



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Corte D'Appello di Genova
Sezione Prima Civile

R.G. 215/2023

La Corte D'Appello di Genova, Sezione Prima Civile, in persona dei magistrati:
ha pronunciato la seguente

Dott. Rosella Silvestri

Presidente

Dott. Enrica Drago

Consigliere

Dott. Stefano Tarantola

Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile indicata in epigrafe

tra

Parte_1 ((P.IVA: *P.IVA_1*), con sede legale in Carrara (MC), Viale XX
Settembre 274/bis, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, rappresentata e
difesa dall'Avv. Luca Rapetti

attore in impugnazione

contro

Controparte_1 (P.I. *P.IVA_2*), con sede in Carrara (MS), via Frassina n.
21/B e 21/C, in persona del legale rappresentante pro tempore e dei liquidatori
giudiziari, rappresentata e difesa dall'Avv. Sergio Menchini, dall'Avv. Massimiliano
Ratti, dall'Avv. Francesco Marzano

convenuto in impugnazione

CONCLUSIONI:

per la parte attrice in impugnazione:

“Voglia l'Ecc.ma Corte d'appello adita, contrariis rejectis:

- 1) in via preliminare, sospendere l'efficacia del lodo arbitrale inter partes sottoscritto in Carrara, in data 31.1.2023, dall'arbitro Avv. Daniela Patriarchi (il "Per_1 ");
- 2) in via rescindente, accertare e dichiarare la nullità del Per_1 nelle parti e per i motivi di cui in narrativa;
- 3) in via rescissoria, pronunciarsi sul merito della controversia, accogliendo le domande rassegnate in arbitrato da Parte_1 come espressamente riproposte al § C del dell'atto di appello (da intendersi qui trascritto);

§ C Atto di impugnazione:

codesta Ecc.ma Corte voglia giudicare come segue: (i) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.II (nullità integrale del Lodo per essere stato pronunciato dopo la scadenza del termine), accogliere le domande ed eccezioni rassegnate da Pt_1 in arbitrato, come indicate nell'atto di precisazione delle conclusioni in data 29.7.2022, che di seguito per comodità si trascrive: "Voglia l'Ill.mo Arbitro Unico nominato dalla Camera di Commercio di Massa Carrara, rigettata ogni contraria istanza, ragione, deduzione, domanda od eccezione: in rito: 1) dichiarare improcedibile/inammissibile/invalida la domanda di arbitrato di Parte_2 [...] per mancato esperimento della mediazione obbligatoria per le ragioni meglio evidenziate in narrativa; nel merito: 2) rigettare integralmente tutte le domande svolte da Parte_2 in quanto infondate in fatto e in diritto, per le ragioni meglio evidenziate in narrativa; 3) dichiarare invalida, inefficace, nulla e/o inesistente l'aggiudicazione del Parte_3 a Pt_1 avvenuta ad opera del Tribunale di Massa Carrara in data 18.12.2020 in quanto la Scrittura Privata era all'epoca priva di efficacia in quanto le condizioni sospensive non si erano verificate; 4) accertare e dichiarare il grave inadempimento di Parte_2 alla Scrittura Privata, per le ragioni evidenziate in narrativa, tra cui aver taciuto la contaminazione, la mancata bonifica e i suoi costi, e per l'effetto accertare e dichiarare la risoluzione della Scrittura Privata; 5) accertare e dichiarare il dolo determinante di Parte_2 [...] nei confronti di Parte_1 per aver taciuto la contaminazione, la mancata bonifica e i suoi costi e annullare di conseguenza la Scrittura Privata;

6) accertare e dichiarare la grave violazione della buona fede ex art. 1358 c.c. di **Parte_2** e per l'effetto risolvere la Scrittura Privata e condannare **Parte_2** a pagare a **Pt_1** tutti i danni subiti e subendi; 7) in ogni caso accertare che nulla è dovuto da **Pt_1** a **Parte_2** in virtù della Scrittura Privata ex adverso azionata; 8) con vittoria di spese e onorari; In via istruttoria: – rigettare le istanze istruttorie formulate da **Parte_2** – accogliere le istanze istruttorie formulate da **Parte_1** – assegnare i termini per la precisazione dei fatti, delle ragioni e dei quesiti, nonché per le istanze istruttorie e le relative controprove; Con riserva di ulteriormente dedurre, produrre, eccepire, formulare istanze istruttorie ed emendare le prese conclusioni. Senza accettazione del contraddittorio sulle domande nuove che fossero eventualmente ex adverso formulate in atti. Con vittoria di spese, diritti e onorari per assistenza difensiva, arbitrale e legale, oltre a spese generali, CPA e IVA”;

(ii) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.III (nullità del **Per_1** nel capo in cui ha affermato che la mediazione è stata correttamente incardinata), accertare e dichiarare che la mediazione doveva essere ripetuta nel momento in cui si sarebbe verificata la condizione sospensiva dell'avvenuto frazionamento, verificatasi secondo **Pt_1** solo nell'agosto 2021, mentre non verificatasi correttamente neppure ad oggi vista la carenza di titolo edilizio del predetto frazionamento ; pertanto dichiarare l'improcedibilità dell'arbitrato, l'inammissibilità delle domande di **Parte_2** e la violazione della stessa convenzione arbitrale di cui alla Scrittura Privata e pertanto respingere le domande tutte di **Parte_2** ;

