

n. 769/2023 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.ssa	Daniela	LOCOCO	Presidente
dott.	Leonardo	SCIONTI	Consigliere rel.
dott.ssa	Chiara	ERMINI	Consigliere

ha pronunciato la seguente

- S E N T E N Z A -

nella causa in unico grado iscritta a ruolo il 13.04.2023  
al n. 769 del R.G. Affari Contenziosi dell'anno 2023

promossa da

*Parte\_1* in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Firenze, Via XX Settembre n. 60, presso e nello studio dell'Avv. Giacomo Biagioni, che la rappresenta e difende, come da mandato allegato;

- impugnante/impugnata incidentale-

contro

*Controparte\_1* in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Firenze, Lungarno Vespucci n. 60, presso e nello studio dell'Avv. Edo Biagini, che la rappresenta e difende, come da mandato allegato;

- impugnata/impugnante incidentale-

avente ad oggetto: impugnazione di lodo arbitrale.

La causa era posta in decisione sulle seguenti conclusioni: **per** [...] *Parte\_1* “*voglia l’Ecc.ma Corte d’Appello di Firenze, previ gli incombenti di rito, 1) dichiarare nullo e/o annullare, per tutti i motivi sopra dedotti, il lodo emesso tra la Parte\_1 e la [...] Controparte\_1 pronunciato in Pistoia il 30.8.2022 dall’Arbitro Unico [...] Per\_1 presso la Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio C.C.I.A.A. di Pistoia, arbitrato n. 4/2020; e per l’effetto: 2) accertato e dichiarato l’inadempimento dell Controparte\_1 alle obbligazioni assunte con il contratto di appalto 5.7.2017 per tutte le ragioni esposte in narrativa, emettere contro la [...] Controparte\_1 ed in favore dell Parte\_1 sentenza costitutiva che, ai sensi dell’art. 2932 c.c., produca gli effetti del contratto di cessione di beni immobili non concluso, secondo quanto previsto all’art. 3 del contratto di appalto 5.7.2017, e conseguentemente trasferisca da Controparte\_1 a Parte\_1 a) la villetta ubicata in Serravalle Pistoiese (PT), loc. CP\_1, Via F. Vignozzi, rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese nel foglio 34, particella 1239, sub. 17, cat. A/3 di 4<sup>^</sup>, 5,5 vani, rendita catastale € 426,08, e sub. 18, cat. C/6 di 5<sup>^</sup>, mq. 21, rendita catastale € 79,17; b) la villetta ubicata in Serravalle Pistoiese (PT), loc. CP\_1, Via F. Vignozzi, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese nel foglio 34, particella 1242, sub. 12 e sub. 2, cat. F/3 (in corso di costruzione); con tutte le servitù attive e passive, pertinenze e accessioni e con ogni consequenziale pronuncia; 3) ordinare al competente Conservatore la trascrizione dell’emananda sentenza, con esonero dello stesso da ogni responsabilità; 4) condannare la Controparte\_1 in persona del legale rappresentante, al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti dalla Parte\_1 per tutti i titoli descritti in narrativa, e conseguentemente al pagamento della somma che risulterà di giustizia a tale titolo, e che potrà essere determinata anche a seguito di liquidazione equitativa ai sensi dell’art. 1226 c.c.; il tutto oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dì del dovuto al saldo; ed inoltre: 5) in tesi: rigettare le*



*interamente riconosciuti dall'Arbitro Unico, e quantificato prudenzialmente in Euro 600mila, ovvero secondo la quantificazione, maggiore o minore, che risulterà di giustizia, se del caso anche in via equitativa; il tutto oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo; e) nella denegata, e non creduta, ipotesi in cui le domande avversarie dovessero trovare un qualche accoglimento, per il richiesto trasferimento immobiliare, per la domanda risarcitoria e/o la domanda di riduzione della penale: (i) condizionare l'eventuale trasferimento ex art. 2932 c.c. al pagamento dei maggior danni e comunque di ogni somma liquidata a favore della comparente Controparte\_1 anche a titolo di conguaglio; (ii) pronunciare la compensazione di ogni credito che dovesse essere liquidato in favore di Parte\_1 fino a concorrenza dei rispettivi importi, con quelli a qualsiasi titolo riconosciuti alla stessa comparent Controparte\_1 [...] f) con vittoria integrale di spese e compensi del giudizio, sia dinanzi a Questa Ecc.ma Corte che dinanzi all'Arbitro (espressamente incluse le spese di funzionamento della Camera Arbitrale, i compensi all'Arbitro e le spese di C.T.U.)”.*

