



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
La Corte di Appello di Bologna
Prima Sezione Civile

nelle persone dei Magistrati:

dott. Carla Fazzini Presidente

dott. Rosario Lionello Rossino Consigliere relatore

dott. Andrea Lama Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA NON DEFINITIVA

nella causa civile iscritta al n. 256 del Ruolo Generale dell'anno 2013, promossa da
IASONI MARIA nata a Berceto il 8 gennaio 1942 residente in Parma via Paradigna 9, con il
patrocinio dell'avv. Marcello Abbati e dell'avv. Umberto Pierpaoli, elettivamente domiciliata in
Bologna via Del Monte 10, presso lo studio dell'avv. Umberto Pierpaoli.

- attrice -

contro

MAGI SRL in liquidazione, con sede in Parma via Rondani 4, in persona del liquidatore Massimo
Manara, con il patrocinio dell'avv. Antonio De Luca e dell'avv. Pierpaolo Mazzoli, con domicilio
eletto in Bologna via G.B. Morgagni 8 presso lo studio dell'avv. Pierpaolo Mazzoli.

- convenuta -

IN PUNTO A: impugnazione lodo

CONCLUSIONI



Per IASONI MARIA, come da foglio allegato al verbale della udienza del 20 marzo 2018.

Per MAGI SRL in liquidazione, come da comparsa di costituzione, contenente impugnazione incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

1. – IASONI MARIA, con atto di citazione ex artt. 828 e segg. c.p.c., notificato a MAGI SRL in liquidazione, in data 4 febbraio 2013, ha impugnato il lodo rituale emesso da Collegio Arbitrale in data 19 dicembre 2012, all’esito di procedimento arbitrale svoltosi a Parma, in forza di clausola compromissoria contenuta in contratto di preliminare concluso tra le parti, in data 20 luglio 2005.

Con il predetto lodo, il Collegio Arbitrale, pronunciando sui quesiti proposti dalle parti, ha così deciso la controversia:

- ha dichiarato che a MAGI SRL spettava il pagamento, da parte di IASONI MARIA, dell’importo di 96.743,97 Euro, al lordo dell’IVA di legge, quale residuo prezzo di compravendita dell’immobile oggetto del contratto preliminare del 20 luglio 2005 (importo liquidato al netto dell’ammontare dei vizi riconosciuti e tenuto conto degli acconti già versati e delle spese sostenute da MAGI SRL, ma di competenza della IASONI);

- ha accertato la volontà di entrambe le parti di addivenire al trasferimento definitivo dell’immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Parma, Sezione 3- foglio 40, mappali 982 sub 45, Strada Viazza Paradigna, p. S1, T-Z.C. 3- cat. A/2- cl.4- vani 7- R.C. Euro 686,89, 982 sub 2 Strada Viazza Paradigna p.S1- Z. C. 3- cat. C/6-cl.5- mq.37- R.C. Euro 171,98 e, nulla ostando a detto trasferimento, ha ordinato che lo stesso venisse definito a ministero del Notaio dott. Massimiliano Cantarelli, ai patti e alle condizioni di cui al preliminare sottoscritto il 20 luglio 2005, entro 60 giorni dal 19 dicembre 2012, termine ultimo per il deposito del lodo, al prezzo residuo di 96.743,97 Euro, già operata la compensazione con la somma di 32.438,00 Euro, riconosciuta in favore di IASONI MARIA, a titolo di risarcimento dei danni, disponendo che il residuo prezzo venisse pagato entro la stipula del rogito;



