



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

in persona del giudice dott.ssa Elisa Iacone ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 150 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2023 del Tribunale di Terni, vertente

TRA

Parte_1, in persona del legale rappresentante pro tempore signor *Parte_2* **codice fiscale n.** *P.IVA_1*, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco La Bella ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Terni, Via Istria, 23, giusta delega in atti

attrice

E

Controparte_1 **(C.F.** *C.F._1* **)** rappresentata e difesa dall' Avv. Norma Festucci e dall' Avv. Caterina Buzzao ed elettivamente domiciliata presso il loro studio legale in Terni, Corso del Popolo n. 101, giusta delega in atti

Convenuta

CP_2 . *CP_3*, in persona del legale rappresentante pro tempore con sede legale in (05100) Terni, Strada di Pantano, 19, codice fiscale n. *P.IVA_2* ;

convenuta contumace

Oggetto: altri istituti e leggi speciali

Conclusioni delle parti: le parti hanno concluso come da verbale di udienza del 3.6.2025 da intendersi completamente riportato e trascritto

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 702bis cpc del 19 gennaio 2023, la **Parte_1** ha convenuto in giudizio dinanzi all'intestato Tribunale la sig.ra **Controparte_1** per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: *“piaccia all'Ecc.mo Tribunale adito, contrariis rejectis: 1) in virtù della declaratoria di legittimità del recesso dal contratto preliminare di compravendita immobiliare del 23.11.2018, esercitato ex art. 1385 comma 2 cc dalla **Parte_1** - come statuita dal lodo di arbitrato irrituale del 30.11.2022 (in atti) - condannare la signora **Controparte_1** all'immediata riconsegna in favore della **Parte_1** degli immobili siti in Terni, Via Perillo, 53, censiti al NCEU del Comune di Terni al foglio 156, particella 1661, sub. 1 (quanto al fabbricato) e 2 (quanto al garage) a lei consegnati in data 29 luglio 2019; 2) condannare per le ragioni di cui al paragrafo III del presente atto e per quelle che si esporranno nel corso del procedimento, la signora **Controparte_1** a ristorare la **Parte_1** dei danni subiti e subendi dalla indebita occupazione degli immobili siti in Terni, Via Perillo, 53, censiti al NCEU del Comune di Terni al foglio 156, particella 1661, sub. 1 (quanto al fabbricato) e 2 (quanto al garage) dalla data del 29 luglio 2019 al 30 dicembre 2022 per complessivi € 45.376,75, oltre al pagamento di € 1.106,75 mensili dal primo gennaio 2023 sino all'effettivo rilascio, ovvero nella somma maggiore o minore ritenuta da Codesto Ecc.mo Tribunale equa e di giustizia; 3) Con vittoria di spese, competenze, onorari e rimborso spese generali 15%, oltre oneri di legge”.*

A fondamento delle proprie domande ha dedotto quanto segue:

- con contatto preliminare del 23 novembre 2018, la **Parte_1** **Parte_1** ha promesso in vendita alla signora **Controparte_1** l'immobile sito all'interno del complesso edilizio U.M.I. 8, Via Perillo n. 53, Terni, censiti al NCEU al foglio 156, particella 1661, sub. 1 (quanto al fabbricato) e 2 (quanto al garage);
- alla data fissata per il rogito notarile di compravendita, dinanzi al Notaio, erano sorte divergenze tra le parti in ordine alle modalità di pagamento, pertanto, la **Parte_1** [...] ha notificato in data 13.12.2021 comunicazione di recesso dal contratto ex art. 1385 comma 2 cc, stante l'inadempimento della signora **Controparte_1**
- in virtù della clausola compromissoria di cui all'art. 11 del contratto preliminare, la **Parte_1** ha notificato atto di arbitrato irrituale e contestuale nomina dell'arbitro domandando, tra le altre, la declaratoria di legittimità del recesso ex art. 1385 comma 2 cc stante l'inadempimento della parte promissaria acquirente;
- il procedimento si è concluso con la pronuncia del lodo notificato il 30 novembre 2022 con il quale il Collegio Arbitrale ha accertato e dichiarato l'inadempimento contrattuale della signora **Controparte_1** alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare del 23

novembre 2018, la legittimità del recesso esercitato dalla *Parte_1* l'inammissibilità della domanda di rilascio degli immobili di competenza del Tribunale Ordinario;

- gli immobili erano stati consegnati alla signora *Controparte_1* in data 29 luglio 2019, pertanto, a fronte del recesso, il contratto preliminare era venuto meno con conseguente caducazione ex tunc di tutti gli effetti dello stesso e delegittimazione in capo alla signora *CP_1* alla detenzione qualificata degli immobili che andavano rilasciati;
- stante l'occupazione senza alcun titolo degli immobili è dovuto il risarcimento per il danno subito a far data dalla loro consegna (29.7.2019) sino al rilascio, danno quantificabile mediante il parametro del canone locativo di mercato pari ad € 1.106,75 mensili, determinato quale media dei valori massimi e minimi di mercato al mq. per la locazione.