(iii) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.IV (nullità del **Per_1** in quanto atto di trasferimento di immobile privo di titolo edilizio), dichiarare nullo il **Per_1** in quanto il Compendio Immobiliare da trasferire è privo di titolo edilizio e pertanto respingere le domande tutte di **Parte_2** ;

(iv) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.V (nullità del Lodo nel capo relativo al fatto che **Pt_1** non è stata informata dell'utilizzo della Scrittura Privata per aggiudicarle il **Parte_3**

oltre 2 anni dopo la firma della stessa), dichiarare le condotte di *Parte_2* di cui in narrativa contrarie alla buona fede e risolvere per inadempimento della stessa la Scrittura Privata e pertanto respingere le domande tutte di *Parte_2* ;

(v) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.V I (nullità del Lodo nel capo relativo al fatto che *Pt_1* non è stata informata dei vizi del *Parte_3* e della mancata bonifica dello stesso se non dopo l'aggiudicazione del predetto immobile), dichiarare le condotte di *Parte_2* grave inadempimento rispetto alla Scrittura Privata e e risolvere dunque per tale grave inadempimento la stessa e pertanto respingere le domande tutte di *Parte_2* ;

(vi) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.VII (nullità del Lodo nel capo relativo alla pretesa bonifica dei lotti 6, 6.1, nonché i lotti 2, 3 e 4), dichiarare che i predetti lotti non sono stati effettivamente bonificati da *Parte_2* e dunque dichiarare risolta per grave inadempimento di *Parte_2* la Scrittura Privata e pertanto respingere le domande tutte di *Parte_2* ;

(vii) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.VIII (risoluzione per grave inadempimento del Lodo, quale atto in esecuzione del preliminare di cui alla Scrittura Privata), dichiarare che i lotti 6, 6.1, 2, 3 e 4 non sono stati bonificati da *Parte_2* e che il Compendio Immobiliare è irregolare, e dunque dichiarare risolto per grave inadempimento della stessa il Lodo quale atto in esecuzione della Scrittura Privata e pertanto respingere le domande tutte di *Parte_2* ;

(viii) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.IX (nullità del Lodo nel capo relativo alla dichiarazione di efficacia della Scrittura Privata per essersi la condizione sospensiva del frazionamento verificata), dichiarare che la condizione sospensiva del frazionamento non si è verificata e dunque l'inefficacia della Scrittura Privata stessa e l'assenza di obbligo per *Pt_1* di acquistare il *Controparte_2* e pertanto respingere le domande tutte di *Parte_2* ;

(ix) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B. X (nullità del Lodo nel capo relativo al fatto che la Scrittura Privata è stata ritenuta sia un contratto preliminare che una proposta, e che tale proposta è stata ritenuta accettata anche se non vi è prova di alcuna accettazione in atti), dichiarare l'avvenuta revoca della proposta da parte di Pt_1 in data 8.1.2021 e pertanto respingere le domande tutte di Parte_2 ;

(x) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.XI (nullità del Per_1 per aver ritenuto la Scrittura Privata efficace per l'aggiudicazione del 18.12.2020 pur dando atto che la condizione sospensiva della predetta Scrittura Privata relativa al frazionamento non era ancora avvenuta al momento dell'aggiudicazione stessa) dichiarare che la condizione sospensiva del frazionamento non si era verificata al momento dell'aggiudicazione e dunque che la Scrittura Privata era inefficace e pertanto respingere le domande tutte di Parte_2

(xi) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.XII (nullità del Per_1 nel capo in cui ha ritenuto insussistenti i vizi relativi alla mancata bonifica e al tempo stesso ha negato la CTU), dichiarare sussistenti i vizi relativi alla mancata bonifica o in subordine disporre la CTU richiesta in sede di arbitrato da Pt_1 e ritrascritta al § XII al fine di poter correttamente indagare il tema, e dichiarare quindi il grave inadempimento di Parte_2 alla Scrittura Privata e risolvere per tale grave inadempimento la stessa e pertanto respingere le domande tutte di Parte_2

(xii) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.XIII (nullità del Lodo nel capo relativo all'omessa pronuncia sull'eccezione di intervenuta risoluzione della Scrittura Privata per scadenza del termine essenziale previsto dall'art. 6 della stessa), dichiarare scaduto il termine essenziale previsto dall'art. 6 della Scrittura Privata e risolvere quindi la stessa e pertanto respingere le domande tutte di Parte_2

(xiii) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.XIV (nullità del Lodo nel capo che ha ritenuto correttamente effettuato il frazionamento di cui al Compendio Immobiliare), dichiarare che il

frazionamento non è stato effettuato in conformità a quanto previsto alla “soluzione 04” della Scrittura Privata, e che pertanto la Scrittura Privata è priva di efficacia non essendosi verificata la condizione sospensiva della stessa e pertanto respingere le domande tutte di *Parte_2*

(xiv) in caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.XI (risoluzione per grave inadempimento del Lodo, quale atto in esecuzione del preliminare di cui alla Scrittura Privata), dichiarare non avendo *Parte_2* *cancellato l'ipoteca sul Compendio Immobiliare entro i 60 giorni previsti dal Lodo e pertanto essendo* *Parte_2* *gravemente inadempiente al Lodo stesso, dichiarare risolto per grave inadempimento della stessa il Lodo quale atto in esecuzione della Scrittura Privata e pertanto respingere le domande tutte di* *Parte_2*

