



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**La Corte D'Appello di Torino**

**Sez. Terza Civile**

nelle persone dei seguenti magistrati:

dott.ssa Rossana Zappasodi	Presidente
dott.ssa Anna Bonfilio	Consigliere Relatore
dott. Francesco Rizzi	Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di impugnazione lodo arbitrare iscritta al n. r.g. **1378/2024** promossa da:

Parte\_1 C.F. P.IVA\_1, con il patrocinio dell'avv. SCIPIONI VINCENZO, elettivamente domiciliato in VIA DE LOSTAN, 24 11100 AOSTA presso il difensore avv. SCIPIONI VINCENZO

Parte attrice in impugnazione

contro

CP\_1 (C.F. P.IVA\_2), con il patrocinio dell'avv. NAVARRA ORLANDO, elettivamente domiciliato in AV. CONSEIL DES COMMIS, 24 11100 AOSTA presso il difensore avv. NAVARRA ORLANDO

Parte convenuta in impugnazione

Udienza ex artt. 352 e 127ter c.p.c. in data 5.02.2026

OGGETTO: impugnazione lodo arbitrare

**CONCLUSIONI**

Per la parte attrice in impugnazione:

“Voglia l’Ecc.ma Corte, respinta ogni contraria domanda, eccezione, produzione, deduzione ed istanza anche istruttoria:

1. Respingere poiché inammissibili e/o infondate le domande tutte *ex adverso* formulate;
2. Dichiarare la nullità del lodo arbitrare reso il 31 luglio 2024 tra Parte\_1 e CP\_1 notificato in data 03.09.2024, in quanto viziato nei termini e per i motivi esposti in narrativa;

3. Condannare la controparte al pagamento delle spese di giudizio, oltre a spese generali, IVA e CPA, come per legge.

4. Adottare ogni ulteriore provvedimento ritenuto opportuno e conforme a giustizia.

In via istruttoria, si chiede l'ammissione dei seguenti documenti poiché sopravvenuti:

I) Note precisazione Soprintendenza Regione Valle D'Aosta del 20/09/2024;

II) provvedimento di pubblicazione del permesso in sanatoria n. 14/2024 sull'albo pretorio del Comune di La Salle.

III - 3) Verbale di sommarie informazioni dell'ing. *Per-* (CTU nel procedimento arbitrale), datato 29 luglio 2024;

IV - 4) Istanza di riesame depositata nel procedimento penale R.G.N.R. 1150/2024".

Per la parte convenuta in impugnazione:

“Voglia l'Ill.mo Corte d'Appello adita, reietta ogni contraria istanza, eccezione, riconvenzionale:

IN VIA PRELIMINARE dichiarare l'inammissibilità ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c. dei motivi d'appello di *Parte\_I* avverso il lodo sottoscritto all'unanimità dal Collegio arbitrale.

NEL MERITO, qualora i motivi di appello siano accolti, rigettarli nel merito e confermare il lodo reso tra le parti.

IN OGNI CASO, con vittoria di spese, diritti, competenze ed onorari di entrambi i gradi di giudizio, oltre I.V.A. e C.P.A”.

## FATTO E DIRITTO

*CP\_1* premesso di aver stipulato quale appaltatrice in data 20.05.2012 con *Parte\_I* proprietaria di immobili siti in loc. Prarion di La Salle (AO), due contratti d'appalto, aventi ad oggetto i predetti immobili, rispettivamente per la realizzazione di autorimesse ( contratto n. 1) per l'importo a corpo di euro 170.000 oltre ad iva e per la demolizione e la ricostruzione di stabile ( contratto n. 2) per l'ammontare di euro 506.000 oltre ad iva, entrambi aventi termine essenziale per l'ultimazione delle opere con previsione di penale per il caso di ritardo, nonché una clausola arbitrale (art. 12) relativa alle “controversie che dovessero insorgere intorno alla validità, efficacia, interpretazione ed esecuzione del presente contratto, in ogni sua componente”, promuoveva quindi arbitrato tra le parti, chiedendo dichiararsi la nullità dei predetti contratti per contrarietà a norme *CP\_2* , implicando commissione di un abuso edilizio, nonché per mancanza almeno di uno dei requisiti essenziali ex art. 1325 c.c. e per illiceità della causa e dolo di *Parte\_I* nella determinazione del consenso; chiedeva quindi accertarsi la realizzazione delle opere che assumeva comunque compiute in esecuzione dei suddetti contratti e, previo esperimento di CTU sull'entità e valore dei lavori eseguiti da *CP\_1* chiedeva condannarsi

