



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE
SEZIONE III CIVILE

La Corte di Appello di Firenze, Sezione Terza Civile, in persona dei Magistrati:

dott. Carlo Breggia

Presidente

dott. Marco Cecchi

Consigliere Relatore

dott. Antonio Picardi

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **155/2022**

promossa da:

Parte_1, elettivamente domiciliato in Empoli (F) presso lo studio dell'Avv. Simona Landi, che lo rappresenta e difende come da procura in atti.

PARTE APPELLANTE

contro

Controparte_1, elettivamente domiciliato in Cecina (LI) presso lo studio dell'Avv. Saverio Dal Canto, che lo rappresenta e difende come da procura in atti.

PARTE APPELLATA

avverso

sentenza n. 47/2021 del Tribunale di Livorno - Sezione distaccata di Portoferraio

CONCLUSIONI



trattenuta in decisione sulle seguenti conclusioni:

Per la parte appellante: *“Piaccia all’Ecc.ma Corte d’Appello di Firenze, contrariis rejectis, in accoglimento dello spiegato gravame, disattesa ogni altra richiesta, difesa o istanza, voglia così provvedere: in riforma dell’impugnata sentenza n. 47 2021 pubblicata il 06 08 2021 pronunciata dal Tribunale di Livorno Sezione distaccata di Portoferraio Rg 100 2018 dott. S. Capurso e notificata in data 16 dicembre 2021, A. IN VIA PRINCIPALE - accogliere il presente appello ed in via rescindente dichiarare la nullità della sentenza gravata n. 47 2021 pubblicata il 06 08 2021 pronunciata dal Tribunale di Livorno Sezione distaccata di Portoferraio Rg 100 2018 dott. S. Capurso e notificata 20 in data 16 dicembre 2021, per tutti i vizi e le ragioni esplicitati nei singoli motivi d’appello; accogliere tutte le conclusioni avanzate in prime cure che qui si riportano: “Piaccia all’adito Tribunale adito disattesa ogni contraria istanza così giudicare: in via principale dichiarare risolta la proposta di acquisto conclusa tra le parti in causa ed accertata l’inadempienza per i motivi sopra esposti del signor Controparte_1 Voglia condannare Controparte_1 al risarcimento in favore del signor Parte_1 della somma di euro 50.000,00= cinquantamila o di quella maggiore o minore stimata in corso di causa oltre rivalutazione monetaria ed interessi di legge. Con vittoria di spese diritti ed onorari.’ e conseguentemente disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dall’appellato/a dinanzi il Tribunale per tutti i motivi meglio esposti nell’atto di appello; - rigettare ogni e qualsiasi domanda avanzata dal sig. Controparte_1 perché infondata in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese e compensi professionali di entrambi i gradi di giudizio”. Controparte_2 SPESE PROCESSUALI - condannare l’appellato a pagare le spese e di compensi di lite del doppio grado di giudizio, con ogni accessorio di legge ai sensi dell’art. 91 c.p.c.; - in via meramente subordinata, nella denegata ipotesi di rigetto di tutti i motivi di gravame proposti, riformare la sentenza n. 47 2021 pubblicata il 06 08 2021 pronunciata dal Tribunale di Livorno Sezione distaccata di Portoferraio Rg 100 2018 dott. S. Capurso e notificata in data 16 dicembre 2021 nella sola parte relativa al governo delle spese di prime cure, disponendone la compensazione integrale.”. IN VIA ISTRUTTORIA, si chiede l’ammissione delle istanze istruttorie non ammesse e/o rigettate in primo grado per tutte le ragioni esposte nella parte motiva del presente appello riportandosi a tutto quanto già formulato negli atti del giudizio di primo grado e nello specifico: In via istruttoria la difesa di Parte_1 insiste e chiede l’ammissione alla prova testimoniale sui seguenti capitoli di prova che si riportano dalla memoria ex art 183 cpc depositata e conseguentemente vengano letti : n. 1 DCV- nel mese di febbraio*

