



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione Prima civile, composta dai Sigg.:

Dott. Giuseppe Magnoli

Presidente

Dott. Cesare Massetti

Consigliere

Dott. Maura Mancini

Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile n. 601/ 2021 R.G. promossa con atto di citazione iscritto a ruolo in data 1° giugno 2021

d a

Parte_1 (C.F. *CodiceFiscale_1*), con il patrocinio degli avv.ti Tullio Castelli (PEC *Email_1*) ed Andrea Castelli (PEC *Email_2*) entrambi del foro di Brescia ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Brescia, Via Crispi n. 3 ed all'indirizzo telematico dei difensori, giusta mandato depositato unitamente all'atto di citazione per impugnazione di Lodo Arbitrale rituale

Attrice in impugnativa di lodo

c o n t r o

CP_1 (C.F./P.IVA *P.IVA_1*), con sede in Lovre (G), Piazza XIII Martiri n. 8, in persona del legale rappresentante sig. *CP_2* con il patrocinio dell'avv. Ignazio Paris del foro di Bergamo (PEC *Email_3*) e dell'avv. Glauco Arcaini del foro di Brescia (PEC *Email_4*) ed elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo in Brescia, Via Solferino n. 26 nonché all'indirizzo telematico dell'avv.

Ignazio Paris giusta mandato depositato unitamente alla comparsa di costituzione e risposta da considerarsi in calce alla stessa

Convenuto in impugnativa di lodo

posta in decisione all'udienza collegiale del giorno 11 giugno 2025, avente ad oggetto: IMPUGNAZIONE DI [REDACTED] CP_3 (art. 828 c.p.c.) – CODICE 106002

CONCLUSIONI

Per parte attrice in impugnativa di lodo

“per la fase rescindente: dichiararsi la nullità del lodo impugnato per i motivi indicati in citazione;

per la fase rescissoria: condannarsi la s.r.l. HFP al risarcimento del danno a favore della sig.ra [REDACTED] Parte_1 nella misura di € 1.000.000,00= maggiorata dall’ISTAT come da contratto 25/05/2005, e comunque in quella che verrà quantificata dalla Corte anche eventualmente in via equitativa;

spese rifuse anche per il procedimento arbitrale sia di assistenza legale che di compenso del collegio.”

Per parte convenuta in impugnativa di lodo

“In via principale e di merito: previ tutti gli accertamenti e le declaratorie del caso, rigettare l’impugnazione del Lodo Arbitrale e, comunque, le domande tutte avanzate dalla signora [REDACTED] Parte_1 nei confronti di [REDACTED] CP_1 siccome infondate in fatto ed in diritto per i motivi tutti di cui alla narrativa che precede e, per l’effetto, confermare il Lodo sottoscritto in data 26 aprile 2021 dal Collegio Arbitrale con sede in Bergamo, composto dall’Avv. Pietro Bianchi, dall’avv. Franco Balconi e dall’Avv. Antonio Granelli.

In ogni caso: con condanna al risarcimento da liquidarsi in via equitativa per avere agito in giudizio con mala fede o colpa grave.

Con vittoria di spese e competenze di lite anche in ordine al procedimento arbitrale

sia di assistenza legale sia di compenso del Collegio.”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 3584/2018 la Corte di Cassazione, respingendo il primo motivo di ricorso per cassazione, ha definitivamente accertato l’efficacia della clausola arbitrale di cui all’art. 11 del contratto preliminare di compravendita stipulato *inter partes* in data 25 maggio 2005 (doc. 1 fascicolo primo grado di parte attrice) nei soli rapporti fra le parti del presente giudizio.

L’attrice ha, pertanto, instaurato il procedimento arbitrale nominando il proprio arbitro. La convenuta, del pari, ha nominato il proprio arbitro.

E’ stato costituito il Collegio con la nomina del Presidente da parte degli arbitri nominati.

E’ stato espletato il procedimento arbitrale con il deposito di memorie anche istruttorie, con la precisazione delle conclusioni e con il deposito di comparse conclusionali.

Con Lodo sottoscritto in data 26 aprile 2021 il Collegio Arbitrale, premessa la natura rituale e di diritto dell’Arbitrato, ha respinto la domanda risarcitoria esercitata dall’odierna attrice compensando le spese di lite dei precedenti giudizi fra le parti esitati nella sentenza n. 3584/2018 della Corte di Cassazione e le spese del procedimento arbitrale; ha altresì quantificato il residuo compenso dovuto al Collegio Arbitrale che ha posto a carico delle parti in ragione della metà ciascuna, fermo il vincolo di solidarietà.