*Parte\_I* al pagamento del corrispettivo a misura per le opere comunque realizzate, pari a non meno di € 430.988,00 oltre IVA, nonché al risarcimento dei danni tutti cagionato alla Società appaltatrice. Si costituiva in quella sede *Parte\_I* contestando ogni avversa domanda ed assumendo che i predetti contratti fossero in specie già risolti ex artt. 1454 e 1455 per gravi inadempimenti da imputarsi esclusivamente ad *CP\_I* con ingenti danni per la società *Parte\_I*

Con lodo arbitrale in data 31/07/2024, notificato il 03/09/2024, il Collegio arbitrale nominato rigettate le eccezioni preliminari di parte convenuta, accoglieva la domanda di nullità del contratto n. 2 e di nullità parziale del contratto n. 1 per contrarietà a norme imperative; rigettava la domanda attorea di risarcimento danni da inadempimento contrattuale concernente il contratto n. 2, nonché le domande riconvenzionali di parte convenuta ad esso relative e, accertata la validità parziale del contratto n. 1, determinava in complessivi € 15.000 l'importo ancora dovuto da *Parte\_I* per le opere realizzate e condannava *Pt\_I* al pagamento della somma di € 11.375, previa compensazione del dovuto con la minor somma di € 3.625 a titolo di ritenuta di garanzia contrattuale; ordinava l'eliminazione dagli atti difensivi di parte attrice di un'espressione ritenuta offensiva e condannava *CP* al pagamento della somma di € 300; condannava infine *Pt\_I* al pagamento delle spese legali, già ridotte del 75 % attesa la parziale soccombenza di parte attrice e poneva le spese di CTU a carico delle parti nella misura del 63% a *Pt\_I* e del 37% a *CP*

Avverso la predetta pronuncia ha promosso impugnazione ex art. 829 c.p.c. *Parte\_I* formulando, in via preliminare, istanza ex art. 830, comma 4, c.p.c., quindi desistita. Lamenta parte attrice, con **prima censura al lodo impugnato** ex art. 829, comma I, nn. 1 e 5 c.p.c. violazione del dettato normativo ex art. 112 e 116 c.p.c., nonché 1362, 1325, 1418 e 1423 c.c., assumendo che il Collegio arbitrale abbia erroneamente dichiarato la nullità del contratto d'appalto n. 2, omettendo di considerare documenti essenziali (elaborati tecnici, perizie statiche, ordinanze comunali) che dimostravano la legittimità degli interventi edilizi in esso previsti, valutando erroneamente anche le prescrizioni della Soprintendenza e travisando la natura del vincolo da essa imposto, rendendo quindi a fondamento della pronuncia emessa motivazione illogica e contraddittoria. Contesta in specie che detto contratto prevedesse, come assunto invece dal Collegio la "demolizione e ricostruzione completa del fabbricato" in contrasto con la concessione edilizia, che autorizzava un mero intervento di "restauro e risanamento conservativo". Assume infatti doversi tener conto, per valutare l'oggetto effettivo del contratto, della documentazione tecnica e progettuale ad esso relativa, ed in specie degli elaborati tecnici allegati alla concessione, che dettagliavano gli interventi autorizzati e lo stato dei luoghi, della perizia statica dell'ing. *Per\_2*, che evidenziava gravi rischi di crollo del fabbricato esistente e l'urgenza di interventi strutturali, delle ordinanze comunali che imponevano interventi di

consolidamento obbligatori ed infine delle autorizzazioni alla demolizione rilasciate dall'<sup>Parte</sup> di La Salle, che legittimavano gli interventi previsti, nonché dell'autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza, che non sollevava obiezioni alle demolizioni.

