

n. 1003/2022 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Firenze, Sezione I Civile, riunita in Camera di Consiglio e composta dai Sigg.ri Magistrati:

dott.	Daniela Lococo	Presidente rel.
dott.	Leonardo Scionti	Consigliere
dott.	Chiara Ermini	Consigliere

ha pronunciato la seguente

- S E N T E N Z A -

nella causa iscritta a ruolo il 26.5.2022 al n. 1003 del R.G. Affari Contenziosi dell'anno 2022 avente a oggetto l'impugnazione del lodo arbitrale del 23.9.2021 pronunciato dall'Arbitro Unico Avv. Roberta Masini a definizione della procedura di arbitrato n. 2/2020 presso la Camera di Commercio di Siena-Arezzo

promossa da

Parte_1 elettivamente domiciliato presso e nello studio dell'Avv. AFELTRA ROBERTO che lo rappresenta e difende come da mandato ex art. 83 c.p.c in atti

- parte impugnante -

contro

Controparte_1, elettivamente domiciliata presso e nello studio dell'Avv. TOSCHI VESPASIANI FRANCESCO che la rappresenta e difende come da mandato ex art. 83 c.p.c in atti

- parte resistente -

La causa era posta in decisione sulle seguenti conclusioni:

per la parte impugnante: “*Voglia l'adita Corte di appello civile di Firenze contrariis reiectis, previa sospensione della sua esecutività e sussistendo le condizioni previste dall'art.351 c.p.c. ut supra indicate, voglia annullare il lodo emesso inter partes dall'*

Arbitro Unico della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio d CP_1 Arezzo per i motivi tutti di cui in narrativa e con esso tutte le determinazioni accessorie in esso contenute ivi compreso il sequestro conservativo disposto in sede cautelare dal Tribunale civile di Siena; con vittoria di spese”;

per la parte resistente: ““ *Voglia la Ecc.ma Corte di Appello adita, ogni contraria istanza, domanda, deduzione e richiesta completamente disattesa e reietta:*

1) Preliminarmente, in tesi, previa fissazione di udienza di discussione e decisione ex art. 281 sexies c.p.c., dichiarare la domanda avversaria inammissibile/improcedibile e comunque palesemente infondata e rigettarla per i motivi, qui richiamati in toto ed esposti in atto ed inerenti la non impugnabilità del presente lodo per i motivi ex adverso dedotti. Con vittoria di spese, competenze e condanna avversaria per lite temeraria come sotto meglio precisato.

2) Nel merito, in tesi gradata per tutti i motivi di merito esposti e qui richiamati interamente, rigettare integralmente tutte le domande, istanze e richieste avversarie, perché infondate in fatto ed in diritto, per tutti i motivi e ragioni tutti di cui in narrativa, e ciò in accoglimento di tutte le difese ed eccezioni svolte, con conferma integrale del lodo contestata ex adverso;

3) Per quanto occorrer possa voglia la corte, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e reietta, a) qualora denegatamente ritenesse la negoziazione assistita necessaria nella fattispecie, disporre l'avvio ai sensi di legge; b) in ogni caso, accertare e dichiarare nel merito l'avvenuta maturazione del diritto alla provvigione per l'intermediazione regolarmente svolta da parte svolta da parte d Controparte_1 ora Controparte_2 a favore del sig Pt_1 in relazione alla vendita dell'immobile di cui in narrativa e quindi e per l'effetto condannare Parte_1 al pagamento dell'importo di euro 22.000,00 oltre IVA di legge ed oltre accessori tutti e spese legali tutte;

4) In via istruttoria, voglia la Corte stessa, laddove lo ritenesse necessario od utile, ammettere le richieste istruttorie di prova per testi e per interrogatorio formale svolte

in primo grado e ritrascritte nel corpo del presente atto e qui da intendersi integralmente richiamate per relationem;

4) Condannare in ogni caso parte attrice al risarcimento del danno per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. da liquidare secondo valutazione equitativa ex art 1226 cc. in misura non inferiore ad euro 25.000,00.

5) Il tutto in ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari ed eventuali spese vive di ogni genere del presente grado di giudizio”.

- SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO -

1. Il giudizio arbitrale

1.1. Con domanda di arbitrato ritualmente notificata la **Controparte_1** promuoveva giudizio arbitrale nei confronti di **Parte_1**, innanzi alla Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Arezzo-Siena, al fine di sentire accertare il proprio diritto a percepire la somma di euro 22.000, oltre IVA, a titolo di provvigione residua maturata per la mediazione della vendita immobiliare di una villa sita in Monteriggioni (in ragione della pattuita percentuale del 4%) e condannare il predetto al relativo pagamento oltre alle spese della procedura nonché al riconoscimento di una somma di euro 25.000 per lite temeraria.