2016 il signor **Parte_1** leggeva l'annuncio di vendita di appartamento del seguente e preciso tenore: Marciana- In villa bifamiliare, appartamento composto al piano superiore di circa 120 mq composto da ampio soggiorno, tre camere, cucina, tre bagni. Con circa 200 mq di terrazze e 5.000 mq di terreno. Di nuovissima ristrutturazione con i migliori materiali di pregio. Aria condizionata. Arredato. Trattativa riservata. Prezzo interessante. Locali: 5 Riscaldamento: si posto auto: 1 arredamento arredato bagni 3 condizionatore si piano 1 giardino privato superficie 120 mq quadrati cucina abitabile totale piani 2 stato ottimo/ristrutturato; sul capitolo n. 1 si indica testimone i signori **Testimone_1** residente in Tavarnelle VP, Via Benedetto Naldini 7 , la signora **Testimone_2** residente in Tavarnelle VP, Via Benedetto Naldini 7, **Testimone_3** residente in Tavarnelle VP, Via Benedetto Naldini 7, **Testimone_4** presso Agenzia La Conchiglia in Portoferraio LI Via Manganaro. n. 2 DCV- l'annuncio di cui al capitolo n. 1 di questa memoria è quello che si mostra ed è il documento numero uno di questa memoria. sul capitolo n. 2 si indica testimone i signori **Testimone_1** la signora [...] **Tes_2** **Testimone_4** ed il sig. **Testimone_3** . n. 3 DCV- in data 23 febbraio 2016 il signor **Parte_1** contattava la agenzia La Conchiglia per ricevere informazioni e per poter visionare l'immobile di cui al capitolo numero 1 di questa memoria; sul capitolo numero 3 si indica testimone i signori **Testimone_1** la signora **Tes_2** 22 **Parte_1** **Testimone_4** ed il sig. **Testimone_3** . n. 4 DCV- in data 23 febbraio 2016 il signor **Testimone_4** per Agenzia Immobiliare La Conchiglia inviava mail al signor **Parte_1** con la quale descriveva l'immobile di cui al capitolo numero 1 inviando alcune foto che si mostrano e che sono allegate allasta memoria con numerazione da 19 a 33; sul capitolo n. 4 si indica testimone i signori **Testimone_1** la signora [...] **Tes_2** **Testimone_4** ed il sig. **Testimone_3** . n. 5 DCV- nella mail del 23 febbraio 2016 la descrizione dell'immobile era del seguente e preciso tenore Si tratta di una villa completamente ristrutturata con i migliori materiale ed impianti. Composta da tre camere, tre bagni, cucina ed ampio salone con grande vista mare, circondata da circa 200mq di terrazze e 5/6.000 mq di giardini e bosco. Ottimo vero affare, Molto interessante per metterlo a reddito. Non resta che vederlo di persona con la vista programmata per Sabato. sul capitolo numero 5 si indica testimone i signori **Testimone_1** la signora **Testimone_2** **Testimone_4** ed il sig. **Testimone_3** . n. 6 DCV- in data 27 febbraio 2016 il signor **Parte_1** si recava con la figlia **Tes_2** presso l'Agenzia La Conchiglia per prendere visione dell'immobile di cui all'annuncio; sul capitolo numero 6 si indica testimone i signori **Testimone_1** la signora **Testimone_2** **Tes_4** [...] ed il sig. **Testimone_3** . n. 8 DCV- in data 2 aprile 2016 il signor **Tes_4** [...] inviava mail al signor **Parte_1** con la descrizione dell'appartamento de quo

specificando 'oltre a mq 5.900,00 relativi alle sole particelle di terreno 354 e 293, vi sono anche le aree di resede della casa e quella della lavanderia (particella 351-sub 601) come da mail che si esibisce ed allegata al numero 4 di questo atto; sul capitolo numero 8 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 ed il sig. Testimone_3 . n. 9 DCV- con mail del 6 aprile 2016 il signor Tes_4 inviava al signor Parte_1 la proposta di acquisto specificando l'esistenza di un posto auto e l'indicazione dell'importo della provvigione; sul capitolo numero 9 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Tes_2 23 Parte_1 Testimone_4 ed il sig. Testimone_3 . n. 10 DCV- in data 7 aprile 2016 il signor Parte_1 si recava con la moglie signora Testimone_1 a visionare l'appartamento di cui al capitolo numero uno di questa memoria; sul capitolo numero 10 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 ed il sig. Testimone_3 . n. 11 DCV che in data 7 aprile 2016 il signor Parte_1 consegnava all'Agenzia La Conchiglia proposta d'acquisto dell'immobile di cui al capitolo numero uno di questa memoria inviata in data 6 aprile dall'agenzia La Conchiglia con assegno dell'importo di euro 50.000,00= a titolo di caparra confirmatoria; sul capitolo numero 11 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 ed il sig. Tes_3 [...] . n. 12 DCV il signor Controparte_1 rifiutava la proposta di acquisto di cui al capitolo precedente di questa memoria per l'importo di euro 450.000,00=; sul capitolo numero 12 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 ed il sig. Testimone_3 . n. 13 DCV- con mail del 2 maggio 2016 il signor Testimone_4 dichiarava che il signor Controparte_1 accettava che Parte_1 si accollasse il mutuo per l'importo residuo specificando che al rogito notarile Parte_1 avrebbe versato euro 390.000,00= oltre l'accollo di euro 60.000,00= quindi un totale di euro 450.000. sul capitolo numero 13 sul capitolo numero 11 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Tes_4 [...] ed il sig. Testimone_3 . n. 14 DCV- in data 9 maggio 2016 il signor Tes_4 inviava mail al signor Parte_1 con estratto del mutuo; sul capitolo 14 sul capitolo numero 11 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora [...] Tes_2 Testimone_4 ed il sig. Testimone_3 . n. 15 DCV- in data 10 maggio 2016 il signor Parte_1 si recava presso l'agenzia immobiliare per visionare l'immobile di cui al capitolo numero uno di questa memoria; sul capitolo n. 15 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Tes_2 24 Parte_1 Testimone_4 ed il sig. Testimone_3 . n. 16 DCV- in data 20 maggio 2016 dinanzi il Notaio Persona_1 si presentava il signor Parte_1 , il signor Controparte_1 la signora [...] Tes_1 ed il signor Persona_2 per la stipula del contratto preliminare di