Lamenta inoltre, con **seconda censura** ex art. 829, comma I, n. 5 c.p.c., che il Collegio arbitrale, in violazione del complesso normativo richiamato, abbia erroneamente interpretato le prescrizioni tecniche dettate nella concessione edilizia rilasciata per le opere in contestazione, ignorando le perizie strutturali che dimostravano la necessità degli interventi previsti nel secondo contratto tra le parti in luogo delle opere individuate in sede peritale in termini del tutto inadeguati a far fronte al degrado strutturale dell'immobile da "risanare".

Con **terza censura** al lodo impugnato ex art. 829, comma I, n. 5 parte attrice contesta inoltre erronea valutazione da parte del Collegio arbitrale dei vincoli urbanistici dettati in forza di Legge Regionale della Valle d'Aosta n. 11/1998 . Si duole infatti che il Collegio arbitrale abbia erroneamente dichiarato la nullità del secondo contratto, omettendo di considerare che per immobili non vincolati direttamente ai sensi del D.Lgs. 42/2004, né ricadenti in un regime sanzionatorio specifico per i beni culturali, la valutazione delle eventuali difformità edilizie è rimessa al **CP\_3** Assume quindi che il Collegio arbitrale, ignorando tale quadro normativo, abbia fondato la decisione su presupposti giuridici errati, rendendo la motivazione insufficiente e contraddittoria, in violazione dell'art. 829, comma 1, n. 5, c.p.c.

Con **quarta censura** al lodo impugnato ex art. 829, comma I n. 5 c.p.c. parte attrice lamenta altresì che il Collegio arbitrale abbia erroneamente ritenuto che "un contratto prevedente la demolizione di un bene sotto tutela allorquando la concessione imponeva il suo risanamento, il suo recupero ed il suo restauro equivale alla realizzazione di un'opera diversa in assenza della relativa concessione edilizia", ritenendo perciò il relativo contratto di appalto nullo per illiceità dell'oggetto e per violazione di norme imperative in materia urbanistica. Assume infatti che due delle tre demolizioni compiute risultavano in realtà autorizzate dall'Ente locale e la contestata demolizione del corpo centrale del complesso, limitata comunque ad un solo muro laterale, riguardava in specie un mero fienile privo di alcun pregio storico. Lamenta peraltro con **quinta censura** ex art. 829 comma I n. 3 c.p.c. che il Collegio arbitrale abbia altresì pronunciato in violazione del contraddittorio, omettendo di considerare, appunto, in contrasto con le risultanze dell'indagine peritale svolta, che la contestata demolizione del bene tutelato, ritenuta in difformità dalla concessione edilizia che disponeva invece la conservazione ed il restauro del bene, riguardava in effetti non già l'intero corpo del fabbricato ma solo un muro, non consentendo peraltro alle parti di interloquire su un aspetto fondamentale e finanche determinante per la decisione.

Lamenta altresì, con **sesta censura** ex art. 829, comma I, n. 5 c.p.c. che il Collegio arbitrale abbia anche trascurato di valutare l'efficacia sanante della sanatoria urbanistica ottenuta con il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, pure acquisito agli atti del giudizio, ritenendolo concesso solo perché, a seguito della demolizione illecitamente operata, non esisteva più un vincolo paesaggistico e la possibilità di ripristinarlo, e perciò rilevante semmai per l'attuale stato urbanistico-edilizio dell'immobile e la sua commerciabilità, ma inidoneo comunque a produrre alcun effetto sanante sulla rilevata nullità del contratto di appalto per illiceità dell'oggetto, stante l'inammissibilità della convalida ex art. 1423 c.c.