- ha rigettato ogni altra richiesta delle parti;
- ha liquidato le spese legali, come da nota dell'avv. Antonio De Luca, in 17.559,61 Euro, di cui 17.550,00 Euro per diritti e onorario e 9,61 Euro per spese esenti, oltre iva e cpa come per legge, imputandole per il 25% a carico di MAGI SRL e per il 75% a carico di IASONI MARIA;
- ha liquidato le spese legali, come da nota dell'avv. Marcello Abbati, in 19.260,00 Euro per diritti e onorario, oltre iva e cpa., imputatandole per il 75% a carico di IASONI MARIA e per il 25% a carico di MAGI SRL;
- ha posto definitivamente a carico delle parti, secondo le percentuali già imputate per le spese legali, le spese del CTU geom. Michele Venturi, liquidate in 4.000,00 Euro, oltre iva e onere di legge;
- ha liquidato le spese del CTP Ing. Guido Vales in 9.500,00 Euro, oltre CNPAIA 4% ed iva di legge, che ha imputato per il 25% a carico di MAGI SRL e per il 75% a carico di IASONI MARIA;
- ha liquidato le spese del CTP dott. Stefano De Stabile in 7.700,00 Euro, oltre oneri previdenziali 4% e iva di legge, che ha imputato per il 75% a carico di IASONI MARIA e per il 25% a carico di MAGI SRL;
- ha liquidato le spese della procedura ed il compenso al segretario, secondo la tariffa forense stragiudiziale per il Collegio Arbitrale, in 45.000,00 Euro, oltre oneri di legge;
- ha posto le spese da ultimo indicate a carico delle parti con il vincolo della solidarietà, in ragione del 75% a carico di IASONI MARIA e del 25% a carico di MAGI SRL.

2- IASONI MARIA ha fondato l'impugnazione sui seguenti motivi:

- 1) violazione dell'art.829 comma 1 n.4 (oggi n.11) cpc, per disposizioni contraddittorie, dell'art.829 comma 1 n.5 cpc in combinato disposto con l'art.823 cpc e dell'art.829 comma 2 cpc, per inosservanza dei principi di diritto ex artt.1362 e ss. cc, per avere gli arbitri calcolato il degrado dell'immobile per inquinamento acustico non prendendo quale base di calcolo il prezzo originario di acquisto dell'immobile di 369.200,00 Euro, ma scorporando da detto importo un incognito valore per autorimessa, accessori e mansarda;



- 2) violazione dell'art.829 comma 1 n.4 (oggi n.11) cpc, per disposizioni contraddittorie, dell'art.829 comma 1 n.5 in combinato disposto con l'art.823 cpc, per mancanza di motivazione, e per contrasto dei presupposti logico-giuridici della statuizione, in relazione ad analoga decisione adottata nel lodo MAGI/ ALLODI, e, dunque, nullità della pronuncia con la quale era stato dichiarato un valore di degrado dell'immobile oggetto del contratto preliminare, in conseguenza della presenza di vizi di isolamento acustico, del 10% rispetto al prezzo originario di 369.200,00 Euro, iva inclusa;
- 3) violazione dell'art.829 comma 1 n.4 (oggi n.12 cpc) cpc e dell'art.112 cpc, nella parte in cui era stata omessa, pur in presenza di una espressa richiesta, la determinazione del costo di ripristino, se possibile, del vizio acustico relativo alle partizioni interne dell'immobile;
- 4) nullità della pronuncia nella parte in cui aveva imputato, mediante compensazione, ad essa attrice, le spese sostenute da MAGI SRL, per violazione dell'art.829 comma 1 n.9 cpc, per mancata osservanza del principio del contraddittorio, e dell'art.829 comma 2 cpc, in relazione agli artt. 2697 cc e 115 cpc, in tema di onere e valutazione della prova, laddove il Collegio Arbitrale aveva ritenuto provati gli esborsi di MAGI SRL, pur in assenza di idonei documenti che ne dessero dimostrazione;
- 5) nullità della pronuncia nella parte in cui erano state imputate ad essa attrice, mediante compensazione, le spese sostenute da MAGI SRL, per violazione dell'art.829 comma 1 n.4 (oggi n.11) cpc, per disposizioni contraddittorie, dell'art.829 comma 1 n.5 cpc in combinato con l'art.823 cpc, dell'art. 829 comma 2 cpc per violazione o falsa applicazione dei principi di diritto in tema di risarcimento, di surroga e di ripetizione;
- 6) nullità della pronuncia di condanna di essa attrice al rimborso, mediante compensazione, delle spese condominiali, in assenza di specifica domanda di MAGI SRL, per violazione dell'art.829 comma 1 n.4 e 829 comma 2 cpc, in relazione all'art.112 cpc;
- 7) nullità della pronuncia con la quale essa attrice era stata dichiarata soccombente e condannata al