compravendita dell'immobile de quo: sul capitolo numero 16 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 ed il sig. Testimone_3 . n. 17 DCV in data 20 maggio 2016 dinanzi il Notaio Persona_1 dalla lettura dell'atto preliminare risultava che il terreno dell'immobile de quo fosse di 560,00mq e che il posto auto fosse escluso dall'oggetto del contratto; sul capitolo numero 17 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 Persona_1 domiciliato presso il proprio studio ed il sig. Testimone_3 . n. 18 DCV alla data del 20 maggio 2016 l'immobile de quo di cui al capitolo numero uno che precede di questo atto risultava essere difforme alla normativa urbanistica; sul capitolo numero 18 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 Persona_1 domiciliato presso il proprio studio, architetto Testimone_5 domiciliato presso il proprio studio, l'architetto Testimone_6 domiciliato presso il proprio studio ed il sig. Testimone_3 . n. 19 DCV alla data del 20 maggio 2016 l'immobile di cui al capitolo uno di questa memoria risultava essere senza posto auto e con un terreno di 590,00 mq anziché 5900,000; sul capitolo numero 19 si indica testimone i signori [...] Tes_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 Persona_1 domiciliato presso il proprio studio, architetto Testimone_5 domiciliato presso il proprio studio, l'architetto Testimone_6 domiciliato presso il proprio studio ed il sig. Testimone_3 . n. 20 DCV a seguito di richiesta del 20 maggio 2016 da parte di Parte_1 a Controparte_1 di regolarità urbanistica e catastale dell'immobile de quo attestata con perizia veniva differito l'appuntamento dal Notaio per la stipula del preliminare; sul capitolo numero 20 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora [...] Tes_2 Testimone_4 Persona_1 domiciliato presso il proprio studio, architetto Testimone_5 domiciliato presso il proprio studio, l'architetto Tes_6 25 Tes_6 domiciliato presso il proprio studio ed il sig. Testimone_3 . n. 21 DCV in data 20 giugno 2016 il signor Controparte_1 inviava al signor Parte_1 nota tecnica per conformità urbanistico catastale redatta dall'architetto Testimone_6 con la quale veniva dichiarata la regolarità urbanistica dell'immobile de quo; sul capitolo 21 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 Persona_1 domiciliato presso il proprio studio, architetto Testimone_5 domiciliato presso il proprio studio, l'architetto Testimone_6 domiciliato presso il proprio studio ed il sig. Testimone_3 . n. 22 DCV in data 20 giugno 2016 l'immobile di cui al capitolo numero uno di questa memoria presentava difformità urbanistica e catastale; sul capitolo 22 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Tes_4 [...] Persona_1 domiciliato presso il proprio studio, architetto Testimone_5 domiciliato presso il proprio studio, l'architetto Testimone_6 domiciliato presso il

proprio studio ed il sig. Testimone_3 . n. 23 DCV in data 23 giugno 2016 l'immobile di cui al capitolo numero uno di questa memoria presentava difformità urbanistica e catastale; sul capitolo 23 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora [...] Tes_2 Testimone_4 Persona_1 domiciliato presso il proprio studio, architetto Testimone_5 domiciliato presso il proprio studio, l'architetto Testimone_6 domiciliato presso il proprio studio ed il sig. Testimone_3 . n. 24 DCV l'immobile de quo di cui al capitolo numero 1 veniva venduto a Controparte_3 e Controparte_4 ; sul capitolo 24 si indica testimone i signori Controparte_3 e Controparte_4 entrambi residenti in Via Giuseppe Giusti 10 Pisa nel 2011. n. 25 DCV indichi quali difformità urbanistica e catastale alla data del 23 giugno 2016 presentava l'immobile di cui al capitolo numero uno di questa memoria; sul capitolo 25 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 Persona_1 domiciliato presso il proprio studio, architetto Testimone_5 domiciliato presso il proprio studio, l'architetto Testimone_6 domiciliato presso il proprio studio ed il sig. Testimone_3 ; n. 26 DCV per il 23 giugno 2016 veniva fissato appuntamento dal Notaio Per_1 per 26 la stipula del contratto preliminare di acquisto dell'immobile de quo, sul capitolo 26 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 Persona_1 domiciliato presso il proprio studio, architetto Tes_5 [...] domiciliato presso il proprio studio, l'architetto Testimone_6 domiciliato presso il proprio studio ed il sig. Testimone_3 ; n. 27 DCV se in data 23 giugno 2016 il signor Controparte_1 si presentava all'appuntamento con il signor Parte_1 ed il Notaio Per_1 per la stipula del contratto preliminare di compravendita dell'immobile de quo; sul capitolo 27 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora [...] Tes_2 Testimone_4 Persona_1 domiciliato presso il proprio studio, ed il sig. Testimone_3 ; n. 28 DCV in data 23 giugno 2016 il signor Parte_1 attendeva presso lo studio del Notaio Per_1 il signor Per_3 per la stipula del contratto preliminare di compravendita dell'immobile de quo; sul capitolo 28 si indica testimone i signori Testimone_1 la signora Testimone_2 Testimone_4 Persona_1 domiciliato presso il proprio studio, ed il sig. Testimone_3 ; Con riserva di formulare ulteriori capitoli di prova ed indicare testimoni. Si insiste e si chiede l'interrogatorio formale del signor Controparte_1 sui seguenti capitoli: n. 1- nel mese di febbraio 2016 era pubblicato annuncio di vendita dell'immobile di Sua proprietà ubicato in Loc. Redinoce; n. 2- l'immobile di cui al precedente capitolo veniva così descritto: Per_4 In villa bifamiliare, appartamento composto al piano superiore di circa 120 mq composto da ampio soggiorno, tre camere, cucina, tre bagni. Con circa 200 mq di terrazze e 5.000 mq di terreno. Di nuovissima ristrutturazione con i migliori materiali di pregio. Aria

