



## **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 27438/2021 R.G. proposto da:

l'Abbondanza Srl in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentato e difeso dall'avvocato Ivan Carpigo unitamente all'avvocato  
Nada Lucaccioni  
-ricorrente-

contro

Fag Srl In Liquidazione in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentato e difeso dall'avvocato Salvatore Quintino Ferocino  
-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Perugia n. 144/2021  
depositata il 16/03/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 27/03/2026 dal  
Consigliere Silvia Vitro'.

## **FATTI DI CAUSA**

**1)** Fag srl, dopo aver stipulato, in data 5/12/2023, con L'Abbondanza srl un preliminare di compravendita avente ad oggetto un fabbricato da realizzare, costituito da un edificio ad uso commerciale e relative dotazioni, al prezzo di €. 2.596.000, ha richiesto la necessaria variante al

P.P.E. per l'edificio da destinare ad attività commerciale, ha ottenuto il permesso di costruire in variante, ha acquistato la proprietà di tutte le particelle necessarie e a questo punto ha chiesto a L'Abbondanza di rilasciare in suo favore la polizza fideiussoria bancaria da €. 150.000 e di richiedere la prescritta autorizzazione commerciale, mentre la promissaria acquirente è rimasta inadempiente, asserendo inadempimenti da parte della Fag in ordine al mancato rispetto degli standard urbanistici.

La Fag, allora, ha promosso giudizio arbitrale, chiedendo che fosse dichiarata la risoluzione del preliminare per grave inadempimento di L'Abbondanza e che questa fosse condannata al risarcimento danni (quantificati in €. 997.570 o diversa somma), mentre L'Abbondanza, in via riconvenzionale, ha chiesto che il contratto fosse risolto per inadempimento della promissaria venditrice e che questa fosse condannata al risarcimento dei danni.

Dopo l'escussione di un teste e l'esperimento di CTU, il Collegio arbitrale, in data 19/6/2018, ha pronunciato lodo parziale a maggioranza, con parere dissenziente dell'arbitro Roberto Fiorucci (che era stato nominato da L'Abbondanza), dichiarando la risoluzione del preliminare per inadempimento di L'Abbondanza e disponendo la prosecuzione del giudizio per la determinazione del *quantum* del danno, e poi, in data 25/2/2019 (sempre con parere dissenziente dell'arbitro Fiorucci), ha pronunciato il lodo definitivo, condannando L'Abbondanza a risarcire la somma di €. 516.458,97, oltre interessi.

L'Abbondanza ha impugnato entrambi i lodi arbitrali davanti alla Corte d'Appello di Perugia, con atti notificati in data 19/7/2018 e in data 25/2/2019, chiedendo che fosse dichiarata la nullità dei lodi per contraddittorietà manifesta delle disposizioni in essi contenute, ex art. 829, n. 11, c.p.c., per erronea valutazione delle circostanze fattuali dedotte e contraddittorietà delle statuizioni rispetto ai presupposti.

La Corte d'Appello, riunite le impugnazioni dei due lodi, li ha confermati entrambi.

La Corte ha rilevato che l'appellante ha contestato che gli arbitri, avendo distinto le modificazioni sostanziali al progetto iniziale, necessitanti un'approvazione per iscritto della promissaria acquirente, da quelle di natura non sostanziale, per le quali valeva l'accettazione preventiva di cui all'inciso "*comunque accettate*" dell'art. 5 del contratto, avevano omesso di dare atto dell'esistenza o meno delle accettazioni, che l'appellante ha altresì lamentato che l'asservimento del parcheggio alle limitrofe aree attrezzate comportava che gli utenti del supermercato sarebbero stati pregiudicati dall'occupazione degli stalli loro riservati per contratto e costitutiva modifica dei patti originari necessitante una espressa accettazione, che la stessa cosa doveva dirsi per la modifica della pavimentazione originaria (da autobloccanti calcestruzzo su vespaio di pietrame a c.d. prati armati) e che il lodo doveva essere censurato anche laddove aveva ritenuto che il preliminare contenesse un riferimento a servitù di passaggio già costituita, mentre invece vi si rappresentava una servitù di futura costituzione, per una superficie erroneamente definita dagli arbitri "modesta".

L'appellante ha anche contestato che il Collegio arbitrale si fosse discostato dalla CTU circa il costo di costruzione dell'immobile e l'utile d'impresa.

La Corte, esaminati tali motivi di appello, ha ritenuto che nessuno dei vizi lamentati era riconducibile all'ipotesi di contraddittorietà della motivazione, rilevante ai fini dell'art. 829 n. 11 c.p.c., osservando che, premessa la natura dell'impugnazione del lodo come mezzo di impugnazione a critica vincolata, i motivi contemplati dall'art. 829 c.p.c. esprimevano essenzialmente censure sul *modus operandi* degli arbitri, come quella inerente la contraddittorietà della motivazione, con esclusione di ogni possibilità di revisione critica degli argomenti di merito, e che,

invece, nel presente caso le questioni rappresentate dall'appellante erano tese ad una mera rivisitazione delle decisioni di merito e la motivazione del Collegio arbitrale, pur contrastata dall'arbitro dissenziente, aveva una sua intima coerenza logica e una congruità di ragionamento.