(xv) In caso di accoglimento del motivo di impugnazione di cui al § B.XVI (nullità del Lodo nei capi relativi alle spese legali), per il caso di accoglimento di uno o più dei motivi di impugnazione e di riforma del Lodo, riformare anche il caso capo relativo alle spese di giudizio, le quali - in applicazione della regola della soccombenza - dovranno essere addossate per intero a *Parte_2* *(o comunque poste a suo carico in misura superiore al 50%).*

4) porre a carico di *Parte_2* *le spese del procedimento arbitrale, e precisamente: (i) le spese di funzionamento, (ii) le spese e gli onorari di difesa, (iii) gli onorari dell'Arbitro, nonché (iv) il contributo in favore della Camera di Commercio. Il tutto con vittoria di spese, diritti e onorari del presente giudizio, oltre accessori di legge.”.*

Per la parte convenuta in impugnazione:

“«- IN VIA PRINCIPALE, dichiarare inammissibili e, comunque, manifestamente infondate e, quindi, rigettare l'impugnazione per nullità proposta dalla società *Pt_1* *[...] ai sensi degli artt. 828 e 829 c.p.c., con conseguente integrale conferma del lodo arbitrale rituale pronunciato tra le parti in data 31.1.2023 dall'arbitro unico della Camera arbitrale presso la Camera di Commercio di Massa Carrara, avv. Daniela Patriarchi, nonché rigettare tutte le domande formulate nei confronti di* *Parte_4*

Parte_5, nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento delle domande avanzate da *Parte_1* con conseguente instaurazione della fase rescissoria, *Controparte_1* chiede a questa Ecc.ma Corte d'Appello di accogliere le domande ed eccezioni formulate nel giudizio arbitrale e integralmente riproposte al paragrafo n. 134 della comparsa di costituzione e risposta del 18 maggio 2023 (da intendersi qui trascritte). – IN OGNI CASO, con vittoria di spese e competenze di entrambi i gradi di giudizio»”

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1.1- Con lodo del 31 gennaio 2023 l'Arbitro Unico, pronunciando nel procedimento arbitrale introdotto con domanda di arbitrato del 18.10.2021 tra le parti *Controparte_1* (istante), da un lato, e *Parte_1* dall'altro, così decideva:

1) Accoglie la domanda di parte istante conseguentemente ex art. 2932 c.c. in esecuzione specifica dell'obbligo di cui al contratto preliminare del 4.1.2018 trasferisce a parte convenuta *Parte_1* con sede in Carrara Viale XX Settembre 274/bis c.f. *P.IVA_1* iscritta al registro imprese di Massa e Carrara al n. *P.IVA_1* Rea MS 79492 in persona del legale rappresentante Sig. *CP_3*, contro *Parte_2* [...] con sede in 54033 – Carrara (MS), Via Frassina n. 21/B e 21/C, Codice Fiscale/Partita IVA n. *P.IVA_2* in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. *Parte_6* la piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da:

a. Stabile uso uffici, sito in Carrara (MS), Via Frassina n. 21/A e 21/B, costituito da una superficie coperta di circa 500 mq su un unico piano, oltre ad una piccola parte interrata, identificata in catasto con il Fg 84 Mapp. 505 Sub 1 categoria D8 zona censuaria 1 la cui area figura in catasto come Ente Urbano di mq 1835;

b. Porzione di capannone uso magazzino, con annesso piazzale, sito in Carrara (MS), via Frassina n. 21/C, della superficie coperta di circa 2830 mq identificato al fg. 84 mapp. 547 sub 2, area scoperta di circa mq 13.500, identificato in catasto con il Fg. Mapp 637 graffato al 547 sub 2, come risulta identificati nelle planimetrie depositate in data 31.8.2021 protocollo MS0025055, in sede di frazionamento; c. Fabbricato ad uso

magazzino/impianti identificato in catasto con il Fg. 84 Mapp 548 zona censuaria 1 categoria C2 classe 8 Via Frassina p.t.

unitamente a tutti i diritti connessi accessori e pertinenze, servitù attive e passive;

2) ordina a parte attrice *Parte_2* di provvedere entro 60 giorni dal deposito del lodo, alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli tutte gravanti sugli immobili (e segnatamente Nota Reg Part 1145, 12.5.2006 ipoteca volontaria a garanzia a favore del Banco Popolare di Milano giusta contratto di mutuo Fondiario in data 5.5.2006 in allora sottoscritto con la Cassa di Risparmio di Lucca rg. 6336 Notaio *Per_2*

[...]

3) dispone che, l'effetto traslativo sia subordinato al versamento da parte della convenuta *Parte_1* del saldo prezzo di Euro 3.500.000,00 oltre IVA entro 60 gg. dal deposito del lodo, con rinuncia all'ipoteca legale

4) dispone che il Conservatore dei registri immobiliari proceda alle necessarie trascrizioni/annotazioni con esonero da ogni responsabilità nonché dall'iscrizione di ipoteca legale

5) condanna *Parte_1* a rifondere alla *Parte_2* le spese legali del presente procedimento arbitrale, che liquida in Euro 37.371,00 oltre rimborso forfettario del 15% per spese generali oltre CpA ed IVA se dovuta;

6) pone a carico di parte convenuta le spese del procedimento arbitrale, quantificate nella Determina n. 157 del 25.11.2022 del Dirigente della Camera di Commercio Toscana Nord Ovest in 16.922,16 oltre IVA”.