Lamenta peraltro, con **settima censura** ex art. 829, comma I, n. 5 c.p.c., che il Collegio arbitrale abbia erroneamente valutato il contenuto delle clausole penali contenute in contratto, ritenendole inapplicabili sul presupposto che, con la costruzione delle due autorimesse esterne previste, fossero state completate le opere entro il termine previsto – come prorogato – del 30.09.2013, laddove il contratto prevedeva anche la realizzazione di un parcheggio esterno, non completato invece entro la scadenza prevista.

Lamenta altresì, con **ottava censura** ex art. 829, comma I, n. 5 c.p.c. al lodo impugnato, che il Collegio arbitrale abbia erroneamente ritenuto che la nullità del contratto principale travolgesse la domanda subordinata di compensazione dei crediti autonomi vantati dall'appaltatrice per indebito oggettivo, per i costi sostenuti nell'affidamento di opere a terzi e per il rilascio del certificato di idoneità statica, che invece prescindevano del tutto dalla validità o meno del contratto principale.

Lamenta infine con **duplice censura** parte attrice in impugnazione che il Collegio arbitrale abbia da un lato erroneamente liquidato le spese del procedimento, omettendo di considerare che la domanda di nullità del secondo contratto di appalto era stata infine rinunciata, giustificando almeno una parziale compensazione delle spese, dall'altro abbia comunque assolto con evidente negligenza all'incarico ricevuto, dovendosi perciò ravvisare in specie la responsabilità degli arbitri per colpa grave ex art. 813 c.p.c.

Si è costituita nel giudizio **CP\_I** rilevando, in via preliminare, l'inammissibilità dell'appello ex art. 348 bis c.p.c., evidenziando come i motivi di impugnazione dedotti dalla controparte riguardino in effetti vizi di merito, non rientranti nei tassativi casi di nullità previsti dall'art. 829 c.p.c.

Contesta comunque gli avversi motivi di impugnazione evidenziando come l'opera realizzata comportasse in effetti abuso edilizio, non implicando mere modifiche parziali dell'immobile per cui la concessione era stata rilasciata per “restauro e risanamento conservativo”, ma integrale demolizione, laddove il provvedimento di sanatoria riguardava un solo muro e non l'intero immobile e non sussistevano condotte arbitrali idonee a integrare la responsabilità di cui all'art. 813 ter c.p.c.

In sede di costituzione **CP\_1** ha proposto peraltro appello incidentale, in seguito rinunciato, chiedendo quindi unicamente respingersi l'avversa impugnazione.

Rileva in via preliminare la Corte che tanto i documenti offerti in produzione dalla parte attrice, siccome formati in data successiva al deposito del lodo impugnato, quanto l'ampia documentazione pure offerta in produzione dalla parte convenuta, con triplice istanza di rimessione in termini ai fini del deposito, successiva alla rimessione della causa in decisione ex art. 352 c.p.c., risultano in effetti radicalmente irrilevanti ai fini del decidere, posto che, alla luce dei rilievi che si vengono ad esporre, l'impugnazione in esame deve ritenersi palesemente inammissibile come proposta per otto delle dieci censure esposte in relazione al dettato normativo ex art. 829, comma I, n. 5 c.p.c. e comunque infondata anche in riferimento agli ulteriori due motivi di censura formulati dalla parte impugnante.

Deve premettersi infatti, ai fini di una corretta valutazione dei vizi denunciati dalla parte attrice con i motivi di nullità pure dettagliatamente illustrati nell'atto introduttivo, che la Suprema Corte ha ormai da lungo tempo chiarito come la carenza di motivazione ex art. 829, comma I, n. 5 c.p.c. prevista quale causa di radicale invalidità della pronuncia arbitrale debba rigorosamente intendersi in senso letterale, posto che "in tema di giudizio arbitrale, **la valutazione dei mezzi di prova acquisiti al processo** da parte degli arbitri non può essere denunciata quale vizio di nullità del lodo, neppure sotto il profilo del **difetto di motivazione** ai sensi dell'art. 829, n. 5, in relazione all'art. 823, cod. proc. civ., essendo tale vizio ravvisabile nelle sole ipotesi in cui **la motivazione manchi del tutto, o sia a tal punto carente da non consentire di comprendere l'"iter" del ragionamento seguito dagli arbitri e di individuare la "ratio" della decisione** adottata" ( Cass. Civ. Sez. U, Sentenza n. 24785 del 08/10/2008 ).

