



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE
PRIMA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Firenze, PRIMA SEZIONE CIVILE, in persona dei Magistrati:
dott. Isabella Mariani Presidente Relatore
dott. Paolo Sangiuolo Consigliere
dott. Alessandra Guerrieri Consigliere
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **565/2024** promossa da:

Parte_1

con il patrocinio dell'Avv. MUCCI ANDREA ALBERTO

[...]

Parte_2

il patrocinio dell'Avv. MUCCI ANDREA ALBERTO

APPELLANTE

contro

Controparte_1

(CF

C.F._1

con il patrocinio dell'Avv. PACI

MARZIA (CF

C.F._2

)

APPELLATO

CONCLUSIONI

Per la parte appellante

Parte_3

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Firenze: a) dichiarare nullo e di nessun effetto il lodo impugnato pronunciato tra le parti in causa, sottoscritto dall'arbitro unico Avv. Lorenzo Ferrara, in data 7 novembre 2023, nel procedimento arbitrale n. 2/2023 incardinato presso la sede della Camera Arbitrale di Firenze istituita presso la sede Camera di Commercio di Firenze, e qui prodotto in copia autentica; il tutto per le ragioni esposte in parte motiva della presente citazione; b) per l'effetto, sia annullata la regolamentazione delle spese liquidate nel lodo, e le stesse siano conseguentemente addossate al sig.

Controparte_1

con condanna, a favore dei sig.ri *Pt_1* e

Parte_2

delle spese di questo

giudizio, nonché delle spese arbitrali, legali e tecniche del giudizio arbitrale. Conseguentemente, nel merito: voglia la Corte di Appello di Firenze, dichiarare che non sussiste responsabilità patrimoniale di **Parte_1** e **Parte_2** per inadempimento delle obbligazioni di cui alla proposta di acquisto del 01/04 – 07/04/2021 e che nulla è dovuto dai sig.ri **Parte_2** e **Parte_1** al sig. **Controparte_1** 27 In caso di soccombenza, dichiarare che gli interessi legali sulla somma residua di € 50.000,00 sono dovuti dal giorno dell'introduzione del giudizio arbitrale da parte del sig. **CP_1** [...] e non dal 28 febbraio 2022. Con vittoria di spese e onorari dei giudizi. Con ogni riserva consentita dalla legge.

Per la parte appellata :

Voglia la Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, disattesa ogni contraria deduzione, istanza e conclusione, dichiarare inammissibile o comunque infondata l'impugnazione avanzata dai Sigg.ri **Parte_1** e **Parte_2** avverso il lodo pronunciato in data 7 novembre 2023 dall'Arbitro unico Avv. Lorenzo Ferrara confermando, per l'effetto, il lodo impugnato. Con vittoria di compensi e spese di lite.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Pt_1 e **Parte_2** impugnano il lodo arbitrale emesso dall'arbitro unico il 7 novembre 2023, che ha accolto la domanda di **Controparte_1** condannandoli in solido al pagamento di € 50.000 per l'inadempimento discendente dalla mancata stipula del contratto di vendita dell'immobile sito in Firenze via del Loretino 11 , oltre interessi, autorizzando il **CP_1** al ritiro dell'assegno depositato presso **CP_2** e condannandoli alle spese, liquidate come nel lodo.

Svolgono le seguenti censure

*“ Ciò premesso, il lodo appare affetto da nullità e comunque ingiusto nelle decisioni assunte; pertanto, viene impugnato in questa sede dai sig.ri **Parte_1** e **Parte_2** con i motivi di impugnazione che seguono. Il lodo, infatti, soggiace comunque al controllo di nullità circa la motivazione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 829 n. 5 e art. 823 n. 5 c.p.c., e può essere altresì dichiarato nullo per contraddittorietà ai sensi dell'art. 829 n. 11 c.p.c. Il lodo viene pertanto impugnato per i seguenti motivi di nullità, secondo le ragioni che si passano ad esporre.*

1- *Motivo di impugnazione per nullità del lodo per omessa motivazione e contraddittorietà ai sensi dell'art. 829 n. 5 e 11 e art. 823 n. 5 c.p.c. Sulla condizione sospensiva e il suo termine Per quanto riguarda in primo luogo la questione della condizione sospensiva cui era subordinato il contratto denominato "proposta di acquisto" del 7 aprile 2021, l'Arbitro ha rilevato che i termini apposti nella proposta di acquisto non erano da considerarsi essenziali e che, in particolare, "è da rilevare che detti termini non erano stati stabiliti con riferimento alla condizione sospensiva prevista da p. 3) della proposta di acquisto. Per quest'ultima, al contrario, alcun termine è indicato nella suddetta proposta." (così il lodo pag. 14). Si sostiene, infatti, che per tutta la durata della condizione sospensiva relativa al rilascio della sentenza pendente tra i proprietari e il loro padre non poteva essere stipulato il contratto preliminare di compravendita e, ovviamente, neppure il definitivo. Per tutta la durata della condizione, per l'Arbitro, la proposta è rimasta priva di effetti, pertanto, i termini previsti per la stipula degli atti del 30 giugno 2021 e 31 ottobre 2021 non potevano essere considerati come essenziali, atteso che il deposito della sentenza del Tribunale di Firenze di cessazione del contenzioso si è verificato solo in data 14 febbraio 2022. Di regola alla condizione è apposto un termine, nel senso che le parti fisseranno un termine massimo entro cui l'evento dedotto in condizione dovrà avverarsi, onde evitare che la situazione di incertezza si protragga troppo a lungo. 7 Del resto, come ha stabilito la Corte di Cassazione, Seconda Sezione Civile, con la sentenza n. 9550 del 18.04.2018 "Se le parti appongono al contratto una condizione (sospensiva o risolutiva) senza indicare un termine per l'avveramento della stessa, può essere chiesta (ed ottenuta) la dichiarazione giudiziale di inefficacia del contratto stesso per il mancato avveramento della condizione sospensiva, o per l'avveramento della condizione risolutiva, nell'ipotesi in cui dovesse*

essere decorso un lasso di tempo sufficientemente lungo entro il quale l'evento contemplato dalle parti avrebbe dovuto verificarsi.” Ora, in verità, sia consentito premettere che la decisione dell'arbitro unico, a parere dell'impugnante, appare contraddittoria, illogica e comunque insufficiente. Ed infatti, posto che non era possibile la vendita del bene da parte di chi non era proprietario, e quindi dai sig.ri Pt_1 e Parte_2

[...] prima della sentenza del Tribunale di Firenze nella causa col padre, la condizione del rilascio della medesima costituisce una "condizione impropria" o condizione legale ossia quella condizione che attribuisce al dedotto evento la natura di requisito essenziale o presupposto logico del negozio giuridico. In altre parole, un requisito necessario di efficacia del contratto. Come rammentato da Cass. Civ. 2863/2006 in un caso pressochè sovrapponibile “le parti contraenti ben possono assumere l'evento consistente nella condicio iuris come requisito di efficacia del negozio, alla stessa stregua della condicio facti, così assoggettando la prima a regolamentazione pattizia, pur non potendola superare od eliminare in forza di un successivo accordo o per loro inerzia, in quanto essa trova fonte nell'ordinamento giuridico ed esula dall'autonomia negoziale, nel senso che il suo definitivo mancato avveramento rende irrimediabilmente inefficace il contratto, quale che si la volontà delle parti stesse (Cass. 2^, 21.5.1997 n. 4514). Le parti, inoltre, nell'ambito della loro autonomia, possono anche apporre (come è avvenuto nella specie) un limite temporale all'avverarsi della condicio iuris, così che il venire meno, nel termine stabilito, dell'elemento (esterno) legalmente necessario che subordina l'efficacia del contratto ne comporta la invalidità.” Ora, la contraddittorietà della decisione e/o dell'insufficienza della motivazione è data, ciò premesso, dalla circostanza che l'Arbitro esclude la presenza di termini di realizzazione della condizione dall'esame del punto 3)

