

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. 1447/2023 RG avente ad oggetto l'impugnazione di un lodo arbitrale e vertente

TRA

*Parte\_1* rappresentato e difeso dall'avv. Manfredi Burgio ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Firenze, via Francesco Domenico Guerrazzi;

*ATTORE*

E

*Controparte\_1* rappresentato e difeso dall'avv. Francesco Poliselli e dall'avv. Emaunuel Tranchina del foro di Modena;

*CONVENUTO*

All'udienza del 3.6.2025 la causa era posta in decisione sulle seguenti:

conclusioni delle parti

Per *Pt\_1* <<Voglia la Corte d'Appello di Firenze dichiarare nullo, per i motivi dedotti in atto di citazione e nelle parti impugnate per nullità, il Loro Arbitrale descritto

in epigrafe e quindi, in accoglimento delle conclusioni proposte dal Sig. **Pt\_1** in sede arbitrale: 1. Accertare in € 320.216,78 (o in € 310.774,90) o nella diversa misura di giustizia l'ammontare delle somme, delle ore di lavoro e delle risorse investite dal Sig. **Pt\_1** per la ristrutturazione e manutenzione dell'immobile di proprietà del Sig. [...] **CP\_1** e descritto negli atti di causa, nonché delle parti esterne; 2. Accertare l'arricchimento conseguito dall'immobile del Sig. **CP\_1** a seguito delle opere e degli investimenti del Sig. **Pt\_1** di cui al precedente punto 1; 3. Condannare, dato atto della, o dichiarata la, risoluzione dell'Atto di **Parte\_2** stipulato inter partes il 12 febbraio 2016, il Sig. **Controparte\_1** a corrispondere al Sig. **Parte\_1** l'importo determinato secondo quanto descritto supra sub 1, oltre maggior danno ex art. 1224, comma 2 c.c., oltre rivalutazione e interessi sulla somma rivalutata; 4. Oppure, in ipotesi, condannare il Sig. **CP\_1** a versare al Sig. **Pt\_1** l'importo di cui si è indebitamente arricchito in danno del Sig. **Pt\_1** e di cui supra sub 2, oltre rivalutazione ed interessi sulla somma rivalutata; 5. Condannare il Sig. **Controparte\_1** al risarcimento dei danni per le causali descritte in corso di giudizio, così come saranno determinati in corso di causa, se del caso ex art. 1226 c.c., incluso il costo dell'imposta di registro dell'Atto di **Parte\_2** 6. Accertare e dichiarare che il Sig. **Pt\_1** ha diritto a rimanere, senza corrispondere corrispettivo, nell'immobile e ad ivi svolgere l'attività di gestione del [...] **CP\_2** sino al momento in cui non gli saranno restituiti gli importi di cui risulterà creditore con l'accoglimento delle domande qui svolte; 7. Condannare il Sig. [...] **CP\_1** al pagamento di tutte le spese anche generali e di tutte le competenze per il procedimento cautelare R.G. 4478/2021 svoltosi prima del presente giudizio e relativa fase di esecuzione e del giudizio arbitrale; 8. Condannare il Sig. **CP\_1** al pagamento delle spese e delle competenze tutte per il procedimento arbitrale, incluse quelle di CTU; 9. Condannare il Sig. **Controparte\_1** a rimborsare al Sig. **Parte\_1** le spese anche generali e le competenze per l'assistenza legale nel procedimento arbitrale; 10. Condannare il Sig. **Controparte\_1** a rimborsare al Sig. **Parte\_1** le spese

*anche generali e le competenze per l'assistenza del proprio consulente tecnico di parte nel procedimento arbitrale; 11. Respingere comunque tutte le domande, difese ed eccezioni del sig. CP\_1*

*Per CP\_1 <<Dichiarare inammissibile e comunque rigettare perché destituito di fondamento giuridico e fattuale, l'appello proposto dal Sig. Parte\_3 avverso il lodo arbitrale del 09.03.2023, a firma del Prof. Avv. Vincenzo Putorti. In ogni caso, condannare parte appellante alle spese e competenze professionali del grado di giudizio, oltre rimborso forfettario 15%, iva e cpa>>.*