1.2 - Con il lodo impugnato veniva ritenuta la fonte nella clausola compromissoria di cui all'art.13 del contratto stipulato tra le parti in data 4 gennaio 2018 (“13) *Clausola Arbitrale. Per qualsiasi controversia dovesse insorgere relativamente al presente contratto, le Parti si obbligano ad esperire il tentativo di conciliazione disciplinato dal regolamento di Conciliazione della Camera di Commercio di Massa Carrara. In caso di mancata conciliazione, le controversie saranno decise da un arbitro unico, scelto di comune accordo tra le Parti e, in difetto di accordo, dal Dirigente competente. La sede dell'Arbitrato sarà a Massa Carrara. L'arbitro deciderà in via rituale, secondo diritto, in base a quanto stabilito dal Regolamento Arbitrale della Camera di Commercio di*

Massa Carrara e delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile”, doc.1 parte attrice).

1.3 - Veniva ritenuta dall’arbitro unico infondata l’eccezione di **Pt_1** relativa all’introduzione del procedimento arbitrale prima dell’esecuzione del frazionamento di cui all’art 9 della scrittura privata stipulata in data 4/1/18 tra **Parte_4** e **Parte_1** con la quale quest’ultima si era obbligata ad acquistare dalla prima un compendio immobiliare sito in Carrara, via Frassina n.21/a, 21/b e 21/c. Con tale scrittura la compravendita definitiva era regolata dal punto 6) della predetta scrittura e così statuiva *“Le parti convengono che il contratto definitivo di compravendita verrà stipulato dinanzi al Notaio che sarà individuato dalla promissaria acquirente entro e non oltre 20 giorni dalla data di omologa, da parte del Tribunale degli Accordi ai sensi dell’articolo 182 bis R.D. 16 Marzo 1942 r 267 termine che le parti riconoscono essenziale considerata la rilevanza della presente operazione nell’ambito del percorso di risanamento intrapreso dalla promittente venditrice. Per giustificati motivi sarà ammesso un termine di tolleranza non superiore a 10 giorni. Nel caso in cui la promittente venditrice dovesse optare per la presentazione di un piano concordatario o anche nelle more del ricorso ai sensi dell’art. 161. comma 6, L.F. il trasferimento avverrà, con le modalità che saranno stabilite dagli organi competenti all’esito della procedura disciplinata dall’articolo 163 bis L.F. e/o dell’articolo 182 L.F. in caso di aggiudicazione. La promittente acquirente sarà immessa nel possesso dei beni al momento dell’atto definitivo di trasferimento della proprietà”* (cfr. pag. 3 doc. 9).

1.4 - Veniva anche ritenuta infondata l’eccezione di improcedibilità per mancato esperimento della mediazione ex art. 5 D.Lgs n.28/10, essendo stata iniziata mediazione per i medesimi fatti.

1.5 - Nel merito veniva ritenuta la conoscenza, in capo a **Pt_1** della situazione in cui si trovava **CP_1**, e la conseguente consapevolezza della non revocabilità della proposta di acquisto. Riteneva in ogni caso l’arbitro unico che la scrittura privata stipulata dalle parti fosse un preliminare di vendita, nel quale erano rinvenibili tutti gli

elementi giuridici necessari, e riteneva che la revoca della proposta di acquisto non potesse avere efficacia estintiva del contratto preliminare già concluso.

1.6 - La domanda formulata da **Parte_4** veniva accolta avendo l'arbitro considerato che **Parte_4** aveva presentato in data 19/7/18 la proposta di concordato al Tribunale di Massa, il quale, con decreto del 9/3/20, aveva dichiarata aperta la procedura di concordato preventivo all'interno del quale era annoverata la cessione dei beni a **Parte_1** per far fronte all'onere concordatario. Il Tribunale di Massa aveva dato avvio al procedimento competitivo all'esito del quale non erano pervenute offerte migliorative rispetto a quella di **Parte_1**. Per tale ragione **CP_1** aveva chiesto a **Parte_1** di corrispondere la somma pattuita, e l'aveva invitata a fissare la data di perfezionamento dell'atto. **Parte_1** aveva contestato il perfezionamento dell'accordo per la cessione, così che **Parte_4** aveva avviato il procedimento di mediazione davanti all'Organismo di Conciliazione della Camera di Commercio di Massa Carrara, all'esito del quale la promittente acquirente si ritirava.

1.7 - In ordine all'asserito mancato avveramento della condizione sospensiva di cui all'art. 9 della scrittura privata, l'arbitro unico aveva ritenuto che il frazionamento doveva ritenersi avverato in tempo utile, in quanto era intervenuto subito dopo la richiesta di adempimento da parte della promittente venditrice, e prima del rogito, come concordato dalle parti. L'art. 9 della scrittura prevedeva che *“le parti tenuto anche conto che **Parte_4** ha intrapreso un percorso di ristrutturazione finanziaria, anche previo ricorso alla procedura di cui all'articolo 161 comma 6 R.D. 16 Marzo 1942, n. 267, in corso di redazione, fondato principalmente sulla cessione di diversi immobili e sulla riorganizzazione aziendale, concordemente intendono subordinare l'efficacia del presente atto all'avverarsi di tutte le condizioni sospensive di seguito indicate:*

1.avvenuta monologa del piano ex articolo 182 bis legge fallimentare;

2.in alternativa alla condizione prevista dal precedente n. 1, in caso di procedura di concordato preventivo, avviata anche nella forma del cosiddetto “concordato in

bianco” disciplinato dall'art. 161 6° comma L. Fall. all'aggiudicazione a seguito dell'esperimento delle formalità previste dall'articolo 163 bis L. F.;

3. buon esito e perfezionamento del frazionamento nei termini di cui ad allegata bozza denominata “soluzione 4”” (cfr. pag. 4 scrittura privata).