della proposta di acquisto, e solo di quel punto. In realtà, la disposizione va letta ed è possibile interpretarla come la concorde volontà delle parti, con il punto 5) lett. b) e c) ove si prevedeva che € 200.000,00 saranno versati con assegno circolare alla firma del preliminare di compravendita da sottoscrivere entro il 30/06/2021 e comunque 8 successivamente all'avverarsi della condizione sospensiva di cui al punto 3). Peraltro, anche in relazione al punto 6) della proposta, ove si legge che la proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale alla conoscenza dell'avveramento della condizione suddetta, mentre, decorso il termine senza che ciò sia avvenuto "la proposta si dovrà intendere automaticamente decaduta e priva di ogni efficacia" con restituzione immediata dell'assegno bancario. Dunque, nel caso il cui il Venditore non fosse riuscito a ottenere l'avveramento della condizione nel termine, il presente contratto dovrà intendersi come non concluso (e quindi del tutto inefficace tra le parti contraenti), salvo diverso accordo da definirsi al momento (così il secondo capoverso del punto 3). L'Arbitro ha dunque errato nel ritenere non stabiliti termini per l'avveramento della condizione, laddove ricava tale assunto dal punto 3) senza interpretarlo compiutamente per come le parti hanno inteso concordare i propri interessi. I contraenti hanno correlato l'elemento condizionante l'efficacia del contratto al tempo dell'adempimento della prestazione ossia all'esigibilità della prestazione ai sensi dell'art. 1183 Cod. Civ. e così al punto 5b) è stabilito che il contratto preliminare era da "sottoscrivere entro il 30/06/2021 e comunque successivamente all'avverarsi della condizione sospensiva a significare che le prestazioni a carico dei contraenti erano "condizionate" ossia erano esigibili nei termini del 30/06/2021 e 31/10/2021 successivamente all'avveramento della condizione sospensiva. Inoltre, la sentenza della Corte di Cassazione n. 1036565 del 31/03/2022 che in ordine al

perfezionamento della caparra confirmatoria costituita con la consegna di un assegno bancario, ha stabilito che “le parti nell’ambito della loro autonomia contrattuale possono differire la dazione in tutto o in parte ad un momento successivo purché anteriore alla scadenza delle obbligazioni pattuite”. Ne deriva che: 1) il perfezionamento della caparra confirmatoria a mezza della consegna dell’assegno bancario sussiste dal momento dell’incasso da parte del prestatore prima della scadenza delle obbligazioni contrattuali portate dal preliminare e definitivo; 2) la conclusione del contratto preliminare o definitivo, decisiva per la costituzione della caparra confirmatoria, doveva essere assunta entro il 30/06/2021 e 31/10/2021; 3) nei termini stabiliti per la conclusione dei due contratti doveva essere versato il pagamento del prezzo; 4) entro i termini stabiliti per il pagamento del prezzo doveva essere riscosso l’assegno bancario per perfezionare la caparra e in caso di inadempimento azionare l’art. 1385 Cod. Civ. 2° comma. 9 La pretesa di volersi avvalere della condizione sospensiva apposta ad un atto strumentale ad un atto traslativo di beni immobiliari dopo la scadenza dei termini per l’adempimento, necessita della forma scritta ed essenzialmente esige la proroga dei termini; al punto 3 della proposta era previsto che nel caso in cui “il venditore non riesca ad ottenere quanto premesso in questo comma” ovvero non si “avveri la condizione sospensiva” prima della stipula del compromesso d’acquisto, la proposta “deve ritenersi come non conclusa e quindi del tutto inefficace fra le parti contraenti salvo diverso accordo da definirsi al momento”. Alla scadenza dei termini le parti non hanno stretto un accordo in merito e non hanno differito i termini. Il richiamo al termine essenziale in motivazione è dunque illogico perché non pertinente, in quanto questo deve riferirsi alla condizione stessa e non all’adempimento. Infatti, altro insegnamento della Suprema Corte, Cass. Civ. 419/2006, rammenta che: “è

pacifico il principio secondo cui, nel caso in cui una condizione sia costituita da un evento incerto sia nell'an che nel quando, le parti possono concordare un limite temporale riguardo al suo verificarsi, per non lasciare indefinitamente nell'incertezza l'efficacia del contratto, e sono abilitate a porre tale limite nell'interesse esclusivo di una di esse, nonché a rinunciare a farlo valere, anche con comportamenti concludenti. Il che è stato sostanzialmente fatto nella fattispecie in esame, come puntualmente rilevato dalla sentenza impugnata, laddove si afferma che: "se si è in presenza di una condizione, e non di un termine, non ha senso parlare di essenzialità o meno del termine, perché alla data stabilita, o la condizione si è avverata, oppure non si è avverata. Nel caso di specie, alla scadenza stabilita la condizione non si è avverata, per cui il contratto preliminare era tamquam non esset". L'emissione della sentenza favorevole ai venditori è certamente un evento incerto sia nell'an che nel quando perché la sentenza avrebbe dovuto essere quella desiderata e non altra, e perché il giorno dell'emissione era ovviamente fuori dalla disponibilità e conoscenza delle stesse parti. In aggiunta, vi è da dire che con lettera del 31/01/2022 il sig. Controparte_1 invitava i signori Pt_1 e Parte_2 a stipulare il contratto definitivo di compravendita. Sennonché è positivamente accertato che il rilascio della sentenza condizionante è avvenuto il 14/02/2022 per cui non si comprende di quale contratto si chiedeva l'adempimento il 31/01/2022 se era stato pattuito fin dal 01/04/2021 all'art. 6 che "la presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale (contatto preliminare)" non appena i promittenti la vendita fossero stati in grado di presentare i documenti 10 attestanti "il reale rilascio della sentenza" ossia non appena avverata la condizione sospensiva. Il sig. Controparte_1 dunque, chiedeva di concludere la stipula di un contratto definitivo di compravendita in esecuzione di un vincolo contrattuale mai

venuto ad esistenza. La Corte di Cassazione (18/03/2002 n.3942) ha peraltro stabilito che, in tema di contratto sottoposto a condizione sospensiva, ove la condizione non si sia verificata, “non è configurabile un inadempimento delle obbligazioni rispettivamente assunte dalle parti con il contratto giacché l’inadempimento contrattuale è verificabile solo in relazione al contratto efficace; in tale ipotesi non può farsi luogo ai rimedi previsti per il caso di inadempimento delle obbligazioni contrattuali”. L’arbitro ha dunque ritenuto di poter dedurre la sua decisione sulla base di considerazioni approssimative e congetturali, senza tener conto delle peculiarità della situazione e del tipo di condizione sospensiva che le parti, entrambe, avevano inserito e scadenza nel contratto. Peraltro, prima afferma che i termini relativi all’avveramento della condizione non esistono nel contratto e poi, contraddicendosi, sostiene che le date concordate del 30 giugno 2021 e 31 ottobre 2021 non vanno considerate. Il lodo va pertanto sul punto dichiarato nullo, con ogni necessaria conseguenza. Il Motivo di impugnazione per nullità del lodo per omessa motivazione e contraddittorietà ai sensi dell’art. 829 n. 5 e 11 e art. 823 n. 5 c.p.c. Sulle prove testimoniali L’arbitro ha fondato il proprio convincimento circa il fatto che le parti della proposta di acquisto avessero avuto intenzione di proseguire nell’impegno assunto senza tener conto della scadenza dei termini suddetti e, anzi, procedere direttamente con la stesura del contratto definitivo alla data del 28 febbraio 2022 dalle dichiarazioni testimoniali dei sig.ri CP_2 e Dott.ssa Tes_1, rispettivamente mediatore incaricato e notaio presso il quale i contratti avrebbero dovuto essere stipulati. Questo il passaggio: “si aggiunga che il signor CP_1 ed i convenuti si sono recati il 13 gennaio 2022 presso lo studio del Notaio Tes_1 manifestando l’intenzione di stipulare, in relazione alla proposta di acquisto sottoscritta dal signor CP_1 ed accettata dai

convenuti, direttamente il contratto definitivo il 28 febbraio 2022” (pag. 15 del lodo impugnato) 11 Si tratta di una circostanza che i sig.ri **Pt_2** hanno sempre negato, e continuano a farlo, affermando che, quando i termini per l’avveramento erano spirati, si sono recati all’incontro proprio in virtù di quel “salvo diverso accordo da definirsi al momento” di cui al punto 3) della proposta. L’arbitro, però, ha ritenuto provato l’impegno a contrarre, addirittura un contratto definitivo assunto il 13 gennaio 2022 sulla base delle dichiarazioni sottoscritte dai sig.ri **CP_2** e dott.ssa **Tes_1** e corroborate dalla testimonianza degli stessi assunta in sede di istruttoria. Occorre ribadire che in sede di richiesta formale del 31/01/2022 il proponente acquirente è ricorso ad un espediente “ingannevole”: al fine di sostenere che in data 13/01/2022 era stato raggiunto l’accordo, riguardo alla stipula fissata per il giorno 28/01/222, del contratto definitivo di compravendita e far ricadere sui venditori l’inadempimento contrattuale, afferma, contrariamente al vero, che il 13/01/2022 l’evento dedotto in condizione si era avverato “stante il perfezionarsi della condizione sospensiva”, questa è la dichiarazione del **CP_1** quando è documentalmente provato che la sentenza liberatoria è stata emessa il 14/02/2022. In ogni caso, come noto, Cass., Sez. Un., 5 agosto 2020, n. 16723 prevede che “L’inammissibilità della prova testimoniale di un contratto che deve essere provato per iscritto ai sensi dell’art. 2725, comma 1, c.c., attenendo alla tutela processuale di interessi privati, non può essere rilevata d’ufficio, ma deve essere eccepita dalla parte interessata prima dell’ammissione del mezzo istruttorio; qualora, nonostante l’eccezione d’inammissibilità, la prova sia stata egualmente assunta, è onere della parte interessata opporne la nullità secondo le modalità dettate dall’art. 157, comma 2, c.p.c., rimanendo altrimenti la stessa ritualmente acquisita, senza che detta nullità possa più essere fatta

valere in sede di impugnazione” ed infatti, i convenuti nel loro atto difensivo successivo, ossia le memorie conclusionali, hanno eccepito l’inammissibilità della prova per testimoni dell’impegno a contrarre asseritamente assunto. Vi è da segnalare, infatti, che la contraddittorietà della decisione e/o dell’insufficienza della motivazione, è data, ciò premesso, dalla circostanza che l’arbitro ha ritenuto di poter dedurre la prova di un incontro nel quale i sig.ri Pt_2 si sarebbero accordati per impegnarsi alla firma del contratto definitivo dalla testimonianza del Notaio e del mediatore incaricati, ossia utilizzando un mezzo di prova orale per provare un contratto per cui la forma scritta è richiesta ad substantiam. Ciò soprattutto dall’orientamento della cassazione, asserendo, infatti, che la giurisprudenza ritiene legittima una prova di tale tipo. 12 Il lodo cita la pronuncia Cass. Civ. 6 luglio 2022 n. 21411. In verità, però, quella pronuncia non asserisce puramente e semplicemente, a sommosso parere dell’impugnante, che sia ammissibile la prova per testimoni quale prova dei contratti, bensì che ciò può avvenire “purché venga fornita adeguata motivazione della scelta operata”. Tuttavia, nessuna motivazione è stata resa in tal senso nel lodo impugnato, bensì l’arbitro ha fondato il proprio convincimento circa l’asserito accordo contrattuale unicamente dalle stesse testimonianze. Con ciò, peraltro, contravvenendo al contrario insegnamento delle Sezioni Unite, che sul punto ha stabilito che “In materia di atti e contratti per i quali sia richiesta “ad substantiam” la forma scritta, eccettuata l’ipotesi della perdita incolpevole del documento (art. 2724 c.c.), è inammissibile la prova testimoniale della esistenza del negozio e tale inammissibilità può essere dedotta in ogni stato e grado del giudizio ed essere rilevata anche d’ufficio, per quanto riguarda, invece, gli atti e i contratti per i quali la forma scritta sia richiesta soltanto “ad probationem” (nella specie, transazione),

*l'inammissibilità della prova testimoniale non attiene all'ordine pubblico, ma alla tutela di interessi privati e quindi non può essere rilevata d'ufficio e deve, invece, essere eccepita dalla parte interessata, entro il termine dell'art. 157, secondo comma, c.p.c., nella prima istanza o difesa successiva alla sua configurazione." In particolare, l'Arbitro ha assunto la propria decisione senza motivare circa le dichiarazioni rese e come queste si armonizzassero (o meno) con il restante compendio probatorio, ma deducendo dai testi l'esistenza di un successivo impegno tra i sig.ri **Pt_2** e il sig. **CP_1** per il solo fatto che venisse da loro affermato ciò. Eppure, anche per Cass. Civ. n. 5880/2021 "I limiti legali di prova di un contratto per il quale sia richiesta la forma scritta "ad substantiam" o "ad probationem", così come i limiti di valore previsti dall'art. 2721 c.c.per la prova testimoniale, operano esclusivamente quando il suddetto contratto sia invocato in giudizio come fonte di reciproci diritti ed obblighi tra le parti contraenti e non anche quando se ne evochi l'esistenza come semplice fatto storico influente sulla decisione del processo ed il contratto risulti stipulato non tra le parti processuali, ma tra una sola di esse ed un terzo." Ne segue che una decisione che fondi la motivazione poggiando, e trovando la sua ratio, su quella isolata pronuncia, appare doversi annullare perché, come detto, quella pronuncia unicamente considerata non consente ciò, e si fonda peraltro su testimonianze interessate e non terze, laddove sia il mediatore, sia il Notaio avrebbero percepito un compenso dalla conclusione dell'affare. Contrariamente a quanto affermato dall'arbitro (pag. 15 **Per_1**) ossia:" Si aggiunga che il signor **CP_1** i convenuti si sono 13 recati il 13 gennaio 2022 presso lo studio del notaio **Tes_1** manifestando l'intenzione di stipulare in relazione alla proposta d'acquisto sottoscritta dal signor **CP_1** d'accettata dai condividenti, direttamente il contratto definitivo il 28 febbraio 2022. Dette circostanze*

fattuali risultano confermate dai testi escussi alla data del 14 settembre 2023 ossia il notaio *Tes_1* e il signor *CP_2* oltre che dalle dichiarazioni rese da quest'ultimi e allegate all'atto di accesso all'arbitrato.", nelle deposizioni dei testimoni e nei documenti dagli stessi prodotti in giudizio si attesta; 1) dichiarazione scritta di *CP_2* "il notaio *Tes_1* nell'appuntamento del 13/01/2022 aveva già preparato anche una bozza di contratto preliminare di compravendita che le parti non sottoscrissero"; 2) comunicazione scritta del 01/02/2023 del notaio: "in data 13/01/2022 alle ore 16.00 si è svolto presso il mio studio un incontro fra il signor *Controparte_1* e i signori *Parte_1* e *Parte_2* [...] inerente la sottoscrizione del contratto preliminare di vendita immobiliare in Firenze via del Loretino11." Queste circostanze e comportamenti dimostrano che non solo il *CP_1* e i *Pt_2* non avevano il 13/01/2022 l'intenzione di sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita ma dallo stesso incontro non si può dedurre l'intenzione e la determinazione dei convenuti e del *CP_1* di voler stipulare l'atto definitivo. Tale salto logico circa l'interpretazione della volontà e delle intenzioni dei Caramia è stato motivato dall'arbitro sulla base di dichiarazioni e testimonianze di soggetti interessati alle conseguenze dell'affare in oggetto per motivi professionali, ed inoltre è stato fatto in contrasto con quanto affermato dai Caramia e dalle risultanze documentali da questi prodotte senza che fossero adeguatamente e doverosamente vagliate in motivazione, dove in effetti ne manca totalmente traccia, arrivando così a ritenere in modo assiomatico l'inscalfibile intenzione, determinazione e volontà dei Caramia ad addivenire ad un preliminare o ad un definitivo. E dunque, la decisione non solo appare ingiusta perché in contrasto con le modalità di assunzione delle prove orali circa la prova dell'esistenza di un contratto, ma anche perché vi è contraddizione tra motivazione e dispositivo, poiché il