condizionata. Arredato. Trattativa riservata. Prezzo interessante. Locali: 5
Riscaldamento: si posto auto: 1 arredamento arredato bagni 3 condizionatore si piano 1
giardino privato superficie 120 mq quadrati cucina abitabile totale piani 2 stato
ottimo/ristrutturato; n. 3- l'immobile di cui al capitolo n. 2 che precede è quello che si
mostra nelle foto allegate a questa memoria con i documenti da 19 a 33; n. 4 in data 27
febbraio 2016 il signor **Parte_1** si recava con la figlia **Tes_2** presso l'Agenzia
Conchiglia per prendere visione dell'immobile di cui all'annuncio ubicato in Loc.
Redinoce; n. 5 in data 2 aprile 2016 il signor **Testimone_4** inviava mail al signor
Parte_1 con la descrizione dell'appartamento de quo specificando 'oltre a mq 5.900,00
relativi alle sole particelle di terreno 354 e 293, vi sono anche le aree di resede della casa
e quella della lavanderia (particella 351-sub 601); n. 6 in data 7 aprile 2016 il signor
Parte_1 si recava con la moglie signora **Testimone_1** a visionare
l'appartamento ubicato in Loc. Redinoce; n. 7- in data 7 aprile 2016 il signore Bartalesi
consegnava all'Agenzia La Conchiglia proposta d'acquisto con assegno dell'importo di
euro 50.000,00=; n. 8 il signor **CP_1** rifiutava la proposta di vendita per l'importo di
euro 450.000,00=; n. 9 in data 2 maggio 2016 il signor **CP_1** per il tramite del signor
Testimone_4 dichiarava di accettare la proposta di euro 450.000,00= che **Parte_1**
si accollasse il mutuo per l'importo residuo specificando che al rogito notarile **Parte_1**
avrebbe versato euro 390.000,00= oltre l'accollo di euro 60.000,00= quindi un totale di
euro 450.000. n. 10 in data 9 maggio 2016 il signor **CP_1** consegnava al signor
Parte_1 estratto del mutuo che le si mostra; n. 11- in data 20 maggio 2016 dinanzi il
Notaio **Persona_1** si presentava il signor **Parte_1**, il signor **[...]**
CP_1 ed il signor **Controparte_5** per la stipula del contratto di preliminare di
compravendita dell'immobile de quo: n. 12- alla data del 20 maggio 2016 l'immobile de
quo risultava essere difforme alla normativa urbanistica; n. 13 alla data del 20 maggio
2016 l'immobile ubicato in Loc. Redinoce risultava essere senza posto auto e con un
terreno di 590,00 mq anziché 5900,000; n. 14 a seguito di richiesta di perizia da parte di
Parte_1 a **Controparte_1** circa la conformità urbanistica veniva differito
l'appuntamento dal Notaio per la stipula del preliminare n. 15 in data 20 giugno 2016 a
richiesta del Notaio **Per_1** il signor **Controparte_1** inviava al signor **Parte_1** nota
tecnica per conformità urbanistico catastale redatta 28 dall'architetto **Testimone_6**
con la quale veniva dichiarata la regolarità urbanistica dell'immobile de quo; n. 16 in
data 23 giugno 2016 veniva fissato appuntamento da Notaio **Per_1** per la stipula di
preliminare; n. 17 il signor **Parte_1** contestava a **CP_1** la difformità dell'immobile
essendo la terrazza costruita su terreno di terzi; n. 18 il signor **CP_1** affermava che la
terrazza è una corte di terra e che avrebbe sanato la difformità; n. 19 se in data 23 giugno

Controparte_1 si presentava dal Notaio *Per_1* per la stipula del contratto preliminare di compravendita dell'immobile di cui sopra. Si chiede altresì e si insiste nell'ammissione di CTU volta ad accertare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di causa ubicato in Comune di Marciana Marina Loc. Redinoce (censito al NCEU del Comune di Marciana Marina al Foglio 7- Particella 349- Sub 604 Particella 351 sub 601 terreni Foglio 7 Particelle 293 e 354) alla data del 23 giugno 2016 e volta ad accertare la conformità dell'immobile de quo alle planimetrie allegate in atti. Con vittoria di diritti onorari e spese di primo e secondo grado, e spese della procedura di mediazione”.