#### **- FATTO E DIRITTO -**

**I. Fatto e procedimento arbitrale.** Con contratto stipulato in data 5.7.2017, Controparte\_1 (d'ora in poi solo “ CP\_1 ”) conferiva a [...] Parte\_1 (d'ora in poi solo “ Pt\_1 ”) l'appalto per l'esecuzione di opere di completamento e finitura “chiavi in mano” di due edifici (fabbricati F e G), già realizzati al grezzo e costituiti da complessive 12 unità abitative (di cui 4 villette a schiera e 8 appartamenti), posti in Serravalle Pistoiese, località Casalguidi, all'interno dell'area di espansione residenziale denominata C4, per l'importo di € 1.200.000,00=. Tale corrispettivo doveva essere costituito dal passaggio della piena proprietà di 6 delle 12 unità abitative (2 appartamenti e 1 villetta a schiera di ogni edificio). L'inizio dei lavori veniva fissata in data 10.7.2017, tuttavia, durante l'esecuzione dell'appalto subentravano dissidi tra le Parti in merito ai lavori svolti, alle tempistiche concordate e ai rapporti tra le Direzione dei Lavori (DL) e l'appaltatrice. In ragione di ciò, nelle more del rapporto, venivano stipulate quattro scritture

private (il 15.9.2018, il 26.6.2019, il 22.10.2019 e l'11.6.2019) al fine di dirimere i suddetti contrasti, riconoscendo altresì, l'appaltatrice, il pagamento di determinate somme a favore di CP\_I a titolo di risarcimento o rimborso spese. In seguito, venivano trasferite in capo a Pt\_I solo 4 delle unità immobiliari pattuite, così, in data 7.10.2020 la società appaltatrice proponeva dinanzi alla Camera arbitrale di Pistoia domanda di arbitrato unilaterale in forza della clausola compromissoria contenuta nel contratto – art. 17 – al fine di accertare l'inadempimento della committente CP\_I in punto di corrispettivo, chiedendo in conseguenza l'emissione di lodo avente gli effetti di cessione dei beni immobili non ancora conseguiti, ossia le due villette, oltre alla condanna della committente al risarcimento dei danni patiti in conseguenza. A fondamento delle proprie richieste, Pt\_I adduceva una serie di interferenze della stessa committente e del DL nell'esecuzione dei lavori. Si costituiva la CP\_I che, chiedendo il rigetto delle domande dell'appaltatrice, promuoveva a sua volta domanda riconvenzionale di risoluzione contrattuale in ragione dell'inadempimento della Pt\_I nell'esecuzione dei lavori, che avevano comportato difformità rispetto a quanto stabilito nel contratto, nonché vizi esecutivi, oltre a ritardi nello svolgimento dei lavori che tutt'ora risultavano incompiuti. In ragione di ciò, chiedeva altresì riconoscersi le penali maturate per il ritardo – come da contratto – nonché il risarcimento dei danni sofferti a causa delle anomalie riscontrate. Con successiva memoria la CP\_I contestava le domande avversarie chiedendone il rigetto in quanto infondate in fatto e in diritto; in ipotesi, chiedeva di ridurre ad equità la penale pattuita in quanto eccessiva, nonché di decurtare dalla somma eventualmente riconosciuta a titolo di risarcimento quanto già corrisposto in forza delle scritture private concluse in pendenza del rapporto, nonché la compensazione con le somme eventualmente riconosciute alla medesima Pt\_I. Concesse le memorie ai sensi dell'art. 183/6/1, 2 e 3 c.p.c., Pt\_I eccepiva l'inammissibilità dei documenti allegati da controparte con la terza memoria in quanto non corrispondenti a controprova e, come tali, tardivi. Eccepiva altresì l'incompatibilità a testimoniare di Testimone\_I e

*Testimone\_2* L'Arbitro Unico ammetteva la CTU richiesta e rigettava le suddette eccezioni sollevate da *Pt\_1* La causa veniva istruita documentalmente, mediante CTU e prova testimoniale, dunque, trattenuta in decisione. In data 30.8.2022, l'Arbitro Unico emetteva il Lodo che così disponeva: "...1) rigetta la domanda della societ *Parte\_1* volta a dichiarare l'inadempimento contrattuale della *Controparte\_1* così come avanzata nella domanda n.1) contenuta nella memoria del 19 aprile 2021 depositata dall'Appaltatrice; 2) rigetta la domanda della società [...] *Parte\_1* relativa alla richiesta cessione, ex art. 2932 c.c., delle unità immobiliari indicate nella domanda n. 2) contenuta nella memoria del 19 aprile depositata dall'Appaltatrice e, conseguentemente, rigetta altresì la connessa domanda identificata da parte attrice con il numero 3); per effetto di tale decisione, ordina al competente Conservatore RR.II., con esonero di responsabilità, di procedere alla cancellazione delle trascrizioni delle domande di parte attrice di cui al presente punto; 3) rigetta la domanda della società [...] *Parte\_1* relativa alla richiesta di risarcimento danno, come specificata nella domanda n. 4) contenuta nella memoria del 19 aprile 2021 depositata dall'Appaltatrice; 4) rigetta la domanda della società [...] *Parte\_1* relativa alla compensazione delle somme riconosciute all *Controparte\_1* come specificata nella richiesta sub. N.5), contenuta a pg.8 della memoria del 19 aprile 2021 depositata dall'Appaltatrice; 5) rigetta la domanda di risoluzione del contratto di appalto del 5 luglio 2017 e delle connesse scritture private stipulate tra le parti della presente procedura, come formulata nella memoria del 21 aprile 2021 depositata dalla *Controparte\_1* 6) rigetta la domanda di [...] *Controparte\_1* relativa al riconoscimento degli importi richiesti a titolo di penale contrattuale, come formulata nella memoria del 21 aprile 2021 depositata dalla predetta società; 7) accoglie parzialmente la domanda della [...] *Controparte\_1* relativa al riconoscimento degli importi dovuti a titolo di