Con comparsa del 13.04.2023, si è costituita in giudizio la sig.ra *CP_1* chiedendo il rigetto della domanda in quanto il lodo arbitrale era stato di oggetto di impugnazione.

A fondamento delle proprie domande ha assunto:

- in data 23.11.2018 la Sig.ra *Controparte_1* ha sottoscritto contratto preliminare con la *Parte_1* per l'acquisto di una porzione di villino bifamiliare nella lottizzazione di Cospea in Via del Perillo n.7/b, Terni al prezzo di vendita di euro 300.000,00 oltre iva (pagamento così distribuito: euro 107.000,00 quale caparra di cui: 1. Euro 70.000,00 al momento della stipula del contratto preliminare; 2. euro 30.000,00 entro il 14.12.2018; 2. euro 7.000,00 da versare in due rate da euro 3.500,00 una entro il 15.12.2018 ed entro il 15.1.2019; euro 116.00,00 oltre iva al momento della consegna dell'immobile e alla stipula del rogito notarile, la differenza di euro 77.000,00 oltre iva versata in n. 22 rate da euro 3.500,00 scadenti il 15 di ogni mese con prima rata al 15.02.2019);
- I lavori di ultimazione dell'immobile dovevano avere la durata di mesi 6 con decorrenza dal 23.11.2018 e la consegna dell'immobile sarebbe dovuta avvenire entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori;
- L'art. 5 del preliminare di vendita prevedeva una clausola risolutoria del seguente tenore: *"il presente contratto si risolve di diritto per responsabilità della parte promissaria acquirente con la semplice dichiarazione della parte promittente venditrice di volersi avvalere della presente clausola ai sensi dell'art. 1456 c.c., nel caso in cui si verifichi l'inadempimento da parte della promissaria acquirente anche di uno solo dei seguenti obblighi: Mancato pagamento di una sola rata di quelle previste dall'art. 3 , mancato rimborso dei costi di cui all'art.7, mancata presentazione alla seconda convocazione per la stipula dell'atto notarile."*

- la Sig.ra *CP_1* ha rappresentato al Sig. *Parte_2* che, che a causa della sua età anagrafica e di una segnalazione presso la CRIF, non avrebbe potuto accedere autonomamente alla stipula di un contratto di mutuo bancario che le avrebbe permesso di poter acquistare l'immobile per cui quest'ultimo si è reso disponibile a garantire, attraverso una garanzia accessoria personale o della società, l'accollo del mutuo della somma residua necessaria per l'acquisto;
- All'atto della sottoscrizione del contratto preliminare la Sig.ra *CP_1* ha versato la somma di euro 70.000,00, in data 14.12.2018 la somma di euro 30.000,00, in data 02.01.2019 la somma di euro 3.500,00, in data 22.01.2019 la somma di euro 3.500,00;
- Dal mese di febbraio 2019 ha corrisposto fino al luglio 2019 la somma di euro 3.500,00 oltre iva mensili per la complessiva somma di euro 128.840,00;
- In data 29.07.2019, considerato che la Sig.ra *CP_1* e la sua famiglia conducevano in locazione un immobile in Terni e che l'immobile promesso in acquisto era ormai ultimato, la promittente venditrice ha deciso di consegnarlo;
- Nelle more, le parti hanno deciso di interrompere il versamento dei 3.500,00 euro mensili, la residua somma sarebbe stata sommata alla somma di euro 116.000,00 e su quella cifra si sarebbe stipulato il mutuo con accollo cumulativo;
- Il 3 agosto 2021, la *Parte_1* ha comunicato alla Sig.ra *CP_1* che il frazionamento del mutuo era stato eseguito e che si poteva procedere alla stipula del Rogito Notarile previo incontro tra le parti per la consegna del piano di ammortamento della somma del mutuo pari ad euro 172.000,00 che si sarebbe dovuta accollare la sig.ra *CP_1*
- in data 21 settembre 2021, il Sig. *Parte_2* la Sig.ra *Controparte_1* e il Sig. *Parte_3* si sono incontrati per ribadire le condizioni della compravendita, tuttavia, il Sig. *Parte_2* per la prima volta, ha chiesto alla Sig.ra *CP_1* di corrisponderle gli interessi maturati sul mutuo in pre-ammortamento dal 29.07.2019 al 30.09.2021, richiesta ha fatto nascere una discussione che, alla fine, si concludeva con una transazione che prevedeva un pagamento imputabile in ragione del 50% cadauno, degli interessi in pre- ammortamento;
- in data 30.09.2021, la *Parte_1* ha inviato fattura pro-forma n. 1/FE alla Sig.ra *Controparte_1* per euro 13.443,85 per interessi di preammortamento, circostanza che ha determinato il venir meno del rapporto fiduciario a cui è seguita una copiosa relazione epistolare tra i rispettivi legali per stabilire le nuove modalità di pagamento del residuo prezzo che non sono state accettate dalla sig.ra *CP_1* per cui, in data 2.12.2021, non è stato più stipulato il definitivo;