Ed infatti "l'obbligo di esposizione sommaria dei motivi della decisione imposto agli arbitri dall'art. 823, n. 5, c.p.c., il cui mancato adempimento determina la possibilità di impugnare il lodo ai sensi dell'art. 829, comma 1, nn. 4 e 5, c.p.c., può ritenersi non soddisfatto **solo quando la motivazione manchi del tutto o sia talmente carente da non consentire di comprendere l'"iter" logico che ha determinato la decisione arbitrale o contenga contraddizioni inconciliabili nel corpo della motivazione o del dispositivo** tali da rendere incomprensibile la "ratio" della decisione" ( Cass. Civ. Sez. 2 - , Ordinanza n. 16077 del 09/06/2021; conformi: Cass. Civ. Sez. 1, Sentenza n. 28218 del 18/12/2013; Cass. Civ. Sez. 1, Sentenza n. 20555 del 24/09/2009 ).

In specie con le censure formulate con i primi quattro motivi di impugnazione esposti l'odierna attrice lamenta in realtà erronea valutazione da parte del Collegio arbitrale della documentazione versata in atti ed in specie del contenuto specifico del contratto n. 2 stipulato tra le parti ( documento n. 18 di parte attrice in atti ) in rapporto al portato della concessione edilizia n. 24/2012 rilasciata in suo favore dal **CP\_3** di La Salle ( v. documento n. 27 di parte attrice in atti ) e degli elaborati tecnici correlati –

primo motivo di censura -; nonché delle prescrizioni tecniche dettate nella suddetta concessione in rapporto alla perizia statica allegata alla richiesta di concessione ( v. documento n. 26 di parte attrice in atti ) – secondo motivo di censura -; e comunque omessa valutazione del parere “favorevole con prescrizioni” rilasciato dalla Soprintendenza per i beni culturali della Regione Autonoma Valle d’Aosta ( v. documento n. 27° di parte attrice in atti ), assumendo che l’immobile oggetto della ristrutturazione prevista con il contratto n. 2 tra le parti non fosse in effetti soggetto a vincoli di cui al D. Lgs. n. 42/2004, ma unicamente a vincoli dettati dalla legislazione regionale applicabile e che, pertanto, la valutazione di eventuali difformità edilizie fosse rimessa in specie al Comune competente – terzo motivo di censura -, nonché, infine, omessa valutazione da parte del Collegio arbitrale del fatto che la demolizione dell’immobile oggetto del contratto n. 2 tra le parti avesse comportato demolizione di due dei tre fabbricati in esso compresi, autorizzate ed imposte dall’Ente locale, del fatto che il corpo centrale dell’immobile fosse costituito in specie da un mero fienile ed infine che il progetto elaborato per la sua ristrutturazione tenesse conto delle esigenze di sicurezza statica e conservazione – quarto motivo di censura -.

Trattasi, dunque, con ogni evidenza di censure che, sotto la generica doglianza di “omessa od insufficiente motivazione del lodo impugnato”, attingono in effetti contestazioni in merito relative alla valutazione da parte del Collegio arbitrale della documentazione prodotta in atti.

Né potrebbe mai fondatamente assumersi che il lodo impugnato sia in specie carente di motivazione alcuna o comunque di motivazione comprensibile e idonea ad evidenziare il processo logico seguito ai fini della decisione.

Ed infatti il Collegio arbitrale ha premesso che “in esito alle risultanze probatorie in atti ed alla CTU svolta la domanda attorea in punto nullità per contrasto con norme imperative merita accoglimento limitatamente al contratto n. 2 e alla parte del contratto n. 1 relativo alle autorimesse collegate al fabbricato, stipulati il 20/05/2012 per le ragioni che seguono” ed ha quindi sinteticamente, ma chiaramente esposto le ragioni accolte a sostegno della pronuncia.

Ha rilevato infatti che “l’oggetto del contratto n. 2 era la prestazione consistente in lavori di demolizione e ricostruzione di uno stabile”, evidenziando quindi come detta previsione risulti in “contrasto con la concessione edilizia del 10 maggio 2012, il cui titolo prevedeva un’opera di *restauro e risanamento conservativo di un fabbricato destinato a civile abitazione, con un ampliamento volumetrico entro il limite del 20% ai sensi dell’art. 2 della L.R. 24/2009* e che nel contenuto imponeva il rispetto dei vincoli stabiliti dalla Soprintendenza”. Dunque “il contratto d’appalto contemplando: “ ... *la demolizione e ricostruzione completa di un fabbricato sito in località Prarion*” era in contrasto con la concessione edilizia rilasciata poiché comprendeva anche la demolizione di tutto l’edificio centrale -

che era vincolato perché classificato di pregio storico — nonché la sua ricostruzione. La concessione, infatti, vietava la demolizione dello stabile perché sottoposto a tutela paesaggistica così come da necessario parere della Soprintendenza. Segnatamente, l'art. 8 delle “ Prescrizioni particolari “ della Concessione Edilizia precisava che “ Per la parte di fabbricato non oggetto di intervento di ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009, l'intervento deve essere un restauro di fabbricato, ai sensi della legge vigente,... rispettare le prescrizioni riportate nel parere espresso dall'Assessorato [...] *Controparte\_4* beni paesaggistici e architettonici con nota prot. 10316/TP del 25/08/2011 e ricevuta in data 31/08/2011, ns. prot .9272 citato in premessa”.

Il Collegio arbitrale ha rilevato perciò che “il contratto d'appalto era *ab origine* in contrasto con le indicazioni della Concessione Edilizia n. 24/2012 del 10/05/2012 e con le prescrizioni del provvedimento della Soprintendenza n. 10316/TP in data 26/08/2011”. Ed infatti “la demolizione delle murature perimetrali del corpo centrale eccede quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia”, valendo a realizzare un “intervento sostitutivo attuato sul nucleo centrale” (...) “in difformità totale dal titolo abilitativo rilasciato ed inoltre, constatata l'impossibilità di un intervento ripristinatorio per quanto concerne la porzione di fabbricato demolita, il bene tutelato è ormai irrimediabilmente perduto”, sicché il “contratto di appalto è nullo per illiceità dell'oggetto e per violazione di norme imperative in materia urbanistica”.

Pertanto – rileva ancora il Collegio arbitrale – il permesso di costruire in sanatoria pure in seguito concesso alla *Parte\_1* dal Comune di La Salle “non ha, però, alcun effetto sanante sulla dichiarata nullità del contratto di appalto per illiceità dell'oggetto e ciò in virtù dell'art. 1423 c.c. che stabilisce l'inammissibilità della convalida”.

Palesamente infondato risulta peraltro il quinto motivo di impugnazione formulato dall'odierna attrice, nel lamentare che, in violazione del principio del contraddittorio, il Collegio arbitrale abbia “ignorato che le difformità progettuali riguardavano solo un muro del corpo centrale, ma non l'intero edificio”, sicché “l'omessa considerazione della sanatoria (...) e della limitata entità delle difformità” varrebbero a viziare in radice la pronuncia impugnata.