**2)** Con ricorso notificato il 18/10/2021 L'Abbondanza srl ha impugnato la sentenza della Corte d'Appello di Perugia, proponendo un unico motivo di ricorso.

Fag srl resiste con controricorso.

Le parti hanno depositato memorie.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1) Motivo di impugnazione:** "Violazione o falsa applicazione dell'art. 829 n. 11 c.p.c. ex art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c.".

La ricorrente contesta la decisione della Corte d'Appello laddove questa ha censurato l'impugnazione di L'Abbondanza ritenendola sostanzialmente una richiesta di riesame del merito della causa, e sostiene che, per contro, essa ha chiaramente indicato le disposizioni contenute nel lodo che risultano viziate da manifesta contraddittorietà.

Sottolinea che la Corte ha affermato che *"i motivi di impugnazione del lodo parziale sono improntati soltanto su ipotetiche contraddizioni interne alla sua motivazione, ma non sono di gravità tale da ingenerare ipotesi di nullità, normalmente limitate ai casi di divergenza tra motivazione e dispositivo e/o di contraddittorietà interne al dispositivo"*, e deduce che, tramite tali affermazioni, la Corte finisce per ammettere che le dedotte e contestate contraddizioni esistano.

Il motivo è inammissibile.

**1.1)** In primo luogo, va respinta l'eccezione di improcedibilità, sollevata dalla controricorrente, per tardività del deposito del ricorso e dei documenti ex art. 369 co. 1 e 2 c.p.c. (che stabilisce il termine di venti giorni dalla notifica del ricorso). Il ricorso è stato notificato il 18/10/2021 e, benché rechi per l'iscrizione la data 11/11/2021, è stato in realtà

depositato in data 4/11/2021, data di invio di plico a mezzo del servizio postale, come da timbro di invio rinvenuto nel fascicolo cartaceo.

**1.2)** Il ricorso invece è inammissibile e va confermata la valutazione della Corte d'Appello, perché il motivo di ricorso non configura censure riconducibili ai motivi di impugnazione del lodo arbitrale ai sensi dell'art. 829 c.p.c, e in particolare del n. 11 di esso (*"L'impugnazione per nullità è ammessa...11. Se il lodo contiene disposizioni contraddittorie"*).

Secondo costante giurisprudenza di questa Corte, *"in tema di arbitrato, la contraddittorietà cui fa riferimento l'art. 829, comma 1, n. 4 c.p.c. (oggi trasfusa nel n. 11 della medesima disposizione), al fine di consentire l'impugnazione per nullità, non corrisponde a quella di cui all'art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c., nel testo anteriore a quello vigente, ma va intesa nel senso che il contrasto deve emergere fra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione e il dispositivo, mentre la contraddizione interna tra le diverse parti della motivazione non rileva come vizio in quanto tale, ma solo allorché impedisca la ricostruzione dell'iter logico e giuridico sottostante alla decisione per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale"* (Cass. civ., sez. VI, 12/01/2021, n. 291; Cass. civ., sez. I, 12/05/2025, n. 12625; Cass. civ., sez. I, 10/06/2024, n. 16117; Cass. civ., sez. I, 21/06/2021, n. 17645; Cass. civ., sez. II, 9/06/2021, n. 16077; Cass. civ., sez. I, 28/05/2014, n. 11895).

Nel presente caso, dalle contestazioni della parte ricorrente non risulta configurabile alcuna contraddittorietà, all'interno dei lodi arbitrali, non solo tra le diverse componenti del dispositivo o tra motivazione e dispositivo, ma neppure tra le varie parti della motivazione (il che, tra l'altro, non configurerebbe neppure un legittimo motivo di impugnazione del lodo).

Né emerge da dette contestazioni un'assenza di motivazione dei lodi che impedisca la ricostruzione dell'iter logico e giuridico sottostante,

derivandone la correttezza del giudizio della Corte d'Appello sulla coerenza e congruità del ragionamento degli arbitri.

