

N. 1663 /2021 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte di Appello di Firenze, Sezione I Civile, riunita in Camera di Consiglio in data 9.06.2025 e composta dai Sigg.ri Magistrati:

dott.	Isabella Mariani	Presidente
dr.ssa	Daniela Lococo	Consigliere
dr.ssa	Laura D'Amelio	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

- S E N T E N Z A -

nella causa in grado di appello iscritta a ruolo il 08/10/2021 al n. 1663 del R.G. Affari Contenziosi dell'anno 2021 avverso il Lodo N. emesso dal Collegio arbitrale in data

promossa da

Parte_1 . in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv TOSCHI VESPASIANI FRANCESCO come da procura in atti

- Parte impugnante -

contro

Controparte_1 , rappresentata e difesa

- Parte impugnata -

avente ad oggetto: impugnazione di Lodo .

La causa era posta in decisione sulle seguenti conclusioni:

per l'attore: *“Voglia la Corte d'Appello di Firenze, dichiarare la integrale nullità/inefficacia/invalidità del lodo arbitrale definitivo reso nell'arbitrato rituale amministrato n. 1/2020 dall'Arbitro Unico Avv. Francesco Ierardi della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio Arezzo-Siena, sede distaccata di Pt_1 , reso in data 1/9/2020 (data di sottoscrizione) e non notificato, per i motivi tutti elencati in atto e qui richiamati integralmente per relationem, e, in accoglimento della domanda già svolta in primo grado e qui reiterata, e per l'effetto condannare la Controparte_1 in persona del legale rappresentante pro tempore, al di euro di € 10.400 + IVA per la provvigione dovuta a seguito dell'adempimento dell'incarico di cui alla lettera del 10.05.2018 e del mancato guadagno subito dalla Parte_1 con riferimento alla provvigione dovuta dall'acquirente in ragione della mancata conclusione dell'affare per pretestuose*

ragioni riferibili solamente al venditore, per il corrispondente importo di altri € 10.400 + IVA. Vittoria di spese diritti ed onorari di questo grado, del I grado e della procedura di mediazione”.

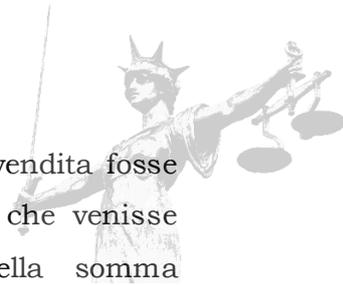
per il convenuto: “In via preliminare Dichiarare l’inammissibilità dell’impugnazione del lodo arbitrale proposta da *Parte_1* nei confronti di *Controparte_2* per *Controparte_2* supposti di cui all’art. 829 c.p.c., e per l’effetto confermare il lodo emesso dall’Arbitro Unico nel procedimento arbitrale n. 1/2020.

Nel merito Rigettare l’impugnazione avversaria in quanto infondata. In via subordinata, nel caso di accoglimento dell’impugnazione avversaria e di riesame nel merito della vicenda Rigettarsi le domande avversarie per le ragioni esposte in atti. In via di impugnazione incidentale e riproposizione dei motivi espressamente respinti dal lodo Nella denegata ipotesi di declaratoria di nullità del lodo e/o di annullamento dello stesso, accertata la mancanza di corrispondenza tra le proposte di acquisto del 29.11.2018 e del 20.10.2018 raccolte da *Parte_1* con l’incarico a quest’ultima conferito da [...] *Controparte_2* rigettare le domande avversarie per il pagamento dell’importo di Euro 20.800,00 oltre iva per le ragioni esposte in narrativa. In via istruttoria Si chiede l’ammissione dei mezzi istruttori non ammessi nel procedimento di arbitrato. In ogni caso Con vittoria di onorari e spese del procedimento”.

- SVOLGIMENTO DEL PROCESSO -

Con atto di citazione in appello ritualmente notificato, *Parte_1* [...] chiedeva l’annullamento del Lodo n. n. 1/2020 reso dall’Arbitro Unico in data 1/9/2020 con conseguente condanna di *Controparte_1* al pagamento della somma di euro 10.400 a titolo di provvigione per la mediazione espletata in favore di quest’ultima.