### I FATTI DI CAUSA

*Controparte\_1 proprietario del complesso immobiliare denominato CP\_2 ove egli risiedeva, aveva condiviso con Parte\_1 il progetto di ristrutturare detto fabbricato per adibirlo in parte ad abitazione del Pt\_1 e in parte a Contr e destinarlo anche alle attività musicali che sarebbero state organizzate dal CP\_1*

*In particolare, con l'atto di buona fede" del 16 febbraio 2016, le parti prevedevano, tra l'altro, che il Pt\_1 avrebbe contribuito al progetto con un apporto di natura finanziaria e lavorativa di almeno 200.000 euro e si impegnavano a stipulare un contratto preliminare non prima della fine del 2016 per l'acquisto di una porzione del complesso immobiliare " CP\_2 " in favore del Pt\_1 pari a circa il 30-40% dell'intera proprietà.*

*Al punto 12 del menzionato "atto di buona fede" le parti stabilivano inoltre che: <<il presente atto è regolato dalla legge sostanziale italiana, ogni e qualsiasi controversia inerente alla interpretazione, esecuzione e quant'altro relativa ai rapporti tra le parti, sarà devoluta alla competenza con la forma dell'arbitraggio in via esclusiva all'avv. Andrea Cuccurullo del foro di Firenze>>.*

*Successivamente, il 18.11.2019 le parti sottoscrivevano un contratto col quale il CP\_1 concedeva in comodato al Pt\_1 per la durata di due anni la*

porzione immobiliare destinata ad abitazione del *Pt\_1* e a *Contr* stabilendo che tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria gravavano sul *CP\_1* al pari delle spese per le utenze.

Dal comodato era esclusa la porzione immobiliare destinata a residenza del *CP\_1*

Concluso un secondo contratto di comodato con scadenza al 19.1.2021 (avente contenuto sostanzialmente analogo al primo comodato), erano poi insorti contrasti tra le parti relativi alla prosecuzione dei lavori e alla gestione dell'attività turistica.

Quindi il *Pt\_1* notificava al *CP\_1* un ricorso per sequestro conservativo assumendosi creditore delle somme (€ 350.000) investite per la ristrutturazione di *CP\_2*. La domanda cautelare era accolta dal Tribunale di Firenze sino alla concorrenza di € 161.695,53.

Il 23.12.2021 *Pt\_1* promuoveva il procedimento arbitrale e, lamentando l'inadempimento del *CP\_1* il quale aveva intimato il rilascio dell'immobile, chiedeva che fosse accertata la risoluzione dell' "atto di buona fede" al fine di ottenere la restituzione di quanto da lui investito per la ristrutturazione di *CP\_2* ed il riconoscimento del diritto di abitazione e del diritto a svolgere l'attività di gestione del *Contr* anche per il periodo successivo al 16.11.2016 sino a quando non fosse stato a lui restituito il dovuto.

*Controparte\_1* costituitosi nel giudizio arbitrale, eccepiva l'incompetenza dell'arbitro perché l'"atto di buona fede" non conteneva una valida clausola compromissoria. Nel merito chiedeva il rigetto delle domande svolte dal *Pt\_1* e chiedeva che fosse accertato l'ammontare delle somme investite da esso *CP\_1* per la ristrutturazione, l'arredamento e la manutenzione di *CP\_2*, con la compensazione con quelle dovute al *Pt\_1* o con la condanna di quest'ultimo alla loro restituzione. Chiedeva inoltre che,

stante la scadenza del comodato, il **Pt\_I** fosse condannato al rilascio della porzione di **CP\_2** da lui detenuta, con la condanna al pagamento di € 48.884 a titolo di indennità di occupazione già maturata ed alla somma di € 2.327 mensili sino al rilascio, oltre al risarcimento dei danni.

Con lodo del 9.3.2023, dopo aver svolto una consulenza tecnica d'ufficio, l'arbitro riteneva:

- infondata l'eccezione di invalidità della clausola compromissoria il cui tenore manifestava la volontà delle parti di rimettere ad un arbitro ogni decisione sulle eventuali liti che fossero insorte;
- inammissibili le domande avanzate dal **CP\_I** relative all'accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto di comodato del 20.1.2019 e di condanna del **Pt\_I** al rilascio dell'immobile adibito a **Contr** ed al pagamento delle indennità di occupazione per la porzione di immobile occupata, siccome derivanti da atti negoziali successivi all' "atto di buona fede" e pertanto non compresi nella clausola compromissoria;
- inammissibile la domanda proposta dal **Pt\_I** di conferma del sequestro conservativo, perché rimessa alla competenza esclusiva del giudice ordinario, con conseguente inammissibilità anche della domanda di pagamento delle spese relative al procedimento cautelare ed alla registrazione dell'"atto di buona fede";
- inammissibile la domanda avanzata dal **Pt\_I** per ottenere il riconoscimento del diritto di abitazione e di svolgere l'attività di gestione del **Contr** nell'immobile di proprietà del **CP\_I** sino all'integrale restituzione delle somme dovute gli dal **CP\_I**
- quindi, provvedendo sulla domanda di restituzione delle somme investite dal **Pt\_I** nell'immobile di proprietà del **CP\_I** condannava quest'ultimo a pagare in favore del **Pt\_I** la somma di € 151.678,66 ex art. 2041 cod. civ., oltre rivalutazione monetaria ed interessi a far data dal verificatosi arricchimento;

- regolava le spese del giudizio arbitrale, compensandole per un terzo e condannando il **CP\_I** al rimborso della restante quota di due terzi in favore del **Pt\_I** ponendo per un terzo le spese di c.t.u. a carico del **Pt\_I** e per i restanti due terzi a carico del **CP\_I**

Con citazione notificata il 12.7.2023 **Parte\_I** impugnava il lodo per i seguenti motivi:

1) col primo motivo eccepiva il vizio di difetto di motivazione (art. 829, comma 1, n. 5, cod. proc. civ.) per aver l'arbitro ritenuto che le pattuizioni contenute nell' "atto di buona fede" fossero state superate dalla stipula dei due successivi comodati, senza indicare in base a quali elementi di fatto aveva avuto tale modifica, per cui la motivazione del lodo era, sul punto, meramente apparente;

2) col secondo motivo impugnava il lodo per violazione di norme di diritto (art. 829, comma 3, cod. proc. civ. con riguardo agli artt. 2697 cod. civ. e 115 cod. proc. civ.), lamentando che il **CP\_I** nel sostenere che le parti, con la stipula dei comodati, avevano inteso seguire le previsioni dell' "atto di buona fede", non aveva offerto alcuna prova di ciò;

3) col terzo motivo il **Pt\_I** lamentava la nullità del lodo ex art. 829 comma 1, n. 5 e n. 12, cod. proc. civ. ed ex art. 829 comma 3 cod. proc. civ. per avere l'arbitro omesso di pronunciarsi sulla specifica domanda dallo stesso avanzata di condanna del **CP\_I** al pagamento delle spese, anche generali, e delle competenze per il procedimento cautelare n. 4478/2021 e della relativa fase di esecuzione, oltre che delle spese di registrazione dell' "atto di buona fede". In ogni caso sul punto il lodo era viziato per violazione dell'art. 91 cod. proc. civ., attesa la soccombenza del **CP\_I**

Quindi il **Pt\_I** quanto al merito rescissorio, faceva rilevare che erroneamente l'arbitro aveva riconosciuto solo gli importi derivanti dalle fatture

relative a lavori edili e forniture di materiali (€ 161.695,53) e chiedeva che gli fossero riconosciute le seguenti ulteriori somme: € 21.474,33 (o in subordine € 12.916,21) relative alle spese giustificate dagli scontrini in atti; € 89.867,64 per spese effettuate in contanti; € 38.445 per le ore di lavoro impiegate da esso *Pt\_I* nel corso dei lavori.

Concludeva come in epigrafe.

Si costituiva *Controparte\_I* per chiedere il rigetto dell'impugnazione, col favore delle spese.

Scaduti i termini di cui all'art. 352 cod. proc. civ. per il deposito delle note di precisazione delle conclusioni e delle memorie conclusionali e di replica, all'udienza del 3.6.2025, svoltasi nelle forme della c.d. trattazione scritta ai sensi dell'art. 127 *ter* cod. proc. civ., la causa era rimessa alla decisione del collegio tabellarmente competente.

#### LE RAGIONI DELLA DECISIONE

L'art. 829 comma 3 cod. proc. civ. prevede che il lodo sia impugnabile per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia solo se tale facoltà è espressamente disposta dalle parti o dalla legge.

