

Civile Ord. Sez. 1 Num. 32710 Anno 2025

Presidente: SCODITTI ENRICO

Relatore: DI MARZIO MAURO

Data pubblicazione: 15/12/2025



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5869/2019 R.G. proposto da:

METRICA SRL, rappresentato e difeso dall'avvocato ALFREDO PLACIDI
unitamente all'avvocato GIOVAN LUDOVICO DELLA FONTANA
-ricorrente-

contro

IVAN REBECHI, rappresentato e difeso dall'avvocato ANDREA BINI
unitamente all'avvocato MASSIMO BORSARI
-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO BOLOGNA n. 1912/2018
depositata il 12/07/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 01/10/2025 dal
Consigliere MAURO DI MARZIO.

FATTI DI CAUSA

1. — Metrica s.r.l. ricorre per quattro mezzi, nei confronti di Rebecchi Ivan, contro la sentenza del 25 luglio 2018 con cui la corte d'appello di

Bologna ha respinto l'impugnazione per nullità da essa società spiegata avverso un lodo arbitrale reso tra le parti, che aveva dichiarato l'avveramento di una condizione risolutiva di preliminare immobiliare rappresentata dalla non realizzabilità del bagno nell'unità immobiliare, con condanna alla restituzione in favore del promissario della caparra.

2. — Rebecchi Ivan resiste con controricorso.

3. — Le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

4. — Il primo motivo denuncia violazione del penultimo comma dell'articolo 829 c.p.c. ai sensi dell'articolo 360, primo comma, numero 4, c.p.c..

Rammenta la ricorrente che l'impugnazione del lodo per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia è sempre ammessa se la violazione di dette regole concerne la soluzione di una questione pregiudiziale su materia che non può essere oggetto di convenzione di arbitrato. Metrica s.r.l. assume dunque di aver impugnato il lodo lamentando, con il terzo motivo di impugnazione, per l'appunto la violazione delle regole di diritto su una questione pregiudiziale, quale la legittimità del certificato di conformità ed agibilità, che non poteva essere oggetto di convenzione di arbitrato in quanto rientrante nella giurisdizione di legittimità del giudice amministrativo. Erroneamente, perciò, la corte d'appello aveva disatteso la censura osservando che *«la questione pregiudiziale riguardante il certificato, quale atto amministrativo impugnabile innanzi al giudice amministrativo, non costituiva essa stessa oggetto della convenzione arbitrale, riguardando quest'ultima invece la conformità delle opere edilizie alla normativa di riferimento»*. Secondo la ricorrente, cioè, il giudice di merito avrebbe completamente travisato e

quindi violato il disposto dall'art. 829 c.p.c. dal momento che la norma consente l'impugnazione per violazione delle regole di diritto proprio quando tale violazione concerne la soluzione di una questione pregiudiziale che non costituisce oggetto della convenzione arbitrale.

Il secondo mezzo denuncia violazione degli artt. 20, 21 e 22 della L.R. Emilia Romagna n. 31/2002; dell'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001; degli artt. 14.0; 14.1., 15.5 e 19.22 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE del Comune di Modena; dell'art. 19 *bis* della L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 nonché della presunzione di legittimità degli atti amministrativi, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, numero 3 c.p.c..

Si sostiene che il menzionato certificato, attestante la conformità dell'opera dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, era assistito dalla presunzione di legittimità propria degli atti amministrativi, presunzione che non era stata affatto superata.

Il terzo mezzo denuncia violazione degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e del corrispondente art. 21 della L.R. Emilia Romagna 25 novembre 2002 n. 31 nonché degli artt. 4 e 5 l. 20 marzo 1865 n. 2248, allegato E, ai sensi dell'articolo 360, numero 3 c.p.c.. Si ribadisce qui che il rilascio del certificato di abitabilità è condizionato non soltanto alla salubrità degli ambienti, ma anche alla conformità edilizia dell'opera, sicché, attesa la presunzione *iuris tantum* di legittimità degli atti amministrativi, col rilascio del permesso di abitabilità devono intendersi verificate, salvo prova contraria, entrambe le suddette condizioni.

L'ultimo mezzo denuncia omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, numero 5, c.p.c., e cioè del fatto che tale certificato ha attestato che l'opera realizzata è conforme, dal punto di vista

dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie alla SCIA.

5. — Il ricorso è inammissibile.

I quattro motivi possono essere trattati simultaneamente e sono tutti inammissibili, dal momento che essi, nel porre l'accento sul rilievo del più volte menzionato certificato, sulla base del quale l'edificazione del bagno dell'immobile sarebbe stata consentita, non colgono la *ratio decidendi* posta a sostegno della decisione arbitrale confermata in sede di impugnazione per nullità della sentenza fatta oggetto di ricorso per cassazione.

È difatti di tutta evidenza che la corte d'appello ha ritenuto che oggetto del contendere, nel giudizio arbitrale, non fosse la legittimità del certificato, bensì la realizzabilità del bagno al quarto piano, ed ha fondato la propria decisione sulla considerazione, costituente insindacabile accertamento meritale, che il certificato in discorso non rifletteva la concreta situazione dell'immobile, ove non era consentita l'edificazione del bagno: «*Il suddetto certificato è stato oggetto di valutazione da parte del CTU ing. Schianchi, come desumibile anche dall'allegazione dello stesso al proprio elaborato finale. Il CTU ha peraltro precisato (pag. 12 relazione) che sia nel Permesso di Costruzione (PDC) originario che nella variante finale manca l'indicazione di un "bagno" al quarto piano, risultando soltanto una destinazione a soffitta. E ciò a differenza di quanto concordato dalle parti nel preliminare di compravendita, come ben spiegato dal Collegio Arbitrale (v. pag. 6-7 lodo). Da ciò l'irrilevanza del predetto certificato ai fini della decisione. Il collegio Arbitrale, conformandosi al giudizio espresso dal CTU ha di conseguenza tenuto conto di tutta la documentazione e normativa urbanistica-edilizia vigente comprensiva del certificato oggetto di controversia. Giova inoltre evidenziare come oggetto dell'esame da parte degli arbitri non era la*

validità o definitività del certificato prot. 2632/2011, bensì la legittima realizzazione del bagno al quarto piano - concordato tra le parti - in base alla normativa urbanistica-edilizia vigente. Secondo gli Arbitri il CTU ha correttamente accertato che detto bagno non potesse essere realizzato con le dimensioni e le modalità concordate fra le parti a seguito di una complessiva valutazione della normativa di riferimento. ... All'esito della CTU espletata è stato accertato che la realizzazione del bagno, secondo le misure e le modalità concordate dalle parti nel contratto preliminare e relativi elaborati, non potesse legittimamente essere conforme alla normativa urbanistico-edilizia».

Va da sé che i quattro motivi non valgono a contrastare la *ratio decidendi* che sostiene la decisione impugnata, e sono come si premetteva per questo inammissibili.

6. — Le spese seguono la soccombenza. Sussistono i presupposti processuali per il raddoppio del contributo unificato se dovuto.

PER QUESTI MOTIVI

dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso, in favore del controricorrente, delle spese sostenute per questo giudizio di legittimità, liquidate in complessivi € 7.200, di cui € 200 per esborsi ed il resto per compenso, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% ed agli accessori di legge, dando atto, ai sensi del d.P.R. n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 *quater*, che sussistono i presupposti per il versamento, a carico della parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma dello stesso articolo 13, comma 1 *bis*.

Così deciso in Roma il 1 ottobre 2025.

Il presidente

ENRICO SCODITTI