1.2. Si costituiva **Parte_1** eccependo preliminarmente la inammissibilità ed improcedibilità della domanda per omessa attivazione della negoziazione assistita nonché sollevando, in via pregiudiziale, eccezione di nullità della clausola avente ad oggetto la determinazione del compenso in quanto non accettata specificamente; assumeva pertanto che nulla era ulteriormente dovuto, rispetto a quanto già corrisposto, atteso che gli usi della città di **CP_1** prevedevano la determinazione della provvigione nella misura del 2% e non del 4% rivendicata ex adverso.

1.3. Con lodo definitivo emesso in data 23.9.2021 l'Arbitro unico designato, pronunciando espressamente secondo diritto, in accoglimento della

domanda di Arbitrato e respinte le eccezioni sollevate da parte attivata, riconosceva dovuta da parte del **Pt_1** la somma residua di euro 22.000 oltre IVA, con interessi legali dalla messa in mora, nonché l'importo di euro 2000 a titolo di lite temeraria ponendo altresì a carico del medesimo le spese sostenute dalla controparte per la fase cautelare e di arbitrato .

Il Collegio Arbitrale respingeva l'eccezione di improcedibilità della domanda trattandosi di contratto regolato dal codice del consumo nel cui caso la negoziazione assistita non è obbligatoria; riteneva pure la infondatezza della ulteriore questione afferente la pretesa vessatorietà della clausola contestata, in quanto esclusa dal codice del consumo ove riferibile all'ammontare dei servizi, come nella fattispecie.

Dato atto della piena efficacia del sequestro conservativo emesso dal Tribunale ordinario nella procedura instaurata ante causam, nel merito riteneva la fondatezza della domanda essendo stata la provvigione pattuita sulla base di una trattativa individuale con accettazione del compenso previsto, come desumibile dalla documentazione allegata; escludeva in particolare la vessatorietà della clausola richiamando l'art. 34 del Codice del consumo, che esclude espressamente la vessatorietà della clausola inerente la pattuizione dell'oggetto del contratto o la individuazione del corrispettivo o dei servizi ritenuti adeguati dalle parti e nei casi di trattative individuali. Richiamava inoltre l'art. 1341 c.c. evidenziando che, tra le clausole vessatorie previste da detta norma, non figura quella relativa alla determinazione della provvigione in favore dell'agente.

Comunque respingeva anche nel merito le deduzioni del **Pt_1** atteso che, ai sensi dell'art. 1755 c.c., la provvigione deve essere quantificata in base all'accordo raggiunto dalle parti e, in mancanza, dalle tariffe e dagli usi, ovvero, in ultima ipotesi, secondo equità.

2. Il giudizio di impugnazione del Pt_2

l'... **Parte_1** ha impugnato il lodo alla luce dei seguenti motivi:

I) violazione di legge in relazione alla ritenuta applicabilità del codice del consumo al rapporto tra professionisti quali sono sia l'agenzia immobiliare sia il Sig. **Pt_1**

Pt_1 titolare di partita Iva, con conseguente improcedibilità della domanda per difetto di negoziazione assistita ed illegittima esclusione della natura vessatoria della clausola relativa alla determinazione della provvigione (peraltro comunque desumibile dall'art. 47 del codice del consumo, il quale esclude espressamente la applicabilità della normativa in esso prevista a fattispecie che riguardano trasferimento di immobili come nella specie).

II) violazione di legge in relazione alla interpretazione degli artt.1341 e 1342 c.c. poiché la clausola che fissa il compenso nella misura del 4% è una clausola vessatoria, essendo essa inserita in un modulo univocamente predisposto dalla società immobiliare in difetto di alcuna approvazione (invece prevista per altre clausole) nonostante l'agenzia fosse consapevole della sua vessatorietà o comunque della sua rilevante onerosità (senza che dalla documentazione acquisita fosse mai emerso che la citata clausola fosse ma stata approvata specificamente dal **Pt_1** .

III) violazione di legge anche in relazione alla condanna irrogata per lite temeraria in considerazione della fondatezza dell'impugnativa proposta.

Sulla scorta di tali motivi ha formulato le conclusioni riportate in epigrafe.

2.2. Si è costituita la convenuta eccependo preliminarmente l'inammissibilità dell'impugnazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 829 c.p.c. in difetto dei presupposti integranti alcuna delle ipotesi tassativamente previste dalla normativa invocata nonché per mancanza di specificità dei motivi ex artt. 829 e 342 c.p.c.; ha comunque evidenziato che nella fattispecie non ricorrevano i presupposti per l'impugnazione del lodo per violazione delle regole di diritto ammissibile solo se espressamente disposta dalle parti o dalla legge, o comunque in caso di contrarietà all'ordine pubblico, non ricorrendo alcuna di tali ipotesi.

Nel merito, ricostruita l'articolata vicenda giudiziale, ha eccepito la genericità delle allegazioni formulate a confutazione della applicabilità alla fattispecie del codice del consumo, contestando il fondamento delle argomentazioni avversarie; rilevato inoltre che controparte fonda la proposta impugnazione sulla dedotta inesistenza di un accordo tra le parti per il 4% in deroga agli usi posti dalla CCIAA di **CP_1** al 2%, rileva

la natura temeraria dell'eccezione e la conseguente applicabilità della sanzione ex art. 96 c.p.c..