Per la parte appellata: “chiede che Codesta Corte voglia: - in tesi, dichiarare l'inammissibilità dell'appello proposto dal sig. *Parte_1* ai sensi degli artt. 348 bis e ter c.p.c. (cd. filtro in appello), considerata la manifesta infondatezza del gravame, tale da non meritare, prima facie, dispendio di energie processuali. Con pronuncia di condanna alle spese dell'appellante; - in ipotesi, assumere la causa in decisione, in vista della quale si trascrivono le conclusioni già rese in sede di costituzione: “Voglia la Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, contrariis reiectis, 1) respingere perché infondato in fatto ed in diritto il gravame proposto dal sig. *Parte_1* in ordine alla questione preliminare relativa all'applicabilità ed efficacia della clausola compromissoria contenuta nella proposta d'acquisto immobiliare oggetto di causa e, per l'effetto, confermare la sentenza n. 47/2021 emessa dal Tribunale di Livorno, Sez. Distaccata di Portoferraio, in data 6.08.2021, a definizione del giudizio n. 100/2018 di R.G.; 2) in via subordinata, per il caso di accoglimento del gravame in ordine alla questione preliminare suddetta, nel merito: a) respingere, perché infondate in fatto ed in diritto tutte le domande (risoluzione e/o risarcimento) proposte dal sig. *Parte_1* nei confronti del sig. [...]

CP_1 b) accogliere la domanda riconvenzionale, qui riproposta ex art. 346 c.p.c., dal sig. *Controparte_1* dichiarando per l'effetto la risoluzione della “proposta d'acquisto” conclusa tra le parti per inadempimento del sig. *Parte_1* o comunque, dichiararla definitivamente priva di efficacia per le ragioni indicate in atti; In ogni caso con vittoria di spese e compensi professionali del doppio grado del giudizio. 3) in via istruttoria, ed in subordine e qualora ritenuto necessario, ammettere: a) la prova per testi e per interrogatorio formale dell'attore sulle circostanze capitolate nella seconda e nella terza memoria ex art. 183 VI comma c.p.c. tempestivamente depositate nel giudizio di primo grado e qui trascritte: 1) Dcv che, prima della sottoscrizione della proposta d'acquisto immobiliare datata 7.04.2016, l'Agenzia Immobiliare la Conchiglia, nella persona del sig. *Testimone_4* ebbe a far visitare in più occasioni al sig. [...]

Parte_1 la proprietà del sig. *Controparte_1* per cui è causa e sita nell'isola d'Elba, Comune di Marciana Marina; 2) Dcv che il sig. *Parte_1* visitò e prese visione

anche del terreno a corredo dell'immobile in oggetto; A teste: il sig. Testimone_4 presso Agenzia Immobiliare la Conchiglia, via Manganaro 7/a, 57037 Portoferraio (LI); il sig. Testimone_7, via della Campana n.18, Portoferraio. 3) Dcv che il sig. [...] Parte_1 ebbe a comunicare alla fine del mese di Giugno 2016 al sig. Testimone_4 che non aveva più alcun interesse rispetto all'acquisto dell'immobile del sig. CP_1 sito in Marciana Marina e già oggetto della proposta d'acquisto datata 7.04.2016; 4) Dcv se, in relazione al momento della sottoscrizione della proposta d'acquisto datata 7.04.2016 che Vi si mostra (si mostri all'interrogando ed al teste il doc. 4 All. B di parte appellata), il sig. Parte_1 ebbe a consegnare al sig. Testimone_4 titolare dell'Agenzia Immobiliare La Conchiglia, un assegno bancario di € 50.000,00 intestato al sig. Controparte_1 5) Dcv se il sig. Testimone_4 una volta ricevutolo, ebbe a consegnare l'assegno bancario di cui al precedente capitolo al sig. Controparte_1 A teste il sig. Testimone_4 presso Agenzia Immobiliare la Conchiglia, via Manganaro 7/a, 57037 Portoferraio (LI). 6) Dcv se, dopo l'incontro del 20.05.2016, le parti concordarono un nuovo appuntamento dal Notaio Per_1 per la stipula del preliminare e se in vista di esso il sig. CP_1 ed il sig. Tes_4 furono raggiunti da una convocazione; A testi: il sig. Testimone_4 e la sig.ra Tes_8 sopra identificati. 7) Dcv che, a seguito e nonostante la comunicazione della documentazione relativa all'accatastamento del posto auto e della attestazione della conformità urbanistica dell'immobile, il sig. Controparte_1 fu informato dall'Avv. Landi, in nome e per conto del sig. Parte_1 che quest'ultimo aveva perso interesse alla definizione della transazione immobiliare in oggetto e che, quindi, non si sarebbe andati oltre nella trattativa; A testi: la sig.ra Tes_8 sopra identificata. b) Nel denegato caso di ammissione della prova per testi avversa, ammettere il comparente alla prova contraria: - con il sig. Testimone_4 su tutti i capitoli avversi; - con la sig.ra Tes_8 sui capitoli 26, 27 e 28 avversi; - con l'arch. Testimone_6 sui capitoli 21, 22, 23 e 25 avversi b) all'esito della prova orale, e per quanto ultronea rispetto a quanto già documentalmente provato, disporre Consulenza Tecnica d'Ufficio destinata a verificare, previa descrizione del bene per cui è lite: - la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di causa alla data del 30.10.2016 fissata dalle parti per il rogito notarile di trasferimento della sua proprietà; - la precisa collocazione del terrazzo rispetto ai confini della proprietà oggetto della proposta di acquisto del 7.04.2016; - l'accatastamento del posto auto scoperto e la data di definizione della relativa pratica".

