

REPUBBLICA ITALIANA

- in nome del Popolo Italiano -



LA CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

Sezione Prima Civile

Riunita in camera di consiglio e composta dai sigg.ri magistrati:

dott. DANIELA LOCOCO	PRESIDENTE
dott. LEONARDO SCIONTI	CONSIGLIERE
dott. CHIARA ERMINI	CONSIGLIERE REL.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1103/2022 RG, avente ad oggetto l'impugnazione di un lodo arbitrale e vertente

TRA

Pt_1 in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentata e difesa dall'avv. Enrico Moroni del foro di Perugia; *ATTRICE*

E

Controparte_1 [da ora in poi **CP_1**],
in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Pecchioli ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Firenze, Borgo Santa Croce, n. 7; *CONVENUTO*

All'udienza del 4.2.2025 la causa era posta in decisione sulle seguenti:

conclusioni delle parti

Per **Pt_1** : << si insiste nuovamente per l'accoglimento dell'istanza istruttoria rigettata nel corso del procedimento arbitrale >>.

Per Interporto: <<Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, ogni contraria domanda, eccezione e istanza respinta, dichiarare inammissibile per tardività e/o infondata nel merito l'impugnazione del lodo pronunciato fra le parti dall'avv. Massimo Gori. Con vittoria di spese e di onorari>>.

I FATTI DI CAUSA

I fatti di causa possono essere compiutamente descritti mediante la convenzione di arbitrato, sottoscritta il 16 luglio 2020, con la quale le parti hanno dato atto che: <<con contratto di compravendita e costituzione di servitù del 2.4.2019 per rogito notaro **Per_1** i Prato la soc. Susa Spa ha acquistato area edificabile denominata "lotto 14N", sito in Prato, all'interno del perimetro dell'interporto di Prato, ricompresa nel piano attuativo P.D.R. 337 UTOE in forza del Piano operativo approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 17 del 14.3.2019. Ciò allo scopo di realizzare il complesso edilizio conforme alle previsioni e prescrizioni del piano attuativo e, in particolare, della convenzione urbanistica tra la **Controparte_1** e il **CP_2** **Pt_2** per rogito notaro **Per_1** i Prato del 14.9.2018. Nel contratto di acquisto e, ancor prima di esso, nell'atto predisposto da **Controparte_1** denominato "Invito per la partecipazione alla procedura di assegnazione" del 14.11.2018, il lotto è descritto come "terreno urbanizzato" in conformità a quanto dichiarato nella lettera di invito a presentare l'offerta economica. Per effetto di questa qualificazione **Pt_1** ha ritenuto di non dover corrispondere gli oneri di urbanizzazione riguardanti l'intervento edilizio previsto, in quanto la predetta qualificazione comporterebbe che nel prezzo corrisposto sarebbero già compresi tali oneri, incluso il costo di costruzione in base alla normativa regionale (legge reg. n. 65/2014) e a quella comunale. La **Controparte_1** ritiene invece che tali oneri costituiscano un'obbligazione ex lege nei confronti

del Comune alla quale la stessa CP_1 è estranea se non provvede direttamente alla richiesta del permesso di costruire e alla edificazione>>.

<<Allo scopo che l'attuazione dell'intervento edilizio possa avvenire senza ritardi o indugi dovuti a tale problematica, le parti hanno concordato quanto segue:

<<1 – tenendo conto che: a) in base alla Convenzione col Controparte_3 relativa al Piano attuativo gli oneri di urbanizzazione di cui si fa carico CP_1 nei confronti del CP_2 non riguardano soltanto tale intervento ma tutti quelli previsti nello stesso Piano attuativo ed anche altri realizzati in precedenza senza alcuna analitica quantificazione; b) che ai sensi dell'art. 13 della Convenzione Urbanistica del 14.9.2018 l'edificazione degli immobili destinati a funzioni private avviene a seguito di richieste complete di tutti gli elaborati previsti; c) che il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano; d) che, se le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del permesso a costruire dovrà contenere i progetti tecnici ed economici definitivi; e) che CP_1 consente di effettuare, temporaneamente, l'imputazione degli oneri relativi all'attività edificatoria di Pt_1 alla sommatoria degli oneri genericamente indicati nella convenzione, salva la definitiva determinazione per effetto della interpretazione del contratto da parte di un terzo cui può essere rimessa ogni decisione in proposito e salva, comunque, ogni determinazione del CP_2 > le parti dichiaravano di voler procedere alla nomina di un arbitro (poi nominato dal Presidente del tribunale in difetto di accordo) cui sottoporre il seguente quesito: <<accertare e dichiarare, in base all'invito per la partecipazione alla procedura di assegnazione ed alle previsioni del contratto di vendita se sia imputabile a Pt_1 o a Controparte_1 il pagamento del

contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione relativo all'intervento edilizio programmato sull'area oggetto di acquisto da parte della stessa Pt_1 denominato Lotto 14N>>.