- nel frattempo, la Sig.ra **CP_I** era venuta a conoscenza del fatto che vi erano delle irregolarità costruttive, ovvero che mancasse un elemento strutturale indicato in un pilastro rompitratta di cemento armato che era stato sostituito con un puntello metallico di cantiere cosiddetto “cristo”, circostanza che poteva essere la causa dei fortissimi rumori e scricchiolii che provenivano dal soffitto di legno della camera da letto posta al piano primo;
- la sig.ra **CP_I** si è rivolta ad un professionista per verificare lo stato dell’immobile che ha riscontrato la presenza di un sostegno metallico (cristo) di tipo provvisorio per compensare la mancata previsione progettuale per cui è stato introdotto un ATP R.G.N 1276/2022;
- il lodo arbitrale irrituale è stato impugnato per la presenza di un errore di fatto sostanziale che ha determinato un’errata formazione di volontà degli arbitri avendo avuto una falsa rappresentazione della realtà, se la **CP_I** fosse stata a conoscenza della circostanza della mancanza del titolo abilitativo non solo non avrebbe sottoscritto il trasferimento dell’immobile, ma avrebbe potuto chiedere lo scioglimento del contratto, pertanto, gli arbitri hanno pronunciato il lodo su una falsa percezione della realtà indotta dalla **Parte_4**

Come già evidenziato, con atto di citazione del 21 febbraio 2023, la sig.ra **CP_I** ha convenuto in giudizio la **Parte_I** chiedendo dichiararsi la annullabilità e/o la nullità del lodo arbitrale irrituale pronunciato in Terni il 30.11.2011, ai sensi dell’art. 808 ter n. 1 cpc, stante l’errore di fatto in cui sarebbe incorso il Collegio Arbitrale, derivante da una falsa rappresentazione della realtà e degli elementi di fatto sottoposto al suo esame, ovvero, nella sopravvenuta conoscenza del fatto che alla data fissata per la stipula del rogito notarile la società convenuta non aveva presentato la richiesta del certificato di agibilità degli immobili oggetto di preliminare di compravendita.

Il giudizio in questione è stato iscritto al RGN 706/2023 nel quale si è costituita la **[...]** **Parte_I** chiedendo il rigetto integrale della domanda avversaria di declaratoria di annullabilità e/o di nullità del lodo arbitrale irrituale pronunciato in Terni il 30.11.2022, in quanto infondata sia in fatto che in diritto, eccependo:

1. l’inammissibilità delle circostanze in fatto afferenti al contratto preliminare di compravendita immobiliare del 23.11.2018 ed i fatti a questo succedutisi non veri e debitamente contestati dalla società convenuta nella sede a ciò deputata, ovvero dinanzi al costituito Collegio Arbitrale il quale li ha ritenuti come non provati e sulla disamina dei quali, pertanto, il Tribunale non ha competenza;
2. la circostanza afferente alla mancata presentazione del certificato di agibilità non era immediatamente rilevabile e non ha formato oggetto di discussione dinanzi al Notaio

incaricato per il rogito di compravendita e non ha formato oggetto, nemmeno implicito, del procedimento arbitrale;

3. la mancata presentazione del certificato di agibilità non è rilevante e giustificativa di un'ipotetica risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di compravendita immobiliare;
4. non è vero che la **Parte_1** abbia indotto la signora **CP_1** a credere che il certificato di agibilità fosse stato acquisito, quindi, il Collegio Arbitrale non ha avuto alcuna falsa rappresentazione della realtà.

