

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**LA CORTE D'APPELLO di VENEZIA**

Sezione I civile

riunita in camera di consiglio nelle persone dei magistrati

dott. Daniela Bruni	Presidente
dott. Paola Di Francesco	Consigliere rel. ed est.
dott. Guido Santoro	Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa n. 1150/2011 R.G. promossa con atto di citazione notificato il  
da

**ANTONELLA ANDREIS**, c.f. NDRNNL63B47L736E, rappresentata e difesa dagli avv.ti Massimiliano Sinacori e Fabiana Biasetto, elettivamente domiciliata presso lo studio della seconda, in Venezia-Mestre, via Torino n. 186, giusta procura in calce all'atto di citazione;

*parte impugnante*

c o n t r o

**PRIULI INVESTIMENTI S.R.L.** (c.f. e p. iva 03494620275), corrente in Venezia, Santa Croce 328, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* Rag. Michele Bobbo, rappresentata e difesa, in virtù del mandato a margine della comparsa di risposta, dall'avv. Giovanni Manoni, con domicilio eletto presso il suo studio in Venezia-Mestre, via Luigi Einaudi n. 62;

*parte impugnata*

in punto: impugnazione di lodo

**CONCLUSIONI**

Il Procuratore della parte impugnante ha concluso:

“confermarsi ex art. 2932 cc il trasferimento in capo alla signora Antonella Andreis, nata il 7.2.63 a Venezia ed ivi residente in Cannareggio 96/E C.F. NDRNNL63B47L736E ed in danno alla società PRIULI INVESTIMENTI SRL in persona del legale rappresentante pro tempore sig. Moro Pierluigi, P.I. e C.F. 03494620275, corrente in Venezia, Santa Croce 328, della piena proprietà dell'unità abitativa sita in Cannareggio, Fondamenta Priuli Dei Calletti 96/P e censita in catasto come segue: Comune di Venezia sez. VE, foglio 12, particella 12 sub. 1 e 2;

condannarsi la Priuli Investimenti Srl a realizzare la scala interna di collegamento tra i due piani dell'appartamento nel rispetto delle indicazioni di cui alla perizia dimessa in fase di procedura arbitrale e richiamata nell'accordo delle parti;



condannare la Priuli Investimenti Srl alla regolarizzazione amministrativa e catastale di tutto l'appartamento nel rispetto degli accordi raggiunti in fase di procedura arbitrale;  
subordinare il versamento del residuo prezzo dovuto dalla sig.ra Antonella Andreis alla realizzazione della scala e alla regolarizzazione catastale e amministrativa;  
accertare tutti i problemi dell'immobile come indicati in narrativa anche arbitrale e condannare la Priuli Investimenti Srl alla quanti minoris che risulterà in relazione ai problemi dell'immobile come indicati in narrativa;  
condannare la Priuli Investimenti Srl al risarcimento del danno per la ritardata consegna dell'immobile da quantificarsi in relazione al maggior costo sostenuto dalla sig.ra Antonella Andreis per il pre-ammortamento rispetto ai tassi di mutuo nonché equitativamente facendo anche riferimento ai criteri locativi di immobili di pari caratteristiche;  
compensarsi gli importi di cui sopra con quanto risulterà dovuto alla Priuli Investimenti Srl a titolo di residuo prezzo dell'immobile;  
condannare la Priuli Investimenti Srl al pagamento di tutte le spese di procedura arbitrale, comprensive delle consulenze tecniche espletate;  
condannarsi la Priuli Investimenti Srl alla rifusione delle spese di lite e tecniche sostenute dalla sig.ra Andreis per la fase di arbitrato;  
condannarsi la Priuli Investimenti Srl alla rifusione delle spese di lite e tecniche per la presente impugnazione.

#### **In via istruttoria**

si insiste per la rinnovazione della CTU volta ad accertare e determinare il minor valore dell'immobile per le ragioni di cui in narrativa, il giusto risarcimento sia in termini di maggior costo del denaro che equitativo per la mancata disponibilità dell'immobile;  
ammetersi le prove orali già indicate nella memoria 16.10.2008 da aversi qui oltre come riportate;  
disporsi ex art. 210 cpc l'acquisizione di tutto il fascicolo relativo all'istanza di sanatoria del maggio 2010 Comune di Venezia inoltrato da Priuli Investimenti Srl;  
disporsi l'acquisizione del fascicolo della procedura arbitrale.”

Il Procuratore della parte impugnata ha concluso:

**Nel merito:** “Rigettarsi l'impugnazione per nullità e per revocazione promossa dalla Signora Andreis Antonella avverso il lodo pronunciato, in data 26.03.2010, tra la stessa e la società Priuli Investimenti S.r.l., dal Collegio Arbitrale composto dagli Avvocati Cristina Favero (Presidente), Silvia Masiero (Arbitro) e Paolo Frassinelli (Arbitro), avente sede in Venezia-Mestre, in quanto per tutti i motivi in premessa indicati, inammissibile ed infondata in fatto ed in diritto. Con rifusione di spese, diritti ed onorari di causa”.



**In via istruttoria:** “Rigettarsi in quanto inammissibili la richiesta di rinnovazione della C.T.U. e le ulteriori richieste istruttorie di ammissione delle prove orali anche per i motivi di cui alla propria memoria istruttoria a prova contraria 29.10.2008 dimessa nella procedura arbitrale e da intendersi qui ritrascritta, dell’ordine/istanza di acquisizione ex art. 210 c.p.c. del fascicolo dell’istanza di sanatoria inoltrato da Priuli e della richiesta di acquisizione del fascicolo della procedura arbitrale perché trattasi di richieste anche generiche e perché formulate in violazione del dettato di cui all’art. 94 disp. att. c.p.c..”

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Antonella Andreis ha impugnato per nullità e revocazione il lodo arbitrale depositato a Mestre, il 26.3.2010, pronunciato fra la stessa Andreis e Priuli Investimenti S.r.l., in forza del quale è stata disposto il trasferimento ex art. 2932 c.c. in capo alla impugnante dell’immobile sito in Cannareggio, Fondamenta Priuli dei Calletti 96/p, subordinatamente al versamento da parte della Andreis, promissaria acquirente, del residuo corrispettivo dovuto alla Priuli, quantificato in euro 222.325,00 oltre Iva e interessi legali, avendo il collegio arbitrale accolto la domanda di riduzione del prezzo, a causa di alcuni vizi e difetti del bene.

2. Ha resistito all’impugnazione Priuli Investimenti S.r.l., ponendo in evidenza la difformità del contenuto dei motivi prospettati dalla Andreis dal modello legale di impugnazione a critica vincolata previsto dall’art. 829 c.p.c.

3. Le censure di nullità investono tre profili, poiché la parte impugnante sostiene che *“il lodo non ha rispettato il principio del contraddittorio, appare contraddittorio e ha omesso di pronunciarsi su domande dell’impugnante (punti 9), 11) e 12) dell’art. 829 cpc).”*

3.1. Si deduce, innanzi tutto, la contraddittorietà del lodo, laddove il collegio arbitrale, nel riportare *“in parte motiva”* conclusioni congiunte, dalle quali emergerebbe il raggiungimento di un accordo tra le parti in merito al fatto che il pagamento del saldo prezzo sarebbe stato subordinato *“alla verifica della realizzazione della scala e all’ottenimento dei provvedimenti di cui sopra”*, ha poi pronunciato *“in parte dispositiva”* il trasferimento dell’immobile *“subordinatamente al versamento da parte della Signora Antonella Andreis del residuo corrispettivo dovuto”*, cosicché il lodo conterrebbe disposizioni contraddittorie.

La censura è palesemente priva di fondamento, sol che si consideri che l’art. 829, co.1, n. 11), allude a una nozione di contraddittorietà da intendersi come inconciliabilità tra capi del dispositivo e non anche tra diverse parti della motivazione o tra la motivazione e il dispositivo (Cass. civ., sez. I, 15-05-2009, n. 11301).



Nel caso di specie, nessuna contraddizione si rinviene nel lodo impugnato, posto che alla pagina 7, ovverosia nella parte relativa alla *“concisa esposizione dello svolgimento del processo”*, vengono integralmente riportate le conclusioni verbalizzate dalle parti all’udienza del 23.10.2009, nelle quali la parte impugnante, tra le altre cose, dichiarava di *“accettare l’obbligo”* che Priuli Investimenti si era in precedenza (all’udienza del 13.07.2009) assunta, vale a dire la sostituzione della scala interna e l’ottenimento della documentazione amministrativa relativa all’immobile promesso in vendita, ma è evidente che trattasi di mera dichiarazione di parte, non accettata dalla Priuli Investimenti, come tale non vincolante per gli arbitri ai fini della decisione della controversia. Si consideri, poi, che la domanda avente ad oggetto la pronuncia ex art. 2932 c.c. è stata accolta con *iter* logico-argomentativo chiaro e lineare, cosicché il motivo di impugnazione appare macroscopicamente privo di fondamento.

**3.2.** La seconda doglianza non configura alcuna delle tre fattispecie richiamate dalla Andreis (*“punti 9), 11) e 12)”*) dell’art. 829 c.p.c., e neppure una delle altre nove previste dall’art. 829 c.p.c. Si assume infatti che sarebbe *“Contraddittorio riconoscere che “le opere risultano essere state ultimate con 8 mesi e dieci giorni di ritardo” e poi negare qualsiasi risarcimento”*.