Escluso che l'impugnazione per violazione delle regole di diritto sia ammessa dalla legge con riguardo alla controversia in esame, di cui è pacificamente esclusa la natura societaria (non essendo controverso in atti che tra le parti non abbia mai avuto luogo la costituzione di una società neppure irregolare o di fatto), vi è da rilevare che neanche nella clausola compromissoria è contemplata tale facoltà. Sicché l'eventuale nullità del lodo dovrà essere valutata unicamente con riguardo ai parametri invocati dall'attore *Pt\_I* rispetto ai vizi lamentati, tutti sussumibili nel difetto di motivazione di cui al n. 5 del primo comma dell'art. 829 ed al vizio di omessa pronuncia di cui all'art. 829, comma 1, n. 12.

Insegna la Suprema Corte che: *<<in tema di arbitrato, l'obbligo di esposizione sommaria dei motivi della decisione imposto agli arbitri dall'art. 823, n. 5, c.p.c., il cui mancato adempimento determina la possibilità di impugnare il lodo ai sensi dell'art. 829, comma 1, nn. 4 e 5, c.p.c., può ritenersi non soddisfatto solo quando la motivazione manchi del tutto o sia talmente carente da non consentire di comprendere l'iter logico che ha determinato la decisione arbitrale o contenga contraddizioni inconciliabili nel corpo della motivazione o del dispositivo tale da rendere incomprensibile la ratio della decisione>>* (Cass. 16077/2021; Cass. 12321/2021; Cass. 2747/2021).

Alla luce di tali principi, ritiene questa Corte che i primi due motivi di impugnazione siano infondati.

*Parte\_I* nell'atto introduttivo del giudizio arbitrale, lamentando l'inadempimento del *CP\_I* ha chiesto che l'arbitro dichiarasse la risoluzione dell'"atto di buona fede", di cui erano comunque: *<<venuti meno la causa e i motivi>>* anche in considerazione del fatto che il *CP\_I* aveva comunque esercitato il proprio diritto di recesso, intimando il rilascio e mettendo in vendita l'intero compendio immobiliare (*<<E' un dato di fatto che il contratto è risolto, fermo il diritto del sig. Pt\_I di continuare a risedervi sino a quando il debito verrà completamente estinto>>*: v. pag. 10 della domanda di arbitrato).

Su tali premesse il *Pt\_I* ha chiesto la condanna del *CP\_I* alla restituzione di quanto investito nel progetto, anche a titolo di risarcimento dei danni o di ingiustificato arricchimento, ed ha chiesto che fosse accertato il proprio diritto di continuare ad abitare la porzione immobiliare a lui destinata e ad esercitare l'attività di *Contr* sino a quando le somme dovute non gli fossero state corrisposte.

L'arbitro ha qualificato e dato atto del contenuto dell'"accordo di buona fede", quale programma negoziale contenente pattuizioni che: *<<per l'importanza degli investimenti programmati, erano accompagnate da alcune clausole concernenti le*



modalità e i tempi di attuazione dell'impiego delle risorse ed una serie di garanzie in favore del **Pt\_1** (diritto di abitazione sino alla restituzione delle somme spese, ove tra le parti fossero nate divergenze e il sig. **Pt\_1** non avesse provveduto ad un investimento in denaro pari a € 100.000 (art. 5); impegno a stipulare un preliminare di vendita con attribuzione del diritto di prelazione e la previsione che il prezzo pattuito per la quota oggetto di tale contratto potesse essere costituito in tutto o in parte dai predetti investimenti (artt. 7-8)>>. Ha, quindi, negato che fosse prospettabile un inadempimento delle parti rispetto alle obbligazioni assunte nell'“atto di buona fede” ed in particolare ha escluso che il **CP\_1** fosse inadempiente all'obbligo di stipulare il preliminare, posto che prima della scadenza prevista per la sua conclusione, le parti avevano stipulato il contratto di comodato, poi prorogato col secondo comodato, in tal modo superando l'accordo precedentemente preso al riguardo.

Allo stesso modo l'arbitro ha negato l'inadempimento del **Pt\_1** all'obbligazione di dividere i proventi del **Contr** perché di tale obbligazione non vi era traccia nell'“atto di buona fede”, così come ha escluso l'inadempimento del **Pt\_1** rispetto all'obbligo di fornire un contributo in denaro e lavori per € 200.000, atteso che le parti non avevano previsto un termine per l'adempimento di tale obbligazione.