Con il provvedimento del 20 giugno 2023 reso nel giudizio rubricato al RGN 150/2023, il Tribunale ha disposto il mutamento del rito ex art. 702bis cpc, essendo stata introdotta la procedura rubricata al RGN 706/2023 con rito ordinario e rinviato alla successiva udienza del 22.6.2023 al fine di provvedere alla riunione dei due giudizi, stanti le ragioni di connessione.

All'udienza del 22.6.2023 è stata disposta la riunione del giudizio rubricato al RGN 706/2023 a quello rubricato al RGN 150/2023 e, contestualmente, sono stati concessi i termini di cui all'art. 183 comma 6 cpc con rinvio, per esame delle istanze istruttorie, al 9.11.2023.

L'istruttoria svolta nel procedimento 150/2023 (e 706/2023 riunito) ha visto l'escussione dei testi signori **Testimone_1** e **Parte_3**

Successivamente, con atto di citazione dell'11 luglio 2024, la signora **CP_1** ha nuovamente convenuto in giudizio la **Parte_1** e la **CP_2 CP_3** e domandando: “*Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, In via principale e nel merito: a) Accertare e dichiarare che l'immobile promesso in vendita del 28.11.2018 alla Sig.ra **Controparte_1** dalla **Parte_1** sito in Terni, Via Perillo, 53, censito all'NCEU Foglio 156, part. 1661 sub. 1 e 2 oggetto dell'ATP iscritto al RG 1276/2022 presso Codesto Tribunale, Dott.ssa Velletti, è affetto da vizi e difformità edilizie e strutturali per i quali è necessario realizzare opere di ripristino quantificate in euro 70.379,55 comprensiva di oneri di legge, in totale accoglimento delle conclusioni che qui si intendono riportate e trascritte integralmente del suddetto accertamento tecnico preventivo ex art. 696 cpc e, per l'effetto: b) Condannare l' **Parte_1** e la **Controparte_4** unitamente e disgiuntamente, alla realizzazione delle opere indicate nell'accertamento tecnico preventivo RG 1276/2022, oltre al pagamento della somma di euro 32.737,43 sostenuta dalla Sig.ra **CP_1** per le attività tecniche di accertamento. Condannare altresì le parti convenute al pagamento degli onorari e spese di lite sostenute dalla Sig.ra **Pt_5** per l'espletato accertamento tecnico preventivo. C) Condannare l' **Parte_1** e la [...] **Controparte_4** unitamente e disgiuntamente al risarcimento del danno patrimoniale e morale in favore della Sig.ra **Controparte_1** in quanto le parti convenute pur consapevoli dei*

vizi e delle difformità dell'immobile promesso in vendita procedevano alla stipula del contratto preliminare di vendita con la conseguenza che il danno sofferto dalla CP_1 è stato dagli stessi causato volontariamente, danni che si quantificano in euro 100.000,00 o in quella somma maggiore o minore da quantificarsi in corso del presente giudizio. In via subordinata: d) Accertare e dichiarare che l'immobile promesso in vendita con contratto preliminare di vendita del 28.11.2018 alla Sig.ra Controparte_1 dalla Parte_1 sito in Terni, Via Perillo 53, censito all'NCEU Foglio 156, Part.lla 1661, sub 1 e 2 dalla Sig.ra Controparte_1 dalla Immobiliare Petrollini snc sito in Terni, Via Perrillo 53 oggetto dell'ATP iscritto al RG 1276/2022 presso Codesto Tribunale, Dott.ssa Velletti, è affetto da vizi e difformità strutturali per i quali è necessario realizzare opere di ripristino quantificate in euro 70.379,55 comprensiva di oneri di legge, in totale accoglimento delle conclusioni che qui si intendono riportate e trascritte integralmente del suddetto accertamento tecnico preventivo ex art. 696 cpc e, per l'effetto: e) Condannare la Parte_1 e la Controparte_5 al pagamento della somma di € 70.379,55 somma necessaria all'eliminazione delle difformità edilizie strutturali secondo le indicazioni di cui all'ATP RG 1276/22 Tribunale di Terni o di quella maggiore o minore somma che verrà accertata nel corso del presente giudizio. I) Condannare l'Parte_1 e la Controparte_4 unitamente e disgiuntamente al risarcimento del danno patrimoniale e morale in favore della Sig.ra Controparte_1 in quanto le parti convenute pur consapevoli dei vizi e delle difformità dell'immobile promesso in vendita, procedevano alla stipula del preliminare del contratto di vendita con la conseguenza che il danno sofferto dalla CP_1 è stato causato volontariamente dalle società convenute, danno che si quantifica in euro 100.000,00 o in quella somma maggiore o minore da quantificarsi in corso del presente giudizio. Con condanna delle società convenute degli onorari e oneri di legge del presente giudizio e del giudizio di Accertamento Tecnico Preventivo R.G 1276/2022 Tribunale di Terni in favore dei sottoscritti procuratori antistatari”.