La controversia trae origine da un contratto di mediazione, stipulato tra *Parte_1* e *Controparte_1* avente ad oggetto l’attività di mediazione per il reperimento di potenziali acquirenti per due complessi immobiliari siti in *Pt_1* di proprietà di *CP_1*. Il contratto di incarico prevedeva un prezzo di vendita per ciascuna unità immobiliare pari ad € 260.000,00, con riconoscimento al mediatore di una provvigione pari al 4% oltre IVA, calcolata sul prezzo di vendita degli immobili. Il mediatore, in esecuzione del contratto, individuava un soggetto proponente l’acquisto di un appartamento per il prezzo di € 250.000,00. A tale proposta non veniva dato seguito dalla società venditrice. Successivamente, il potenziale acquirente formulava una nuova proposta d’acquisto, per il prezzo di € 260.000,00, che parimenti non riceveva seguito. Pertanto, la società di mediazione adiva la via arbitrale, rivendicando il diritto alla provvigione, in conformità a quanto pattuito nel contratto di mediazione, nonché il diritto alla provvigione a carico

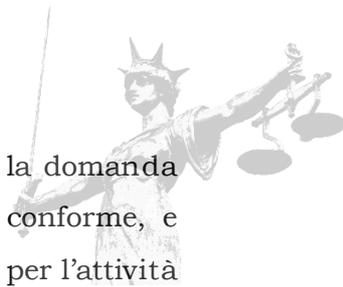


dell'acquirente, assumendo che il mancato perfezionamento della vendita fosse imputabile alla società venditrice. In ragione di ciò, richiedeva che venisse intimato alla proprietà degli appartamenti il pagamento della somma complessiva di € 20.800,00.

Instaurato il giudizio arbitrale, in virtù della clausola compromissoria contenuta nell'incarico di mediazione, l'Arbitro, con il Lodo oggetto di impugnazione, rigettava la domanda di arbitrato, ritenendola infondata, e compensava integralmente le spese di lite.

Il *Per_1* veniva impugnato da *Parte_1* per i seguenti motivi.

Violazione dell'art. 1362 c.c. in relazione agli artt. 1755 e ss. c.c. Contraddittorietà totale del lodo/carenza di motivazione, nella misura in cui da un lato si motiva la decisione sulla base della equazione affare concluso (proposta accettata)= provvigione, dall'altro si riconosce che qui si verteva in tema di mediazione atipica che lega la provvigione al reperimento di proposta conforme, si riconosce altresì che la proposta era conforme per carenza di prova ex adverso del fatto contrario e poi si rigetta la domanda sulla base del fatto che non si è concluso l'affare. L'impugnante, deduceva la carenza di motivazione del *Per_1* ascrivibile alla sua intrinseca incomprendibilità. Evidenziava, infatti, che l'Arbitro, pur avendo dimostrato: a) di aver correttamente interpretato la pretesa azionata come relativa ad una mediazione atipica, distinguendola dalla mediazione tipica nella quale la provvigione è unicamente connessa alla conclusione dell'affare; b) di aver condiviso l'impostazione della impugnante, riconoscendo la conformità della seconda proposta d'acquisto della *Pt_2* e la conseguente infondatezza delle difese avversarie sul punto, concludeva, tuttavia, asserendo che nulla era dovuto a *Parte_1* in quanto dagli atti non emergeva alcuna accettazione della proposta, né alcuna conoscenza di tale accettazione, con conseguente mancata maturazione di alcun diritto alla provvigione in favore di *Controparte_1* [...] e di *Parte_2*. Rilevava dunque una insanabile contraddizione tra la parte motiva e il dispositivo del *Per_1* che rendeva incomprendibile la decisione dell'arbitro, frutto di un salto logico-motivazionale. In definitiva, l'appellante lamentava che l'Arbitro, dopo aver argomentato in tema di mediazione atipica, ponendo le giuste premesse, interrompeva il flusso logico del discorso e decideva

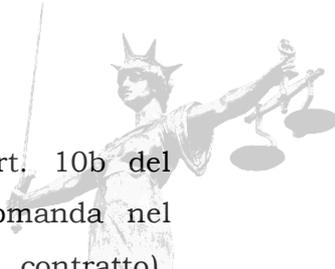


la causa rigettando la domanda. L'appellante ribadiva, infine, che la domanda aveva ad oggetto la provvigione per il reperimento della proposta conforme, e non una penale, rappresentando una vera e propria remunerazione per l'attività svolta dal mediatore in esecuzione dell'incarico.