Con la medesima convenzione di arbitrato le parti escludevano che l'arbitro unico avesse la facoltà di decidere la controversia secondo equità e stabilivano che il lodo poteva essere impugnato, oltre che per i casi di cui al primo comma dell'art. 829 cod. proc. civ., anche per ragioni di diritto.

Introdotta il giudizio arbitrale, con lodo del 5 maggio 2021, comunicato via p.e.c. alle parti il 6.5.2021, l'arbitro unico così statuiva: <<accerta e dichiara, viste le risultanze della lettera d'invito del 14.11.2018 ("a presentare offerta economica") e quelle del contratto di "compravendita e costituzione di servitù del 2.04.2019", che il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione (ove richiesto dall'Autorità amministrativa preposta) relativo agli interventi edilizi programmati sull'area denominata Lotto 14N – acquistata da Pt_1 con il contratto di vendita anzidetto (2.04.2019) – deve essere imputato in via esclusiva a Pt_1 [...] senza facoltà di rivalsa nei confronti di Controparte_1 ; - accerta e dichiara, pertanto, che il pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione dovrà essere effettuato in via esclusiva da Pt_1 – quale unico soggetto obbligato nel rapporto inter partes e qualunque siano le modalità di assolvimento del relativo obbligo (versamento diretto degli importi dovuti o esecuzione indiretta delle opere, ancorché parziale) – senza facoltà di rivalsa nei confronti di Controparte_1 ; - accerta e dichiara che i suindicati obblighi di pagamento (o di esecuzione diretta) posti a carico di Pt_1 riguardano in via esclusiva il lotto 14N, così come individuato nel ridetto atto di "compravendita e costituzione di servitù del 2.4.2019; - condanna Pt_1 a rifondere le spese legali sostenute da Controparte_1 che liquida in complessivi € 18.412,50 ... - condanna Pt_1 a rifondere a Parte_3

[...]

[...] *l'ulteriore somma di € 10.000, oltre accessori di legge, quale quota paritaria (50%) già versata da CP_4 all'Arbitro Unico a titolo di compenso concordato tra le parti>>.*

Pt_1 impugnava il lodo per un unico, articolato, motivo con il quale, dopo aver premesso che la formulazione dei quesiti contenuta nella convenzione di arbitrato si poneva quale atto di interpretazione autentica del contenuto del compromesso tramite cui le parti avevano fissato definitivamente il *thema decidendum*, lamentava la nullità del lodo per aver pronunciato fuori dai limiti della convenzione che imponevano all'arbitro di rispondere al quesito *"in base all'atto di Invito per la partecipazione alla procedura di assegnazione ed alle previsioni del contratto di vendita"*. Invece l'arbitro aveva ritenuto di non poter *"prescindere dal dato normativo ritenuto immanente vuoi al contratto di vendita vuoi alla lettera d'invito ... Siamo a discutere, fuor di ogni dubbio di obbligazione ex lege, rispetto alla quale il fatto costitutivo è rappresentato dalla titolarità del permesso di costruire"*. Correlativamente, a dire della parte attrice, l'arbitro aveva risolto la questione considerando che: *"tale obbligazione è prevista da una disciplina inderogabile nei confronti della parte pubblica (ciò che però non interessa l'arbitrato) ma nella concreta fattispecie non incontra nemmeno le deroghe privatistiche astrattamente ammissibili. Il già ricordato art. 16 del DPR 380/2001 non offre il destro ad equivoci e la legislazione regionale ne recepisce puntualmente i principi ispiratori"*, concludendo che: *"né nel contratto di compravendita, né nell'invito per la partecipazione alla gara si rinvencono elementi dai quali si possa ragionevolmente desumere una disciplina diversa e/o tantomeno derogatoria rispetto a quella chiaramente delineata dal legislatore nazionale e regionale"*. Quindi l'arbitro, dopo aver richiamato le N.T.A. del CP_2 di Milano, aveva ritenuto che il termine *"urbanizzato"* riportato nel contratto derivasse dal fatto che su detto lotto insistevano preesistenze edilizie, tanto che l'acquirente si era obbligato a costituire servitù di varia natura, tra le quali quella