rimborso del 75% delle spese di arbitrato, delle spese legali e tecniche avversarie, per violazione dell'art.829 comma 1 n.4 (oggi 11) cpc, contenendo il lodo disposizioni contraddittorie, dell'art. 829 comma 1 n.5 cpc, in combinato disposto con l'art.823 cpc, per carenza di motivazione, dell'art.829 comma 2 cpc in relazione agli artt.91 e 92 cpc;

- 8) nullità della pronuncia di condanna al rimborso diretto delle competenze del procuratore e del Ctp, in assenza di corrispondente domanda di MAGI SRL, per violazione dell'art.829 comma 1 n.4 (oggi n.12) cpc e dell'art.829 comma 2 in relazione all'art.112 cpc;
- 9) nullità della pronuncia con la quale era stata proposta la liquidazione delle spese di arbitrato (competenze del Collegio) in base all'abrogato D.M.124/2004, per violazione dell'art. 829 comma 2 cpc , in relazione al DM 140/2012, in combinato con l'art.9 D.L. 1/2012, convertito in Legge 27/2012.

IASONI MARIA ha, quindi, chiesto che, previa dichiarazione di nullità totale o parziale del lodo, la Corte dichiarasse MAGI SRL in liquidazione responsabile dei vizi, delle carenze, dei difetti e delle difformità, nonché del mancato rispetto dei requisiti acustici, rilevati nell'immobile, oggetto del contratto preliminare del 20 luglio 2005, determinando il costo necessario per la loro eliminazione ovvero il corrispondente degrado e deprezzamento del bene, con interessi e rivalutazione monetaria. Ha chiesto, altresì, la condanna di MAGI SRL in liquidazione a trasferire ad essa attrice la proprietà dell'immobile oggetto del contratto preliminare predetto, previa giusta rideterminazione in riduzione del prezzo di acquisto dello stesso, originariamente pattuito, anche mediante opportuna compensazione. 3-Si è costituita in giudizio MAGI SRL in liquidazione e ha resistito all'impugnazione di IASONI MARIA, chiedendone il rigetto.

Ha proposto impugnazione incidentale per i seguenti motivi:

- a) nullità del lodo nella parte in cui era stata affermata l'impossibilità di procedere al trasferimento dell'immobile con statuizione che tenesse luogo del contratto definitivo, per violazione dell'art.2932 cc, dell'art.40 della Legge 47/1985, dell'art.17 della Legge 47/1985 (ora recepito



- dall'art.46 del DPR 380/2001), dell'art.15 del D.lgs.192/2005 (come modificato dall'art.35 della Legge 133/2008) e del D.lgs.28/2011;
- b) nullità del lodo nella parte in cui era stata ordinata alle parti la stipula del contratto definitivo, per violazione dell'art.2932 cc e dell'art.100 cpc;
 - c) nullità del lodo nella parte in cui era stato quantificato in 7800,00 Euro (iva esclusa) il degrado dell'immobile, per il quale era controversia, derivante dai cd vizi apparenti, per difetto e genericità della motivazione;
 - d) nullità del lodo nella parte in cui essa convenuta era stata definita costruttore dell'immobile e, di conseguenza, nella parte in cui era stata dichiarata tenuta alla garanzia per gravi vizi costruttivi, per violazione dell'art.1669 cc, per violazione del principio del contraddittorio e per incompetenza degli arbitri;
 - e) nullità del lodo nella parte in cui erano stati ritenuti direttamente applicabili al rapporto per il quale era controversia la Legge 447/1995 e il D.P.C.M. 5 dicembre 1997, per violazione dell'art.3 della Legge 447/1995 e del D.P.C.M. 5 dicembre 1997, dell'art.11 della Legge 88/2009, come modificato dall'art.15 della Legge 96/2010, nonché nella parte in cui erano stati utilizzati i parametri previsti dalla Legge 447/1995 e dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, come riferimenti extranormativi, per valutare se l'immobile fosse o meno esente da vizi di isolamento acustico, per violazione dell'art.1490 cc;
 - f) nullità del lodo nella parte in cui era stato quantificato in 23.000,00 Euro il degrado dell'immobile derivante dai difetti di isolamento acustico, corrispondente al 10% del valore dell'immobile, per difetto e genericità della motivazione;
 - g) nullità del lodo nella parte in cui era stata rigettata la domanda di essa convenuta, avente ad oggetto la condanna di IASONI MARIA al pagamento degli interessi di mora convenzionalmente pattuiti;
 - h) nullità del lodo nella parte in cui essa convenuta era stata condannata alla rifusione del 25%