Violazione dell'art. 112 c.p.c. Violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione agli artt. 1755 e ss. e 2043 - 1218 e ss. c.c. Omessa pronuncia sulla domanda inerente il mancato guadagno della *Parte_1* relativo alla provvigione che sarebbe maturata, in caso di accettazione della proposta conforme da parte di *CP_1*, a carico dell'acquirente

Pt_2 L'impugnante evidenziava di aver, già in primo grado, azionato la pretesa provvigionale e, su tale presupposto, di aver formulato domanda risarcitoria per il mancato guadagno derivante dalla mancata accettazione, da parte della società venditrice, della proposta conforme ai patti di mediazione. Affermava *Parte_1* che la società venditrice, rifiutando ingiustificatamente la proposta, aveva cagionato la perdita della provvigione che sarebbe altrimenti spettata alla società di mediazione. Sosteneva, pertanto, che *CP_1* doveva risarcire la parte impugnante per tale perdita, derivante dal contegno ingiustificato e inadempiente tenuto dalla stessa. Evidenziava, altresì, la responsabilità della venditrice ai sensi degli artt. 1375, 1175 e 1218 c.c. Aggiungeva che le richieste attoree erano pienamente giustificate, in quanto la proponente aveva concordato con la società mediatrice il versamento di una somma pari al 4% del prezzo di acquisto, come si evinceva dalla prima proposta d'acquisto, successivamente reiterata con clausole invariate con riferimento alla proponente e alla mediatrice. Affermava che, decaduta la prima proposta, la seconda aveva assorbito il precedente assetto di interessi inerenti la compravendita, senza inficiare la mediazione già regolata nella precedente pattuizione. In ogni caso, la misura della provvigione era, ad avviso dell'impugnante, aderente alle tariffe professionali. Chiedeva, infine, l'ammissione dei mezzi di prova richiesti e non ammessi in sede di arbitrato.

Controparte_1, costituendosi in giudizio affermava la correttezza della decisione dell'Arbitro. In relazione al primo motivo di impugnazione relativo alla asserita contraddittorietà del *Per_1* ne eccepiva l'infondatezza, sostenendo che il *Per_1* risultava logico e coerente con le richieste formulate dalla società attrice nell'atto introduttivo del giudizio arbitrale. Quest'ultima, infatti, aveva domandato il pagamento della provvigione,



senza mai richiedere il pagamento della penale prevista dall'art. 10b del contratto di mediazione, individuando il titolo della propria domanda nel compenso pattuito in caso di conclusione dell'affare (art. 3 del contratto). L'Arbitro, pertanto, si era limitato ad applicare il contratto rispetto alla domanda formulata dalla parte impugnante, rigettandola in quanto, in base all'accordo tra le parti, la provvigione era dovuta solo in caso di conclusione dell'affare. La controparte, inoltre, nella prima memoria aveva chiarito che il titolo della propria domanda non era una penale, ma una vera e propria provvigione. Per tale motivo, l'arbitro aveva rigettato la domanda così come formulata dalla parte attrice.

Controparte_3 eccepiva, inoltre, l'inammissibilità dell'eventuale domanda formulata per la prima volta in sede di appello, relativa al pagamento della penale. Sulla asserita violazione dell'art. 112 c.p.c., relativa al secondo motivo d'appello, ne rilevava l'inammissibilità. non essendo stato dedotto da controparte un motivo rientrante fra quelli deducibili ai sensi dell'art. 829 c.p.c.. Pur assumendo la qualifica di tale motivo nell'ambito dell'art. 829 c.p.c., n. 12, l'impugnazione era comunque manifestamente infondata, in quanto l'arbitro si era pronunciato sulla domanda finalizzata ad ottenere la condanna al risarcimento del danno, rigettandola.

Controparte_1 proponeva, infine, impugnazione incidentale condizionata, per il caso di accoglimento dell'impugnazione. Deduceva che la domanda di controparte andava comunque rigettata in quanto la proposta di acquisto non era conforme al contratto, avendo le parti concordato la vendita congiunta degli immobili. La motivazione del *Per_1* sul punto non era condivisibile laddove affermava che nulla era stato specificato in merito alla vendita contestuale dei due appartamenti, i quali erano distinti come unità immobiliari, e che l'eventuale modifica della vendita doveva essere concordata, anche successivamente alla stipulazione del contratto, con apposito accordo in forma scritta. L'Arbitro non aveva considerato la mail che era stata trasmessa all'Agenzia, laddove veniva rappresentata l'intenzione di *CP_1* di vendere i due immobili congiuntamente. Avrebbe, quindi, dovuto essere accertato che era pacifico tra le parti l'obbligo di vendita congiunta delle due unità immobiliari, o quantomeno ammettere sul punto la prova testimoniale, essendovi un principio di prova scritta.

Senza ulteriore istruttoria, la causa era trattenuta in decisione sulle conclusioni delle Parti come in epigrafe trascritte, previa concessione dei termini di legge per lo scambio di comparse conclusionali e memorie di replica.