di passaggio ferroviario a binario unico. *Parte_4* che in tal modo l'arbitro aveva travalicato i margini cognitivi convenzionalmente assegnati per cui il lodo era viziato ex art. 829, comma 1, n. 4, cod. proc. civ.. Nel merito illustrava che, in conformità all'invito a partecipare e al contratto di compravendita la nozione di terreno urbanizzato comportava che il contributo alle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione era stato pattiziamente assunto da *CP_1*, come risultava anche dal "verbale di riunione del C.d.A. dell' *Controparte_1* dell'8.3.2019, allegato alla compravendita, ove si dichiarava che: <<una volta proceduto col rogito e incassato il prezzo, la *CP_1* sarà in grado di iniziare le opere di urbanizzazione e la predisposizione di alcune aree destinate a parcheggio, in parte già opzionate>>, in tal modo rendendosi manifesta la comune volontà delle parti in base alla quale il contributo in discussione gravava su *CP_1* e non su *Pt_1* e fosse, sostanzialmente, già incluso nel prezzo di acquisto. Né potevano condividersi le considerazioni svolte dall'arbitro in relazione al citato verbale del C.d.A. dell'8.3.2019 secondo cui detta dichiarazione era da riferirsi agli impegni assunti da *CP_1* nei confronti del *CP_2* nella qualità di Promotore, posto che anche in base a tali impegni *CP_1* era obbligato, nei confronti del *CP_2* ad eseguire le opere di urbanizzazione. Neppure era predicabile, a dire di *Pt_1* [...] che l'interpretazione fornita dall'arbitro fosse conforme a canoni di buona fede, considerato che, in base agli elementi testuali dell'invito alla procedura di assegnazione e del contratto di compravendita, *CP_1* aveva ingenerato il legittimo affidamento dell'acquirente in merito fatto che il terreno fosse "urbanizzato" e non fosse dovuto il contributo in discussione. Concludeva come in epigrafe affinché, previa sospensione dell'efficacia esecutiva del lodo e previa ammissione del documento non ammesso dall'arbitro (richiesta di autorizzazione rivolta da *CP_1* al *CP_2* per l'esecuzione delle opere di

urbanizzazione), fosse annullato il lodo e dichiarato che, in base all'invito per la partecipazione alla procedura di assegnazione del lotto ed al contratto di compravendita, il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione fosse imputato a CP_1 .

Si costituiva CP_1 , facendo rilevare che l'impugnazione era stata notificata il 3.6.2022 ed era pertanto tardiva per il decorso del termine di un anno dalla pronuncia del lodo del 5.5.2021. Nel merito ne chiedeva il rigetto, evidenziando che: - a) la stessa convenzione di arbitrato richiamava la Convenzione col CP_2 di Prato relativa al piano attuativo degli oneri di urbanizzazione di si faceva carico CP_1 nei confronti del CP_2 in relazione a tutti gli interventi previsti dallo stesso piano attuativo, senza alcuna analitica quantificazione; b) che, in base alla citata convenzione urbanistica del 14.9.2018, l'edificazione degli immobili destinati a funzioni private avveniva a seguito di richieste complete di tutti gli elaborati previsti; c) che il rilascio del primo permesso di costruire era subordinato alla esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano; d) che, se le opere non erano state ancora realizzate e quindi vi era soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del permesso di costruire doveva contenere i progetti tecnici ed economici definitivi; e) che CP_1 consentiva di effettuare, temporaneamente, l'imputazione degli oneri relativi all'attività edificatoria di Pt_1 alla sommatoria degli oneri genericamente indicati nella convenzione, salva la definitiva determinazione per effetto della interpretazione del contratto da parte di un terzo cui può essere rimessa ogni decisione in proposito e salva, comunque, ogni determinazione del CP_2. Alla luce del contenuto della stessa convenzione di arbitrato non era dunque possibile prescindere dalle menzionate disposizioni, che costituivano parte integrante e ineliminabile della convenzione stessa, con particolare riguardo ai vincoli e agli

obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica, essendo evidente che, prima della individuazione delle imprese cui sarebbe stata affidata la edificazione dei lotti con funzioni private, gli oneri della realizzazione del piano attuativo non potevano che essere assunti da **CP_1** quale promotore, il quale agiva per attuare il piano, ma non per realizzarlo in proprio, ponendo in essere i mezzi tecnico – amministrativi necessari perché le imprese provvedessero per la parte di loro interesse. Contestava, inoltre, che la dicitura “terreno urbanizzato” comportasse automaticamente il già avvenuto versamento degli oneri di urbanizzazione, come peraltro reso evidente dalla normativa di riferimento (art. 16 DPR 380/2001), facendo altresì rilevare che il prezzo corrisposto ad **CP_1** non era in alcun modo riferito (né nell’invito alla gara né nel contratto di compravendita) alle opere di urbanizzazione. D’altro lato, a dire di **CP_1**, ben poteva esservi un’area, anche intensamente urbanizzata, ma mancante di talune opere di urbanizzazione che il richiedente il permesso di costruire era tenuto ad eseguire a sue spese. Concludeva per il rigetto dell’impugnazione col favore delle spese.

Disattesa l’inibitoria e la richiesta di acquisizione documentale avanzata da **Pt_1**, all’udienza del 4.2.2025, svoltasi nelle forme della c.d. trattazione scritta ai sensi dell’art. 127 *ter* cod. proc. civ., le parti depositavano in via telematica le note di precisazione delle conclusioni, come trascritte in epigrafe, e la causa passava in decisione una volta decorsi i termini di cui all’art. 190 cod. proc. civ..

LE RAGIONI DELLA DECISIONE

L’eccezione di inammissibilità dell’impugnazione del lodo per tardività è infondata.

Il lodo è stato pronunciato il 5.5.2021 e comunicato via p.e.c. dall’arbitro unico alle parti il 6.5.2021.

Il termine per impugnare il lodo scadeva dopo un anno, secondo quanto previsto dall'art. 828 cod. proc. civ. nella formulazione applicabile *ratione temporis*, prima della modifica introdotta dal d.lgs. 149/2022.

Detto termine, secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte, è sottoposto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, come prevista dall'art. 1 della legge 742 del 1969, in quanto tale impugnazione non è compresa tra le cause civili che, con indicazione (art. 3 della legge 742 cit.) di carattere eccezionale e tassativo sono sottratte all'indicata sospensione (Cass. 6.6.1995, n. 6362; Cass. 6698/2000).

Come allegato da CP_1 l'impugnazione è stata notificata il 3.6.2022 per cui, tenuto conto della sospensione feriale dei termini, deve negarsi che essa sia tardiva.

Va conseguentemente disatteso l'assunto sostenuto dalla parte convenuta secondo cui il lodo, non avendo natura giurisdizionale, in assenza di notificazione, dovrebbe essere impugnato nel termine lungo di un anno senza tener conto della sospensione processuale dei termini. E ciò perché, indipendentemente dalla natura del lodo, l'atto di impugnazione dello stesso ha innegabilmente natura di atto processuale che, come tale, soggiace alla citata disciplina di cui alla legge n. 742/1969.

Ciò posto, occorre adesso verificare se sussista o meno la causa di nullità del lodo denunciata dalla parte attrice ex art. 829, comma 1, n. 4 cod. proc. civ..

L'art. 829, comma 1, n. 4, cod. proc. civ. ammette l'impugnazione per nullità del lodo nel caso in cui: <<il lodo ha pronunciato fuori dei limiti della convenzione di arbitrato, ferma la disposizione di cui all'art. 817, quarto comma, o ha deciso il merito della controversia in ogni altro caso in cui il merito non poteva essere deciso>>.

Secondo la prospettazione di **Pt_1** l'arbitro avrebbe travalicato il perimetro della convenzione di arbitrato per avere basato la sua decisione sulla normativa urbanistica e non sul contenuto dell'invito alla gara e su quello del contratto di compravendita.

Ritiene questa Corte che l'arbitro non abbia pronunciato fuori dei limiti della convenzione di arbitrato e che non sia pertanto configurabile la lamentata nullità ex art. 829, comma 1, n. 4 cod. proc. civ..