1.8 - Con il lodo veniva esclusa la violazione del principio di buona fede da parte di CP_1, considerando che quest'ultima aveva operato in virtù di quanto previsto dalla scrittura privata e che all'art. 3 era contemplata la mancanza delle certificazioni sulla bonifica dell'area antistante il fabbricato. Veniva esclusa la sussistenza di elementi idonei a provare la violazione del disposto dell'art.1358 c.c.. Veniva anche considerato che nessuna informazione necessaria era stata negata alla convenuta al tempo della conclusione della scrittura privata.

2- La parte attrice ha dedotto che *“l'arbitrato in esame e il Lodo in esso pronunciato sono relativi a contratti/servizi pubblici”,* in quanto *“il giudizio arbitrale è una controversia connessa indissolubilmente alla bonifica di un sito inquinato di interesse nazionale”* e *“per costante giurisprudenza la bonifica di siti inquinati è un servizio pubblico”* disciplinata dalla normativa in tema di lavori pubblici, tra cui il “Decreto Sviluppo” contenente norme imperative. Ha quindi dedotto che nel presente lodo deve ritenersi ammissibile l'impugnazione per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia in ammessa dalla legge, ai sensi dell'art.829 co.3 cpc.

Con l'impugnazione sono stati quindi svolti i seguenti motivi:

- i. nullità del lodo per essere stato pronunciato dopo la scadenza del termine stabilito in quanto pronunciato il 31/1/23 anziché entro 30/1/23, e depositato l'1/2/23.
- ii. nullità del lodo per non aver considerato l'improcedibilità conseguente al mancato esperimento della mediazione, nonché ex art. 829 c. 3 c.p.c. per violazione di principi di ordine pubblico (dell'art. 5 del d.lgs. 28/2010), per violazione della convenzione di arbitrato nonché per violazione di norme di merito. Lamenta l'attore che la mediazione è iniziata quando le condizioni previste dalla scrittura privata non si erano ancora verificate, e, in particolare,

- non era ancora stato effettuato il frazionamento. L'attore ha dedotto che non potrebbe ritenersi idonea la prospettazione di domanda di adempimento della scrittura privata condizionata al buon esito del frazionamento non ancora effettuato;
- iii. nullità del lodo in quanto atto di trasferimento di immobile privo di titolo edilizio per mancata presentazione della SCIA o della CILA nell'esecuzione di frazionamento con aumento di carico urbanistico (nullità c.d. "urbanistica" ex artt. 6 bis co.4 e 46 DPR 380/2001, nonché artt. 135 e 136 legge regione toscana n.65/2014, e art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47);
 - iv. nullità del lodo ex art. 829 c. 3 c.p.c. *"in quanto ha violato i principi di ordine pubblico relativi alla disponibilità e alla valutazione delle prove (art. 829 c.p.c. in relazione agli artt. 115-116 c.p.c.) – altresì violazione di norme del diritto artt. 115-116 c.p.c. – Parte_1 non è stata informata dell'utilizzo della Scrittura Privata per aggiudicarle il Compendio Immobiliare oltre 2 anni dopo la firma della stessa". Parte_1 contesta quanto ritenuto accertato con il lodo in ordine alla conoscenza in capo alla stessa del quadro complessivo sin da quando ebbe a stipulare la scrittura privata;*
 - v. nullità del lodo ex art. 829 c. 3 c.p.c. *"in quanto ha violato i principi di ordine pubblico relativi alla disponibilità e alla valutazione delle prove (art. 829 c.p.c. in relazione agli artt. 115-116 c.p.c.) – altresì violazione di norme del diritto artt. 115-116 c.p.c. – Parte_1 non è stata informata dei vizi del Compendio Immobiliare e della mancata bonifica dello stesso se non dopo l'aggiudicazione del predetto immobile".* Ha dedotto l'attore che, con la scrittura privata, la promittente venditrice aveva dichiarato che l'area era stata oggetto di interventi di bonifica e che era peraltro sfornita della relativa certificazione. Ha dedotto che la certificazione non era stata rilasciata in quanto le aree non rispondevano ai requisiti di bonifica previsti dalla legge;
 - vi. nullità del lodo *"ex art. 829 c.c. 1-3 c.p.c. in quanto ha violato i principi di ordine pubblico relativi alla disponibilità e alla valutazione delle prove (art. 829 c.p.c. in relazione agli artt. 115-116 c.p.c.) – altresì violazione di norme del diritto artt. 115-116 c.p.c. – al contrario di quanto affermato nel Lodo è provato*

che gran parte del *Parte_3* (lotti 6, 6.1, 2, 3 e 4) non è stato bonificato, e che ciò è un grave inadempimento della Scrittura Privata; il Lodo è altresì nullo ex art. 829 c. 1 c.p.c. perché contraddittorio in quanto afferma che la produzione 30 (relazione *Tes_1* abbia affermato che il [...] *Parte_3* sarebbe stato tutto bonificato mentre la relazione afferma – invece – l'esatto contrario". *Parte_1* allega che la decisione del *Per_1* sarebbe errata alla luce del fatto che non sarebbero state valutate le prove addotte dalla ricorrente e che la decisione sarebbe avvenuta soltanto sulla base della relazione del tecnico di *CP_1* ;