Richiamato il pacifico principio interpretativo già menzionato sub 3.1., pare evidente che la parte impugnante oblitera che la norma invocata (*“se il lodo contiene disposizioni contraddittorie”*) si riferisce solo all’ipotesi di discordanze tra più pronunce e non tra le ragioni esposte a sostegno della decisione, perché il termine *“disposizioni”* denota le statuizioni emesse e non le relative motivazioni. La censura involge, all’evidenza, la pretesa erroneità del lodo, e non la sua contraddittorietà, nel significato dianzi precisato.

Tanto basta al rigetto del motivo.

**3.3.** Con il terzo motivo viene dedotta la nullità di cui all’art. 829 n. 11) c.p.c., in quanto *“il lodo non si è pronunciato sulla domanda di accertamento e valorizzazione della differenza di metrature delle camere de primo piano realizzabili (concessionate) e quelle promesse (nella planimetria allegata al preliminare)”* (pagina XVI dell’atto di citazione) e il collegio arbitrale si sarebbe acriticamente adeguato alle conclusioni del c.t.u. (pagina XVIII dell’atto di citazione).

Non v’è chi non veda come si tratti di censure che attengono al merito della decisione, rispetto alla quale non si ravvisa alcuna omissione di pronuncia, posto che gli arbitri hanno esaminato e accolto la domanda proposta dalla Andreis in via principale. E’ sufficiente, sul punto, richiamare il costante orientamento della suprema corte, secondo cui *“A seguito delle modifiche apportate all’art. 829 c.p.c. dal d.leg. 2 febbraio 2006 n. 40, gli errores in iudicando degli arbitri possono essere fatti*



valere come causa di nullità del lodo solo se questa sia espressamente disposta dalle parti o dalla legge [...]” (Cass. civ., sez. I, 20-02-2012, n. 2400). Nel caso di specie, la clausola compromissoria *sub* n. 11 del contratto preliminare non prevede affatto l’impugnabilità del lodo per violazione delle regole di diritto.

**3.4.** Il penultimo motivo denuncia la “contraddittorietà” del lodo, in relazione alla pronuncia di compensazione delle spese di lite e della c.t.u., atteso l’accoglimento della domanda proposta in via principale dalla Andreis e la conseguente soccombenza della Priuli Investimenti.

Anche in questo caso, il collegio non può che rilevare come la parte impugnante erroneamente sovrapponga la nozione di contraddittorietà espressa nell’art. 829 n. 11) c.p.c. con quella di erroneità della pronuncia contenuta nel lodo, vizio pacificamente estraneo alle fattispecie di nullità tassativamente previste dall’art. 829 c.p.c.

**3.5** Il motivo con il quale la Andreis si duole della violazione del principio del contraddittorio, ai sensi dell’art. 829 n. 9) c.p.c., in relazione alla propria “condanna” al pagamento degli interessi legali dal 12.11.2007 al saldo, sul corrispettivo dovuto alla promittente venditrice, benché in assenza di espressa domanda, è privo di pregio, poiché involge un profilo di eventuale ultrapetizione del lodo arbitrale, del tutto estraneo alla lesione del principio del contraddittorio.

**4.** Anche l’impugnazione del lodo per revocazione ex art. 831 c.p.c. è inammissibile, poiché alle pagine XXIII e XXIV dell’atto di citazione, ove la Andreis fa riferimento alla domanda amministrativa di sanatoria delle difformità riscontrate tra la concessione edilizia e l’immobile oggetto di preliminare, neppure viene allegata una delle fattispecie di revocazione richiamate dall’art. 831 c.p.c. cosicché difetta il nucleo minimo di critica alla quale è soggetta anche l’impugnazione del lodo arbitrale.

**5.** Dal rigetto dell’impugnazione discende ex art. 91 c.p.c. la condanna della Andreis alla rifusione delle spese di lite di questo giudizio, in favore della Priuli Investimenti, liquidate come al dispositivo in base al valore della controversia.

P.Q.M.

definitivamente decidendo nella causa n. 1150/2011 r.g. promossa da Antonella Andreis nei confronti di Priuli Investimenti S.r.l., avverso il lodo arbitrale 26.3.2010 pronunciato *inter partes*,

- rigetta l’impugnazione;
- condanna Antonella Andreis al pagamento, in favore di Priuli Investimenti S.r.l. delle spese di lite, liquidate nella somma di euro 11.576,00 per compenso, oltre al rimborso forfettario del 15% e agli oneri fiscali e previdenziali.



Venezia, 7.7.2016

il consigliere estensore

Paola Di Francesco

il Presidente

Daniela Bruni