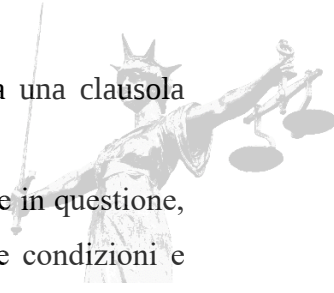
MOTIVAZIONE

1) Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* ha proposto appello avverso la sentenza n. 47/2021 del Tribunale di Livorno – Sezione distaccata di Portoferraio, con la quale erano state respinte le domande avanzate dallo stesso *Parte_1* di “dichiarare risolta la proposta d’acquisto conclusa tra le parti in causa ed accertata l’inadempienza per i motivi sopra esposti del sig. *Controparte_1* Voglia condannare il sig. *Controparte_1* al risarcimento in favore del sig. *Parte_1* della somma di euro 50.000,00= cinquantamila o di quella maggiore o minore stimata in corso di causa oltre rivalutazione monetaria ed interessi di legge”.

1.1) A sostegno di tali domande, il *Parte_1* aveva addotto che:

- nel 2016 aveva preso contatto con l’Agenzia Immobiliare La Conchiglia per acquistare un immobile all’Isola d’Elba;
- aveva quindi sottoscritto, in data 7.4.2016, una proposta di acquisto (per il prezzo di € 450.000,00) avente ad oggetto una porzione di villa bifamiliare con posto auto accatastato e 5900 mq di terreno, di proprietà di *Controparte_1*;
- dopo un’iniziale rifiuto, il *CP_1* aveva poi accettato la proposta e, in data 10.5.2016, la proposta stessa era stata formalmente accettata e firmata dallo stesso *CP_1*;
- in data 20.5.2016 le parti si erano poi incontrate presso lo studio notarile indicato per la stipula del preliminare, ma nel corso dell’incontro erano emerse difformità del bene rispetto tra quanto descritto nella proposta e quanto indicato nel preliminare stesso (il terreno era di 590 mq e non di 5900, il posto auto non era accatastato e sussisteva una difformità catastale ed urbanistica dell’immobile), sì che la stipula non era avvenuta;
- successivamente, nonostante le rassicurazioni del *CP_1* le irregolarità urbanistiche erano rimaste (il terreno era interessato da tutela paesaggistica, la terrazza presente nell’immobile era in parte costruita su proprietà di terzi e dalle foto aeree della zona risultavano numerose discrepanze rispetto alle planimetrie consegnate al *Parte_1* ;
- era ravvisabile malafede del *CP_1* con conseguente responsabilità da inadempimento in capo a quest’ultimo e correlata responsabilità risarcitoria, pari ad € 50.000,00, in misura corrispondente all’importo indicato come dovuto a titolo di caparra nella proposta sopra ricordata.

1.2) Si era costituito in giudizio il sig. *CP_1* contestando quanto dedotto dalla controparte ed in particolare esponendo che:

- 
- la proposta di acquisto sottoscritta da entrambe le parti conteneva una clausola compromissoria per arbitrato rituale;
 - il sig. **Parte_1** aveva avuto ampiamente modo di visitare l'immobile in questione, tramite l'agenzia immobiliare, prendendo così piena contezza delle condizioni e della consistenza dello stesso;
 - il **Parte_1** ed il **CP_1** non si erano mai incontrati né parlati, prima della riunione avanti al Notaio per la stipula del preliminare, essendo tutti i contatti avvenuti tramite l'agenzia immobiliare;
 - la stessa errata indicazione delle misure del giardino era dovuta ad una svista dell'agenzia predetta;
 - l'immobile era regolare ed il posto auto accatastato doveva esistere al momento del rogito;
 - il **Parte_1** non aveva mai consegnato la somma di € 50.000,00 dovuta a titolo di caparra, nonostante l'espressa previsione di tale obbligo già nella proposta di acquisto e, in ogni caso, tale importo avrebbe assunto la natura di caparra solo al momento della stipula del preliminare;
 - il **Parte_1** non aveva dato alcuna dimostrazione di eventuali danni subiti.