Sotto il profilo del fatto il Collegio Arbitrale ha emarginato come a) fra le parti fosse stato stipulato in data 25 maggio 2005 un contratto preliminare di compravendita con il quale l’odierna convenuta, qualificandosi “*futuro socio unico della acquisenda Agricola Corne S.n.c. di Gambarini Natalina & C.*”, aveva promesso all’odierna attrice ed al fratello (sig. Persona_1) la vendita

di un complesso immobiliare ubicato in Grumello del Monte di proprietà della

Parte_2

b) le parti avessero dato atto, in tale pattuizione,

che il complesso immobiliare oggetto dell'obbligo a contrarre sarebbe stato
concesso in comodato quindicennale ai promissari acquirenti dalla [...]

Parte_2

proprietaria; c) il termine per la stipula del contratto definitivo fosse stato fissato “*entro la data di decadenza*” del contratto di comodato; d) come, in ipotesi di mancata stipulazione del contratto definitivo entro la data di scadenza del contratto di comodato, l’odierna attrice ed il fratello avrebbero dovuto rilasciare il complesso immobiliare e la promittente venditrice avrebbe riconosciuto loro “*a titolo di indennizzo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell’immobile occupato, l’importo di € 1.000.000,00 (un milione) maggiorato dell’Istat percentuale annuale con calcolo a montante, conteggiato dalla data di firma della presente scrittura alla data del rogito notarile*”.

Sotto il profilo del diritto il Collegio Arbitrale ha superato le questioni preliminari sollevate d’ufficio dell’interesse e della legittimazione ad agire dell’odierna attrice nonché la questione preliminare sollevata dall’attrice della sospensione del procedimento arbitrale in attesa della definizione del giudizio *ex art. 2932 c.c.* pendente fra l’odierna attrice e la

Parte_2

(nelle more definito); ha respinto la domanda di risarcimento del danno proposta dall’odierna attrice qualificando il contratto preliminare di compravendita come negozio compiuto dal *falsus procurator* (come definitivamente accertato in sede giudiziale nel rapporto fra l’odierna attrice e la società

Parte_2

con conseguente applicabilità dell’art. 1398 c.c. e risarcibilità del danno nei limiti dell’interesse negativo e non nella misura dell’interesse positivo (€ 1.000.000,00 maggiorato dell’Istat percentuale annuale con calcolo a montante) rivendicata dall’odierna attrice; il Collegio Arbitrale ha, comunque, evidenziato la mancanza di prova del danno risarcibile sofferto e la conseguente carenza di

dati per procedere ad una liquidazione equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c. Pur ritenendo, pertanto, positivamente acquisito l'*an* del diritto al risarcimento del danno, ha respinto la domanda per carenza di prova in ordine al *quantum* dell'interesse negativo e, sulla base di tale argomentazione, ha disposto la compensazione delle spese fra le parti.

La sig.ra *Pt_1* ha proposto tempestiva impugnazione *ex art.* 828 cpc avverso la pronuncia del Collegio Arbitrale lamentando la “*violazione e comunque la falsa applicazione degli artt. 1398, 1337, 2043, 1317, 1319, 1292, 1362, 1363, 1369 e 1226 c.c. per non avere il Collegio riconosciuto il proprio diritto al risarcimento del danno nell'importo di € 1.000.000,00 come da contratto 25/05/2021 (rectius 2005: n.d.e.) e comunque in quello da liquidarsi in via equitativa*”. L'attrice ha, in particolare evidenziato a) come la convenuta avesse promesso in vendita il complesso immobiliare, quale futuro socio unico della acquisenda Azienda Agricola Corne S.n.c., con pattuizioni specifiche sia per il caso di perfezionamento del contratto di compravendita che per il caso di mancata stipula del medesimo; b) come la convenuta avesse agito in totale malafede per aver rifiutato la stipula del contratto definitivo, pur avendo acquisito la titolarità di tutte le quote dell'Azienda Agricola Corne S.n.c., mancando di ratificare l'obbligazione che essa stessa aveva assunto; c) come sussistessero tutti i presupposti della “*trattativa maliziosa*” che comportava la risarcibilità del danno *ex art.* 2043 c.c.; d) come, conseguentemente, il risarcimento del danno non potesse essere limitato all'interesse negativo ma dovesse comprendere anche il pregiudizio derivante dall'impossibilità di ottenere il trasferimento del bene o, in alternativa, l'importo predeterminato di € 1.000.000,00; e) come il contratto preliminare di compravendita costituisse il presupposto della cessione delle quote e si inserisse nella più ampia definizione dei rapporti fra la famiglia *Pt_1* (la sig.ra Gambarini era madre dei promissari acquirenti sigg.ri *Pt_1* ed il sig. *CP_2* (rappresentante della