Nè la contraddittorietà sostenuta dalla ricorrente è ravvisabile nel contrasto tra la motivazione del Collegio arbitrale e le opinioni dell'arbitro dissenziente, perché tale confronto non configura una contraddittorietà interna alla motivazione dei lodi e le valutazioni dell'arbitro dissenziente individuavano solo la diversa interpretazione dei fatti che la ricorrente oppone al giudizio degli arbitri, con la conseguenza che le contestazioni della medesima si risolvono unicamente in critiche al giudizio di merito degli arbitri, non idonee a integrare i motivi di nullità deducibili ai sensi dell'art. 829 c.p.c., i quali esprimono, come dice la Corte d'Appello, solo censure sul *modus operandi* degli arbitrii, i cui argomenti di merito non sono sindacabili (Cass. civ., sez. II, 16/09/2024, n. 24777: *"Il giudizio di impugnazione del lodo arbitrale per nullità ex art. 829 c.p.c. si articola in due fasi, di cui la prima - rescindente - ha ad oggetto solo la verifica delle eventuali nullità per "errores in procedendo" o inosservanze delle regole di diritto, senza possibilità per la corte d'appello di procedere ad accertamenti di fatto"*; *"Stante in effetti la tassatività dei motivi di impugnazione del lodo arbitrale per nullità e del vizio di cui all'art. 829 c.p.c., n. 11..., se una motivazione del lodo c'è, condivisibile o meno che sia, essa è intangibile, essendo l'impugnazione del lodo arbitrale per nullità un'impugnazione a critica ristretta"*, Cass. civ., sez. VI, 07/09/2020, n. 18529).

**1.3)** Innanzi tutto è infondata la censura della ricorrente che richiama il passo della motivazione della Corte d'Appello, laddove essa fa riferimento a *"ipotetiche contraddizioni interne alla motivazione...del lodo...non...di gravità tale da ingenerare ipotesi di nullità"*, dal momento che il complesso del punto di motivazione della Corte, su riportato, porta chiaramente ad escludere che la Corte abbia ravvisato concrete

contraddizioni interne, integranti il motivo di nullità di cui all'art. 829, n. 11, c.p.c.

**1.4)** Esaminando poi le contestazioni della ricorrente (che nel ricorso ha riprodotto tutte le censure avanzate in sede di appello), si rileva che essa non individua contraddizioni all'interno dei lodi, nel senso sopra detto, ma effettua esclusivamente inammissibili censure di merito, mirando ad ottenere un altrettanto inammissibile riesame del fatto deciso dagli arbitri.

In particolare, laddove la ricorrente si lamenta dell'interpretazione del preliminare relativamente alla questione dell'accettazione, da parte della promissaria acquirente, delle modifiche al progetto costruttivo a fronte di imposizioni da parte di soggetti pubblici, essa non individua affermazioni contraddittorie nel lodo, ma si limita a contestare l'interpretazione data dagli arbitri all'espressione "*comunque accettate*" e l'accertamento degli arbitri circa l'avvenuta accettazione o meno da parte della promissaria acquirente delle modifiche intervenute, e dunque chiede una diversa valutazione di elementi contrattuali.

Circa la questione, poi, dei parcheggi, la ricorrente espressamente, nel ricorso, contesta la valutazione del Collegio arbitrale sull'idoneità delle modifiche a costituire un inadempimento grave, comunicando essa stessa che l'oggetto della censura è una valutazione di merito.

Né spiega quale sarebbe la contraddittorietà tra le premesse e le conclusioni del giudizio arbitrale su detta questione.

Riguardo alla modifica della pavimentazione, inoltre, la ricorrente espressamente afferma (pag. 23 del ricorso) di non condividere la valutazione operata dal Collegio arbitrale circa tale modifica del preliminare e sostiene che l'interpretazione degli arbitri riguardo alla pattuizione tesa ad escludere i prati-armati sia stata influenzata dalla CTU, in tal modo palesemente dimostrando di aver formulato una censura di merito.

Riguardo alla servitù di parcheggio, la ricorrente contesta che gli arbitri abbiano omesso di valutare la gravità o meno della modifica dell'originaria pattuizione, abbiano erroneamente ricostruito le circostanze e abbiano definito come "modesta" la superficie oggetto della servitù di parcheggio, in tal modo evidenziando la richiesta di diversa valutazione dei fatti e delle clausole contrattuali.

Su tali argomenti la ricorrente contesta anche la valutazione degli arbitri circa i dati emersi dalla CTU e sicuramente la valutazione della consulenza tecnica d'ufficio è riservata al giudice del merito.

Quanto al lodo definitivo, sul *quantum*, appartengono senz'altro al merito le contestazioni della ricorrente circa la determinazione del costo di costruzione dell'immobile e dell'utile d'impresa operata dagli arbitri e la ricorrente espressamente espone quelle che secondo lei sarebbero le valutazioni opportune.

Nella parte conclusiva del ricorso la ricorrente afferma che, dunque, il Collegio arbitrale è incorso in un chiaro errore nella valutazione delle circostanze fattuali, così concludendo l'insieme delle censure operate sul giudizio di merito degli arbitri.

**2) Il ricorso va dunque dichiarato inammissibile.**

Le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo a carico della parte ricorrente.

Poiché il ricorso viene disatteso, sussistono le condizioni per dare atto, ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1 - quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, della sussistenza dei presupposti processuali dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

**P.Q.M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso;

condanna la ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese del presente giudizio, che liquida in €. 8.000, oltre a €. 200 per esborsi, oltre alle spese generali, pari al 15% sui compensi, e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il giorno 27/3/2026 nella camera di consiglio della Prima sezione civile della Corte di cassazione.

Il Presidente  
Enrico Scoditti