- vii. *“risoluzione per grave inadempimento di *Parte_4* del *Per_1* quale atto/contratto di trasferimento del Compendio Immobiliare in ragione della mancata bonifica di gran parte del Compendio Immobiliare (lotti 6, 6.1, 2, 3 e 4), come invece rappresentato nella Scrittura Privata, nonché, in ogni caso, per aver trasferito un immobile irregolare”.* *Parte_1* deduce che l'insufficienza delle azioni di bonifica delle aree 6, 6.1, 2, 3 e 4 risalenti ad anni passati, stante le modifiche legislative intervenute nella materia nel tempo, comporterebbe la risoluzione del contratto per grave inadempimento;
- viii. *“nullità del Lodo ex art. 829 cc. 1-3 c.p.c. in quanto ha violato i principi di ordine pubblico relativi alla disponibilità e alla valutazione delle prove (art. 829 c.p.c. in relazione agli artt. 115-116 c.p.c.) nonché perché contraddittorio – altresì violazione di norme del diritto artt. 115-116 c.p.c. – è provato che il frazionamento di cui al Compendio Immobiliare è privo di titolo edilizio, e che pertanto a tutt'oggi la Scrittura Privata non può essere efficace essendo il “buon esito del frazionamento” condizione sospensiva della stessa, oltre al fatto che il relativo atto di trasferimento operato con il Lodo è nullo e *Parte_4* gravemente inadempiente alla Scrittura Privata”.* *Pt_1* [...] contesta quanto ritenuto con il lodo in ordine alla corrispondenza della planimetria allegata al frazionamento con lo stato di fatto. L'attore ribadisce che sia l'immobile per cui è causa che il relativo frazionamento sarebbero privi di titolo e pertanto il trasferimento dello stesso avrebbe dovuto essere ritenuto nullo;

- ix. *“nullità del Lodo ex art. 829 cc. 1-3 c.p.c. in quanto contraddittorio, nonché in violazione dei principi di ordine pubblico in materia di autonomia contrattuale e in materia disponibilità e valutazione delle prove, avendo ritenuto la Scrittura Privata prima un “contratto preliminare”, poi una “proposta” e infine avendo ritenuto la proposta non più revocabile in quanto “accettata” con la Scrittura Privata, benché tale scrittura fosse ancora priva di efficacia non essendosi verificata la condizione sospensiva del frazionamento (violazione art. 829 c.p.c. in relazione agli artt. 115-116 c.p.c. e regole di diritto artt. 1321 e 1322 c.c.)”*. Lamenta l’attore l’interpretazione difforme dalla volontà delle parti rispetto a quanto effettivamente voluto con la scrittura privata. **Parte_1** deduce che, secondo una corretta interpretazione della scrittura privata, al verificarsi delle condizioni sospensive la stessa avrebbe avuto valore di “proposta irrevocabile di acquisto”, e non di “contratto preliminare”. Con il lodo avrebbe dovuto ritenersi che **Parte_1** con la missiva dell’8/1/21 avesse revocato la proposta tempestivamente;
- x. *“nullità del Lodo ex art. 829 c. 1 c.p.c. per omessa pronuncia sull’eccezione di inefficacia della Scrittura Privata al momento dell’aggiudicazione in data 20.12.2020 e per contraddittorietà, avendo ritenuto la Scrittura Privata efficace per l’aggiudicazione pur dando atto che la condizione sospensiva della predetta Scrittura Privata relativa al frazionamento non era ancora avvenuta al momento dell’aggiudicazione stessa”*. Lamenta **Pt_1** la mancata considerazione dell’inefficacia della scrittura privata sotto tale profilo;
- xi. *“nullità del Lodo ex art. 829 c. 1 c.p.c. per violazione del contraddittorio per aver ritenuto insussistenti i vizi relativi alla mancata bonifica pur avendo respinto allo stesso tempo l’istanza di CTU di parte **Parte_1** relativa a indagare proprio tali aspetti”*. Lamenta l’attore che nel procedimento arbitrale è non è stato dato corso a CTU in ordine alla conformità edilizia ed all’avvenuta bonifica dell’area;
- xii. *“nullità del Lodo ex art. 829 c. 1 c.p.c. per omessa pronuncia sull’eccezione di intervenuta risoluzione della Scrittura Privata per scadenza del termine essenziale previsto dall’art. 6 della stessa”*. Lamenta DARMAR la mancata

pronuncia sull'eccezione di intervenuta risoluzione della scrittura privata per scadenza del termine essenziale di cui all'art. 6 della stessa;