1.2.1) Il **CP_1** aveva quindi presentato le seguenti conclusioni: *“Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Livorno, Sezione distaccata di Portoferraio, contrariis reiectis: 1) in tesi e preliminarmente in rito, atteso il contenuto e l'efficacia della clausola compromissoria in arbitri prevista all'art. 8 della proposta d'acquisto formulata dal sig. **Parte_1** in data 7.04.2016 ed accertata dal sig. **CP_1** dichiarare il proprio difetto di competenza e/o giurisdizione o l'improponibilità delle domande proposte dal sig. **Parte_1** nei confronti del convenuto, in quanto riservate dalle parti al giudizio di collegio arbitrale; 2) in ipotesi e preliminarmente in rito, atteso il mancato preventivo esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria e/o di negoziazione assistita, dichiarare l'improcedibilità delle domande proposte dal sig. **Parte_1** nei confronti del convenuto; 3) nel merito: a) respingere le domanda attorea di risoluzione per inadempimento da parte del convenuto della “proposta d'acquisto” conclusa tra le parti, perché infondata in fatto ed in diritto; b) respingere la domanda risarcitoria formulata dall'attore, perché nulla ai sensi e per gli effetti dell'art. 164 V comma c.p.c. in relazione ai nn. 3 e 4 del terzo comma dell'art. 163 c.p.c. e, comunque, infondata in fatto ed in diritto; 4) nel merito ed in via riconvenzionale, dichiarare risolta la “proposta d'acquisto” conclusa tra le parti per inadempimento del sig. **Parte_1** o, comunque, dichiararla definitivamente priva di efficacia per le ragioni indicate nella parte espositiva della comparsa di costituzione e risposta. In ogni caso con condanna di*

controparte alle spese e compensi di assistenza legale della presente lite oltre spese generali, cna ed iva nella misura di legge”.

1.3) Il Tribunale di Livorno – Sezione distaccata di Portoferraio aveva infine ritenuto che:

- era fondata l’eccezione preliminare sollevata dal **CP_1** con riferimento alla clausola compromissoria predetta;
- non erano fondate le contro-eccezioni di vessatorietà della clausola in questione e di difetto di doppia sottoscrizione della stessa, sollevate dal **Parte_1**

1.3.1) Il predetto Tribunale aveva quindi reso la seguente statuizione: “• *ACCOGLIE l’eccezione preliminare e per l’effetto dichiara l’improponibilità della domanda attorea; • CONDANNA parte attrice al pagamento in favore di parte convenuta delle spese del presente giudizio che si liquidano in complessivi € 3.250,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge*”.

2) Nei confronti di tale sentenza ha dunque proposto appello il sig. **Parte_1**

2.1) Il gravame è stato affidato ai seguenti quattro motivi:

- 1°. “*Falsa applicazione di norme di diritto. Erronea individuazione della norma/interpretazione giurisprudenziale applicabile alla fattispecie concreta. VIOLAZIONE ARTT 1341 1342 cc E 808 cpc-Omessa valutazione del materiale probatorio agli atti*”, contestando la decisione del giudice di prime cure di ritenere valida, ed applicabile alla presente fattispecie, la clausola compromissoria contenuta nella proposta sottoscritta dalle parti;
- 2°. “*Falsa applicazione di norme di diritto. Erronea individuazione della norma/interpretazione giurisprudenziale applicabile alla fattispecie concreta. Omessa valutazione del materiale probatorio agli atti. Illogicità manifesta della sentenza che accoglie l’eccezione di efficacia della clausola compromissoria*”, ulteriormente contestando le valutazioni esposte dal giudice di prime cure a sostegno della validità della clausola predetta;
- 3°. “*Falsa applicazione di norme di diritto. Erronea individuazione della norma/interpretazione giurisprudenziale applicabile alla fattispecie concreta. REGIME NULLITA’ Omessa valutazione del materiale probatorio agli atti*”, anche in questo caso contestando la decisione del Tribunale concernente l’applicabilità della clausola in questione;
- 4°. “*Falsa applicazione di norme di diritto- nullità del capo della sentenza relativo al governo delle spese*”, censurando la decisione del Tribunale in ordine alle spese di lite.

L'appellante ha quindi chiesto che la Corte, in riforma della impugnata sentenza, accogliesse le conclusioni come in epigrafe trascritte.

2.2) Radicatosi il contraddittorio, il CP_1 ha contestato le censure mosse dalla parte appellante nei confronti della sentenza impugnata, della quale ha chiesto la conferma, salvo riproporre ex art. 346 le difese, eccezioni e domande già proposte in prime cure, in denegata ipotesi di accoglimento del gravame del Parte_1

3) Ciò premesso, deve immediatamente rilevarsi come l'appello sia inammissibile ai sensi dell'art. 42 c.p.c. e dell'art. 819 ter c.p.c. (nel testo, *ratione temporis* applicabile, antecedente alla modifica del D. Lgs 149/2022, essendo l'atto di appello stato notificato ben prima del 1° gennaio 2023), così restando assorbita ogni altra questione.