A fondamento delle proprie domande ha esposto la medesima ricostruzione già effettuata nella comparsa di risposta del giudizio RG n. 150/2023, altresì evidenziano che gli esiti della CTU espletata nel procedimento RGN 1276/2022 avrebbero accertato le difformità e i vizi strutturali dell'immobile oggetto del preliminare con indicazione delle opere e lavori per eliminare il vizio e loro quantificazione.

Si è costituita l'Parte_1 chiedendo, in via preliminare, di sospendere ex art. 295 cpc il giudizio sino al passaggio in giudicato del provvedimento che definirà il giudizio RGN 150/2023 (cui è riunito il giudizio rubricato al RGN 706/2023), in via preliminare di merito, di accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva della attrice Controparte_1 e conseguente

declaratoria di inammissibilità delle domande, in via subordinata, di accertare e dichiarare la inammissibilità delle domande spiegate dalla signora *Controparte_1* in quanto improponibili in virtù ed in applicazione della clausola compromissoria di arbitrato irrituale ex art. 11 del contratto preliminare di compravendita immobiliare del 23.11.2018 e, comunque, di rigettare le domande, anche risarcitorie, spiegate dalla signora *Controparte_1* in quanto infondate sia in fatto che in diritto.

Con il provvedimento del 19.10.2024, dichiarata la contumacia della *CP_6* sono stati concessi alle parti i termini ex artt. 171 bis e 175 cpc per dedurre in merito alla istanza di sospensione ex art. 295 cpc spiegata dalla società convenuta, ovvero di procedere alla riunione del giudizio a quello rubricato al RGN 150/2023 (cui a sua volta è riunito il giudizio RGN 706/2023). Con successivo provvedimento del 4.11.2024, ritenuta la connessione giustificativa della riunione del presente giudizio e quello incardinato al RGN 150/2023 (cui è riunito il giudizio RGN 706/2023), sono stati rimessi gli atti alla Presidente del Tribunale per l'adozione dei provvedimenti di Sua competenza ex art. 274 comma 2 cpc.

Con provvedimento del 3 dicembre 2024 il Presidente del Tribunale di Terni, ritenuta la sussistenza di profili di connessione oggettiva e soggettiva tra il procedimento rubricato al RGN 1231/2024 e quello pendente al RGN 150/2023, ha assegnato il procedimento RGN 1231/2024 alla sottoscritta, quale Giudice assegnataria del procedimento più risalente, ai fini del prosieguo. All'udienza del 9 gennaio 2025, quindi, è stata disposta la riunione del giudizio RGN 1231/2024 al procedimento RGN 150/2023 e fissato per la comparizione personale delle parti alla udienza dell'11.2.2025, rimettendo le stesse nei termini per il deposito della terza memoria istruttoria ex art. 171 ter cpc.

Alla udienza dell'11 febbraio 2025, Lla signora *Controparte_1* ha formulato una proposta conciliativa che il signor *Parte_2* nella qualità di legale rappresentante della [...] *Parte_1* ha rifiutato, tuttavia, entrambe le parti si sono dichiarate disponibili ad ascoltare la proposta conciliativa formulata dal Giudice che, a tal fine, ha rinviato alla udienza del 20.2.2025 formulando in tale sede, nuovamente alla presenza delle parti, la seguente proposta conciliativa: la sig.ra *Controparte_1* i obbliga a pagare in favore della *Parte_1* [...] ad integrale tacitazione di tutte le pretese da quest'ultimo azionate nel presente giudizio, la somma "omnicomprensiva" di € 70.000,00 al fine dell'acquisto dell'immobile di cui è causa; integrale compensazione delle spese processuali tra tutte le parti (vds. Verbale udienza del 20.2.2025 – RGN 150/2023).

Tale proposta conciliativa è stata accettata dalla signora *Controparte_1* e rifiutata dal signor *Parte_2* quale legale rappresentante della *Parte_1*

Con il provvedimento del 12.3.2025, il Giudice ha rilevato la tardività del deposito della terza memoria ex art. 171 ter cpc da parte dei difensori della signora *Controparte_1* nell'ambito del procedimento riunito RGN 1231/2024 con conseguente espunzione della documentazione depositata in uno a tale atto e, previo ordine alla parte signora *Controparte_1* di deposito del provvedimento di archiviazione emesso nell'ambito del procedimento disciplinare nei confronti dell'Avv. Fiorelli (giudice arbitro del Collegio Arbitrale nel procedimento di arbitrato irrituale conclusosi con lodo del 30.11.2022), ritenuta la causa matura per la decisione, ha fissato l'udienza del 3.6.2025 per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 3.6.2025 il Giudice, ascoltate le conclusioni rassegnate dalle parti, ha trattenuto la causa in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc.

Stante la pluralità di domande, le stesse verranno esaminate singolarmente secondo l'ordine logico di consequenzialità.

In primo luogo, quindi, deve essere analizzata la domanda di annullamento del lodo di arbitrato irrituale del 30.11.2022, la quale è da ritenere infondata per le ragioni che seguono.

In punto di diritto, occorre premettere che le parti, mediante la convenzione di arbitrato, conferiscono agli arbitri il mandato di riempire di contenuto un contratto solutore di controversie, attraverso il quale si giunge all'acquietamento degli interessati e alla creazione di certezza in merito ad una determinata situazione che risulti controversa in fatto e in diritto. Pertanto, pur realizzando nella sostanza una definizione della lite come farebbe una sentenza dell'autorità giudiziaria, all'arbitro è conferito il solo potere di porre in essere il contenuto di un negozio compositivo, già virtualmente previsto dalle parti al tempo della convenzione di arbitrato.

Considerata la ricostruzione della figura dell'arbitrato irrituale sul piano meramente negoziale, l'impugnazione della determinazione dell'arbitro deve essere risolta all'interno dello stesso quadro negoziale. Infatti, ai sensi dell'art. 808-ter, co.2, c.p.c., il giudice può annullare il lodo contrattuale per: a) invalidità della convenzione arbitrale; b) contenuto del lodo esorbitante dai limiti della convenzione arbitrale; c) nomina degli arbitri difforme rispetto alle modalità pattuite; d) pronuncia del lodo da parte di arbitro incapace ex art. 812 c.p.c.; e) mancato rispetto delle regole "*imposte dalle parti come condizione di validità del lodo*"; f) violazione del principio del contraddittorio. In particolare, la giurisprudenza ha affermato che i motivi di annullabilità elencati nell'art. 808-ter c.p.c. non sono tassativi ed esaustivi, per cui la domanda di annullamento del lodo per errore essenziale nella formazione della volontà arbitrale per errata percezione dei fatti posti a fondamento della decisione assunta è ammissibile e, quindi, il lodo può essere impugnato in presenza di vizi che

determinano la nullità o annullabilità dell'impegno (quali la incapacità e i vizi del consenso, tanto delle parti quanto degli arbitri).

In particolare, qualora il lodo irrituale venga impugnato per errore essenziale, deve essersi verificato un errore nella formazione della volontà arbitrale dovuto a una errata percezione dei fatti fondamentali della controversia. Tale approccio si fonda sulla considerazione che esista sufficiente spazio per contestare la validità del provvedimento arbitrale quando emergano vizi significativi che ne compromettano l'equità e la correttezza, come nel caso di errori che influenzino profondamente la decisione. Innanzitutto, perché l'errore possa fondare la richiesta di annullamento di un contratto, questo deve risultare essenziale; l'errore deve essere sufficiente a deviare la volontà degli arbitri tramite una falsa rappresentazione della realtà o un'alterata percezione dei fatti esaminati. In modo molto chiaro si è espressa più volte la Corte di Cassazione, affermando che *“il lodo può essere impugnato per errore essenziale esclusivamente quando la formazione della volontà degli arbitri sia stata deviata da un'alterata percezione o da una falsa rappresentazione della realtà e degli elementi di fatto sottoposti al loro esame (c.d. errore di fatto), e non anche quando la deviazione attenga alla valutazione di una realtà i cui elementi siano stati esattamente percepiti”* (cfr. Cass., Sez. I, 18 maggio 2021, n. 13522).

La parte potrà, quindi, agire per l'annullamento del lodo quando risulti possibile dimostrare che gli arbitri abbiano avuto una falsa rappresentazione della realtà *“per non aver preso visione degli elementi della controversia o per averne supposti altri inesistenti, ovvero per aver dato come contestati fatti pacifici o viceversa”* (Tribunale Milano sez. lav., 9 novembre 2022, n.2006) e non per errori *“attinenti alla determinazione da essi adottata sulla base del convincimento raggiunto dopo aver interpretato ed esaminato gli elementi acquisiti”*.

L'unica via percorribile è quella dei vizi del consenso secondo i canoni degli artt. 1429 e 1431 c.c., esplicitando rilievo solo un errore essenziale e riconoscibile, tale da inficiare la volontà dell'arbitro per una falsa rappresentazione dei fatti (cfr. *ex plurimis*: Cass. n. 25268/2009; Cass. n. 7654/2003). L'onere della prova sulla sussistenza dell'errore in fatto essenziale incombe in capo a colui che impugna il lodo.

Nel caso di specie, la signora **CP_I** ha rappresentato che, in data successiva alla emanazione del lodo, è venuta a conoscenza del fatto che per l'immobile oggetto del preliminare non era stata presentata alcuna domanda per il rilascio del certificato di agibilità, pertanto, tale postuma scoperta costituirebbe la falsa rappresentazione della realtà fornita al Collegio Arbitrale per cui se gli arbitri avessero conosciuto tale circostanza non avrebbero potuto dichiarare il grave inadempimento della Sig.ra **CP_I** ma avrebbero dovuto dichiarare il grave inadempimento della **Parte_I** in quanto l'immobile non possedeva il certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile. L' **Parte_I**

[...] avrebbe indotto la sig.ra **CP_I** e anche gli arbitri a dare per veritiero il fatto che il certificato di agibilità dell'immobile era esistente, mentre non era stata presentata nemmeno la richiesta per ottenere la detta certificazione.

A ben vedere, tuttavia, questa tesi non è fondata perché si basa su un ragionamento probabilistico effettuato a posteriori, infatti, la questione relativa al certificato di agibilità non era immediatamente rilevabile e non ha formato oggetto di discussione dinanzi al Notaio incaricato per il rogito di compravendita, non essendo emersi elementi di segno contrario nel corso dell'istruttoria svolta nel presente procedimento. Inoltre, la mancata presentazione del certificato di agibilità non poteva risultare con immediatezza ed obiettività agli occhi del Collegio Arbitrale non avendo formato oggetto del contraddittorio tra le parti e non essendo di per sé rilevante ai fini di una risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di compravendita.

In ogni caso, non risulta provato il fatto che la **Parte_I** abbia effettivamente indotto la sig.ra **CP_I** e il Collegio Arbitrale a “dare per veritiero” che il certificato di agibilità fosse stato acquisito, pertanto, non può dirsi sussistente un errore essenziale che legittimi una domanda di annullamento.

Quanto all'eccezione di nullità del lodo per incompatibilità dell'arbitro Avv. Federica Fiorelli, infine, deve rilevarsi che l'eventuale incompatibilità del giudice arbitro non è causa di annullabilità del lodo di arbitrato irrituale ex art. 808 ter cpc, né di nullità, non essendo applicabile la ricusazione dell'arbitro. Inoltre, la documentazione afferente all'esposto disciplinare depositata dalla difesa della sig.ra **CP_I** non era stata autorizzata con il provvedimento del 7.7.2024, in quanto non faceva parte dell'istanza di rimessione in termini, riportando anche una data successiva. In ogni caso, poi, il procedimento disciplinare si è concluso con provvedimento di archiviazione che, sebbene non sia stato prodotto dalla difesa **CP_I** pur in presenza di un ordine di esibizione del giudice in tal senso, può darsi come fatto provato ex art. 115 cpc in assenza di specifica contestazione sul punto.

L'infondatezza della domanda di annullamento del lodo di arbitrato irrituale comporta, logicamente, la piena validità di quanto statuito dal lodo stesso in relazione alla legittimità del recesso esercitato ex art. 1385 comma 2 cc dalla **Parte_I** con conseguente caducazione del contratto di compravendita immobiliare del 23.11.2018 e delegittimazione in capo alla signora **CP_I**

[...] alla detenzione qualificata degli immobili oggetto di causa, immobili che dovranno essere riconsegnati alla società proprietaria degli stessi.

L' **Parte_I** ha anche chiesto il risarcimento del danno subito in conseguenza della indebita occupazione degli immobili di causa.

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che non osta alla liquidazione di questo danno la ritenzione della caparra che assolve alla funzione, in caso di successiva risoluzione del contratto, di preventiva liquidazione del danno per il mancato pagamento del prezzo. Mentre il danno da

illegittima occupazione dell'immobile, nel frattempo consegnato al promissario, discendendo da un distinto fatto illecito – costituito dal mancato rilascio del bene dopo il recesso dal contratto del promittente – legittima quest'ultimo a richiedere un autonomo risarcimento.

Ne consegue che il promittente venditore, in caso di inadempimento del promissario acquirente, ha diritto non solo a recedere dal preliminare e ad incamerare la caparra, ma anche ad ottenere il pagamento dell'indennità di occupazione, dalla data di immissione del promissario nella detenzione del bene sino a quella della restituzione, attesa l'efficacia retroattiva del recesso tra le parti.