dispositivo è pronunciato su un assunto che non esiste, e che trova la sua forza sull'adesione ad un orientamento giurisprudenziale che in verità dice altro e che, se fosse stato correttamente applicato avrebbe portato a tutta diversa decisione. E la decisione, per quanto possa interessare, appare altresì ingiusta nel merito, poiché, per esempio, la messaggistica considerata nel suo complesso fotografa una situazione nella quale i venditori avvertono il mediatore di comunicare al sig. CP_1 che non si sarebbero impegnati ad alcunché 14 nell'incontro presso lo Studio del Notaio e che serviva una nuova proposta dopo la scadenza dei termini. Vi è da dire che proprio la messaggistica Whatsapp prende avvio da una "proposta 2" e in più punti si fa riferimento al fatto che per i sig.ri Pt_2 la proposta andava aggiornata poiché quella precedente non era più valida. Di ciò il sig. CP_2 era perfettamente informato e la chat si chiudeva con il progetto del mediatore di far visionare l'immobile ad altri acquirenti; utilizzare, dunque, un singolo messaggio, come ha fatto l'Arbitro, per provare il contrario di ciò che la messaggistica indicava appare illogico. L'affermazione dell'arbitro a pagina 18 del lodo "le parti avrebbero concordato il giorno 28/02/2022 per la stipula del contratto definitivo" non trova riscontro nella volontà manifestata dai Caramia quale risulta dal contesto della messaggistica sottoposta alla valutazione dell'arbitro. La sussistenza delle condizioni di risoluzione della proposta di acquisto, si ravvisa nei seguenti messaggi non esaminati: da Parte_2 a CP_2 "11.12.2021 ore 11.04 Oltretutto la vecchia è decaduta per sua espressa previsione quindi credo che anche per CP_1 sia consigliabile la firma della nuova..."; da Pt_1 a CP_2 "11.01.2021 ore 12.59...e soprattutto senza preliminare ne nulla perché giovedì è un incontro non si firma niente scusa a me non tornano questi discorsi.". Ciò detto, comunque, il lodo va sul punto dichiarato nullo perché le

dichiarazioni testimoniali, che non potevano essere assunte, sono tese non a provare il termine e la sua scadenza, come l'Arbitro ha motivato, bensì vorrebbero provare un vero e proprio contratto ulteriore tra i sig.ri Pt_2 e il sig. CP_1 del tutto inesistente, e ciò ovviamente non è consentito. Ne segue che anche su questo punto, il lodo deve essere dichiarato nullo ai sensi dell'art. 829 c.p.c. con ogni conseguenza sulla decisione di merito. III Motivo di impugnazione per nullità del lodo per omessa motivazione e contraddittorietà ai sensi dell'art. 829 n. 5 e 11 e art. 823 n. 5 c.p.c. nonché violazione delle regole di diritto concerne la soluzione di questione pregiudiziale su materia che non può essere oggetto di convenzione di arbitrato e 829 n.12 Sulla caparra confirmatoria In terzo luogo, il merito della controversia è stato deciso con violazione di regole di diritto concernenti la soluzione di questione pregiudiziale su materia che non può essere oggetto di convenzione di arbitrato. 15 a) La decisione basata sull'errata lettura degli atti comporta la soluzione di una questione preliminare che non può essere oggetto di convenzione arbitrale: secondo il lodo, si ha effetto solutorio di un assegno bancario ai fini della sussistenza di valida caparra sul presupposto di un'apodittica certezza di provvista. E' principio consolidato in diritto che la caparra confirmatoria abbia natura reale e presupponga il versamento di una somma di denaro (Cass. 6 febbraio 2013 n. 8832): i suoi effetti, pertanto, non si producono se viene soltanto lasciato in deposito un assegno bancario, non incassato, essendo invece necessario che venga consegnata la somma di denaro convenuta come caparra. Il contratto di deposito, poi, è un contratto reale ad effetti obbligatori, a forma libera, esecuzione continuata e avente ad oggetto la custodia di cose mobili fino alla loro restituzione. Il depositario, in questo caso, non è possessore del bene in questione, ma mero detentore nell'interesse del depositante. L'atto introduttivo

della lite, confondendo il concetto tra deposito del titolo di credito e deposito della somma da esso rappresentata, ha indotto in errore l'arbitro, il quale ha preso per buono il ragionamento - del tutto fuorviante - fatto dalla parte appellata. Si vedano i passaggi contenuti nell'atto introduttivo della lite arbitrale: a), si legge che "l'assegno bancario emesso per l'importo di € 50.000,00 dal CP_1 in favore dei Sigg. Pt_2 costituisce caparra confirmatoria", ma non è mai stata fornita la prova dell'esistenza della relativa provvista ed infatti, b) alla pagina 22, si legge che la consegna dell'assegno era avvenuta a titolo di "deposito cauzionale", ma di cosa? del titolo di credito oppure del denaro? c) sempre alla pagina 22, altro concetto contraddittorio, si legge che "con l'accettazione della proposta la somma SEPPURE ANCORA IN MANO ALL'AGENTE IMMOBILIARE da deposito cauzionale diverrà Persona_2 , seppure sia chiaro che l'agente immobiliare non ha in mano nessuna somma. d) del e, più in avanti, si legge che" l'indisponibilità da parte Venditore di sottoscrivere il contratto definitivo COMPORTERÀ A CARICO DELLO STESSO LA RESTITUZIONE DEL DOPPIO DELLA SOMMA RICEVUTA di cui al punto ... oltre al doppio di eventuali altre somme ricevute a titolo di caparra confirmatoria...". e) A pagina 25, si parla ancora di "tale somma" e così pure alla pagina 28, dove si legge "Contestualmente alla proposta il Sig. Controparte_1 consegnava nelle mani dell'Agenzia immobiliare la somma di € 50.000,00 a mezzo 16 assegno bancario n. 0944365938-09 Banca MPS", ancora una volta confondendo tra titolo e danaro; f) ed ancora il concetto viene erroneamente confuso alla pagina 29: "Tale somma, veniva consegnata a titolo di deposito cauzionale; l'accordo prevedeva espressamente che "con l'accettazione della presente proposta, la somma seppur in mano all'Agente immobiliare, da deposito cauzionale diverrà caparra confirmatoria". È del tutto evidente che la

decisione arbitrale qui impugnata, nel punto in cui condanna la comparente al pagamento della somma di Euro 50.000,00 ed autorizza l'attore al ritiro del famoso assegno, presuppone la decisione pregiudiziale circa l'astratto valore solutorio di un assegno bancario, materia questa che, per le ragioni che diremo, non è devolvibile a giudizio arbitrale. Peraltro, il lodo si presta, anche sotto questo profilo, alle censure in punto di motivazione secondo il disposto dell'art. 829 n.11 c.p.c. L'assegno consegnato in deposito non può assumere carattere di caparra poichè non ha alcun effetto solutorio per la somma da esso rappresentata. La giurisprudenza della Corte di cassazione è granitica nel ritenere che la semplice consegna di un assegno bancario non determini l'effettiva disponibilità delle somme che siano indicate sul titolo. Peraltro, la Suprema Corte di Cassazione, nella sentenza riportata a pag.17 del lodo, numero 10366 del 31/03/2022 dispone che: "Se è vero che la caparra confirmatoria costituisce un contratto che si perfeziona con la consegna che una parte fa all'altra di una somma di denaro o di una quantità di cose fungibili per il caso d'inadempimento della obbligazioni nascenti da un diverso negozio ad essa collegato (c.d. contratto principale) e che la caparra confirmatoria necessaria al perfezionamento del negozio è riferita all'art.1385 Cod.Civ. comma 1 al momento della conclusione del contratto principale, è anche vero che le parti nell'ambito della loro autonomia contrattuale possono differire la dazione, in tutto o in parte, ad un momento successivo purché anteriore alla scadenza delle obbligazioni pattuite" e poi aggiunge:" la caparra confirmatoria in particolare ben può essere costituita mediante la consegna di un assegno bancario, perfezionandosi l'effetto proprio di essa al momento della riscossione della somma recata dall'assegno bancario". Solo se e dal momento in cui la banca versa la somma indicata dall'assegno posto all'incasso ossia quando, a