3.1) Il Tribunale di Livorno – Sezione distaccata di Portoferraio ha infatti, come premesso, accolto l'eccezione del CP_1 fondata sulla dedotta sussistenza di una clausola per arbitrato rituale, conseguentemente dichiarando improponibili le domande del Parte_1

Trattandosi, nel caso di specie, di arbitrato rituale (*“Eventuali controversie che dovessero insorgere sulla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, inadempimento, cessazione e risoluzione della presente proposta verranno risolte mediante arbitrato rituale reso da tre arbitri costituito in collegio ove ha sede legale o domicilio l'agenzia immobiliare e composto da un arbitro nominato da ciascuna parte e da un terzo con funzioni di presidente nominato congiuntamente dai primi o, in caso di disaccordo, dal Presidente del tribunale competente per territorio”*) e non essendo del resto contestata da parte appellante tale qualificazione (espressamente prospettata dal CP_1 sin dalla comparsa di costituzione in prime cure), ne consegue l'applicabilità alla presente fattispecie dell'art. 819 ter, 1° comma, c.p.c. (come vigente, ancora, nel 2022).

La sentenza in oggetto deve pertanto ritenersi impugnabile esclusivamente ai sensi dell'art. 42 c.p.c., ossia con regolamento necessario di competenza (cfr, fra altre, Cass. sez. 6^a - 3 civ. 8.11.2021 n. 32528 rv 663123-01: «Ai sensi dell'art. 819-ter c.p.c., così come novellato dall'art. 22 del d.lgs. n. 40 del 2006, la sentenza del giudice di merito affermativa o negatoria della propria competenza sulla convenzione di arbitrato è impugnabile con regolamento di competenza, necessario o facoltativo (artt. 42 e 43 c.p.c.) a seconda che sia stata decisa solo la questione di competenza, ovvero questa insieme col merito.»).

3.2) Pertanto, il Parte_1 per impugnare la sentenza, avrebbe dovuto proporre regolamento necessario di competenza (e, in tal caso, la S.C. avrebbe avuto ampio sindacato di merito sulla questione della opponibilità della proposta contrattuale contenente la clausola arbitrale in oggetto: cfr Cass. sez. 6^a-3 civ. ord. 14.2.2023 n. 4531,

con rassegna di altri precedenti nella motivazione), non potendo invece proporre appello, insuscettibile d'essere convertito in istanza di regolamento.

3.3) Il rilievo di inammissibilità è rimesso al controllo di ufficio del giudice (e, se erroneamente omesso, sarebbe rilevabile di ufficio in sede di legittimità: Cass. sez. 2[^] civ. ord. 19.10.2018 n. 26525) e, avendo esclusiva rilevanza processuale, non deve essere previamente sottoposto al contraddittorio delle parti (Cass. sez. 6[^] civ. ord. 29.9.2015 n. 19372 rv 636520; Cass. sez. 6[^] civ. ord. 4.3.2019 n. 6218 rv 652803; Cass. sez. 6[^] - 3 ord. 7.3.2022 n. 7356).

4) In applicazione del principio della soccombenza le spese processuali del presente grado di giudizio devono essere poste a carico della parte appellante e vengono liquidate come in dispositivo sulla scorta della notula dimessa da parte appellata, in quanto conforme ai parametri medi di liquidazione di cui al D.M. 55/2014 (e successive integrazioni), con riferimento allo scaglione di valore compreso tra € 26.000,01 ed € 52.000,00 (in considerazione del valore della causa) di cui alla tabella 12 allegata al predetto D.M.

4.1) Poiché il presente giudizio è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 e l'impugnazione è stata respinta, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

la Corte di Appello di Firenze, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da *Parte_1* avverso la sentenza n. 47/2021 del Tribunale di Livorno - Sezione distaccata di Portoferraio, così statuisce:

1) dichiara inammissibile l'appello;

2) condanna parte appellante *Parte_1* a rifondere a parte appellata *CP_1*

[...] le spese di lite, che vengono liquidate in complessivi € 8.946,00 per compenso, di cui € 2.058,00 per la fase di studio, € 1.418,00 per la fase introduttiva, € 2.000,00 per la fase di trattazione ed € 3.470,00 per la fase decisoria, da maggiorare del 15% per rimborso forfetario spese ed oltre IVA e CPA come per legge;

3) ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P. R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante *Parte_1*, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello, ove dovuto, per il gravame, a norma del comma l-bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella camera di consiglio del 19.3.2025 dalla Corte di Appello di Firenze su relazione del Dott. Marco Cecchi.

Il Consigliere relatore

Dott. Marco Cecchi

Il Presidente
Dott. Carlo Breggia

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni