



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA
I Sezione Civile

R.G. 2084/2022

La Corte D'Appello di Bologna, Prima Sezione Civile, in persona dei magistrati:

Giuseppe De Rosa

Presidente

Rosario Lionello Rossino

Consigliere

Annarita Donofrio

Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II grado

tra

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*), assistito e difeso dall'Avv. PISANU ENRICO con domicilio eletto in PIAZZA TRENTO E TRIESTE 4 40137 BOLOGNA

appellante

e

Controparte_1

[...] (C.F. *P.IVA_2*), assistito e difeso dall'Avv. CORINALDESI PIER LUIGI e dall'avv. MANZI ROBERTO (C.F. *C.F._1*) C/O AVV. PIERLUIGI CORINALDESI - VIA SANTO STEFANO 64 BOLOGNA; con domicilio eletto in MERO DOMICILIATARIO - VIA S. STEFANO 64 BOLOGNA

appellato

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1.- Con atto di citazione ritualmente notificato la società *Parte_1* impugnava ex art. 829 c.p.c. il lodo arbitrale definitivo emesso dall'arbitro unico Avv. Carlo Compatangelo in



data 30.11.2021 con il quale il *Controparte_1* è stato condannato a restituire a [...] *Parte_1* la somma di € 25.978,80 oltre interessi dalla domanda al saldo.

A tal fine deduceva di aver stipulato in data 21.6.2006 un contratto preliminare con il quale si era impegnato ad acquistare da *Persona_1* ed *Persona_2* la proprietà di un appezzamento di terreno edificabile rientrante in una zona produttiva di Rimini in relazione alla quale in data 25.5.2002 era stato costituito il consorzio di urbanizzazione denominato “ [...] *Controparte_1* ” avente come oggetto “*la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nella zona produttiva posta nel Comune di Rimini, località Controparte_1*” della superficie complessiva di mq. 200.000 circa, poi inserita nel P.R.G. del Comune di Rimini in zona resa edificabile ad uso produttivo. Detto contratto era subordinato ad una condizione risolutiva unilaterale che prevedeva la possibilità di risoluzione nel caso di mancata approvazione da parte del Comune di Rimini del Piano Urbanistico di Attuazione entro tre anni (prorogabile di un anno) a decorrere dal 21.06.2006.

A seguito della stipula di detto contratto, la *Parte_1* chiedeva l'ammissione al *CP_1*, consegnando in data 24.09.2007 fideiussione bancaria n.460371301247/7 emessa da Banca Carim con la quale l'istituto di credito si costituiva fideiussore di *Pt_1* a prima richiesta per il versamento delle somme dovute per l'urbanizzazione primaria del terreno.

L'assemblea del Consorzio CAP2 deliberava in data 22.10.2007 l'ammissione al Consorzio della *Parte_1*

In data 17.11.09 l'attrice, in ragione della mancata approvazione del PUA, si avvaleva della clausola risolutiva di cui al preliminare, decisione che veniva comunicata al Consorzio nonché alle società *Parte_2* e *Parte_3* di Rimini e, conseguentemente, l'ing. *CP_2* amministratore di *Parte_1* rassegnava le dimissioni dalla carica di consigliere del *CP_1* in quanto privo delle qualifiche soggettive per rivestirla, e la *Parte_1* comunicava il proprio recesso dal *CP_1* chiedendo la liquidazione della relativa quota di partecipazione e la restituzione della fideiussione rilasciata a garanzia.

Con delibera del 28.09.2010 l'assemblea del *CP_1* ratificava le dimissioni dell'ing. *Pt_1* da Consigliere di Amministrazione, ma non accettava il recesso comunicato da [...] *Parte_1*

In data 05.07.2012 *Persona_1* e *Persona_2*, unitamente ad altri proprietari dei lotti ricompresi nel comparto (consorziate o meno del CAP2), conferivano procura speciale, tra gli



altri, al *Controparte_1* incaricandoli in qualità di mandatarî di sottoscrivere apposita convenzione urbanistica con il Comune di Rimini al fine di ottenere l'edificabilità delle aree a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Tale convenzione urbanistica veniva sottoscritta in data 13.3.2013.

Successivamente, debitamente sollecitati dal *CP_1*, i proprietari *Per_1* e *Per_2* non provvedevano al pagamento delle somme dovute per le opere eseguite in virtù della convenzione e, a quel punto, il *Controparte_1* chiedeva il pagamento delle medesime somme a *Parte_1* quale garante ed escuteva la fideiussione.