seguito della presentazione nei termini di legge, il titolo viene pagato, la prestazione della caparra, necessaria al perfezionamento del contratto, può ritenersi effettuata. Nonostante l'arbitro abbia ritenuto, erroneamente, di ravvisare nell'assegno bancario una somma di denaro e ritenere 17 sussistente l'equiparazione tra assegno e denaro, atteso che l'assimilabilità è esclusa dalla giurisprudenza di legittimità, il giorno 7 Aprile 2021, all'accettazione della proposta d'acquisto, nessuna dazione ai promittenti venditori è stata effettuata, né di una somma di denaro né dell'assegno bancario, così come non è avvenuta alcuna ricezione quale comportamento accompagnato da alcuna manifestazione di volontà adesiva. La consegna dell'assegno bancario avviene sempre - secondo la formula correntemente in uso al riguardo - «salvo buon fine»: il perfezionamento della caparra si verifica, cioè, solo nel momento della riscossione della somma indicata dall'assegno. E difatti, conformemente alle regole generali in materia, l'assegno bancario opera, per sua propria natura, pro solvendo e non già pro soluto. Prima di parlare se e come i promittenti venditori avrebbero potuto cooperare per l'incasso della somma rappresentata dall'assegno più volte citato, occorre soffermarsi brevemente sulla questione dell'efficacia solutoria di una siffatta modalità di pagamento. Secondo un primo orientamento, tra l'altro largamente prevalente, la consegna, da parte dell'onere, di assegni circolari o bancari per il pagamento di somme di denaro si configura come datio in solutum. L'efficacia liberatoria di tale atto è subordinata dal preventivo assenso del creditore ovvero dalla sua accettazione, che si ravvisa però nel solo caso in cui trattenga e riscuota l'assegno. Alla base di questo orientamento vi è la norma cardine in tema di obbligazioni pecuniarie: l'art. 1277 c.c., comma 1, c.c., secondo cui “i debiti pecuniari si estinguono con moneta avente corso legale nello Stato al tempo del pagamento e per il

suo valore nominale”. Tale norma, infatti, potrebbe essere derogata solo ed esclusivamente nel caso in cui esista una manifestazione di volontà espressa o presunta in tal senso. Infatti, la consegna di assegni in luogo di contanti può essere lecitamente rifiutata e detto rifiuto non può essere considerato contrario al dovere di correttezza ex art. 1175 c.c. proprio perché viene resa al creditore una prestazione diversa rispetto a quella pattuita. Alla luce di tale orientamento, a nulla rileva che i titoli di credito siano assistiti da particolari garanzie di solvibilità dell'emittente. Inoltre, con il pagamento a mezzo assegni, verrebbe violato l'art. 1182 c.c. (l'obbligazione avente ad oggetto denaro deve essere adempiuta al domicilio del creditore) in quanto l'adempimento verrebbe posto in essere presso la sede dell'istituto bancario (Cass. Civ. Sent. 2200 del 1973; Cass. Civ. Sent. 12324 del 2005). Se l'assegno circolare vale come mezzo di pagamento per prassi universalmente accettata, lo stesso non vale per 18 l'assegno bancario, la cui validità come caparra non è in sè, stante l'incertezza della provvista, ma è subordinata ad una specifica mancanza di cooperazione all'incasso da parte del beneficiario, ciò che presuppone la piena disponibilità del titolo per la funzione specifica alla quale la somma ivi indicata è destinata. In altre parole, nell'ipotesi di costituzione di deposito da convertire in caparra confirmatoria, stante la natura reale dei due istituti giuridici, l'obbligazione si estingue con la consegna del denaro. Con l'assegno, invece, la liberazione del debitore si consegue solo quando il creditore acquista la disponibilità giuridica della somma di denaro considerata. Cosa che, per la particolare vicenda, non sarebbe potuta accadere non essendo mai pervenuto nelle mani dei beneficiari né il titolo, né la somma di danaro che esso rappresentava. Anche la sentenza della Corte di Cassazione 17127 del 9 Agosto 2011 dispone che “allorquando il prenditore dell'assegno, ossia il possessore del titolo,

legittimato a ricevere il pagamento della somma in esso indicata, omette di portare il titolo all'incasso, non può escludersi l'insorgenza degli obblighi propri della caparra con tutte le conseguenze del caso nel senso che, ove risulti l'inadempimento delle obbligazioni cui si riferisce la caparra, sarà tenuto al pagamento di una somma pari al doppio di quella menzionata dal titolo." Se non che i convenuti non hanno ricevuto la caparra mediante consegna dell'assegno bancario. E infatti, l'assegno non viene consegnato il 13/01/2022. Né l'assegno viene consegnato il 31/01/2022 in occasione dell'invito alla stipula per il 28/02/2022 stante (a opinione di controparte) la realizzazione della condizione. Né l'assegno viene consegnato il 14/02/2022 né il mediatore si offre di consegnarlo bensì lo trattiene. Né, infine, l'assegno viene portato il 28/02/2022 a pagamento del prezzo né il mediatore lo restituisce al CP_1 ome previsto dalla proposta. Anche sotto tali profili si chiede pronuncia di nullità del lodo. IV motivo Motivo di impugnazione per nullità del lodo per omessa pronuncia su eccezione ai sensi dell'art. 829 n. 12 Vi è poi un ulteriore motivo relativo a una eccezione sul quale l'Arbitro non si è pronunciato, debitamente sottolineata a pag. 24 della memoria in replica autorizzata dei sig.ri Parte_2 e [...]

Pt_1 depositata in data 5 giugno 2024, ciò ai fini dell'applicazione dell'art. 829 n.12. Prendendo le mosse dall'art. 10 della proposta che recita: "l'indisponibilità da parte del Venditore di sottoscrivere il 19 contratto definitivo comporterà a carico dello stesso la restituzione del doppio della somma ricevuta di cui al punto 5 lettera a) oltre al doppio di eventuali altre somme ricevute a titolo di caparra confirmatoria, se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare la esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali (art. 1385, 2° comma c.c.)", all'Arbitro fu evidenziato che la controparte dichiarava: "E' altresì documentato che il Sig.

CP_1 con raccomandata A/R, diffidava formalmente Parte_1 e [...] Parte_2 a stipulare il contratto di compravendita, convocando i promittenti venditori per il giorno 28.02.2022 ore 17,00, avanti al Notaio Tes_1 ” (c.f.r. p. 15 della memoria del CP_1 del 15/05/2023), ossia dell’invito alla stipula del contratto definitivo di compravendita concordato per il 31/10/2022. Si tratta chiaramente di un invito alla esecuzione del contratto. Si rilevava, quindi, che avendo le parti stabilito che, qualora la parte non inadempiente si avvalga dei rimedi ordinari (art. 1453 c.c. – richiesta di adempimento o di risoluzione del contratto), la caparra conseguentemente perdeva la funzione di risarcimento del danno anticipatamente e convenzionalmente determinato, cedendo il passo ai rimedi ordinari per l’esecuzione del contratto. Il danno subito, quindi, andava integralmente risarcito nei limiti (an) e nell’ammontare (quantum) che doveva essere provato in base alla disciplina di cui all’art. 1453 e ss. c.c. e non calcolati in maniera forfettaria ai sensi dell’art. 1385, 2° comma c.c. Si tratta di una eccezione documentata che invece non ha trovato alcuna risposta nella pronuncia arbitrale, integrando così il motivo di cui all’art. 829 n.12 c.p.c. Anche sotto tali profili si chiede pronuncia di nullità del lodo. V Motivo di impugnazione per nullità del lodo per omessa motivazione e contraddittorietà ai sensi dell’art. 829 n. 11 c.p.c. Sulla apparente motivazione per relationem dell’Arbitro La motivazione del lodo, in più punti, è a tal punto carente da non consentire l’indicazione della ratio propria dell’arbitro circa la decisione adottata. È da censurare il ricorso dell’arbitro a quella che potrebbe essere definita una motivazione per relationem quando afferma: “In merito al profilo di cui sub. a) questo arbitro ritiene di condividere le conclusioni a cui è pervenuto il Tribunale di Firenze sia in accoglimento della domanda di sequestro conservativo sia in sede di reclamo” (lodo

pag.14 punto 3.1) e “Invero come correttamente ha evidenziato il 20 Tribunale di Firenze in ordine al mancato incasso della somma consegnata a titolo di caparra” e poi “nel caso di specie come esattamente stabilito dal Tribunale di Firenze, tenuto conto dell’inadempimento dei convenuti”, “Nel caso di specie come correttamente stabilito dal Tribunale di Firenze nella ordinanza di rigetto del reclamo” (lodo pag. 17 punto 3.2)