Quanto all'ontologia del danno da illegittima occupazione, la Cassazione ha ribadito il principio secondo cui, il promissario acquirente di un immobile che, immesso nel possesso dello stesso alla firma del preliminare, si renda inadempiente per l'obbligazione del prezzo, da versarsi prima del definitivo, e provochi così la risoluzione del contratto preliminare, è tenuto al risarcimento del danno in favore del promittente, atteso che la legittimità originaria del possesso viene meno a seguito della risoluzione, lasciando che l'occupazione si configuri *sine titulo*.

Ne consegue che tale danno, originato dal lucro cessante per il danneggiante, che non ha potuto trarre frutti né dal pagamento del prezzo né dal godimento dell'immobile, è legittimamente liquidato dal giudice con riferimento all'intera durata dell'occupazione e, dunque, non solo a partire dalla domanda giudiziale di risoluzione contrattuale (cfr. Cass. sentenza n. 19403 del 30 settembre 2016).

In riferimento alla quantificazione del danno da indebita occupazione, se il danno da perdita subita di cui il proprietario chieda il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è liquidato dal giudice con valutazione equitativa (Cass. Civ. SS.UU. 33645/2022).

Applicando tali principi al caso di specie, quindi, affermato il diritto della *Parte_I* alla ritenzione della caparra, deve ritenersi fondata anche la domanda risarcitoria avanzata in relazione all'indebita occupazione.

Tuttavia, considerate le peculiari circostanze del caso concreto, deve pervenirsi ad una liquidazione equitativa del danno nella misura pari all'importo che la sig.ra *CP_I* ha versato alla *Parte_I* come acconto sul prezzo, ovvero euro 21.840,00, somma di cui la *CP_I* avrebbe diritto alla restituzione a fronte della caducazione del contratto e che, conseguentemente, viene compensata con il credito risarcitorio accertato in capo alla *Parte_I* stessa.

Da ultimo, deve rilevarsi l'inammissibilità dell'azione spiegata dalla sig.ra *CP_I* nel giudizio rubricato al RG N 1231/2024, riunito al presente.

Infatti, stante la validità del lodo di arbitrato irrituale del 30.11.2022 in cui è stata sancita la legittimità del recesso dal contratto preliminare di compravendita del 28.11.2018, la sig.ra *CP_I* non vanta alcun diritto sugli immobili oggetto del giudizio e non ha legittimazione attiva per

esercitare l'azione di accertamento di vizi afferenti un immobile che ad oggi detiene sine titulo, non più rivestendo la qualità di parte promissaria acquirente in virtù del recesso ex art. 1385 comma cc esercitato dalla *Parte_1*

Le spese di lite, stante l'evidente riduzione dell'originaria pretesa della *Parte_1* l... le peculiarità del caso concreto e la condotta processuale delle parti, sono integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Terni, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte, ogni altra difesa, eccezione ed istanza disattesa o assorbita, così provvede:

- rigetta la domanda di annullamento del lodo di arbitrato irrituale del 30.11.2022 avanzata dalla sig.ra *Controparte_1* nei confronti della *Parte_1* [...];
- dichiarata la legittimità del recesso dal contratto preliminare di compravendita immobiliare del 23.11.2018, esercitato ex art. 1385 comma 2 cc dalla *Parte_1* condanna la signora *Controparte_1* all'immediata riconsegna in favore della *Parte_1* degli immobili siti in Terni, Via Perillo, 53, censiti al NCEU del Comune di Terni al foglio 156, particella 1661, sub. 1 (quanto al fabbricato) e 2 (quanto al garage) a lei consegnati in data 29 luglio 2019;
- dichiara la compensazione giudiziale tra la somma dovuta dalla Sig.ra *Controparte_1* alla *Parte_1* a titolo di danno da indebita occupazione pari ad euro 21.840,00, e la somma, di eguale importo, versata dalla prima in favore della seconda a titolo di acconto sul prezzo di vendita dell'immobile oggetto di causa e di cui la sig. *CP_1* avrebbe diritto alla restituzione stante la caducazione del preliminare;
- dichiara inammissibili per difetto di legittimazione attiva le domande avanzate dalla sig.ra *Controparte_1* nei confronti della *Parte_1* nel giudizio rubricato al RG N 1231/2024, riunito al presente,
- spese compensate.

Terni, 22.10.2025

Il Giudice
(dott.ssa Elisa Iacone)