risarcimento del danno, come formulata nella memoria del 21 aprile 2021 depositata dalla suddetta società, quantificandola nella misura accertata in corso di causa, di € 246.320,00 (Euro duecentoquarantaseimilatrecentoventi/00), oltre IVA ed oltre agli interessi ed alla rivalutazione monetaria dal di del dovuto, sino all'effettivo soddisfo; **8)** per effetto della decisione di cui al punto n.7) che precede, condanna, pertanto, la

*Parte\_1* in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore della [...]

*Controparte\_1* in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento della somma di € 246.320,00 (Euro duecentoquarantaseimilatrecentoventi/00), oltre IVA ed oltre agli interessi ed alla rivalutazione monetaria dal di del dovuto, sino all'effettivo soddisfo; **9)** vista la comunicazione del Vice Segretario della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio C.C.I.A.A. di Pistoia, del 30 agosto 2022, liquida ex art. 37 del Regolamento della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio C.C.I.A.A. di Pistoia, nonché secondo quanto previsto dalle vigenti Tariffe per i servizi della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio C.C.I.A.A. di Pistoia, la somma di € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) oltre IVA, a titolo di onorari della Camera arbitrale dovuti da parte attrice per la presente procedura e la somma di € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) oltre IVA, a titolo di onorari della Camera arbitrale dovuti da parte attrice per la presente procedura; pone il rimborso degli importi di cui al presente punto, per due terzi a carico di

*Parte\_1* per la somma di € 2.000,00 (Euro duemila/00), oltre IVA, e, per il residuo terzo, a carico di [...]

*Controparte\_1* per la somma di € 1.000,00 (Euro mille/00), oltre IVA, fatta salva la solidarietà delle parti del presente giudizio nell'obbligazione al suddetto pagamento; **10)** determina definitivamente, ex art. 37 del Regolamento della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio C.C.I.A.A. di Pistoia, nonché secondo quanto previsto dalle vigenti Tariffe per i servizi della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio C.C.I.A.A. di Pistoia, gli onorari del Tribunale arbitrale, relativi alla presente procedura, come spettanti all'Arbitro Unico, nella misura di €

6.000,00 (Euro seimila/00), oltre CPA, precisando che il 50% di detto importo è stato già liquidato dalle parti di procedura; determina i rimborsi complessivamente spettanti all'Arbitro Unico nella misura di € 1.333,00 (Euro milletrecentotrentatre/00) (di cui € 277,00 per il rimborso viaggi su linea ferroviaria dell'Arbitro Unico ed € 1.056,00 per il rimborso di n. 66 (sessantasei) marche da bollo da € 16,00 ciascuna, applicate sul lodo redatto in n.3 (tre) originali) e pone la liquidazione complessiva degli onorari e dei rimborsi suddetti, per due terzi a carico di *Parte\_1* e, per il residuo terzo, a carico della *Controparte\_1* ferma restando l'obbligazione solidale delle parti al pagamento dell'intero importo di cui al presente punto, nei confronti dell'avente diritto; **11)** compensa, per un terzo, le spese di difesa oggetto della presente lite che, per intero, si liquidano, ex D.M. n. 55/2014 (punto n. 26), come modificato dal D.M. n. 37/2018, per compensi, in € 7.085,00 (Euro settemilaottantacinque/00), e condanna parte attrice, [...] *Parte\_1* a rimborsare, a parte convenuta [...] *Controparte\_1* i restanti due terzi, pari ad € 4.725,00 (Euro quattromilasettecentoventicinque/00), oltre al rimborso delle spese generali al 15% dei compensi ed oltre a CPA ed oltre ad IVA, se dovuta, come per legge; **12)** pone definitivamente le spese di CTU liquidate, nella riunione del 12 aprile 2022, nella misura di € 7.380,00 (Euro settemilatrecentoottanta/00), oltre contributo integratico al 4 %, oltre IVA al 22% ed oltre ad un contributo spese ammontante ad € 192,00 (Euro centonovantadue/00), ai sensi dell'art. 37, comma 5 del Regolamento arbitrale, per due terzi a carico di *Parte\_1* per il residuo terzo a carico di *Parte\_2*". Con diffusa motivazione, l'Arbitro premetteva di fare proprie le conclusioni della CTU svolta, in quanto frutto di un iter logico ineccepibile e privo di vizi. Dunque, in primo luogo esaminava le domande di *Pt\_1* ribadendo l'infondatezza delle eccezioni sollevate da controparte per l'inammissibilità e tardività dei documenti allegati da *CP\_1* a controprova con la terza memoria, nonché in punto di incapacità a testimoniare di