delle spese legali di IASONI MARIA, per contraddittorietà e violazione degli artt.91 e 92 cpc.

MAGI SRL in liquidazione ha, di conseguenza, chiesto che la Corte, previa dichiarazione di nullità del lodo impugnato, preso atto del trasferimento dell'immobile nel frattempo intervenuto, condannasse IASONI MARIA al pagamento, in suo favore, del saldo del corrispettivo pattuito nel contratto preliminare del 20 luglio 2005, con gli interessi di mora nella misura prevista dall'art.9 del contratto predetto, dal giorno del dovuto al saldo. In via subordinata, per l'ipotesi in cui si ritenesse che l'immobile in questione era affetto dai vizi e dalle carenze lamentate dalla controparte, ha chiesto che la Corte verificasse l'imputabilità dei difetti predetti ad essa convenuta e la loro effettiva entità, quantificando il degrado del bene sulla base di una analitica ricostruzione dei costi necessari per la loro eliminazione.

4- Prima dell'esame dei motivi di impugnazione, è necessario sottolineare che MAGI SRL in liquidazione e IASONI MARIA hanno, in effetti, concluso, in data 11 aprile 2013, contratto definitivo di trasferimento dell'immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Parma, Sezione 3- foglio 40, mappali 982 sub 45, Strada Viazza Paradigna, p. S1, T-Z.C. 3- cat. A/2- cl.4- vani 7- R.C. Euro 686,89, 982 sub 2 Strada Viazza Paradigna p.S1- Z. C. 3- cat. C/6-cl.5- mq.37- R.C. Euro 171,98, riducendo il prezzo, originariamente pattuito nel contratto preliminare del 20 luglio 2005, in conformità alle statuizioni contenute nel lodo arbitrale del 19 dicembre 2012, in questa sede impugnato.

Le parti in causa, tuttavia, con scrittura privata del 10 aprile 2013, si sono date atto della pendenza della impugnazione del lodo suddetto, facendo presente di non volere rinunciare alle rispettive contestazioni delle statuizioni adottate dal Collegio Arbitrale. MAGI SRL, in liquidazione, e IASONI MARIA hanno, comunque, dichiarato e si sono date atto che, con il trasferimento dell'immobile, mediante rogito notarile, era venuto meno ogni interesse alla impugnazione del lodo ed alle domande in via rescissoria, esclusivamente con riferimento a quelle di accertamento dell'obbligo di concludere il contratto definitivo.

5-Va, poi, evidenziato che la presente impugnazione è disciplinata dall'art.829 cpc, come modificato



dal D.lgs. 40/2006, posto che la procedura arbitrale è stata introdotta successivamente all'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Decreto Legislativo citato (vedi la disposizione transitoria di cui al Decreto Legislativo predetto).