Risulta per contro che, richiamando specificamente le conclusioni esposte dal C.T.U. nominato, secondo cui “il contratto d'appalto ha sostanzialmente disatteso le indicazioni della Concessione Edilizia n°24/2012 del 10/05/2012 e le prescrizioni del provvedimento della Soprintendenza n. 10316/TP in data 26/08/2011, premesso che nello stato ante- operam i tre corpi di fabbrica in argomento, di cui la primaria edificazione risultava essere quella del corpo centrale e che solo successivamente è avvenuto l'appoggio delle due costruzioni laterali alla sua struttura portante, emerge che, di fatto, **era consentito circoscrivere il legittimo intervento di demolizione ai soli due corpi**

**periferici**”, ha quindi concluso che “il contratto d’appalto perciò era *ab origine* in contrasto con le indicazioni della Concessione Edilizia n. 24/2012 del 10/05/2012 e con le prescrizioni del provvedimento della Soprintendenza n. 10316/TP in data 26/08/2011”.

Posto, dunque, che in sede peritale è stata ritualmente concessa ai C.T.P. facoltà di svolgere osservazioni alla bozza di relazione predisposta dal C.T.U. e, anche in corso di giudizio arbitrale, le parti sono state poste quindi in grado di interloquire e contraddire sulle risultanze emerse, è evidente che nessuna violazione del contraddittorio risulta in specie occorsa.

Rileva peraltro la Corte che, in relazione al sesto, al settimo ed all’ottavo motivo di impugnazione, anch’essi formulati ex art. 829, comma I, n. 5 c.p.c., valgono con ogni evidenza le considerazioni svolte in relazione alle prime quattro censure esposte dall’odierna attrice. Ed infatti il Collegio arbitrale ha puntualmente evidenziato, da un lato, l’irrelevanza della concessione in sanatoria rilasciata infine a **Parte\_I** sul presupposto che essa non avesse comunque valenza di convalida del contratto nullo ostandovi il disposto normativo ex art. 1423 c.c. e, dall’altro, come la scadenza originaria dei due contratti in contestazione fosse stata prorogata su accordo delle parti al 30.09.2013, “in considerazione dei buoni rapporti di collaborazione in corso”, sicché “non verrà chiesta nessuna penale come previsto nei contratti”, evidenziando come sia stata quindi rilasciata “l’Agibilità del fabbricato adibito ad autorimessa interrata da cui si evince che la dichiarazione di fine lavori è stata presentata in data 21 maggio 2013”, e, dunque, entro il termine come sopra prorogato.

Peraltro in sede arbitrale l’odierna attrice non risulta aver mai formulato domanda alcuna di ripetizione di indebito – come pure impropriamente allegato nell’atto di impugnazione -; essa aveva infatti unicamente chiesto “nel merito, in via riconvenzionale, risolvere o dichiarare risolti ex art. 1454 e 1455 codice civile ovvero ex art. 1453 codice civile i contratti di appalto stipulati tra le parti in data 20.05.2012 per i **gravi inadempimenti imputabili al fatto ed alla colpa esclusiva della società** **CP- l...** **condannandola al risarcimento dei danni tutti**, così come descritti in atti, nei confronti della società **Parte\_I** in persona del suo legale rappresentate pro tempore, per l’ammontare di euro 352.561,084 oltre ad interessi o altro importo (anche nelle singole voci) accertato in corso di causa a mezzo di CTU sin d’ora richiesta o, se del caso, anche in via equitativa;

ancora nel merito, **in via subordinata, porre dette somme, in eventuale compensazione propria/impropria** con gli importi che in non creduta ipotesi fossero riconosciuti a credito dell’attore”.

Il Collegio arbitrale ha da un lato escluso la sussistenza di vizi riferibili alle autorimesse realizzate dall’appaltatrice, ma ha ravvisato invece delle “mancanze costruttive alla data del 14.10.2013, di cui **CP\_I** non dà prova di avervi posto rimedio”, concludendo che “**CP\_I** non ha completamente maturato il diritto a veder svincolata la Ritenuta a Garanzia del 5% (..) relativa al contratto in questione

( primo contratto, per la parte non ritenuta affetta da nullità )” per una quota pari al 50%, ritenendo quindi “ragionevole e corretto decurtare, a titolo di compensazione, dalla somma” dovuta ad **CP\_I** quale residuo compenso per le opere realizzate un importo pari alla metà della predetta ritenuta.