*Testimone\_1* e *Testimone\_2* Nel merito, l'Arbitro evidenziava che – come da relazione del CTU – risultavano del tutto assenti il Giornale dei Lavori e il Libretto delle Misure; pertanto, non era possibile pervenire a una precisa ricostruzione temporale dello svolgimento dei lavori, tuttavia, in base alla documentazione allegata, era ragionevole ritenere che l'inizio effettivo dei lavori fosse riconducibile al mese di settembre 2017. Al momento dei sopralluoghi del consulente nominato (2022), risultavano ultimati 8 appartamenti, due villette erano pressoché concluse, mentre altre due villette erano ancora in corso di realizzazione. Queste ultime due, in particolare, apparivano come un cantiere abbandonato, precisando altresì il CTU di non aver mai riscontrato la presenza di alcun operaio sul posto durante i sopralluoghi. Dunque, il perito stimava il costo delle opere ancora da realizzare – in assenza di un progetto esecutivo e di documenti contabili – accertando la condotta inadempiente in capo alla società appaltatrice, anche rispetto a una serie di difformità e vizi riscontrati nelle lavorazioni svolte, anch'essi oggetto di quantificazione nella CTU rispetto agli interventi risolutivi necessari. Inoltre, il consulente tecnico calcolava i giorni di ritardo da attribuire alla condotta inadempiente dell'appaltatrice a seconda del singolo immobile e in base alle nuove tempistiche concordate nelle scritture private intercorse tra le parti. Quanto al dedotto inadempimento della committente, l'Arbitro evidenziava che l'appaltatrice nulla aveva provato sul punto, limitandosi a contestare genericamente la condotta della *CP\_1* e dei suoi ausiliari durante lo svolgimento dei lavori, in particolare della DL, le cui asserite assenze dal cantiere venivano sconfessate dalle prove testimoniali assunte nel procedimento arbitrale. Infine, anche la domanda di risarcimento del danno di *Pt\_1* doveva essere rigettata in mancanza di adeguata prova e altresì in ragione del rigetto della domanda di accertamento dell'inadempimento della committenza. Al contrario, l'Arbitro Unico accoglieva parzialmente le domande di *CP\_1*. In primo luogo, respingeva la domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento, qualificata ai sensi dell'art. 1453 c.c., basata sull'incompletezza delle opere, i vizi accertati e i ritardi denunciati, in quanto

non integranti la gravità necessaria alla caducazione contrattuale, considerato che la **Pt\_I** comunque aveva realizzato oltre due terzi delle opere commissionate, ossia otto delle 12 unità abitative con conseguente attestazione di agibilità. L'Arbitro, invece, accoglieva la domanda relativa al riconoscimento delle penali come pattuite nel contratto rispetto ai tempi di consegna delle opere, integrati dai successivi accordi intervenuti durante il rapporto, e aderiva ancora una volta alla quantificazione del CTU rigettando la domanda di **Pt\_I** di riduzione della penale ad equità ai sensi dell'art. 1384 c.c., in ragione dell'accettazione della stessa come congrua ed equa da parte dell'appaltatrice, come espressamente previsto nel contratto d'appalto. Tuttavia, l'Arbitro Unico riteneva fondata la domanda di risarcimento danni derivanti dalle difformità e dai vizi accertati delle opere, quantificandoli secondo le somme individuate dal CTU e comprensive anche del danno da indebita occupazione di un lotto di terreno sito in fronte al cantiere, di proprietà della committente, da parte dell'impresa appaltatrice, escludendo, invece, le voci di danno in punto di oneri finanziari e le notule professionali allegate, in quanto prive di idoneo riscontro probatorio. Considerate le conclusioni della **CP\_I** e la domanda alternativa formulata di riconoscimento della penale o del risarcimento dei danni, se maggiore, e non cumulativa delle due somme, l'Arbitro Unico accoglieva la domanda di risarcimento dei danni patiti, quantificato nella somma di € 246.320,00=, superiore all'importo riconosciuto a titolo di penale per i ritardi.