L’arbitro si è solo preoccupato di fare pedissequa applicazione delle deduzioni, eccezioni e conclusioni del giudice della cautela senza nulla aggiungere, trasfondendo i pensieri dei giudici cautelari nel lodo. La motivazione del lodo, ossia quella dell’arbitro, è tale, dunque, non consentire l’individuazione della ratio della decisione adottata. Si ritiene, infatti, che l’autorità del provvedimento cautelare non sia invocabile in un diverso processo, nella maniera in cui l’arbitro l’ha acriticamente recepita. L’essersi uniformato ed aver preso a base del proprio giudizio le conclusioni dei procedimenti cautelari, che vanno pur sempre ricondotti alla tutela sommaria e inquadrati in quelli strumentali rispetto al giudizio ordinario di merito a cognizione piena, non è ammissibile. Sul punto, Cass. Civ. 21443 del 6 luglio 2022, secondo cui: “La motivazione della sentenza, con rinvio "per relationem" a provvedimenti giudiziari resi in altro processo, è ammissibile e rispetta il minimo costituzionale richiesto dall'art. 111, comma 6, Cost., purché la condivisione della decisione avvenga attraverso un autonomo esame critico dei motivi d'impugnazione, con richiamo ai contenuti degli atti cui si rinvia, non potendosi risolvere in una acritica adesione al provvedimento richiamato.”, nonché, soprattutto, Cass. Civ. 459 del 10 gennaio 2022, secondo la quale “Nel processo civile, la validità della sentenza la cui motivazione sia redatta "per relationem" ad un provvedimento giudiziario reso in un altro processo, presuppone che essa resti "autosufficiente", riproducendo i contenuti mutuati e

rendendoli oggetto di autonoma valutazione critica nel contesto della diversa causa, in modo da consentire la verifica della sua compatibilità logico-giuridica, mentre deve ritenersi nulla, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c., la sentenza che si limiti alla mera indicazione dell'esistenza del provvedimento richiamato, senza esporne il contenuto e senza compiere alcun apprezzamento delle argomentazioni assunte nell'altro giudizio e della loro pertinenza e decisività rispetto ai temi dibattuti dalle parti, così rendendo impossibile l'individuazione delle ragioni poste a fondamento del dispositivo.”. Non solo. A pag. 15 del lodo si legge “tale ulteriore elemento fattuale conferma, ad avviso di questo Arbitro, che il decorso dei termini indicati nella proposta di acquisto per la stipula del 21 contratto preliminare e del contratto definitivo possano ritenersi essenziali” così denotando contraddittorietà tra le premesse logiche e le conclusioni cui perviene e comunque non chiarendo il percorso motivazionale attraverso il quale giunge a queste conclusioni. Ancora, sempre a pagina 15: “Tenendo conto, dunque, dell'intento – emergente dalle risultanze processuali – di tutte le parti di concludere il contratto definitivo il 28 febbraio 2022 correttamente il sig. CP_1 ha invitato i convenuti, mediante atto di diffida regolarmente ricevuto dai sig.ri Pt_2 , a concludere il contratto di compravendita”. In realtà, innanzitutto il documento non era una diffida bensì un invito ad adempiere, ma soprattutto il sig. CP_1 ha chiesto un adempimento di un contratto che non c'era, che non era efficace. Di nuovo, la contraddittorietà laddove non vi è evidentemente necessità di un atto di diffida se vi è un comune intento. A pag. 16, l'Arbitro ribadisce, al fine di confermare la validità dell'impegno contrattuale ormai scaduto, “Negli stessi messaggi si legge espressamente che il Signor CP_1 ha sempre ritenuto la proposta valida e non decaduta. Dai predetti

messaggi, quindi, traspare che tutte le parti non hanno manifestato in modo univoco il loro intendimento in merito alla natura dei termini previsti”. Sennonché, la chat in questione riguardava i sig.ri Pt_2 e il Mediatore, e non il sig. Controparte_1 il quale non manifestava alcuna volontà bensì al quale veniva riportato esattamente il contrario di quanto affermato. Ciò con la conseguenza che, nuovamente, l'Arbitro dà una motivazione illogica e incoerente con gli elementi che aveva a disposizione. O i messaggi erano discordanti e allora nulla dicono, o non è possibile ritenere che entrambe le parti ritenessero ancora valido il vincolo costituito dalla proposta, non vi è una terza via. Anche sotto questo profilo si chiede pronuncia di nullità del lodo. VI Motivo di impugnazione per nullità del lodo per omessa motivazione e contraddittorietà ai sensi dell'art. 829 n. 11 c.p.c. Sulla decorrenza degli interessi legali Infine, l'Arbitro ha condannato “i convenuti, in solido fra loro, al pagamento della somma di € 50.000,00 oltre interessi con saggio determinato ai sensi dell'art. 1284 4 co. c.c. decorrenti dal 28 febbraio 2022 sino al giorno dell'effettivo soddisfo;”. 22 La motivazione circa la decorrenza degli interessi richiesti, concessi sulla metà del doppio della caparra richiesta, è assolutamente mancante. Come noto, la caparra confirmatoria assolve la funzione di liquidazione convenzionale e anticipata del danno da inadempimento. La restituzione del doppio della caparra confirmatoria copre anche eventuali danni. Gli interessi, quindi, sono regolati come qualsiasi pronuncia di condanna, ovvero dalla decisione. Non si comprende, invece, come l'Arbitro abbia statuito altro, facendoli decorrere dal giorno 28 febbraio 2022, ignorando quel principio ormai consolidato per cui, secondo Cass. Civ. 28573/2013 “ La parte non inadempiente che, avendo versato la caparra, recede dal contratto per l'inadempimento dell'altra e chiede il pagamento del doppio, ai sensi dell'art. 1385,

secondo comma, cod. civ., , accetta tale somma a titolo di integrale risarcimento del danno conseguente all'inadempimento e non può, dunque, pretendere ulteriori e maggiori danni, neppure sotto forma di rivalutazione monetaria della caparra stessa, atteso che il ritardo nell'adempimento del relativo credito, di natura pecuniaria e assoggettato al principio nominalistico sino alla data del pagamento, può essere causa di un'obbligazione risarcitoria del debitore solo in presenza dei presupposti indicati dall'art. 1224 cod. civ.”

Correttamente, semmai, gli interessi sulla parte non riscossa del doppio della caparra dovevano decorrere dalla data dell'introduzione del procedimento arbitrale. Pertanto, è apparente e intrinsecamente contraddittoria e comunque frutto di insanabile incongruenza logica con le premesse, la motivazione della decisione che, preso atto del fatto che una parte della somma di denaro non è mai uscita dalla disponibilità del CP_1 nel condannare al pagamento della parte doppia mancante di tale somma, si facciano decorrere da una data diversa dall'atto introduttivo del giudizio arbitrale, come peraltro lo stesso art. 1284 c.c., citato dall'Arbitro, ancora il calcolo del saggio. SULLA FASE RESCISSORIA art. 830, 2° comma c.p.c. 9. Come è noto, l'art. 830 c.p.c. prevede che, se il lodo venga annullato per i motivi di cui all'art. 829, nn. 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 c.p.c. la Corte di appello investita della questione debba decidere la controversia anche nel merito. Pertanto, se l'Ecc.ma Corte di Appello adita riterrà fondati i motivi di nullità del lodo qui fatti valere dai sig.ri Pt_1 e Parte_2 , dovrà conseguentemente provvedere, oltre alla dichiarazione di nullità dello stesso, a decidere la causa. 23 E allora deve essere ribadito che l'originaria intenzione dei contraenti di sottoporre la stipula del contratto preliminare ed, in esecuzione e differimento di questo, il definitivo all'evento da verificarsi entro il 30/06/2021 ed il 31/10/2021, ossia al rilascio della sentenza liberatoria pendente,