L'escussione della garanzia portava per il Consorzio CAP 2 un incasso pari ad euro 281.045,40, importo asseritamente non dovuto secondo il ricorrente in ragione dell'invalidità e inefficacia del vincolo consortile e, in ogni caso, per assenza di titolo per riscuotere le somme afferenti gli oneri di urbanizzazione, in quanto dovute esclusivamente dai proprietari – in particolare dal *Per_1* e dalla *Per_2* – ai sensi degli artt. 6, 8 e 19 della convenzione urbanistica.

Parte_1 instaurava quindi procedura arbitrale chiedendo dichiararsi la nullità, l'inefficacia o, comunque, la risoluzione per impossibilità sopravvenuta del contratto con il Consorzio CAP2, nonché la legittimità e l'operatività del recesso comunicato al *CP_1*, con condanna del medesimo alla restituzione delle somme indebitamente trattenute.

In data 26.9.2019 veniva emesso lodo parziale sulle questioni concernenti l'efficacia e la validità della partecipazione di *Parte_1* al Consorzio *CP_1* con il quale l'arbitro unico, respingendo le richieste attoree, dichiarava validamente costituito il *CP_1* fra le parti, quantomeno per intervenuta ratifica, e la sussistenza della qualità di socio del *CP_1* in capo alla società.

Detto lodo parziale veniva impugnato da *Parte_1* innanzi alla Corte d'Appello di Bologna che, con sentenza n. 1497/2022 del 29.6.2022 (avverso la quale è stato proposto ricorso in Cassazione in data 21/11/2022), rigettava l'impugnazione.

In data 30.11.2021 veniva emesso lodo definitivo, con il quale il *Controparte_1* veniva condannato a restituire a *Parte_1* la somma di € 25.978,80 oltre interessi dalla domanda al saldo e disponeva sul pagamento delle spese di procedura.

A tal fine l'arbitro aderiva interamente ai risultati della consulenza svolta in corso di causa ritenendo che, in base a quanto stabilito dalla convenzione e dall'allegato R alla stessa, debba essere identificato quale "soggetto attuatore" il titolare del permesso di costruire. Ciò considerato, l'Arbitro Unico ha ritenuto rientrante in tale qualifica, con assunzione delle relative obbligazioni, il *CP_1* *CP_1* che ha ottenuto dal Comune di Rimini il permesso di



costruire, giuridicamente qualificato come mandatario senza rappresentanza dei consorziati. Non è stata comunque esclusa la sussistenza di tali obblighi anche in capo dei proprietari delle aree interessate.

L'Arbitro Unico ha disatteso la prospettazione attorea, secondo la quale i costi per le opere di urbanizzazione sarebbero a carico esclusivo dei proprietari, tenuto conto, da un lato, che la Convenzione Urbanistica pone i costi in capo al **CP_1** convenuto e che, in ogni caso, gli artt. 5, 6 e 23 dello Statuto prevedono l'obbligo gravante su tutti i consorziati, salvo specifiche esclusioni, di sostenere i costi e compiere tutto quanto necessario perché il **CP_1** possa raggiungere il suo scopo.

In conclusione, come stabilito dalla C.T.U., la somma da imputare a **Parte_1** come effettivamente dovuta ammonta ad € 249.960,37, ragion per cui, a fronte delle somme incassate con la fideiussione, il **CP_1** è stato condannato alla restituzione dell'eccedenza di € 25.978,70.

Parte_1 ha quindi impugnato il lodo definitivo con un unico motivo, deducendo che l'Arbitro avrebbe erroneamente interpretato, in violazione degli artt. 1362 e ss c.c., la stipulata Convenzione Urbanistica, in quanto i diritti, gli obblighi connessi alle opere e gli oneri di urbanizzazione graverebbero unicamente ed inderogabilmente in capo ai proprietari, "soggetti attuatori" ai sensi dell'accordo, tra i quali non rientrerebbe la società a prescindere dalla qualifica di consorziato nel CAP 2, trovando detta ipotesi ulteriore conferma nella circostanza che il **Controparte_1** stesso ha registrato contabilmente fatture relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione intestate ai proprietari dei lotti (fatture per complessivi euro 275.939,17 intestate a **Persona_1** e **Persona_2**, tutte aventi come oggetto "*Fattura emessa per la realizzazione dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria zona artigianale sita in Rimini località Villaggio I° Maggio*").

Il Consorzio CAP2, stando a quanto disposto nella Convenzione sottoscritta in data 13.3.2013, avrebbe agito quale procuratore speciale in forza del mandato conferito in rappresentanza dei proprietari dei lotti delle aree interessate, consorziati o meno, allo scopo di compiere per questi gli atti negoziali necessari all'ottenimento dei permessi di costruire da parte del Comune e, conseguentemente, nessun obbligo sussisterebbe in capo alla **Parte_1** giacché la stessa non ha partecipato alla convenzione, né ha conferito procura speciale al **CP_1**, oltre a non essere proprietaria di alcuna delle area ricomprese nel Piano Particolareggiato. In capo alla società residuerebbe unicamente l'obbligo di corresponsione delle spese di amministrazione del **CP_1** quantificate in euro 2.617.