MOTIVI DELLA DECISIONE

L'impugnazione è destituita di fondamento e, pertanto, deve essere rigettata.

Con il primo motivo di gravame, l'impugnante ha dedotto l'insanabile contraddittorietà del *Per_1*

In particolare, l'appellante lamenta che l'Arbitro, pur partendo correttamente dalla configurazione di un contratto di mediazione atipica, nel quale il conseguimento della provvigione non è subordinato alla conclusione dell'affare, avrebbe poi contraddittoriamente rigettato la domanda della società *Parte_1*, la quale pretendeva di conseguire la provvigione proprio in ragione della natura atipica del contratto che svincolava il diritto alla provvigione dall'accettazione della proposta.

Il motivo di impugnazione si rivela infondato, non ravvisandosi alcuna contraddittorietà tra la motivazione del Lodo impugnato e le conclusioni cui l'Arbitro perviene nel dispositivo.

Invero, la domanda formulata dalla società impugnante era volta ad ottenere il pagamento della provvigione sulla base del contratto stipulato tra le parti. L'Arbitro ha posto a fondamento della decisione il predetto contratto di mediazione che condiziona il conseguimento della provvigione alla conclusione dell'affare, richiamando altresì la giurisprudenza di legittimità incline a riconoscere il diritto del mediatore subordinatamente al perfezionamento dell'operazione commerciale oggetto di mediazione. In coerente applicazione dei principi giuridici richiamati, l'Arbitro è giunto alla conclusione di rigetto della domanda proposta da *Parte_1* in quanto carente del presupposto per il riconoscimento del diritto al compenso provvigionale, costituito dalla conclusione dell'affare mediato (non verificatosi in conseguenza della mancata accettazione da parte della *Controparte_1* della proposta di acquisto della signora *Pt_3* Afferma, infatti, l'Arbitro:” *Tale proposta valida ed irrevocabile sino al 31.12.2019 riconosceva all'art. 9 anche la provvigione da parte dell'acquirente del 4% oltre iva a favore dell'agenzia di mediazione a conclusione della compravendita. A detta proposta, però, la CP_1 non ha dato seguito positivo e visto l'interessamento della signora Persona_2 la Parte_1 di licenze partner di Engel & Volkers Italia srl ha inviato nuova proposta, conforme*



all'incarico ricevuto, di euro 260.000, rimasta, però, senza riscontro; A tale stregua precisiamo che “ il diritto del mediatore al compenso sorge ogniqualvolta la conclusione dell'affare possa ricollegarsi all'opera dello stesso (Corte di Cassazione, sezione II civile, sentenza 19 novembre 2019 n.30083). Ne discende che il diritto del mediatore alla provvigione matura in relazione al perfezionamento dell'affare (artt.1754 e 1755 c.c.), cioè dell'operazione commerciale intermediata”. Non appare pertanto ravvisabile alcuna contraddizione logica o giuridica idonea a inficiare la validità del Lodo impugnato.

È, invece, evidente che il riferimento contenuto nel Lodo alla atipicità del contratto concluso fra le parti è relativo alla pattuizione della clausola penale ivi prevista, in forza della quale il conferente l'incarico si obbligava a corrispondere una determinata somma al mediatore anche nell'ipotesi in cui l'affare non si fosse concluso. Afferma infatti espressamente l'Arbitro al riguardo *“Ciò che connota il contratto di mediazione nell'ipotesi che si viene considerando è l'obbligazione di chi conferisce l'incarico di pagare, comunque, al mediatore una somma, pari o no alla provvigione, anche se l'affare non sarà incluso, sotto forma di penale”* L'Arbitro, nella motivazione del Lodo, ha in particolare delineato la distinzione tra la mediazione tipica, in cui il diritto alla provvigione sorge unicamente con la conclusione dell'affare, e la mediazione atipica, affermando che in quest'ultima, in virtù del principio di autonomia contrattuale, le parti hanno la facoltà di convenire che la violazione del patto di irrevocabilità dell'incarico o dell'obbligo di addivenire alla stipula del contratto definitivo, dia luogo ad un risarcimento del danno predeterminato *ex ante*, mediante l'inserimento di una clausola penale.

Dalle considerazioni esposte discende l'insussistenza della rilevata contraddizione tra la premessa argomentativa dell'Arbitro, incentrata sulle disposizioni contrattuali specificamente destinate a disciplinare il compenso spettante all'Agenzia di mediazione, e la statuizione di rigetto della pretesa avanzata da quest'ultima, motivata dal mancato verificarsi della condizione cui era subordinato il riconoscimento del diritto al compenso provvigionale per espressa previsione contrattuale. In altri termini, l'Arbitro ha valutato la domanda alla luce delle pattuizioni invocate dalla stessa parte istante, rigettandola per difetto del presupposto essenziale contrattualmente previsto per il sorgere del diritto alla provvigione. In definitiva la decisione arbitrale si rivela coerente e priva di vizi logici o giuridici rilevanti ai fini dell'impugnazione.



