comunicazione del 20/4/2005, dichiarava la propria disponibilità a garantire la regolarizzazione-integrazione della proprietà promessa in vendita e tali adempimenti vennero regolarmente eseguiti.

A seguito di ciò la [REDACTED] comunicava, in data 28/4/2005, il 9/5/2005 quale data per la stipula del rogito notarile di compravendita. Alla predetta data la parte promissaria acquirente tuttavia non si presentava. Successivamente, veniva fissato un ulteriore appuntamento per il 4/8/2005 presso il notaio [REDACTED] di Sanremo per la stipula dell'atto definitivo. La bozza dell'atto, comprendente la terrazza ed i titoli di provenienza, veniva inviata alla controparte.

All'appuntamento del 4/8/2005 la parte promissaria acquirente, pur presente, non era in grado di perfezionare l'acquisto a causa dell'assenza del funzionario della banca che avrebbe dovuto concedere il finanziamento necessario all'acquisto.

Successivamente a tale fatto non vi era stata più alcuna comunicazione tra le parti ad esclusione della lettera 20/8/2005 della promittente venditrice che comunicava il proprio recesso dal contratto preliminare del 7/1/2005.



Il lodo, pertanto, ha ritenuto che le parti, con la loro condotta sopra descritta, avessero voluto dare esecuzione al contratto preliminare in oggetto anche dopo il termine del 30/4/2005: la perentorietà del termine era stata quindi superata ripetutamente dai comportamenti concludenti delle parti.

Il Collegio ha ulteriormente precisato che non era ravvisabile neppure una qualche forma di colpa della [REDACTED] che avesse impedito di dare esecuzione al contratto preliminare, in quanto tutte le situazioni risultavano regolari e comunque sanate entro il termine del 30/4/2005 e, in ogni caso, entro le successive date concordemente previste per la stipula del contratto definitivo.

La *ratio decidendi* seguita dagli arbitri è quindi chiara e la decisione sul punto appare adeguatamente motivata.

In verità, l'impugnante intende riproporre in questa sede la ricostruzione del merito della vicenda, sul presupposto che esso sarebbe stato erroneamente deciso.

Orbene, costituisce orientamento consolidato, nella giurisprudenza della S.C., il principio secondo cui il lodo è annullabile solo se gli arbitri non hanno spiegato le ragioni della loro decisione o lo hanno fatto in modo del tutto incomprensibile, mentre non vi è possibilità di ottenere dal giudice un sindacato in ordine all'erroneità della motivazione (cfr. Cass., S.U., n. 24785 del 2008).

Infatti, con riferimento agli *errores in iudicando*, non è prevista alcuna possibilità di ottenere l'eliminazione del lodo lamentando un errore nella soluzione della questione di fatto, perché ingiusta, ossia contraria all'effettivo modo di essere dei fatti di causa, o perché irritualmente formatasi. Detta possibilità non sussiste neppure in via indiretta, ossia passando dal rilievo di un vizio di motivazione, atteso che è pacifico che di fronte al giudice dell'impugnazione del lodo si possa far valere solo la violazione dell'obbligo formale della motivazione e non anche un vizio analogo a quello



disciplinato dall'art. 360 n. 5) c.p.c. In altri termini, il lodo è annullabile se gli arbitri non hanno spiegato le ragioni della loro decisione o lo hanno fatto in modo incomprensibile o contraddittorio. Mentre non vi è alcuna possibilità di ottenere dal giudice ordinario un sindacato in ordine all'insufficienza della motivazione, vale a dire un sindacato che, attraverso un vizio logico, porti all'annullamento del lodo sul rilievo che siano state violate regole sul metodo del giudizio di fatto.

La giurisprudenza di legittimità sul punto afferma che "In tema di giudizio arbitrale, la valutazione dei mezzi di prova acquisiti al processo da parte degli arbitri non può essere denunciata quale vizio di nullità del lodo, neppure sotto il profilo del difetto di motivazione ai sensi dell'art. 829, n. 5, in relazione all'art. 823 c.p.c., essendo tale vizio ravvisabile nelle sole ipotesi in cui la motivazione manchi del tutto, o sia a tal punto carente da non consentire di comprendere l'iter del ragionamento seguito dagli arbitri e di individuare la ratio della decisione adottata" (Cass., sez. un., 8 ottobre 2008, n. 24785; v. anche Cass. n. 25137 del 2015).

Pertanto, l'impugnazione per nullità del lodo arbitrale, che è impugnazione a critica ristretta, non può mirare ad una rivalutazione dei fatti, nemmeno in via di controllo sull'adequatezza e congruità dell'iter argomentativo seguito dagli arbitri.

Con riferimento infine al denunciato vizio di omessa pronuncia (art. 829, comma 1, n. 12), la Corte osserva che anche sulla domanda subordinata proposta da [REDACTED] gli arbitri si sono espressi, rigettandola, in quanto hanno motivato le ragioni dell'insussistenza di una condotta colpevole in capo alla [REDACTED] che avesse impedito di dare esecuzione al contratto preliminare, di talchè il contratto preliminare tra le parti aveva conservato la sua validità, donde



l'impossibilità di disporre la restituzione del doppio della caparra versata in favore della [REDACTED].

Anche se nel dispositivo gli arbitri non hanno menzionato espressamente la domanda subordinata di risoluzione del contratto per inadempimento, hanno comunque respinto "le domande svolte da [REDACTED]" e, quindi, implicitamente, anche quella proposta in via subordinata. In ogni caso, la Corte osserva che nell'ipotesi di contrasto fra motivazione e dispositivo è data la possibilità del ricorso all'interpretazione complessiva della decisione (Cass. n. 7671 del 1995).

L'impugnazione deve quindi essere respinta.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza.

Esse vengono liquidate secondo quanto stabilito dagli artt. 4 e ss. d.m. 10.3.2014 n. 55 e dalle tabelle allegate al medesimo d.m., assunto come scaglione di valore quello da euro 26.001 a euro 52.000.

Unico grado:

fase di studio	€	1960,00
fase introduttiva	€	1350,00
fase decisoria	€	3305,00
TOTALE	€	6615,00

Pur venendo respinta l'impugnazione, non si applica il raddoppio del contributo unificato, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.p.r. 115 del 2002, in quanto l'impugnazione di lodo arbitrale non è riconducibile ad un'impugnazione processuale, trattandosi di procedimento in unico grado di merito.

P.Q.M.

LA CORTE DI APPELLO

Definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa, respinge l'impugnazione proposta da [REDACTED] [REDACTED] avverso il lodo arbitrale emesso *inter partes* in data 15/3/2013 dal collegio arbitrale composto dal dr.



[REDACTED]

[REDACTED];

condanna l'attrice [REDACTED] [REDACTED] alla rifusione, in favore della convenuta [REDACTED], delle spese del presente giudizio di impugnazione che liquida in euro 6.615,00 per compensi, oltre accessori di legge.

Genova, 31 maggio 2017

Il Presidente

Dott. [REDACTED]

Il Consigliere estensore

Dott. [REDACTED]