Dopo aver escluso che l'“atto di buona fede” non fosse andato a buon fine a causa dell'inadempimento delle parti al programma negoziale e dopo aver ribadito che le condotte ed i comportamenti delle parti che ricadevano nel periodo di vigenza dei contratti di comodato esulavano dalla clausola compromissoria, l'arbitro ha quindi preso atto che, essendo successivamente intervenute ulteriori pattuizioni tra le parti in merito al medesimo affare, che prevedevano la concessione in comodato gratuito della porzione immobiliare destinata ad abitazione del **Pt\_1** e dei locali adibiti a **Contr** l'“atto di buona fede”

dovesse intendersi superato, essendo i rapporti tra le parti regolati da tali ulteriori contratti, che avevano <<segnato un modificazione dell'accordo originario e la nascita di un nuovo rapporto, diversamente regolamentato, la cui valutazione e fondamento esula dai limiti oggettivi della clausola compromissoria>>.

Non si tratta quindi di una motivazione apparente, ma della ragionata presa d'atto da parte dell'arbitro della sopravvenuta caducazione degli effetti dell'"atto di buona fede" in ragione di pattuizioni successive intervenute tra le parti in merito al medesimo affare che ne hanno modificato il contenuto.

E ciò, peraltro, in conformità alle stesse allegazioni del **Pt\_I** che aveva sempre allegato che detto accordo negoziale era ormai definitivamente venuto meno e chiesto la restituzione di quanto investito nel progetto. Domanda quest'ultima accolta dall'arbitro il quale, all'esito di una consulenza tecnica d'ufficio, ha quantificato le somme richieste dal **Pt\_I** senza che, rispetto a tali statuizioni, siano stati formulati specifici motivi di impugnazione di nullità del lodo per i casi previsti dal primo comma dell'art. 829 cod. proc. civ..

Pertanto, i primi due motivi di impugnazione vanno disattesi.

Parimenti infondato è il terzo motivo di impugnazione.

Non si ravvisa, infatti, alcun vizio di omessa pronuncia in merito alla regolamentazione delle spese processuali del procedimento cautelare di sequestro conservativo ed alle spese di registrazione dell'"atto di buona fede", essendosi l'arbitro espressamente pronunciato al riguardo e motivatamente ritenuto che le stesse fossero attribuite alla competenza del giudice ordinario (v. paragrafo 3, pag. 8 e 9 del lodo: <<... se il sequestro conservativo sia richiesto e autorizzato dal Giudice ordinario prima del procedimento arbitrale, nessun intervento dell'Arbitro è più possibile, in quanto, non avendo quest'ultimo uno jus imperi, l'attuazione della misura cautelare rimane disciplinata dall'art. 669 duodecies cpc. Il che conferma l'incompetenza di questo Arbitro a decidere sulla domanda di conferma del

*sequestro conservativo, sulle spese e competenze relative a tale procedimento, tra le quali rientrano anche quelle per la registrazione dell'“Atto di Parte\_2”, visto che lo stesso sig. Pt\_1 ha espressamente dichiarato di aver registrato detto contratto proprio ai fini dell'autorizzazione del provvedimento cautelare>>).*

Va conclusivamente negato che il lodo sia nullo per i vizi denunciati dall'attore Pt\_1 per cui è precluso il passaggio alla fase rescissoria e lo stesso esame nel merito della domanda riproposta in questa sede dall'attore al fine di ottenere il riconoscimento delle maggiori somme investite nell'operazione da parte del Pt\_1 e la condanna del CP\_1 alla loro restituzione.

Tenuto conto dell'esito della lite, le spese dell'impugnazione seguono la soccombenza dell'attore e sono liquidate in favore del convenuto in base al valore della controversia ed ai parametri minimi delle vigenti tariffe forensi attesa la semplicità delle questioni trattate, 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 Parte\_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 del lodo arbitrale in data 9.3.2023 proposta da Parte\_1 nei confronti di Controparte\_1, ogni contraria istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

- 1) rigetta l'impugnazione del lodo;
- 2) condanna Parte\_1 al rimborso delle spese del grado in favore di Controparte\_1 che liquida in € 7.120,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, Cpa e Iva.

3) dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte di *Parte\_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, 7 ottobre 2025.

L'Estensore

*Chiara Ermini*

La 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.