Per tale motivo ha formulato le seguenti conclusioni:

*“Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello adita, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione riformare integralmente il Lodo Arbitrale Definitivo emesso dall'Arbitro Unico Avv. Carlo Compatangelo in data 30/11/2021 e per l'effetto: preso atto degli accertamenti contabili svolti dal CTU in sede arbitrale, accertare e dichiarare che **Parte_1** ai sensi di quanto previsto dall'art.5 dello Statuto CAP 2 nonché della Convenzione urbanistica del 13/03/13 e delle relative procure speciali allegate alla medesima, è al più tenuta a corrispondere le sole somme relative alle spese di amministrazione del **CP_1** quantificate in € 2.617,00, e per l'effetto condannare CAP 2 a restituire la maggior somma di € 247.343,37 il tutto oltre interessi moratori dal giorno del dovuto alla data dell'effettivo soddisfo, da quantificarsi anche ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n.231/2002 a partire dal deposito del ricorso per la nomina di arbitro ed oltre al maggior danno ex art.1224 c.c., oltre alla restituzione dell'originale della fideiussione n.460371301247-7 rilasciata da Banca Carim – già **Controparte_3** il 24.09.2007, condannando altresì il **CP_1** convenuto al pagamento di una penality di mora equitativamente determinata, ex art.614 bis c.p.c., per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento nonché oltre al rimborso delle spese di Arbitrato (compensi Arbitro e compensi consulente tecnico) e spese legali corrisposte a controparte. Con vittoria di compensi dei due gradi di giudizio oltre spese generali al 15%, IVA e CPA”.*

2.- In data 13.3.2023 si è costituita in giudizio **Controparte_4**

[...] chiedendo respingersi l'appello poiché infondato e, per l'effetto, confermare il lodo arbitrale definitivo.

A tal riguardo il **CP_1** deduce che la **Parte_1** sarebbe tenuta al pagamento dei costi delle opere di urbanizzazione in virtù della sua volontaria adesione al **CP_1**, non gravando tali obbligazioni in capo ai singoli proprietari, in quanto non dipendenti dal titolo di proprietà.

Ancora, sarebbe corretta la qualificazione giuridica operata dall'Arbitro del **Controparte_1** quale mandatario senza rappresentanza, giacché lo stesso, a seguito della stipulazione della convenzione, ha agito con la spendita del nome, ottenendo il permesso di costruire dal Comune di Rimini e avendo, sempre a proprio nome, concluso i contratti di appalto per l'esecuzione dell'accordo negoziale sostenendo le relative spese.

Infine, la **Parte_1** sarebbe obbligata al pagamento dei costi in virtù di quanto stabilito dallo statuto del **CP_1** in relazione alla contribuzione per le spese di gestione nonché a



quelle di esecuzione dei progetti, obblighi ai quali la società si è espressamente impegnata ad adempiere in virtù della richiesta di ingresso al **CP_1** del 10.5.2007.

4.- L'impugnazione va rigettata.

Preliminarmente, come già rilevato nella sentenza della Corte d'Appello emessa sul lodo parziale, si dà atto che nel caso di specie la clausola compromissoria che ha dato origine al giudizio arbitrale *de quo* risale al 2002 e deve quindi applicarsi l'art. 829 *ante* riforma.

L'impugnazione si fonda su un unico motivo per errore di diritto.

L'errore di diritto che consente l'impugnazione del lodo coincide con quello di cui all'art. 360, comma I, n. 3 c.p.c. (ex multis Cass. 16559/20220, Cass. 21802/2006), ragion per cui l'errore di diritto non si configura allorché il giudice ha correttamente ricostruito i fatti e, in seguito, qualificato il rapporto, mentre potrebbe aversi nel caso di errata applicazione delle norme interpretative del contratto o di contrasto tra ricostruzione dei fatti (rapporto) e qualifica dello stesso.