- xiii. *“nullità del Lodo ex art. 829 c. 3 c.p.c. in quanto ha violato i principi di ordine pubblico relativi alla disponibilità e alla valutazione delle prove (art. 829 c.p.c. in relazione agli artt. 115-116 c.p.c.) – altresì violazione di norme del diritto artt. 115-116 c.p.c. – è provato che il frazionamento di cui al [...] Parte_3 non è stato effettuato in conformità a quanto previsto nella Scrittura Privata, e che pertanto a tutt'oggi la Scrittura Privata non può essere efficace essendo il “buon esito del frazionamento” secondo quanto previsto dalla Scrittura Privata quale “soluzione 4” condizione sospensiva della stessa”. Lamenta Pt_1 che il lodo avrebbe violato i principi dell'ordine pubblico ritenendo il frazionamento effettuato nei termini di cui all'art. 4 della scrittura privata.*
- xiv. *“risoluzione per grave inadempimento di Parte_4 del Lodo, quale atto/contratto di trasferimento del Compendio Immobiliare: il Lodo impone la cancellazione delle ipoteche sul Compendio Immobiliare entro 60 giorni dalla pronuncia del Lodo e Parte_4 non è in grado di procedere in tal senso, non avendo effettuato il frazionamento e non avendo le risorse economiche per procedere con la cancellazione integrale delle ipoteche esistenti sul Compendio Immobiliare”. Deduce l'attore che, per conseguenza del frazionamento da considerarsi non esistente, non sarebbe possibile l'estinzione parziale dell'ipoteca da parte di Parte_4 limitatamente alla porzione dell'area oggetto del lodo;*
- xv. *“riforma del Lodo nel capo relativo alle spese”, quale conseguenza dell'accoglimento dell'impugnazione.*

3- La convenuta si è costituita eccependo l'inammissibilità dei motivi di impugnazione e deducendo l'infondatezza dello stesso. Ha preliminarmente eccepito che *“è sufficiente una lettura anche superficiale dell'atto di citazione avversario, per avvedersi del fatto che pressoché tutti i motivi d'impugnazione formulati da controparte sono inammissibili, in quanto chiedono a questa Corte di effettuare un controllo che è ad*

essa precluso, concernendo, quando non addirittura valutazioni fattuali, comunque (asseriti) errori di giudizio, relativi al merito della controversia. 21. Occorre, infatti, considerare che, alla luce dell'art. 829, comma 3, c.p.c. e della clausola arbitrale contenuta nell'art. 13 della scrittura privata del 4.1.2018, va esclusa in radice la possibilità che, nel giudizio d'impugnazione per nullità, possa darsi un controllo di merito in ordine al contenuto della decisione arbitrale". In ordine alla lamentata tardività del deposito ha dedotto che l'attore non ha considerato gli effetti della sospensione nel periodo feriale dal 1 al 31 agosto prevista dall'art.14.4 del regolamento della camera arbitrale che stabilisce tale sospensione dei termini. Ha dedotto che la disposizione è applicabile, nel caso, per il richiamo di cui all'art.13 della scrittura privata 4 novembre 2018. In ordine alla lamentata mancanza della mediazione ha dedotto che *"il tentativo di conciliazione è stato effettivamente esperito e ciò emerge puntualmente dal lodo impugnato (cfr. Lodo Arbitrale, pag. 10-11)"*. Ha dedotto che *"è sufficiente confrontare l'oggetto del procedimento di conciliazione con quello del successivo giudizio arbitrale; entrambi concernono una domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del contratto preliminare stipulato tra le parti il 4.1.2018 (cfr. doc. 10, domanda arbitrale e allegati: istanza di mediazione e cfr. domanda arbitrale)"*. Ha quindi dedotto l'inammissibilità di tutti i restanti motivi di impugnazione del lodo in quanto diretti ad ottenere un riesame nel merito della decisione arbitrale.

4- Sulle conclusioni precisate dalle parti con note scritte ai sensi dell'art.127 *ter* cpc, come innanzi riportate, la causa è stata posta in decisione assegnando termini ex art.190 cpc di giorni sessanta per comparse conclusionali e di giorni venti per memorie di replica. Sull'istanza di discussione orale formulata in sede di precisazione delle conclusioni, e riproposta dalla convenuta, veniva fissata udienza di discussione per il giorno 17 settembre 2025, all'esito della quale la causa veniva trattenuta in decisione dal collegio.

5.1 – Ritene questa Corte che, come eccepito dalla convenuta, sia infondato il motivo di impugnazione per tardivo deposito del lodo arbitrale, dovendo trovare applicazione la

disposizione del regolamento arbitrale che prevede la sospensione feriale, per effetto del richiamo al regolamento arbitrale contenuto nella clausola compromissoria (Regolamento di Arbitrato della Camera di Commercio di Massa-Carrara “*ART. 14 – TERMINI 1. I termini previsti dal Regolamento o fissati dal Dirigente, dalla Segreteria o dal Tribunale Arbitrale non sono a pena di decadenza, se la decadenza non è espressamente prevista dal Regolamento o stabilita dal provvedimento che li fissa. 2. Il Dirigente, la Segreteria e il Tribunale Arbitrale possono prorogare, prima della loro scadenza, i termini da essi fissati. I termini fissati a pena di decadenza possono essere prorogati soltanto per gravi motivi ovvero con il consenso di tutte le parti. 3. Nel computo dei termini non si calcola il giorno iniziale. Se il termine scade il sabato o un giorno festivo, esso è prorogato al primo giorno successivo non festivo. 4. Il decorso dei termini è sospeso di diritto dal 1° al 31 agosto, compresi*”). Il lodo è pertanto stato depositato nei termini.