E ciò perché, contrariamente a quanto sostenuto da **Pt_1**, l'arbitro non ha stabilito l'imputabilità degli oneri di urbanizzazione sulla scorta della normativa urbanistica nazionale e regionale, ma facendo specifico riferimento al contratto e all'invito a partecipare alla gara, interpretando l'espressione "terreno urbanizzato" e ritenendola riferita al fatto che il terreno fosse effettivamente tale, siccome interessato da opere preesistenti e inserito in un tessuto urbanizzato, senza che ciò interferisse con l'obbligo gravante per legge su **Pt_1** di provvedere a sostenere gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione una volta ottenuto il permesso di costruire.

Piuttosto, il riferimento alla disciplina urbanistiche, peraltro giustificato anche dall'esplicito richiamo, nella convenzione di arbitrato, alla convenzione urbanistica stipulata da **CP_1** con il **CP_2** ha costituito un criterio per interpretare la comune volontà delle parti, al fine di indagare se nella compravendita, ovvero nell'invito alla gara, fosse ravvisabile un regime pattizio derogatorio rispetto alla disciplina legale di settore (art. 16 DPR 380/2001), al solo scopo di verificare se l'interpretazione sostenuta da **Pt_1** fosse compatibile con la comune volontà delle parti, una volta escluso che alla locuzione "terreno urbanizzato" fosse attribuibile il significato voluto da quest'ultima (ossia di terreno per il quale non vi erano da pagare oneri di urbanizzazione ovvero questi ultimi erano già compresi nel prezzo di compravendita).

Sotto questo profilo l'impugnazione va quindi respinta.

Escluso che ricorra un'ipotesi di nullità del lodo ex art. 829, comma 1, n. 4 cod. proc. civ., occorre adesso prendere atto che nella medesima convenzione di arbitrato le parti hanno espressamente stabilito che: *“il lodo può essere impugnato, oltre che per i casi di cui al primo comma dell'art. 829 c.p.c., anche per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia”*.

Occorre pertanto valutare se sia o meno configurabile la lamentata violazione dei canoni ermeneutici del contratto di vendita.

A tale quesito reputa questa Corte di dare risposta negativa, dovendosi confermare anche in questa sede le puntuali e corrette valutazioni già espresse dall'arbitro.

Deve, infatti, negarsi che il fatto che nell'invito a partecipare alla gara e nel contratto di compravendita il terreno sia definito come “urbanizzato” valga a far gravare sulla venditrice gli oneri di urbanizzazione relativi al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Prato in favore di **Pt_1**.

E ciò perché **Pt_1** ha acquistato il lotto in questione per provvedere alla realizzazione dell'intervento programmato (costruzione di un magazzino logistico) previa acquisizione del necessario permesso a costruire, e non già un immobile già costruito da **CP_1**.

Una volta che **Pt_1** ha ottenuto il permesso di costruire, il Comune ha proceduto alla quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pari a complessivi € 357.314,67, nei confronti della richiedente **Pt_1** [...]

Non pare revocabile in dubbio che tali oneri debbano essere sostenuti dalla parte attrice **Pt_1**, che vi è tenuta *ex lege* nei confronti del **Controparte_3**, come peraltro ampiamente illustrato dall'arbitro.

Né può aderirsi alla tesi sostenuta da **Pt_1** secondo cui avendo essa acquistato un terreno urbanizzato, gli oneri in questione dovevano essere sostenuti da **CP_1**.

In disparte il fatto che nell'atto di vendita il bene compravenduto viene promiscuamente individuato sia come "area edificabile" che come "terreno urbanizzato", vi è da rilevare che l'espressione "terreno urbanizzato", contenuta anche nell'invito a partecipare alla gara, costituisce una mera descrizione del lotto che ne evidenzia la caratteristica di essere inserito in zona già urbanizzata e quindi dotata di alcune opere di urbanizzazione primaria. Infatti, come puntualmente messo in evidenza nel lodo, il lotto 14N era costituito non solo da aree edificabili libere da costruzioni, ma anche da un'area di sedime di binari ferroviari a servizio dell'attività interportuale, da un'area destinata a parcheggio, da un'area utilizzata quale viabilità interna a servizio dell'interporto ed era gravato dalla preesistenza di servitù di natura varia (di elettrodotto e di acquedotto, oltre alla servitù di passaggio pedonale e carrabile).