Secondo i principi espressi dalla Suprema Corte circa i criteri di interpretazione dell'errore di diritto di cui all'art. 360 c. 1 n. 3 il giudizio di legittimità non può portare a ridiscutere gli esiti istruttori espressi nella decisione impugnata non condivisi e, per ciò solo, censurati al fine di ottenerne la sostituzione con altri più consoni alle proprie aspettative (cfr. Cass. n. 21381 del 2006, nonché, tra le più recenti, Cass. n. 8758 del 2017; Cass., SU, n. 34476 del 2019; Cass. nn. 32026 e 40493 del 2021; Cass. nn. 35041 e 35870 del 2022; Cass. nn. 30878 e 35782 del 2023; Cass. nn. 19423 e 25495 del 2024). Il sindacato di legittimità non può quindi investire il risultato interpretativo in sé, che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati al giudice di merito, ed afferisce solo alla verifica del rispetto dei canoni legali di ermeneutica, con conseguente inammissibilità di ogni critica alla ricostruzione della volontà privata operata dal giudice di merito che si traduca in una diversa valutazione degli stessi elementi di fatto da questi esaminati.

L'interpretazione del contratto, traducendosi in un'operazione di accertamento della volontà dei contraenti, si risolve in un'indagine di fatto riservata al giudice di merito, censurabile in Cassazione per violazione delle regole ermeneutiche ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. o per omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti ai sensi del novello art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (cfr. Cass., Sez. L., Sentenza n. 10745 del 04/04/2022; Cass., Sez. 3, Sentenza n. 14355 del 14/07/2016). Nessuna delle due citate censure, però, può risolversi in una critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, che si



sostanzi nella mera contrapposizione di una differente interpretazione (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 2465 del 10/02/2015).

In particolare, ai fini della censura di violazione dei canoni ermeneutici, non è sufficiente l'astratto riferimento alle regole legali di interpretazione, ma è necessaria la specificazione dei canoni in concreto violati, con la precisazione del modo e delle considerazioni attraverso i quali il giudice se ne è discostato, con l'ulteriore conseguenza dell' inammissibilità del motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass., Sez. L, Sentenza n. 10554 del 30/04/2010; Cass., Sez. 1, Sentenza n. 22536 del 26/10/2007; Cassazione civile sez. I, 30/01/2025 n.2145).

Nel caso di specie il ricorrente deduce la violazione degli artt. 1362 c.c. e ss. per erroneità dell'interpretazione fornita dall'Arbitro di quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Rimini in data 13.3.2013, avendo egli considerato il *CP_1* [...] quale "soggetto attuatore" dell'accordo, con le relative conseguenze in ordine alla ripartizione delle spese fra le imprese consorziate. Secondo detta impostazione il *CP_1* [...] avrebbe quindi sottoscritto l'atto negoziale con il Comune di Rimini, volto all'esecuzione di opere di urbanizzazione nelle aree ricomprese nel piano Particolareggiato *Controparte_1*, agendo nella qualità di procuratore speciale dei proprietari delle aree interessate intervenuti, consorziati o meno, che sarebbero gli unici ad avere assunto la qualifica di "soggetti attuatori". Pertanto, la *Parte_1* non avendo conferito procura speciale al *CP_1*, non avendo partecipato all'accordo negoziale e non essendo titolare di diritti di proprietà nelle aree interessate, non sarebbe in alcun modo obbligata a sostenere i costi per la realizzazione delle opere.

Attraverso detta ricostruzione il ricorrente ha quindi semplicemente proposto una diversa lettura delle risultanze istruttorie, non contestando la qualificazione dei fatti e la qualifica del rapporto in termini di mandato senza rappresentanza, senza prospettare un'obiettiva contrarietà dell'interpretazione dell'arbitro, ma limitandosi ad indicare gli aspetti della ritenuta non condivisibilità della "lettura interpretativa" criticata, insistendo nell'invocare come corretta la propria interpretazione (la rappresentanza da parte del consorzio dei proprietari e non dei consorziati).

Per tutti tali motivi il ricorso va rigettato.

Condanna alle spese come in dispositivo per la soccombenza.

P.Q.M.



La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando sull'impugnazione proposta da [...]

Parte_1

nei confronti di

Controparte_1

[...]

costituito, avverso il lodo arbitrale definitivo emesso il 30.11.2021 dall'arbitro unico Avv. Carlo Compatangelo, ogni altra istanza, domanda ed eccezione respinta, disattesa ed assorbita, ferme le statuizioni della sentenza impugnata non oggetto di modifica, così provvede:

rigetta l'impugnazione e per l'effetto conferma il lodo impugnato;

condanna *Parte_1* al pagamento in favore della controparte delle spese di lite che liquida in € 9991,00 per compensi , oltre 15 % per spese generali, i.v.a. qualora dovuta e c.p.a. come per legge.

Così deciso nella camera di consiglio della Prima sezione Civile della Corte d'Appello di Bologna il 4.2.2025

Il Consigliere relatore

Annarita Donofrio

Il Presidente

Giuseppe De Rosa

Arbitrato in Italia