5.2 – Infondato è anche il motivo di impugnazione relativo al lamentato mancato esperimento della mediazione. Nel caso, come dato atto con il lodo impugnato, la mediazione è stata richiesta, pur con esito infruttuoso, con riguardo a domanda di esecuzione in forma specifica della scrittura privata. Ai fini dell’effettività della mediazione non è richiesta la simmetrica coincidenza nella formulazione della domanda ma è sufficiente che siano portate in mediazione le stesse questioni e gli stessi fatti oggetto di domanda.

5.3 – Infondato è il terzo motivo di impugnazione. L’accertamento del titolo edilizio attiene a circostanza di fatto relativa all’oggetto del lodo, in ordine alla quale è precluso il riesame in fatto da parte di questa Corte. Inoltre, come precisato dalla Corte di Cassazione, “*in tema di impugnazione del lodo arbitrale, il rimando alla clausola dell'ordine pubblico da parte dell'art. 829, comma 3, c.p.c. deve essere interpretato in senso restrittivo, come rinvio limitato alle norme fondamentali e cogenti dell'ordinamento, escludendosi, in radice, una nozione "attenuata" di ordine pubblico, che coincide con il c.d. ordine pubblico interno e, cioè, con l'insieme delle norme imperative*” (Cass.Sez.1, 3 aprile 2024, n.8718). L’eventuale violazione di norma

imperativa nell'accertamento, da parte dell'arbitro, del titolo edilizio, non costituisce violazione di norma concernente l'ordine pubblico. Il motivo non può trovare accoglimento.

5.4 – In ordine ai motivi di impugnazione dal quarto al sesto, dall'ottavo al nono, e il tredicesimo, questa Corte deve richiamare, anche con riguardo ad essi quanto statuito dalla citata pronuncia della Corte di Cassazione 3 aprile 2024 n.8718, con riguardo alla distinzione tra ordine pubblico e norme imperative. Anche in caso di mancata considerazione da parte dell'arbitro di norme imperative, quali quelle richiamate dall'impugnante in relazione all'attività edilizia e di bonifica da sostanze inquinanti, non si verte in materia di ordine pubblico, con conseguente infondatezza dei relativi motivi di impugnazione.

5.5 – In ordine ai restanti motivi di impugnazione osserva la Corte che il giudizio arbitrale di cui è causa è stato introdotto sulla base della clausola compromissoria prevista all'art.13 del contratto stipulato tra le parti in data 4 gennaio 2018. La clausola compromissoria è stata pattuita in epoca successiva alle modifiche introdotte alle impugnazioni di lodo dal D.Lgs 40/2006. Non è pertanto proponibile l'impugnazione per violazione delle regole di diritto sul merito della controversia, trattandosi di clausola compromissoria successiva alle modifiche introdotte dalla novella del 2006 (art. 24 del D.Lgs 40/2006; v. Cass. Sez. Un., 9 maggio 2016, n. 9284). Tutti i restanti motivi di impugnazione sono svolti deducendo violazione di regole di diritto, e attengono al merito della controversia insorta tra le parti, come eccepito dalla convenuta. Anche le deduzioni in ordine alla violazione di regole di diritto sulla valutazione delle prove e sul merito della controversia attengono, appunto, a violazione di regole di diritto e non a violazione di norme imperative. In ordine alla lamentata esistenza dei presupposti per la risoluzione del lodo arbitrale l'argomento difensivo è dedotto quale ragione di nullità del lodo, pur in assenza di una domanda di risoluzione, e attiene anch'esso alla lamentata violazione di regole di diritto nella valutazione del merito della controversia, con conseguente inammissibilità della relativa impugnazione. Tutti i restanti motivi di impugnazione non possono trovare accoglimento.

6- Le spese di lite del presente giudizio seguono la soccombenza della parte attrice e sono liquidate secondo i valori medi della vigente TF, con riguardo all'importo per cui è causa (valore corrispondente al saldo del prezzo del trasferimento del bene indicato nel lodo: € 3.500.000,00), e pertanto con riferimento all'aumento di cui all'art.6 DM 10 marzo 2014 n.55 e successive modifiche, con riguardo alle controversie con valore da € 2.000.001,00 sino ad € 4.000.000,00 (aumento fino al 30% rispetto allo scaglione precedente), come di seguito indicato: fase di studio della controversia € 9.642,63, fase introduttiva del giudizio € 5.606,74, fase di trattazione € 12.918,36, fase decisionale € 16.033,71, e così complessivamente € 44.201,44, oltre 15 % per spese generali, oltre i.v.a. qualora dovuta e c.p.a. come per legge.

7- Si deve dare atto della *“sussistenza del presupposto processuale per il raddoppio del contributo unificato di cui all'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002”* (Cass. SS.UU. 4315/2020).

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Genova, Sezione Prima Civile, definitivamente pronunciando, ogni contraria eccezione respinta, così provvede:

- 1) rigetta l'impugnazione;
- 2) condanna la parte attrice al pagamento, in favore delle parti convenute, delle spese del giudizio, che liquida in € 44.201,44 oltre 15 % per spese generali, oltre i.v.a. qualora dovuta e c.p.a. come per legge;
- 3) da atto della sussistenza del presupposto processuale per il raddoppio del contributo unificato di cui all'art. 13 co.1 *quater* D.P.R. n. 115/2002.

Così deciso in Genova, nella Camera di Consiglio del giorno 28 ottobre 2025.

Il Consigliere estensore

Dott. Stefano Tarantola

La Presidente

Dott. Rosella Silvestri