**II. L'impugnazione.** In questa sede, **Pt\_I** impugnava il suddetto lodo, concludendo come in epigrafe.

II.1. In particolare, lamentava i seguenti specifici motivi: 1) nullità del lodo arbitrale ai sensi dell'art. 829, 1° comma, nn. 5), 7), 9) e 11) c.p.c. conseguente alla nullità e/o invalidità dell'ordinanza 7.10.2021 per violazione e/o falsa applicazione degli articoli 115 e 116 c.p.c.: **Pt\_I** contestava la validità della CTU posta a fondamento della decisione arbitrale in ragione del fatto che il consulente aveva tenuto conto anche dei documenti allegati da controparte in sede di terza memoria

ex art. 183/6 c.p.c., che, al contrario di quanto sostenuto dall'Arbitro nell'ordinanza di rigetto dell'eccezione, dovevano considerarsi inammissibili in quanto volti a provare il diritto fatto valere in giudizio e non mera controprova dei fatti allegati da **Pt\_1** pertanto, il Giudicante avrebbe dovuto escluderli dal novero di documenti utilizzabili in sede di CTU; 2) nullità del lodo arbitrale ai sensi dell'art. 829, 1° comma, n. 11) e 12) c.p.c. conseguente alla violazione e/o falsa applicazione degli articoli 2932, 2697, c.p.c.: al contrario di quanto sostenuto dall'Arbitro – che si limitava a rigettare la domanda di cessione delle due unità immobiliari mancanti come corrispettivo ritenendo non provato l'inadempimento della committente – **Pt\_1** non solo aveva fornito la prova dell'esistenza del contratto e del prezzo pattuito, ma anche dell'avvenuta prestazione dei servizi appaltati, la cui mancata ultimazione era da ricondursi a cause esclusivamente imputabili alla committente, pertanto, come anche accertato dal CTU, era pacifico che la **CP\_1** non avesse adempiuto alla propria obbligazione di corrispondere quanto pattuito; 3) nullità del lodo arbitrale ai sensi dell'art. 829, 1° comma, n. 11) e 12) c.p.c. conseguente alla violazione e/o falsa applicazione degli articoli 2932, 2697 c.c.: anche in punto di risarcimento del danno il lodo era viziato considerato che l'Arbitro si limitava a ritenere non provata la domanda di **Pt\_1** che, al contrario, aveva dimostrato con l'espletata istruttoria le continue interferenze della DL nell'esecuzione dei lavori che avevano comportato ritardi sia nell'esecuzione dei lavori sia nella cessione degli immobili oggetto di corrispettivo, determinando un pregiudizio in capo all'appaltatrice per la vendita degli stessi a terzi. Tale atteggiamento ostile e inadempiente della DL e della committente era dimostrato dalle stesse scritture private nel tempo stipulate per dirimere le controversie insorte, nonché dalla circostanza provata nella CTU che alcuna documentazione progettuale e contabile era mai stata predisposta durante il rapporto d'appalto, tutte circostanze che non erano state considerate dall'Arbitro nella decisione impugnata, omettendo di pronunciarsi sulle stesse; 4) nullità del lodo arbitrale ai sensi dell'art. 829, 1° comma, nn. 7), 9) e 11), c.p.c. conseguente alla nullità e/o invalidità dell'ordinanza 16.3.2022

per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 246, 115 e 116 c.p.c.: errava l'Arbitro Unico a respingere l'eccezione di incapacità a testimoniare sollevata da **Pt\_1** in sede arbitrale di **Testimone\_1** e **Testimone\_2** ai sensi dell'art. 246 c.p.c., in quanto entrambi avevano un evidente interesse rispetto alle sorti della causa, operando entrambi quali organi di fatto della **CP\_1**, la prima anche in qualità di DL e prossima congiunta del socio e legale rappresentante della committente, società evidentemente a gestione familiare, considerato che **Tes\_2** era il padre di **Tes\_1**, pertanto le disposizioni dei testi erano affette da nullità; **5) nullità del lodo arbitrale ai sensi dell'art. 829, 3° comma, c.p.c.:** il lodo impugnato risultava viziato in quanto, senza alcun spirito critico, l'Arbitro si limitava a motivare mediante un mero e completo richiamo delle risultanze della CTU svolta. Così operando, di fatto si era supplito con uno strumento di valutazione tecnica alle carenze argomentative e probatorie di controparte in ordine agli asseriti vizi e alle presunte difformità delle opere arrivando addirittura a pronunciare oltre il mandato di controparte, tanto più che la stessa consulenza risultava del tutto errata nelle valutazioni a cui era giunta, riportandosi **Pt\_1** a quanto già argomentato dal proprio CTP. Infatti, le difformità riscontrate erano inconsistenti e non poteva condividersi neanche la quantificazione svolta dal CTU rispetto alle difformità e ai vizi, nonché la ricostruzione operata rispetto ai ritardi nello svolgimento delle opere e le conseguenti somme riconosciute a titolo di penale. **Pt\_1** eccepiva altresì il difetto di legittimazione attiva di **CP\_1** atteso che i vizi riscontrati attenevano a parti comuni dell'edificio, per cui era onere del Condominio far valere eventuali problematiche. In ogni caso, l'Arbitro Unico non poteva porre le opere di risanamento dei suddetti vizi a totale carico dell'appaltatrice, in ragione della responsabilità quantomeno parziale della committente; **6) nullità del lodo arbitrale ai sensi dell'art. 829, 1° comma, n. 11) 12), c.p.c. conseguente alla violazione dell'art. 1218 e 2967 c.c.:** doveva respingersi la richiesta di risarcimento danni formulata da controparte in via riconvenzionale in quanto del tutto priva di una concreta descrizione del pregiudizio subito, dunque, generica ed inutile. Generica perché non