Ha pertanto concluso come in epigrafe.

2.5. All'udienza di trattazione fissata, tenuta in forma cartolare, la intestata Corte tratteneva la causa in decisione, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Risulta dirimente la soluzione della questione relativa alla inammissibilità della impugnativa del lodo per violazione di regole di diritto attinenti al merito della controversia, in difetto dei presupposti previsti dall'art. 829 comma 3 c.p.c..

Nell'incarico di mediazione per vendita immobiliare sottoscritto dalle parti in data 16 marzo 2019, di cui trattasi, era prevista clausola compromissoria del seguente tenore:

“Qualsiasi controversia insorgente dall'interpretazione, esecuzione, risoluzione o validità del presente contratto sarà deferita ad un arbitro unico, nominato in conformità al Regolamento della Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Siena. L'arbitro unico deciderà secondo diritto/ equità (depenare la voce che non interessa), nel rispetto delle norme degli artt. 806 seg. del Codice di Procedura Civile.”

Sulla scorta di tale previsione la odierna resistente promuoveva innanzi alla Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Arezzo-Siena, sede di **CP_1** domanda di arbitrato rituale secondo diritto, a seguito del cui svolgimento era emesso il lodo oggetto di impugnativa.

In questa sede, con atto di impugnativa genericamente qualificato come impugnazione di lodo arbitrale rituale per violazione di legge, l'attore censura il lodo sotto gli essenziali profili della ritenuta applicabilità alla fattispecie del Codice del Consumo, con le conseguenze da essa derivanti in tema di improcedibilità della domanda e di operatività della disciplina ivi prevista in tema di clausole vessatorie, nonché in relazione alla condanna irrogata per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c. in presenza di legittimo esercizio del diritto di far valere in giudizio le proprie ragioni, in assenza di dolo o colpa.

Sulla scorta del tenore dell'atto introduttivo del presente giudizio l'impugnazione risulta pertanto proposta per violazione di regole di diritto relative al merito della controversia.

Tanto premesso, si osserva che – come eccepito da parte resistente - la clausola compromissoria stipulata dalle parti non prevedeva la possibilità di impugnazione del lodo per violazione di regole di diritto relative al merito della controversia, tanto rendendo inammissibile la domanda proposta in questa sede dal Pt_1

Alla stregua dell'attuale formulazione dell'art. 829, comma 3 c.p.c., introdotta dall'art. 24 del d.lgs. n. 40/2006, e pacificamente applicabile alla fattispecie ratione temporis, l'impugnazione del lodo per violazione delle regole di diritto è ammessa solo se è stata espressamente prevista dalle parti o dalla legge.

Alla stregua del tenore della clausola compromissoria sottoscritta dalle parti la possibilità di impugnazione del lodo per violazione delle regole di diritto, secondo la norma richiamata, non risulta in alcun modo contemplata, né ricorre, o comunque è dedotta, la sussistenza di alcuna ipotesi in cui tale forma di impugnazione sia comunque consentita ex lege.

Deve peraltro rilevarsi che, a fronte della formulazione di chiara eccezione sul punto, l'impugnante non ha opposto alcuna replica nella sostanza non offrendo alcun significativo elemento di contrasto, salvo riproporre pedissequamente gli argomenti posti a fondamento della impugnativa del lodo; né risulta comunque dedotta alcuna delle ipotesi di impugnabilità del lodo previste dall'art. 829, comma 1 c.p.c..

Ne consegue la pronuncia di inammissibilità della proposta impugnativa nei termini di cui in dispositivo, restando pertanto assorbita dalla presente decisione l'istanza di inibitoria proposta dall'impugnante.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo, secondo i parametri medi dello scaglione di valore di riferimento, esclusa la fase istruttoria che non si è tenuta.

La pronuncia in rito preclude l'esame della domanda formulata da parte resistente ex art. 96 c.p.c. in quanto involgente i profili di temerarietà afferenti la dedotta inesistenza di un accordo tra le parti per la pattuizione della prevista provvigione.

- PER QUESTI MOTIVI -

La Corte di Appello di Firenze, ogni altra domanda reietta, o comunque disattesa, definitivamente pronunciando sull'impugnazione di lodo arbitrale come sopra proposta da *Parte_I*, ogni ulteriore istanza comunque disattesa e respinta:

- 1) dichiara la inammissibilità della proposta impugnativa;
- 2) condanna *Parte_I* alla rifusione in favore della *Controparte_I* delle spese relative al presente giudizio, liquidate in complessivi € 3.966,00, oltre rimborso spese generali, Iva e Cpa come per legge.
- 3) Raddoppio del CU a carico dell'impugnante, ove dovuto.

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 10 febbraio 2026

Il Presidente est.

Dr. Daniela Lococo

NOTA. La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.