Preme, tuttavia, sottolineare che l'art. 829, comma 3, c.p.c., come riformulato dall'art. 24 del d.lgs. n. 40 del 2006, si applica, ai sensi della disposizione transitoria di cui all'art. 27 del d.lgs. n. 40 cit., a tutti i giudizi arbitrali promossi dopo l'entrata in vigore della novella, ma, per stabilire se sia ammissibile l'impugnazione per violazione delle regole di diritto sul merito della controversia, la legge - cui l'art. 829, comma 3, c.p.c., rinvia - va identificata in quella vigente al momento della stipulazione della convenzione di arbitrato, sicché, in caso di convenzione cd. di diritto comune stipulata anteriormente all'entrata in vigore della nuova disciplina, nel silenzio delle parti, deve intendersi ammissibile l'impugnazione del lodo, così disponendo l'art. 829, comma 2, c.p.c., nel testo previgente, salvo che le parti stesse abbiano autorizzato gli arbitri a giudicare secondo equità o abbiano dichiarato il lodo non impugnabile (Cassazione civile sez. un., 09/05/2016, n. 9284).

Nel caso che ci occupa, quindi, risalendo la convenzione di arbitrato al 20 luglio 2005 e non avendo le parti autorizzato gli arbitri a decidere secondo equità o dichiarato il lodo non impugnabile, deve ritenersi ammissibile l'impugnazione per violazione delle regole di diritto concernenti il merito della controversia.

6-Venendosi all'esame delle impugnazioni, devono essere dichiarati inammissibili, per difetto di interesse, alla luce del contenuto della scrittura privata del 10 aprile 2013 intercorsa tra le parti, i motivi sub a e b della impugnazione incidentale di MAGI SRL, in liquidazione, con i quali la società ora menzionata ha censurato le decisioni arbitrali, che avevano affermato l'impossibilità di procedere al trasferimento dell'immobile, oggetto del contratto preliminare del 20 luglio 2005, con una statuizione che tenesse luogo del contratto definitivo non concluso, e avevano ordinato alle parti di procedere alla stipula del contratto definitivo.

Tale difetto di interesse è stato, peraltro, riconosciuto dalla stessa MAGI SRL nella scrittura privata del



10 aprile 2013, con la quale la società predetta ha ammesso che, con la stipula dell'atto notarile di trasferimento del bene, oggetto del preliminare, era cessata la materia del contendere con riferimento all'obbligo di concludere il contratto definitivo.

In ogni caso, anche a volersi prescindere dalla previsione contrattuale da ultimo richiamata, il difetto di interesse ad una declaratoria di nullità delle statuizioni, con le quali è stata disattesa l'istanza di MAGI SRL di emissione si sentenza ex art.2932 cc ed è stata, per contro, ordinata alle parti la stipula del contratto definitivo, discenderebbe dalla circostanza che questa Corte, nella fase rescissoria, proprio in ragione della intervenuta stipula dell'atto notarile del 11 aprile 2013, non potrebbe emettere alcuna pronuncia in ordine alla predetta domanda della società promittente venditrice.

7- Appare, poi, opportuna la trattazione congiunta dei motivi sub 1 e 2 della impugnazione di IASONI MARIA e del motivo sub f) della impugnazione incidentale di MAGI SRL, in liquidazione, investendo tali censure al lodo la quantificazione, operata dal Collegio Arbitrale, del degrado dell'immobile, oggetto del contratto preliminare intercorso tra le parti, in conseguenza dei difetti di isolamento acustico riscontrati nell'appartamento, che la IASONI si era impegnata ad acquistare.

Sul tema, gli arbitri si sono, invero, limitati ad affermare”....Il danno che il Collegio ritiene giusto riconoscere al resistente quale degrado per i difetti di isolamento acustico accertati è pari ad Euro 23.000,00, corrispondente al 10% del valore di acquisto dell'immobile de quo, dedotto il costo dell'autorimessa ed accessori, oltre alla porzione di unità immobiliare non classificata abitabile, ciò anche in applicazione della migliore dottrina scientifica in punto.....”.

Risulta evidente dalla lettura del lodo che gli arbitri non abbiano dato in alcun modo conto delle ragioni per le quali hanno adottato i parametri suddetti per la liquidazione della diminuzione di valore dell'immobile, in conseguenza dei difetti dei quali si tratta.

La quantificazione in 23.000,00 Euro del pregiudizio patrimoniale in questione appare, pertanto, affetta da nullità, ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 829 comma 1 n.5 e 823 comma 1 n.5 cpc.