risulta dalla presenza dei dati temporali specifici, significativi della volontà dei contraenti di ritenere il venir meno delle utilità perseguite nel caso di conclusione dei suddetti contratti oltre i suddetti termini ed, altresì, il disinteresse a dare esecuzione, ormai decorsi i termini indicati, alle obbligazioni assunte con la proposta dell'aprile 2021, la cui inefficacia è positivamente ammessa in pendenza della condizione sospensiva, prevista dall'art. 3. La finalità perseguita dal CP_1 con la partecipazione all'incontro del 13/01/2022 nello studio notarile della Dott.ssa Tes_1 per la sottoscrizione del contratto preliminare di vendita (di cui il Notaio aveva preparato addirittura una bozza) consente di comprendere inequivocabilmente il motivo per cui in quella sede venne riproposta la conclusione di un contratto preliminare con esplicita riformulazione della proposta di acquisto dell'aprile del 2021, in riferimento a tale impegnativa il CP_1 era pienamente consapevole che non essendosi verificata la condizione sospensiva né prima né dopo la scadenza prevista, la proposta d'acquisto dell'aprile 2021 era definitivamente decaduta e non si era perfezionata in vincolo contrattuale (contratto preliminare). Seguendo il fallace e insufficiente iter motivazionale dell'arbitro, la proposta di acquisto avrebbe preveduto una condizione di efficacia senza termine congiuntamente ad un termine perentorio e specifico per l'adempimento della prestazione principale del contratto ove la proposta stessa acquistasse efficacia. Però, se così fosse stato voluto e preveduto, il termine per l'adempimento sarebbe stato fissato entro un periodo generico dalla verifica della condizione (i.e. entro sei mesi, entro nove mesi dalla condizione) e non specifico perché del tutto privo di valore; parimenti sarebbe stato inutile prevedere (come la proposta invece espressamente fa) un eventuale nuovo accordo tra le parti in caso di non verifica della condizione in quanto rimane incerto solo l'esito, positivo o

negativo per i venditori, della sentenza, la quale in caso fosse stata negativa non avrebbe permesso alcun tipo di nuovo accordo tra le parti ormai non più nella possibilità di vendere il bene. Era quindi palese la concorde volontà ed interesse delle parti di limitare temporalmente la pendenza della condizione, che poteva considerarsi validamente verificata solo se fosse intervenuta sentenza positiva entro i termini previsti, essendo pertanto la data del 31/10/2021 (fissata per il definitivo) 24 contrattualmente stabilita dalle parti come termine per la realizzazione della condizione. Nessuno dei contraenti ha mostrato interesse, trascorsi i termini di scadenza, alla sottoscrizione dei due contratti fino al momento in cui il CP_1 ha formulato il 31/01/2022 l'invito alla stipula del contratto definitivo di compravendita affermando, contrariamente al vero, che all'incontro del 13/01/2022 la condizione sospensiva si era avverata e, con alta cifra di reticenza, negando che in quella occasione era stato preparato dal notaio una bozza di preliminare evidentemente in sostituzione dei due contratti con scadenza il 30/06/2021 e 31/10/2021 previsti dalla proposta di acquisto in quelle date. Proprio le dichiarazioni del CP_1 confermano, poi, che la caparra nella fattispecie in esame non ha assolto la sua funzione di acconto sul pagamento (come previsto dall'art. 1385 c.c.) ed, infatti, controparte si è recato all'incontro del 28/02/2022 (fissato unilateralmente) con assegni circolari per l'intero prezzo indicato nel contratto (ossia € 650.000,00) se, invece, la caparra fosse stata validamente versata (e, quindi, avesse assolto la sua funzione) in sede di stipula CP_1 avrebbe portato la minor somma di € 600.000,00, al fine di detrarre quanto già corrisposto a titolo di caparra. Fermo restando quanto già detto circa l'effetto solutorio dell'assegno bancario depositato presso il sig. CP_2, corrisponde al vero che il comportamento del prenditore del titolo che, dopo averne accettato la consegna, ometta di porlo

all'incasso, trattenendo comunque l'assegno e non restituendolo all'acquirente, è contrario ai principi di correttezza e buona fede e, ove risulti inadempiente all'obbligazione cui si riferisce la caparra, egli sarà tenuto al pagamento di una somma pari al doppio di quella indicata nell'assegno. Se però, come è avvenuto, l'omesso incasso non è riferibile al comportamento del prenditore, che non ha mai conseguito il possesso del titolo e non per sua colpa, il contratto di caparra non è stato validamente posto in essere, con ogni conseguenza sul punto.

Si è costituito **Controparte_1** chiedendo la dichiarazione di inammissibilità o comunque di infondatezza della impugnazione del lodo.

Le parti hanno concluso alla udienza del 17 marzo 2026 che si è tenuta in modalità cartolare con termini a ritroso per deposito di memorie.

La impugnazione deve essere decisa come segue.

In sintesi, il lodo ha deciso la causa istaurata da **CP_1** contro i fratelli **Pt_2** ; egli assumeva che: essi avevano sottoscritto proposta accettata avente ad oggetto un immobile sito in Firenze; contestualmente alla proposta il **CP_1** aveva rilasciato assegno per 50.000 € divenuta caparra confirmatoria con la accettazione della indicata proposta; la proposta era subordinata alla condizione sospensiva della definizione di causa pendente tra padre e fratelli **Pt_2** entro il 30 giugno 2021 o comunque successivamente all'avverarsi di tale condizione. I **Pt_2** rappresentavano che la condizione si sarebbe avverata l'11 febbraio 2022. La causa si era in effetti definita, per cessazione della materia del contendere il 14 febbraio 2022 ma nessuno compariva davanti al Notaio il 28 febbraio e i **Pt_2** avevano pochi giorni prima venduto l'immobile ad altri. Il **CP_1** pertanto, chiedeva la condanna al pagamento della somma di € 50.000 e la restituzione dell'assegno, in sede arbitrale. La domanda veniva accolta.

La impugnazione del lodo si articolava nelle seguenti censure:

- 1- **Art.829 n. 5 e 11 cpc.** *L'impugnazione per nullità è ammessa, nonostante qualunque preventiva rinuncia, nei casi seguenti: 5) se il lodo non ha i requisiti indicati nei numeri 5), 6), 7) dell'articolo 823; 11) se il lodo contiene disposizioni contraddittorie; art. 823 n. 5 cpc; Il lodo è deliberato a maggioranza di voti con la partecipazione di tutti gli arbitri ed è quindi redatto per iscritto. Ciascun arbitro può chiedere che il lodo, o una parte di esso, sia deliberato dagli arbitri riuniti in conferenza personale. Il lodo deve contenere:.....5) l'esposizione sommaria dei motivi...*

Lamenta parte impugnante avere errato l'arbitro laddove ha ritenuto che i termini apposti per la stipula del contratto non erano stabiliti in relazione alla condizione sospensiva e non si trattava di termini essenziali. Dopodiché la parte articola una motivazione avente ad oggetto una ricostruzione in diritto contraria alla decisione dell'arbitro e valuta la motivazione come congetturale e approssimativa dovendo viceversa ritenersi che termini essenziali erano stati apposti alla condizione. Appare del tutto evidente come d'altra parte rilevato dal convenuto, che la censura come sopra sinteticamente riportata ma come indicata per esteso e letteralmente in parte espositiva, non rientra in alcuna delle ipotesi invocate dalla parte impugnante.

È noto che i motivi di nullità del lodo sono tipici (**Cass. civ., Sez. I, Ordinanza, 11/12/2025, n. 32248** *Il giudizio di impugnazione per nullità del lodo arbitrale costituisce un giudizio a critica limitata, proponibile soltanto per determinati errores in procedendo specificamente previsti e per inosservanza delle regole di diritto nei limiti indicati dall'[art. 829](#), comma 3, cod. proc. civ.*

È altresì previsto dall'art. 829 3 comma che la impugnazione per violazione di regole di diritto nel merito è possibile solo dove sia espressamente pattuito (**Cass. civ., Sez. I, Sentenza, 13/10/2025, n. 27335** *L'impugnazione di un lodo arbitrale per violazione delle regole di diritto*

relative al merito della controversia è ammessa solo se espressamente disposta dalle parti o dalla legge. In ogni caso, è ammessa l'impugnazione delle decisioni per contrarietà all'ordine pubblico. Tuttavia, il rinvio alla clausola di ordine pubblico deve essere interpretato in senso restrittivo come limite alle norme fondamentali e cogenti dell'ordinamento, escludendo le norme imperative che rientrano nel c.d. ordine pubblico interno.).