convenuta in impugnazione di lodo); f) come conseguentemente “*l'occasione perduta*” dovesse essere individuata nel non aver potuto usufruire delle contropartite pattuite nel contratto preliminare di compravendita a causa del rifiuto della rappresentata di ratificare l’operato del suo falso rappresentante e, dunque, di non aver ottenuto “*premio*” previsto nel contratto; g) come l’indennizzo pattuito fosse pienamente rivendicabile anche da uno solo dei promissari acquirenti per essere applicabili gli artt. 1319 e 1292 c.c.; h) come nel contratto fosse stata prevista la contemporaneità del risarcimento del danno al rilascio del complesso immobiliare e come, conseguentemente, non fosse necessario che tale rilascio fosse preventivo; i) come l’interpretazione dell’art. 3 del contratto agli effetti della determinazione del danno e della relativa prova operata dal Collegio Arbitrale fosse in contrasto con il disposto degli artt. 1362, 1363 e 1368 c.c. essendosi la convenuta obbligata a riconoscere ai promissari acquirenti “*senza eccezione alcuna*” l’indennizzo per la manutenzione ordinaria e straordinaria nella misura di € 1.000.000,00; l) come, conseguentemente, dovesse ritenersi positivamente acquisita non solo la prova dell’*an* del diritto al risarcimento del danno ma anche la prova del relativo *quantum* liquidabile anche in via equitativa.

Si è costituita la società CP_4 resistendo all’impugnazione avversaria.

Senza svolgimento di ulteriori specifiche attività processuali, all’udienza del giorno 11 giugno 2025 le parti hanno precisato le conclusioni come in epigrafe e la Corte ha trattenuto la causa in decisione concedendo i termini di cui all’art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparsose conclusionali e di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare occorre evidenziare che il contratto *inter partes* contenente la clausola compromissoria è stato pacificamente stipulato in data 25 maggio 2005 con la conseguenza che, nella presente fattispecie, deve darsi applicazione

all'art. 829 c.p.c. nel testo vigente *ratione temporis* (anteriore alla riforma di cui al d.lgs. 40/06 – cfr. Cass. SS.UU. 9284/16 e successivamente in senso conforme Cass. 17339/17 e Cass. 14352/18) che recitava, fra l'altro, “*L'impugnazione per nullità è altresì ammessa se gli arbitri nel giudicare non hanno osservato le regole di diritto, salvo che le parti li avessero autorizzati a decidere secondo equità o avessero dichiarato il lodo non impugnabile*” con la conseguenza che, come evidenziato da parte attrice e non contestato da parte convenuta, il *Pt_3* è censurabile anche per motivi di diritto in quanto l'art. 11 del contratto per cui è causa recita, fra l'altro, “*L'arbitrato sarà rituale e di diritto*”.

Ancora in via preliminare occorre chiarire che la qualificazione del contratto per cui è causa in termini di “*negoziocompiutodalfalsusprocurator*” operata dal Collegio Arbitrale non è stata censurata da parte dell'attrice che, anzi, l'ha posta a fondamento dell'impugnativa con la conseguenza che tale qualificazione costituisce il presupposto da cui muovere per la valutazione delle domande azionate.

In tema di negozio compiuto dal *falsus procurator* la giurisprudenza di Legittimità si è univocamente espressa nel senso che “*il fatto constitutivo della responsabilità extracontrattuale di questi è il suo comportamento illecito, che ingenera l'affidamento incolpevole del terzo contraente sulla validità del contratto, e non la definitiva inefficacia di esso*” (Cass. 12039/10; in precedenza in senso conforme Cass. 18191/07 Cass. 11453/98 e Cass. 13097/97) chiarendo altresì che “*Mentre la responsabilità del 'falsus procurator' nei confronti del terzo contraente incolpevole è espressamente disciplinata dall'art. 1398 cod. civ., nessuna espressa disposizione contempla la responsabilità del terzo contraente nei confronti dello pseudo rappresentato, ingiustamente danneggiato dalla stipulazione del contratto a suo falso nome, donde l'applicabilità, a tale diverso rapporto, del generale divieto di 'neminem laedere', di cui all'art. 2043 cod. civ., con conseguente previsione della necessità dell'accertamento del dolo*

o della colpa, accertamento che costituisce questione di fatto, come tale demandata al giudice di merito, e non censurabile in sede di legittimità se adeguatamente e logicamente motivata.” (cfr. Cass. 11453/98).