8- E', invece, infondato il motivo di impugnazione sub 3 di IASONI MARIA, non ricorrendo l'ipotesi



di omessa pronuncia (art.829 comma 1 n.12 cpc) in relazione alla richiesta dell'odierna attrice di determinazione dei costi occorrenti per l'eliminazione dei difetti di isolamento acustico dell'appartamento, oggetto di promessa di vendita. Avendo, infatti, il Collegio arbitrale riconosciuto alla IASONI una somma di denaro per ristorarla della perdita di valore dell'immobile, nessuna ulteriore somma doveva essere liquidata a quest'ultima per costi di ripristino, posto che, in caso contrario, si sarebbe verificata una duplicazione del risarcimento del pregiudizio patrimoniale dedotto dalla promittente acquirente.

9- Vanno trattati congiuntamente i motivi di impugnazione 4,5 e 6, con i quali IASONI MARIA ha dedotto la nullità del lodo, nella parte in cui il Collegio Arbitrale le aveva addebitato una serie di costi che MAGI SRL avrebbe sostenuto per conto di essa attrice, per spese di frazionamento e accatastamento dell'immobile, per ICI dal giugno 2007 al 31 dicembre 2011, per IMU dal gennaio al dicembre 2012 e per spese condominiali dal giugno 2007 al luglio 2012, quantificandoli in complessivi 15.981,97 Euro.

Parzialmente fondato è il motivo sub 4, con il quale è stata denunciata la violazione del principio del contraddittorio (art.829 comma 1 n.4 cpc). Il Collegio arbitrale ha, infatti, deciso anche su domanda di MAGI SRL di rimborso delle spese condominiali (per 10.951,77 Euro), gravanti sull'immobile per il quale è procedimento, per il periodo dal giugno 2007 al luglio 2012, nonostante tale domanda fosse stata formulata da MAGI SRL, per la prima volta, in comparsa conclusionale (vedi sul punto Cassazione civile, sez. I, 21/05/2007, n. 11788). Non sussiste, invece, violazione del principio del contraddittorio, con riferimento alla domanda concernente le altre spese in precedenza indicate, perché formulata negli scritti difensivi che la società promittente venditrice ha depositato in fase del procedimento arbitrale antecedente alla precisazione delle conclusioni. In relazione alla domanda da ultimo menzionata, quindi, IASONI MARIA è stata posta in condizione di svolgere compiutamente le proprie difese. Non può, d'altra parte, ritenersi nulla la valutazione del materiale probatorio, che il Collegio ha posto a base della decisione adottata in tema di rimborso spese, attenendo tale valutazione



al merito della controversia (vedi Cassazione civile, sez. un. 08/10/2008 n. 24785). In ragione della accertata nullità del lodo, nella parte in cui è stato riconosciuto a MAGI SRL, in liquidazione, il rimborso delle spese condominiali, rimane evidentemente assorbito il motivo su 6.

Il motivo di nullità sub 5 risulta, infine, in parte privo di fondamento e in parte assorbito dalla decisione sul motivo sub 4 (nullità della pronuncia in tema di riconoscimento delle spese condominiali).

Il Collegio ha, infatti, motivato sulla spettanza a MAGI SRL del rimborso delle spese per frazionamento, per Ici e per Imu, facendo riferimento anche all'art. 5 del contratto preliminare ed evidenziando che, con tale clausola, IASONI MARIA si era assunta l'impegno di rimborsare l'Ici e l'Imu a MAGI SRL, a far data dall'immissione nel possesso dell'immobile, avvenuta il 17 aprile 2007. Tale obbligo, così come quello di rimborso delle spese di frazionamento e accatastamento dell'appartamento, di cui alla clausola 7 del preliminare, prescindeva, invero, da ogni accertamento in ordine all'imputabilità del ritardo nella stipula del contratto definitivo. La statuizione ora in esame non risulta, pertanto, in contraddizione con la pronuncia con la quale è stata disattesa la richiesta di MAGI SRL, mirante a conseguire gli interessi moratori e la rivalutazione monetaria sul residuo prezzo dovute, sul presupposto che non potesse ravvisarsi un ritardo colpevole della IASONI nel pagamento di quanto ancora dovuto alla promittente venditrice.