metteva l'esponente, in condizione di sapere di quale concreto pregiudizio si chiedeva il ristoro, inutile, perché tale genericità non determinava in capo all'Arbitro il potere-dovere di provvedere. Il lodo impugnato era comunque viziato nella parte in cui dal risarcimento riconosciuto non erano state sottratte le somme già corrisposte dalla **Pt\_I** in sede transattiva.

II.2. Si costituiva **CP\_I** che contestava tutto quanto dedotto da controparte riportandosi alle difese già svolte in sede di arbitrato e alla motivazione del lodo impugnato. La società committente proponeva a sua volta impugnazione incidentale avverso il lodo, in particolare sui seguenti motivi: **1) sulla mancata pronuncia di risoluzione contrattuale per inadempimento dell'appaltatore:** erroneamente l'Arbitro dava rilevanza – ai fini di una valutazione di “scarsa importanza” dell'inadempimento di **Pt\_I** – al fatto che tra le parti sussistesse un ampio e profondo dissidio in punto di esecuzione e pagamento delle opere eseguite e che comunque l'appaltatrice avesse realizzato oltre i due terzi delle opere, seppure a distanza di tre anni dalla data di consegna indicata nel contratto. A sostegno di ciò, veniva anche addotta la circostanza che la committente avesse provveduto a trasferire 4 unità immobiliari a **Pt\_I** nel corso del 2020, che tuttavia non escludeva la gravità dell'inadempimento accertato. Infatti, le difformità e i vizi rilevati dal CTU nel fabbricato e i ritardi accumulati negli anni, anche in violazione delle scritture private stipulate al fine di tentare di portare a termine le opere, avevano gravemente danneggiato l'interesse della committenza all'operazione programmata di vendita degli immobili a terzi; **2) sul rigetto della domanda degli importi richiesti a titolo di penale contrattuale:** **CP\_I** riteneva erronea la quantificazione operata dal CTU, a cui l'Arbitro aveva aderito, in punto di penale da ritardo, considerato che il contratto stipulato non autorizzava alcun frazionamento della penale – secondo le distinte unità immobiliare e diverse scadenze – che comunque continuava a maturare fino alla risoluzione del contratto e non fino alla data del 5.1.2022, termine finale della consulenza espletata. Pertanto, la committente riteneva congrua la somma di € 600.000,00= a titolo di penale; **3) sul parziale rigetto**

della domanda degli importi richiesti a titolo di risarcimento del danno: l'Arbitro si era limitato ad accogliere la quantificazione del risarcimento effettuata dal CTU rispetto ai vizi riscontrati nelle opere svolte, rigettando le ulteriori voci di danno dedotte, sebbene il CTU non ne avesse negato la sussistenza. Infatti, la lievitazione dei costi per l'approvvigionamento dei materiali negli ultimi anni corrispondeva a un fatto notorio, mentre i maggiori oneri finanziari sopportati da CP\_I risultavano sufficientemente dimostrati dagli estratti conto bancari e dalla contabilità tra la committente e la banca finanziatrice. Quanto alle notule prodotte dalla DL e del procuratore della committente, i fatti riportati circa le modalità di svolgimento dell'appalto negli anni confermavano l'aggravio degli oneri professionali sopportati. Pertanto, in via equitativa, era ragionevole quantificare il maggior danno richiesto in € 278.584,00=.

II.3. Disposta la sospensione della provvisoria efficacia esecutiva del lodo impugnato, richiesta da Pt\_I la stessa era comunque condizionata dalla prestazione di cauzione da parte di Pt\_I nella forma di una fideiussione a prima richiesta; su successiva istanza di CP\_I, la sospensione era in seguito revocata a causa dell'inadempienza della parte onerata. Dunque, senza ulteriore istruttoria, la causa era trattenuta in decisione sulle conclusioni delle Parti come in epigrafe trascritte, previa concessione dei termini di legge per lo scambio di comparse conclusionali e memorie di replica.

**III. Nel merito.** L'impugnazione principale e l'impugnazione incidentale del lodo sono infondate e devono, pertanto, essere respinte.

III.1. Deve in primo luogo premettersi che le Parti allegavano al presente giudizio di impugnazione solo gli atti e i documenti di parte relativi al procedimento arbitrale e non anche il fascicolo del giudizio arbitrale, comprendente in particolare gli atti istruttori e i verbali delle riunioni tenute, il cui esame sarebbe necessario ai fini del decidere: nello specifico l'analisi della CTU svolta a cui l'Arbitro Unico aderiva completamente per motivare la decisione impugnata, nonché le prove testimoniali assunte. Orbene, secondo giurisprudenza di legittimità: "...l'art. 347 u.c.

*c.p.c. trova il suo fondamento nel principio dell'indisponibilità, per le parti, del fascicolo d'ufficio, nel quale sono conservati, oltre alla nota di iscrizione a ruolo ed alle copie degli atti di parte, i verbali delle udienze recanti la sottoscrizione del giudice e del cancelliere, principio che non vige al contrario nell'ambito del giudizio arbitrale, stante la natura privatistica che connota tale giudizio, nell'ambito del quale gli arbitri agiscono come mandatari delle parti, tenuto altresì conto della carenza, nel procedimento arbitrale, degli elementi organizzativi e strutturali indispensabili per il funzionamento dell'art. 347 c.p.c.. Pertanto mentre nel giudizio di appello è obbligo del cancelliere di richiedere il fascicolo d'ufficio di primo grado al giudice a quo, identificabile in base all'impugnata sentenza, nel giudizio conseguente ad impugnazione di lodo arbitrale è onere della parte produrre il fascicolo del relativo giudizio, facendone espressa richiesta al segretario del Collegio arbitrale, la cui sede operativa è ignota al cancelliere del giudice ad quem. Né si può fondatamente ritenere che la corte di merito abbia l'obbligo di acquisire d'ufficio la documentazione necessaria, eventualmente non consegnata spontaneamente dal segretario del collegio arbitrale, posto che la parte, al fine di assolvere all'onere della prova, sulla stessa gravante, può fare ricorso all'art. 210 c.p.c., avanzando alla corte istanza formale di esibizione di documenti in possesso di terzi, previa dimostrazione dell'opposizione di questi alla consegna dei documenti richiesti...*" (Cass. civ., sez. I, sent. n. 9581, 21.7.2000). Le Parti, difatti, si sono limitate a prospettare motivi di impugnazione – ai sensi dell'art. 829/1 nn. 5, 7, 9, 11, 12 c.p.c. e art. 829/3 c.p.c., mentre l'impugnante incidentale neanche ha richiamato i suddetti specifici motivi proponibili nel presente giudizio a critica vincolata – che solo attraverso l'acquisizione del fascicolo del giudizio arbitrale sarebbe stato possibile esaminare. Infatti, non solo non risulta agli atti la contestata CTU – con cui si determinavano i tempi dello svolgimento dei lavori del contratto di appalto ai fini della penale, le eventuali inadempienze delle Parti nell'esecuzione dell'appalto, le difformità e i vizi degli immobili riscontrati e il conseguente risarcimento del danno – ma mancano, altresì, i verbali delle prove testimoniali assunte e le ordinanze di rigetto

dell'eccezione di inammissibilità dei documenti di cui alla memoria *ex art.* 183/6, n. 3 c.p.c. e dell'eccezione di inammissibilità dei testi per incapacità a testimoniare, il tutto anche ai fini di una compiuta valutazione di quanto appena sotto si dirà.

III.2. A tal uopo, infatti, questa Corte reputa necessario ribadire, per quanto emerge dalla documentazione in atti – pure nell'assenza, come detto, del fascicolo arbitrale e dunque *ad abundantiam* – il consolidato orientamento di legittimità con riferimento alla natura di giudizio a critica limitata della impugnativa di lodo. Ritiene, difatti, sul punto la Suprema Corte che “...*in tema di impugnazione del lodo arbitrale: 1) il giudizio di impugnazione per nullità del lodo arbitrale costituisce un giudizio a critica limitata, proponibile soltanto per determinati errores in procedendo specificamente previsti, nonché per inosservanza, da parte degli arbitri, delle regole di diritto nei limiti indicati dall'art. 829 cod. proc. civ., trovando in esso applicazione la regola della specificità della formulazione dei motivi, in considerazione della natura rescindente di tale giudizio e del fatto che solo il rispetto di tale regola può consentire al giudice, e alla parte convenuta, di verificare se le contestazioni formulate corrispondano esattamente ai casi di impugnabilità stabiliti dalla menzionata norma (cfr. Cass. n. 23675/2013, con principio estensibile anche agli arbitrati successivi al d.lgs. n. 40 del 2006); 2) avuto riguardo alla giurisprudenza formatasi in relazione alla sanzione di nullità prevista dall'art. 829, primo comma, n. 4, cod. proc. civ. (nel testo vigente anteriormente alla Novella n. 40/2006), per il lodo contenente disposizioni contraddittorie, sostanzialmente corrispondente al nuovo art.829 n. 11 c.p.c., tale nullità, si è chiarito, non corrisponde a quella dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., ma va intesa nel senso che detta contraddittorietà deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione ed il dispositivo, mentre la contraddittorietà interna tra le diverse parti della motivazione, non espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo, può assumere rilevanza, quale vizio del lodo, soltanto in quanto determini l'impossibilità assoluta di ricostruire l'"iter" logico e giuridico sottostante alla decisione per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello*