L'applicazione alla presente fattispecie dei principi di diritto richiamati impone di ritenere che nel caso di specie possa trovare applicazione in via esclusiva il disposto di cui all'art. 1398 c.c., in quanto norma speciale destinata a regolamentare il rapporto di responsabilità fra il terzo contraente ed il falso rappresentante, senza alcuna possibilità di fare riferimento al contenuto dell'art. 2043 c.c. derogato dalla norma speciale apprestata dal legislatore. Potendo trovare applicazione il solo disposto dell'art. 1398 c.c. non si può che richiamare l'univoco orientamento espresso dalla Suprema Corte secondo il quale “*La responsabilità del ‘falsus procurator’ nei confronti del terzo contraente incolpevole, espressamente disciplinata dall'art. 1398 cod. civ., ha natura extracontrattuale, per ‘culpa in contrahendo’ ed il suo fondamento non risiede nel negozio inefficace ma nel comportamento contrario ai più generali doveri di correttezza e buona fede, connessi al divieto di ‘neminem laedere’.*” (cfr. Cass. 18191/07; successivamente in senso conforme cfr. Cass. 9071/10) e non si può che rilevare che la responsabilità del *falsus procurator* rappresenta un'ipotesi di responsabilità precontrattuale che si inserisce nell'ambito della responsabilità extracontrattuale per la quale la giurisprudenza di Legittimità ha univocamente affermato la risarcibilità del danno nei limiti dell'interesse negativo (cfr. recentemente Cass. 24625/15 “*In tema di responsabilità precontrattuale, il pregiudizio risarcibile è circoscritto al solo interesse negativo, costituito sia dalle spese inutilmente sopportate nel corso delle trattative ed in vista della conclusione del contratto, sia dalla perdita di altre occasioni di stipulazione contrattuale, pregiudizio liquidabile anche in via equitativa, sulla base di criteri logici e non arbitrari*”, in precedenza in senso conforme cfr. Cass. 19883/05, Cass. 1632/00, Cass. 582/88, Cass. 1817/87,

Cass. 4942/80; successivamente in senso conforme cfr. Cass. 4718/16 e da ultimo Cass. 19202/23).

Il terzo, infatti, non può valersi degli effetti del contratto nei confronti del falso rappresentato in quanto stipulato dal falso rappresentante e neppure può valersi degli effetti del contratto nei confronti del *falsus procurator* atteso che questi non ha agito in nome proprio, bensì spendendo il nome altrui e, quindi, il negozio è insuscettibile di spiegare effetti nella sua sfera patrimoniale salvo quanto previsto dall'art. 1398 c.c. che, tenuto conto della totale inefficacia della pattuizione contrattuale, regolamenta la responsabilità del *falsus procurator* nei confronti del terzo che abbia incolpevolmente confidato nella sussistenza del potere rappresentativo e, quindi, nell'efficacia del negozio. Si osserva, ancora, che nel caso di specie, appare evidente come neppure sembri configurabile l'incolpevole affidamento dell'odierna attrice nella sussistenza del potere rappresentativo dell'effettiva proprietaria degli immobili in capo all'odierna società convenuta atteso che quest'ultima ha espressamente dichiarato nel contratto preliminare di compravendita di agire quale futuro socio della acquisenda società, effettiva proprietaria degli immobili, e, dunque, in attuale carenza di poteri (cfr. da ultimo in fattispecie analoga Cass. 8121/25 “*In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, nell'ipotesi di rappresentanza apparente l'art. 1392 c.c. - secondo cui la procura deve avere la forma prescritta per il contratto che il rappresentante deve concludere - non trova applicazione sul piano della responsabilità risarcitoria, in quanto, per definizione, la procura è mancante; tale disposizione ha rilievo invece ai fini della valutazione di affidamento incolpevole del terzo, in quanto la mancanza di procura scritta può costituire indice del fatto che il terzo abbia colposamente omesso di verificare l'esistenza dei poteri di rappresentanza*”). Sotto questo profilo risulta irrilevante che l'attrice confidasse nella ratifica del negozio da parte del falso rappresentato in quanto, al di là degli assetti proprietari