L'espressione utilizzata, per il suo tenore letterale, si manifesta pertanto come del tutto neutra rispetto alla individuazione del soggetto tenuto a sostenere gli oneri di urbanizzazione, valendo la stessa quale mero elemento descrittivo del terreno compravenduto.

Allo stesso modo non può trarsi alcun elemento di valutazione univoco dal menzionato verbale del Consiglio di amministrazione di **CP_1** dell'8.3.2019 con il quale il Presidente è stato autorizzato a porre in essere e sottoscrivere quanto necessario per la vendita del lotto 14N a **Pt_1**.

Così come non può trarsi alcun elemento di interpretazione della comune volontà delle parti dal fatto che, nel predetto verbale, il Direttore, terminando il proprio intervento, ha messo in evidenza che: *<<una volta proceduto col rogito e*

incassato il prezzo, la CP_1 sarà in grado di iniziare le opere di urbanizzazione e la predisposizione di alcune aree destinate a parcheggio, in parte già opzionate...>>.

Questo perché CP_1, già in base alla convenzione urbanistica stipulata col Comune di Prato, era tenuto alla realizzazione di alcune opere di urbanizzazione che riguardavano l'intero piano oggetto di convenzione, per cui, dall'espressione utilizzata non può ricavarsi che gli oneri di urbanizzazione, specificatamente relativi al permesso di costruire rilasciato in favore di Pt_1, dovessero essere sopportati da CP_1, ovvero rientrassero già nel prezzo di vendita.

Invero, alcun riferimento è contenuto nel contratto o nell'invito alla gara in merito al fatto che il prezzo era da reputarsi comprensivo anche degli oneri di urbanizzazione – che per legge gravano sul soggetto che richiede il permesso a costruire – né è obiettivamente ravvisabile alcuna ragione che possa giustificare un regime derogatorio rispetto alla normativa urbanistica.

Anche sotto tale profilo va, quindi, escluso che una tale deroga possa ravvisarsi nell'uso della locuzione "terreno urbanizzato" posto che, data l'incidenza economica degli oneri in questione, tale espressione non pare sufficiente a giustificare l'assunzione, sotto il profilo economico e finanziario, di tali oneri da parte di CP_1. Allo scopo sarebbe, infatti, stato necessario che le parti, nella quantificazione del prezzo avessero espressamente previsto che esso comprendeva anche gli oneri di urbanizzazione, mentre, nulla avendo precisato al riguardo, deve ritenersi che essi non siano stati affatto disciplinati nel contratto di compravendita e seguano, pertanto, il regime ordinario che li vede *ex lege* imputabili a Pt_1 (art. 16 d.P.R. 380/2001 secondo cui: *... il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ...*).

Ancora va negato che l'interpretazione del contratto offerta da CP_1 e qui accolta sia contraria a buona fede.

Per le considerazioni che precedono, ritiene questa Corte che alcun affidamento può, ragionevolmente, essere ingenerato dall'uso dell'espressione "terreno urbanizzato" usata nell'invito alla gara e nel contratto, mentre la diversa interpretazione sostenuta da Pt_1 è imputabile unicamente ad un proprio errore di valutazione in merito al contenuto del regolamento negoziale.

Ne consegue che l'impugnazione va respinta.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza di Pt_1 e sono liquidate in favore di CP_1 come da dispositivo in base al valore della causa e alle vigenti tariffe forensi, esclusa la fase istruttoria perché non tenuta.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, co. 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte di Pt_1 dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, a norma del co. 1 *bis* dello stesso art. 13.

PQM

La Corte d'Appello di Firenze, Sezione Prima Civile, definitivamente pronunciando sull'impugnazione di lodo arbitrale proposta da Pt_1 nei confronti di Controparte_1 con atto notificato il 3.6.2022 avverso il lodo pronunciato dall'arbitro unico il 5.5.2021 e comunicato il 6.5.2021, ogni contraria istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

- 1) rigetta l'impugnazione del lodo che per l'effetto conferma;
- 2) condanna Pt_1 al rimborso delle spese del presente giudizio in favore di Controparte_1 che liquida in € 10.000,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, Cpa e Iva;

3) dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte di *Pt_1* dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2012 inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012.

Firenze, 9.9.2025.

L'Estensore

Chiara Ermini

Il Presidente

Daniela Lococo

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.