Alla luce delle superiori considerazioni, la pronuncia della quale si tratta non sembra, peraltro, porsi in contrasto con i principi di diritto di cui agli artt. 1223, 1201 e 2041 cc, in tema di risarcimento, di surroga e di ripetizione.

10-Prima di procedere all'esame dei motivi della impugnazione di IASONI MARIA, che investono le pronunce in tema di spese del procedimento arbitrale, appare opportuna la trattazione dei motivi sub c, d, e, g dell'impugnazione incidentale di MAGI SRL, in liquidazione.

11- Con il motivo sub d, MAGI SRL, in liquidazione, ha dedotto la nullità del lodo, nella parte in cui era stata ritenuta costruttore dell'immobile, oggetto del contratto preliminare del 20 luglio 2005, ed era stata dichiarata, di conseguenza, tenuta alla garanzia per gravi vizi costruttivi, per violazione del



principio del contraddittorio e per incompetenza degli arbitri.

La tesi di MAGI SRL, in liquidazione, appare infondata.

Non è, intanto, configurabile la denunciata violazione del principio del contraddittorio, posto che il Collegio Arbitrale ha provveduto a qualificare l'azione, proposta da IASONI MARIA in relazione ai difetti di isolamento acustico, quale domanda ex art.1669 cc, sulla scorta delle allegazioni di fatto contenute negli scritti difensivi di quest'ultima, antecedenti alla precisazione delle conclusioni.

Non può, d'altra parte, affermarsi che tale azione, pur di responsabilità extracontrattuale, esuli dalla competenza degli arbitri, versandosi in ipotesi di rimedio accordato all'acquirente anche nei confronti del costruttore-venditore e rientrando tra le questioni attinenti all'esecuzione del preliminare del 20 luglio 2005, di cui alla clausola compromissoria apposta a detto contratto, quelle riguardanti i difetti dell'immobile, che ne costituiva oggetto.

La censura circa l'accertamento della qualità di costruttore in capo alla società odierna convenuta, in assenza di vizi di nullità denunciabili ai sensi dell'art. 829 c.p.c., è questione di merito e non può, pertanto, essere presa in esame.

12 – E' fondato, invece, il motivo di impugnazione sub c, posto che il Collegio Arbitrale ha riconosciuto a IASONI MARIA, per degrado dell'immobile oggetto del preliminare, conseguente ad una serie di vizi elencati a pag. 19 del lodo, la somma di 7.800,00 Euro, senza fornire motivazione alcuna dei criteri seguiti per la liquidazione del danno patito dalla promittente acquirente.

Sussiste, quindi, la nullità di cui all'art. 829 comma 1 n.5 cpc, in relazione all'art. 823 comma 1 n.5 cpc.

13- Non sussiste, poi, la nullità del lodo, nella parte in cui il Collegio Arbitrale ha ritenuto direttamente applicabile ai rapporti tra privati la Legge n.447/1995 ed il D.P.C.M. 5 dicembre 1997, pur in presenza dell'art.11 della Legge 88/2009, come modificato dall'art.15 della Legge 96/2010, che ha dichiarato le disposizioni in precedenza indicate inapplicabili ai rapporti tra privati.



L'art.15 della Legge 96/2010 è stato, infatti, dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale 103/2013.

L'art. 11 della Legge 88/2009, nel testo originario, prevedeva, del resto, che “In attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge”. Orbene, il contratto preliminare per il quale è causa preesisteva alla disposizione da ultimo citata.

14-E' infondato, ancora, il motivo sub g della impugnazione incidentale di MAGI SRL, in liquidazione, che ha censurato di nullità, per violazione dell'art.1224 cc, il lodo, nella parte in cui il Collegio Arbitrale non le aveva riconosciuto gli interessi moratori, convenzionalmente pattuiti, sul residuo prezzo dovutole da IASONI MARIA.