coincidenti, deve evidenziarsi la diversa soggettività giuridica delle società coinvolte nella vicenda per cui è causa, né dalle allegazioni e dai documenti in atti emerge la prova positiva di una condotta della *Parte_2* (falsamente rappresentata) che abbia potuto indurre nell'odierna attrice l'incolpevole affidamento nella sussistenza del potere rappresentativo (cfr. recentemente Cass. 18519/18 ed in precedenza in senso conforme per tutte Cass. 3787/12): si osserva, infatti, che le pur documentate a) trasformazione della società Agricola Corne S.n.c. in S.r.l. (3 agosto 2005 – cfr. doc. 5 di parte attrice – fascicolo di primo grado innanzi al Tribunale di Bergamo) e b) cessione dell'intero capitale sociale alla società convenuta (10 agosto 2005 – cfr. doc. 3 di parte attrice – fascicolo di primo grado innanzi al Tribunale di Bergamo) sono successive alla stipula del contratto per cui è causa con la conseguenza che nulla dicono in ordine alla sussistenza/carenza di poteri al momento della stipula del contratto per cui è causa. Neppure vale far leva sul contratto preliminare di cessione di quote stipulato contestualmente al contratto per cui è causa ed al quale ha partecipato anche personalmente l'odierna attrice (25 maggio 2025 – cfr. doc. 6 di parte attrice – fascicolo di primo grado innanzi al Tribunale di Bergamo) in quanto tale pattuizione conferma l'insussistenza di qualsiasi potere rappresentativo in capo all'odierna convenuta della *Parte_2*

[...] mentre la ratifica del negozio – come già evidenziato – resta estranea al perimetro dell'incolpevole affidamento in quanto è un atto successivo e rimesso all'esclusiva discrezionalità del falso rappresentato (cfr. nel medesimo senso in fattispecie sostanzialmente sovrappponibile Cass. 2725/07).

Dalle considerazioni che precedono discende che le pattuizioni contrattuali inerenti all'indennizzo che la società convenuta si è impegnata a corrispondere in ipotesi di mancata stipula del contratto definitivo non possono in alcun modo trovare diretta applicazione nella fattispecie oggetto del presente giudizio, mentre il riferimento alle stesse come “*occasione perduta*” non convince in

quanto si fonda sull'esecuzione del contratto stipulato dal *falsus procurator* (inefficace in ragione della spendita del nome altrui, come sopra chiarito) e, dunque, costituisce l'interesse positivo che – sulla base del costante orientamento del Supremo Collegio sopra richiamato – non integra il danno risarcibile *ex art. 1398 c.c.*

Dalle considerazioni che precedono discende che l'impugnazione deve essere respinta e che non può darsi luogo alla fase rescissoria.

Residua la pronuncia in ordine alle spese di lite del presente procedimento che, secondo la regola generale (art. 91 c.p.c., seguono la soccombenza dell'attrice in impugnativa di *Pt_3* e che, avuto riguardo al valore della causa, alle attività processuali espletata ed al medio livello di complessità delle questioni trattate, sono liquidate – quanto ai compensi e sulla base della Tabella A allegata al D.M. 55/14 come modificato dal D.M. 37/18 e dal D.M. 147/22 – in complessivi € 22.333,00 oltre rimborso spese generali, IVA (se dovuta) e C.P.A., come per legge, di cui € 5.706,00 per la fase di studio (valore medio), € 3.318,00 per la fase introduttiva (valore medio), € 3.822,00 per la fase di trattazione e/o istruttoria (valore minimo non essendo stato espletato alcun incombente istruttorio) ed € 9.487,00 per la fase decisionale (valore medio). Non risultano documentate spese vive della società convenuta in impugnativa di Lodo con la conseguenza che non vi è luogo a pronunciare sul punto.

Si dà atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1-*quater* D.P.R. 115/2002 per il raddoppio del contributo unificato a carico dell'attrice in impugnativa di *Pt_3*

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Brescia – Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando:

1. respinge l'impugnativa del Lodo Arbitrale sottoscritto in data 26 aprile

2021 dall'avv. Pietro Bianchi, dall'avv. Franco Balconi e dall'avv. Antonio Granelli;

2. condanna l'attrice in impugnazione di Lodo a rifondere alla società convenuta le spese di lite liquidate, quanto ai compensi, in complessivi € 22.333,00 oltre rimborso spese generali, IVA (se dovuta) e CPA, come per legge;
3. dà atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1-*quater* D.P.R. 115/2002 per il raddoppio del contributo unificato a carico dell'attrice in impugnativa di *Pt_3*

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del 6 ottobre 2025

Il Consigliere estensore

Maura Mancini

Il Presidente

Giuseppe Magnoli