La censura svolta dalla parte è evidentemente solo una censura sul merito della decisione, ritenendosi che l'arbitro abbia mal applicato le regole dettate in materia di contratto, condizione e termini. Tale ipotesi di impugnazione non era prevista in sede di clausola compromissoria (v. art.- 14 proposta irrevocabile di acquisto) e la parte impugnante nulla ha potuto contro eccepire sul punto. Anche nella seconda memoria, laddove finalmente replica alla eccezione di inammissibilità, parte impugnante elenca gli errori nel ragionamento dell'arbitro inerenti a , *termini della proposta , preliminare mai firmato, accordo per definitivo provato da testimoni, mancata stipula del definito per dolo dei caramia, e condanna al pagamento del doppio della caparra.* Appare evidente che trattasi del merito della questione decisa dall'arbitro, della censura alla motivazione in fatto e diritto della stessa e della inammissibile rivalutazione proposta al giudice della impugnazione come fosse giudice dell'appello sui capi impugnati, sulle ragioni della censura e sulla differente soluzione proposta. Né è fondata la sussunzione della fattispecie nell'alveo del n. 11 . Le disposizioni contraddittorie sono così ricostruite dalla giurisprudenza: **Corte d'Appello Genova, Sez. I, Sentenza, 07/08/2020, n. 772** *In tema di arbitrato, la sanzione di nullità prevista dall'[art. 829](#) n. 11 c.p.c. per il lodo contenente disposizioni contraddittorie deve essere intesa nel senso che detta contraddittorietà deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo o tra la motivazione ed il dispositivo ovvero concretizzarsi in un contrasto fra parti*

della motivazione di gravità tale da rendere impossibile la ricostruzione della ratio decidendi, traducendosi in sostanziale mancanza della motivazione stessa.

La ipotesi non è neppure enunciata da parte appellante la quale lamenta la contraddittorietà della motivazione del lodo nel senso della sua erroneità in diritto. Non vi è alcuna discrasia tra motivazione e dispositivo, né tra le diverse componenti della motivazione congruenti tra loro né vi è assenza di motivazione in fatto e diritto. Semplicemente la motivazione è criticata in quanto tale, perché asseritamente erronea. Ed in effetti, l'arbitro, prima ricostruisce il fatto e gli antecedenti giudiziari, e successivamente in diritto motiva sulla assenza di essenzialità dei termini indicati in contratto, sulla permanente volontà di stipulare il contratto desunta da prove testimoniali e sulla correttezza del comportamento del CP_1 i invito alla stipula del contratto.

Quanto sopra in relazione al punto 11 . Il punto 5 (assenza di motivazione , sottoscrizione dispositivo) non è neppure circostanziato.

2- Art. 829 nn. 5 e 11 e 823 c.p.c. Si lamenta la utilizzabilità dei testi per la prova di un contratto per cui è richiesta la forma scritta. Appare sufficiente il richiamo a quanto sopra motivato. La denuncia attiene all'applicazione di una norma di legge in materia di prova, che si assume errata. Il ragionamento dell'arbitro non è contraddittorio in alcun passaggio, semplicemente si ritiene errato. Ciò in sede di impugnazione di lodo, non è ammissibile.

3- Artt. 829 nn. 5 e 11 e 823 n. 5 c.p.c., nonché violazione di regole di diritto concernente soluzione di questione pregiudiziale in materia che non può essere oggetto di convenzione e 829 n. 12 in materia di caparra confirmatoria.

La decisione pregiudiziale che non potrebbe essere devoluta in arbitri è l'astratto valore solutorio di un assegno bancario. Si richiama quindi l'art. 829 4 comma n. 2 che indica la ammissibilità

della impugnazione per violazione di regola di diritto quando la questione pregiudiziale non può essere devoluta in arbitri.

Deve osservarsi in primo luogo che solo questo è il motivo espressamente sviluppato nel punto 3 di censura. Gli altri motivi sono enunciati come rubrica dell'articolo, ma in alcun modo illustrati come effettivi motivi di censura; in ogni caso quanto alle asserite violazioni di legge o alla contraddittorietà della motivazione, si richiama quanto sopra già ritenuto. L'unico motivo esaminabile è pertanto quello afferente il comma 4 n. 2. Come noto, il principio generale è l'arbitrabilità delle controversie, essendo da escludersi quelle espressamente previste come tali dalla legge. Secondo nota dottrina infatti *“Dall'art. 806 si evince chiaramente che la regola è l'arbitrabilità mentre solo in casi eccezionali, nei casi espressamente previsti dal legislatore vige il divieto di arbitrabilità”*. In particolare l'art. 806 richiama le questioni attinenti a diritti indisponibili se espressamente vietati (vi rientrano le controversie in materia familiare) e le controversie di lavoro.

Altre sono le ipotesi tipiche elaborate dalla giurisprudenza, ma parte impugnante non ha (neppure rinviando a successive specificazioni) enucleato alcuna ipotesi di questione sottratta alla controvertibilità in arbitri. Anche tale censura è quindi del tutto inammissibile.

4- Art. 829 n. 12 c.p.c. omessa pronuncia sulla “eccezione di invito alla esecuzione del contratto”, nelle stesse parole di parte impugnante. Parte impugnante richiama quanto indicato a pag. 24 memoria autorizzata 5 giugno 2024 ma tale memoria non si rinviene tra i depositi effettuati dalle parti. Non è possibile, pertanto, il riscontro sulla effettività della eccezione e sul suo contenuto. In ogni caso pare di comprendere che i Caramia avevano rilevato che poiché il CP_1 aveva diffidato gli stessi a comparire e quindi aveva chiesto la esecuzione del contratto, ne era conseguita a termini di contratto, la perdita della

funzione svolta dalla caparra e il danno doveva risarcirsi secondo le norme ordinarie. La difesa richiamata dai *Pt_2*, nel senso evincibile dagli atti (in assenza della memoria) non è affatto qualificabile come eccezione ma trattasi di difesa che attiene allo svolgimento del ragionamento giuridico dell'arbitro e che di nuovo non può trovare ingresso in questa sede. Non attiene infatti alla allegazione di un fatto impeditivo estintivo o modificativo che ampli il thema decidendum. Non vi è pertanto alcun difetto di esame ai sensi del richiamato articolo di legge.

5- Art. 829 n. 11 c.p.c. Apparente motivazione per relationem; lamenta parte impugnante che l'arbitro abbia fatto rinvio alle pronunce giurisdizionali che si erano occupate del caso e che ciò costituisca assenza di motivazione. Il richiamo è tuttavia alla regola relativa alle disposizioni contraddittorie contenute nel lodo e quindi la fattispecie tassativa indicata, non si attaglia alla descrizione del caso. Nel resto, si richiama quanto sopra già motivato in relazione a cosa debba intendersi per contraddittorietà tra motivazione e dispositivo o all'interno della motivazione. Il passaggio espressamente richiamato (i termini ... possano ritenersi essenziali) è letto all'inverso del suo reale contenuto (con una forzatura logica assai discutibile) ed è evidente che la motivazione dell'arbitro si fonda proprio e senza alcun dubbio, sulla ritenuta non essenzialità del termine.

6- Art. 829 n. 11 c.p.c. decorrenza degli interessi. Lamenta parte impugnante la mancanza di motivazione sulla decorrenza degli interessi. Di nuovo trattasi di argomento che attiene alla impugnazione del governo delle *regulae iuris* . Volerla fare rientrare nel concetto di contraddittorietà delle disposizioni è forzatura logica inammissibile. Nessuna contraddittorietà, ma eventualmente un errore in diritto, non impugnabile.

La impugnazione del lodo è pertanto integralmente inammissibile.

Non vi è luogo, pertanto, al passaggio alla fase rescissoria.

Le spese seguono la soccombenza (scaglione disputatum valori medi, senza fase istruttoria).

La grave pretestuosità della impugnazione impone la condanna di cui all'art. 96, III comma c.p.c.

P.Q.M.

Dichiara inammissibile la impugnazione del lodo arbitrale sottoscritto dall'arbitro unico il 7 novembre 2023 nel procedimento arbitrale 2/2023 Camera arbitrale di Firenze presso Camera di Commercio di Firenze,

condanna *Parte_1* e *Parte_2* al pagamento delle spese di lite del grado in favore di *CP_1*
[...] che liquida in € 6996 per compensi oltre rimborso spese forfetarie IVA e Cap e pari somma a titolo di penale ai sensi dell'art. 96 III comma c.p.c..

Firenze 15 giugno 2026

La presidente relatrice

Isabella Mariani