Esclusa quindi la sussistenza, per le ragioni innanzi richiamate, dei presupposti per la maturazione di penali da ritardo in favore della parte committente, il Collegio ha chiaramente evidenziato, con “riguardo alla domanda di merito proposta in via subordinata dalla convenuta” come sopra riportata, che “l’espressione “dette somme” fa espresso riferimento al capo precedente portante la domanda riconvenzionale, cioè a dire le somme nascenti dal risarcimento dei danni a seguito della dichiarazione di risoluzione contrattuale per inadempimento”. Solo, dunque, con riguardo a tale domanda risarcitoria, in quanto relativa a ristoro da inadempimento di un contratto ritenuto invece affetto da nullità, il Collegio arbitrale ha infine concluso che “la nullità del contratto travolge, pertanto, anche tale domanda”. La pronuncia impugnata reca, dunque, motivazione articolata, complessa e sicuramente sufficiente su tutte le domande riconvenzionali formulate da **Pt\_I** .

Pare finanche incomprensibile del resto la censura formulata dall’odierna attrice con nono motivo di censura, nel lamentare che “la rinuncia alla domanda di nullità del contratto n. 2 e comunque il suo rigetto avrebbero dovuto portare” ad una compensazione delle spese di giudizio in misura diversa da quella disposta dal Collegio ( 25% ). Da un lato infatti **CP\_I** non ha mai rinunciato alla domanda di declaratoria della nullità dei contratti in contestazione, dall’altro la disposta compensazione parziale delle spese del procedimento è stata compiutamente motivata nel lodo impugnato al paragrafo 2.8, sicché nel doglianze dell’odierna attrice non possono che intendersi quali contestazioni in merito della decisione, come tali inammissibili in questa sede.

Risulta del resto inammissibile il decimo motivo di impugnazione formulato dall’odierna attrice nel dolersi di condotta negligente degli arbitri nell’adempimento del loro incarico tale da indurre ad “errori non giustificabili”, trattandosi di doglianza che può semmai formare oggetto di un giudizio di responsabilità professionale, ma non costituisce certo motivo di nullità del lodo impugnato.

Addivenendosi pertanto ad integrale rigetto dell’impugnazione in esame, le spese del presente giudizio seguono la piena soccombenza della parte attrice e si liquidano come da dispositivo in applicazione di valori medi dei parametri normativi in vigore e di cui al D.M. n. 55/2014 come attualmente in vigore, avuto riguardo al valore della controversia, alla sua media complessità ed all’attività difensiva concretamente svolta dalle parti nel giudizio, che ha comportato pieno svolgimento delle fasi di studio della controversia, introduttiva e di decisione.

Ai sensi di quanto disposto dall’art. 13 comma 1 quater DPR n. 115/2002 parte attrice è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa

impugnazione principale.

**P.Q.M.**

La Corte di Appello di Torino, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) rigetta integralmente l'impugnazione promossa da *Parte\_I* ex artt. 828 e 829 c.p.c. per la declaratoria di nullità del lodo arbitrale pronunciato in data 31.07.2024 dal Collegio Arbitrale adito nella controversia promossa da *CP\_I* contro *Parte\_I*
- 2) condanna *Parte\_I* a rimborsare ad *CP\_I* le spese del presente giudizio, che si liquidano in € 6.946,00 per compensi, oltre rimborso forfettario delle spese generali in misura del 15% del compenso totale della prestazione, CPA ed IVA se previste per legge;
- 3) dà atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater DPR n. 115/2002 a carico di parte attrice.

Così deciso in Torino nella camera di consiglio dell'11.02.2026

Il Consigliere est

Dott.ssa Anna Bonfilio

Il Presidente

Dott.ssa Rossana Zappasodi