Con il secondo motivo di appello, parte impugnante ha eccepito la nullità del *Per_1* per violazione dell'art. 112 c.p.c., lamentando l'omessa pronuncia sulla domanda di risarcimento del danno per il mancato guadagno asseritamente subito a causa del colpevole comportamento della società venditrice, la quale non avrebbe accettato una proposta conforme, con conseguente mancato conseguimento anche del 4% della somma spettante all'agenzia, posta a carico dell'acquirente. Il motivo di gravame si rivela infondato. Contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante, dal Lodo impugnato emerge che l'Arbitro ha rigettato la domanda volta al conseguimento della provvigione anche per la parte posta a carico della proponente l'acquisto, signora *Pt_3*. Si legge infatti nel Lodo: *“Ne deriva che alcun diritto alla provvigione è maturato a favore della [...] Parte_1 licenze partner di Emgel & Vokers Italia s.r.l. sia da parte della [...] Controparte_2 e sia da parte della Signora Pt_2 così come richiesto dalla parte istante”*. Tale affermazione, infatti, implica necessariamente il rigetto della pretesa risarcitoria avanzata dall'appellante. Si rinviene, invero, una contraddizione nella pretesa avanzata dalla *Parte_1* la quale, pur rivendicando il diritto al conseguimento della provvigione ed escludendo esplicitamente di fondare la propria azione sulla clausola penale contrattualmente prevista, richiede contestualmente il risarcimento del danno derivante dal preteso mancato guadagno, quantificato nella percentuale di provvigione che sarebbe dovuta gravare sulla proponente. In tal modo, la parte appellante, pur rinunciando formalmente ad agire sulla base della clausola penale, introduce surrettiziamente una richiesta di risarcimento del danno azionabile unicamente in virtù dell'operatività della clausola penale medesima. Correttamente, pertanto, e in coerenza con l'impostazione della domanda di arbitrato, che espressamente escludeva la volontà di avvalersi della clausola penale, fondando la pretesa unicamente sul diritto al compenso provvigionale, l'Arbitro ha rigettato la domanda, rilevando la carenza dei presupposti essenziali per il riconoscimento del diritto alla provvigione, costituiti, come già ampiamente argomentato, dalla valida conclusione dell'affare.

In conclusione, la doglianza dell'appellante si sostanzia in una critica alla valutazione di merito effettuata dall'Arbitro, la quale non può essere oggetto di sindacato in questa sede di impugnazione, non ricorrendo alcuna delle tassative ipotesi di nullità del lodo previste dall'art. 829 c.p.c.

Le argomentazioni esposte conducono al rigetto integrale dell'impugnazione principale, in quanto destituita di fondamento. Quanto all'impugnazione

incidentale condizionata, proposta dalla parte resistente, la stessa non necessita di essere esaminata nel merito, stante il suo carattere di subordinazione all'eventuale accoglimento dell'impugnazione principale.



Le spese processuali, in applicazione del principio della soccombenza, sono poste interamente a carico della parte appellante. La liquidazione delle spese è effettuata in conformità ai parametri stabiliti dal D.M. n. 55/2014, avuto riguardo ai valori medi previsti per lo scaglione corrispondente al valore della causa, con esclusione della fase istruttoria.

-PER QUESTI MOTIVI-

La Corte di Appello di Firenze, ogni altra domanda reietta, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe sull'impugnativa proposte da [...]

Parte_1 nei confronti di *Controparte_1*

. avverso il Lodo arbitrale impugnato, così provvede:

-Respinge l'impugnazione proposta da *Parte_1* .;

-Condanna parte impugnante al pagamento dei compensi di causa che sono liquidati, in favore della parte impugnata in complessivi € 3.966,00 oltre accessori dovuti per legge;

-Dà atto che sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 13/1quater dPR n. 115/2002 in materia di doppio contributo, ove dovuto;

-Dispone che in caso di diffusione del presente provvedimento siano omesse le generalità e gli altri dati identificativi delle persone in esso menzionate ai sensi dell'art. 52 del d.l.vo 30.06.2003 n.196.

IL CONSIGLIERE Est.

Laura D'Amelio

IL PRESIDENTE

Dr.ssa Isabella Mariani