*funzionale (Cass. 3768/2006; Cass. 11895/2014; Cass. 1258/2016); 3) il difetto di motivazione, quale vizio riconducibile al vecchio art. 829 n. 4 c.p.c. (ora art.829 n. 5 c.p.c., per carenza del requisito di cui all'art.823 n. 5 c.p.c., esposizione sommaria dei motivi), è stato ravvisato soltanto nell'ipotesi in cui la motivazione del lodo manchi del tutto ovvero sia a tal punto carente da non consentire l'individuazione della "rado" della decisione adottata o, in altre parole, da denotare un "iter" argomentativo assolutamente inaccettabile sul piano dialettico, sì da risolversi in una non-motivazione (Cass.12321/2018; Cass. 6986/2007)...” (così in motivazione Cassazione civile, Sezione I, Ordinanza n. 27321, del 30/11/2020). Ebbene, nel caso che ci occupa, sembra conclusivamente escludersi – alla luce della giurisprudenza di legittimità richiamata – la sussistenza della stessa prospettazione dei vizi pretesi che tendono piuttosto ad offrire temi per una rivalutazione delle decisioni di stretto merito già risolte dall'Arbitro. In particolare, quanto a: contraddittorietà e difetto della motivazione del lodo impugnato (art. 829/1, nn. 5, 11 c.p.c.), invero ampiamente argomentato dall'Arbitro Unico anche in punto di adesione alla CTU espletata; mancata allegazione di violazione delle forme prescritte dalla parti a pena di nullità (art. 829/1, n. 7), o del contraddittorio (art. 829/1, n. 9), risultando in particolare la censura di **Pt\_1** relativa all'utilizzo da parte del CTU di documenti tardivamente prodotti da controparte in quanto allegati alla memoria n. 3, non specificamente motivata in riferimento né alla decisività di essi né comunque alla carenza di necessità dei medesimi a controprova dei documenti prodotti da **CP\_1** in memoria n. 2, come esplicitamente dichiarato dalla medesima parte **Pt\_1** omessa pronuncia da parte dell'Arbitro su domande ed eccezioni formulate nel corso del giudizio (art. 829/1, n. 12), in particolare sulla domanda di accertamento dell'inadempimento e il conseguente risarcimento del danno, formulate da entrambe le Parti, nonché la domanda di risoluzione del contratto d'appalto, tutte esaminate dall'Arbitro, che sulle medesime si è espressamente pronunciato. Quanto – infine – al richiamo all'art. 829/3 c.p.c. (di cui al quinto motivo di impugnazione principale), deve applicarsi il nuovo testo, introdotto*

dall'art. 24 del d.lgs. n. 40/2006, che dispone l'impugnazione dei lodi arbitrari per c.d. *errores in iudicando* solo “...se espressamente disposta dalle parti o dalla legge...”, previsione del tutto mancante nel caso di specie.

**IV. Le spese.** Quanto alle spese, attesa la reciproca soccombenza delle Parti, sussistono i presupposti per la compensazione integrale di esse.

**- PER QUESTI MOTIVI -**

La Corte di Appello di Firenze, ogni altra domanda reietta, definitivamente pronunciando sulla causa introdotta da *Parte\_1*

*[...]* in persona del legale rappresentante *pro tempore*, nei confronti di *Controparte\_1* in persona del legale rappresentante *pro tempore*, avverso il lodo arbitrale emesso in Pistoia il 30.8.2022, così provvede:

- 1) respinge l'impugnativa principale e l'impugnativa incidentale e, per l'effetto, conferma il Lodo impugnato;
- 2) dispone la compensazione integrale delle spese di lite;
- 3) dà atto che sussistono i presupposti per l'applicazione, nei confronti dell'impugnante principale e dell'impugnante incidentale, dell'art. 13/1 *quater* DPR n. 115/2002 in materia di spese di giustizia;
- 4) dispone che in caso di diffusione del presente provvedimento siano omesse le generalità e gli altri dati identificativi delle persone in esso menzionate ai sensi dell'art. 52 del d.l.vo 30.06.2003 n.196.

Firenze, 17.02.2026

IL CONSIGLIERE Est.  
Leonardo Scionti

LA PRESIDENTE  
Daniela Lococo