Va evidenziato, sul tema, che correttamente gli arbitri hanno escluso la spettanza degli interessi moratori a MAGI SRL, in liquidazione, non essendo il ritardo nel pagamento del residuo prezzo imputabile alla IASONI.

La residua somma spettante alla società predetta doveva, infatti, essere rideterminata tenendo conto del degrado dell'immobile conseguente ai difetti nello stesso riscontrati, con l'ovvia conseguenza che il credito di MAGI SRL, in liquidazione, era da ritenere illiquido.

15-Alla luce di quanto in precedenza rilevato, va senz'altro dichiarata la nullità della statuizione del lodo, con la quale il Collegio Arbitrale ha determinato in 96.743,97 Euro il prezzo residuo ancora dovuto da IASONI MARIA a MAGI SRL, in liquidazione.

16- E' conseguente a tale decisione la dichiarazione di nullità delle statuizioni, con le quali è stato disposto il riparto delle spese legali e tecniche sostenute dalle parti, delle spese di CTU e delle spese del procedimento arbitrale, conformemente, del resto, alle richieste formulate in questa sede da attrice e convenuta (motivo 7 della impugnazione di IASONI MARIA e motivo h della impugnazione di MAGI



SRL, in liquidazione). Deve, in proposito, ritenersi infondato l'assunto della IASONI, secondo cui gli arbitri avrebbero ordinato la distrazione delle spese legali e tecniche in favore dei difensori e dei consulenti di parte (motivo 8 della impugnazione della IASONI).

17- L'ultimo motivo di impugnazione di IASONI MARIA, concernente la liquidazione del compenso degli arbitri e delle spese del segretario, operata nel lodo, è inammissibile, in quanto, come unanimemente affermato in dottrina e in giurisprudenza (vedi Cass. 22 febbraio 2004, n. 3383; Cass. 23 giugno 2008, n. 17034), la liquidazione delle spese e del compenso effettuata direttamente dagli arbitri ha il valore di una mera proposta contrattuale, che diviene vincolante solo ove accettata da tutti i contendenti (vedi 814 cpc); la parte che non abbia accettato tale proposta non ha, quindi, interesse a ricorrere avverso il capo del lodo arbitrale relativo alla liquidazione degli onorari degli arbitri, del compenso al segretario e delle spese di funzionamento del collegio (vedi Cassazione civile, sez. I, 27/03/2017, n. 7772).

In caso di mancata accettazione della proposta suddetta, la liquidazione delle spese da rimborsare agli arbitri e dell'onorario agli stessi spettante va effettuata mediante l'attivazione del procedimento di cui all'art. 814 comma 2 cpc.

18- Alla luce delle superiori considerazioni, il giudizio deve proseguire per la fase rescissoria, secondo le prescrizioni impartite con separata ordinanza.

19- Ogni provvedimento sulle spese va rinviato alla sentenza che, all'esito della fase rescissoria, definirà il giudizio.

PQM

La Corte, non definitivamente decidendo:

I-Dichiara la nullità delle statuizioni del lodo rituale emesso da Collegio Arbitrale in data 19 dicembre 2012, all'esito di procedimento arbitrale svoltosi a Parma, in forza di clausola compromissoria contenuta in contratto di preliminare concluso tra le parti, in data 20 luglio 2005, riguardanti la determinazione in 96.743,97 Euro dell'importo dovuto da IASONI MARIA a MAGI SRL, in



liquidazione, quale residuo prezzo della compravendita dell'immobile oggetto del contratto preliminare del 20 luglio 2005, nonché il riparto delle spese legali e tecniche sostenute dalle parti, delle spese di CTU e del compenso spettante agli arbitri e al segretario;

Dispone che il giudizio prosegua come da separata ordinanza per la fase rescissoria.

Così deciso in Bologna nella camera di consiglio della Prima sezione Civile il 18settembre 2018

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Rosario Lionello Rossino

Carla Fazzini

