



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**In Nome del Popolo Italiano**  
**CORTE D'APPELLO DI TORINO**  
**- Sezione Terza Civile -**

riunita in Camera di Consiglio da remoto su dispositivo telematico "Teams", ai sensi dell'art. 23, co. 9, d.l. n. 137/20 (conv. nella l. n. 176/20), nelle persone dei Signori Magistrati:

<b>Dott.sa Ombretta SALVETTI</b>	<b>Presidente</b>
<b>Dott. Fabrizio APRILE</b>	<b>Consigliere relatore</b>
<b>Dott.sa Paola FERRARI BRAVO</b>	<b>Consigliere</b>

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile iscritta al n. **520/20** R.G. promossa da:

**G.P.H. GROUP S.r.l.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Torino presso lo studio dell'Avv. G. G. Steve che la rappresenta e difende per procura in atti

**- PARTE IMPUGNANTE -**

**c o n t r o**

**FEVARD S.r.l.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Torino presso lo studio dell'Avv. P. Ripa che la rappresenta e difende per procura in atti

**- PARTE RESISTENTE -**

Udienza di precisazione delle conclusioni del 21/01/2021 con modalità di trattazione scritta ai sensi degli artt. 83, co. 7, lett. *h*), d.l. n. 18/20 (conv. nella l. n. 27/20) e 221, co. 4, d.l. n. 34/20 (conv. nella l. n. 77/20).

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

PER PARTE IMPUGNANTE

*"Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, nel merito: in via principale: in accoglimento della proposta impugnazione, ai sensi dell'art. 830 comma 1 c.p.c., previo accertamento della nullità parziale e degli errori di diritto contenuti nel lodo*



*pronunciato dall'Arbitro Unico, Notaio Ilaria Principale, in data 16.12.2019, reso nella causa R.G. CCIAA Torino n. 1/2019, come indicati in narrativa; per l'effetto, ai sensi dell'art. 830 comma II c.p.c., decidere la controversia nel merito e conseguentemente rigettare totalmente o parzialmente le domande in primo grado formulate dalla FEVARDA s.r.l., o in difetto ridurre congruamente l'ammontare del quantum dovuto. Con il favore di spese e compensi di entrambi i gradi di giudizio e della fase cautelare, comprese quelle di CTU, o in subordine compensate le spese totalmente ovvero parzialmente".*

PER PARTE RESISTENTE

*"Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, contrariis reiectis, in via preliminare. Dichiarare inammissibile e/ improcedibile l'impugnazione, per le ragioni di cui in atto.*

*Nel merito. Dichiarare infondata in fatto e in diritto l'azione di nullità parziale del lodo arbitrale ex adverso sollevata e, conseguentemente, confermare in ogni sua parte il Lodo 1/2019 del 16/12/2019 pronunciato dall'Arbitro Unico Notaio Ilaria dott.ssa Principale di Chieri, dichiarando che non ricorre alcuna delle cause di nullità avversariamente sollevate, e in ogni caso e per l'effetto, dato atto del giudicato interno sulla declaratoria di risoluzione per inadempimento del preliminare del 7/3/2014 per fatto e colpa della GPH Group srl, con ogni conseguenza di legge e sull'ordine di riconsegna dell'immobile di Strada Antica di Collegno 248 alla Fevard srl; condannare la GPH Group srl a pagare alla Fevard srl una indennità di occupazione senza titolo nella misura di € 90.405,79, o altra veriore, comprensiva di interessi e rivalutazione monetaria dal maggio 2014 all'ottobre 2018 - oltre gli ulteriori interessi e rivalutazione fino al saldo, già effettuata ogni opportuna compensazione con quanto versato dalla GPH Group srl; accertare che i danni residuati sull'immobile di Strada Antica di Collegno sono riconducibili a fatto e colpa di GPH Group srl, corrispondono a quanto accertato e dichiarato dalla CTU, geom. Mosso e, per l'effetto, condannare la resistente al risarcimento degli stessi a favore di Fevard srl, nella misura di € 3.995,10, si ritiene oltre IVA, oltre interessi e rivalutazione monetaria, dalla data della diffida formale al saldo, da questa difesa conteggiati in ulteriori € 1.878,92; con vittoria di spese della presente procedura e della procedura arbitrale e della fase cautelare, ivi comprese tutte le spese di custodia ed tutte le spese ed i costi eventualmente sostenuti e/o sostenende dal custode per ottemperare agli*



*incarichi di risanamento di cui all'ordinanza di sequestro giudiziario e nomina custode".*

**Oggetto:** impugnazione di lodo arbitrale.

### MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, la G.P.H. GROUP S.r.l. chiedeva dichiararsi la parziale nullità ex art. 829, co. 3. c.p.c. del lodo pronunciato in data 16/12/2019 dall'Arbitro Unico della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Torino nella parte in cui l'aveva condannata al pagamento in favore della FEVARD S.r.l. della somma di € 90.475,79 a titolo di risarcimento del danno per l'occupazione abusiva del fabbricato a uso commerciale di Torino, Strada Antica di Collegno n. 248, di cui l'impugnante era stata immessa nel possesso in forza del contratto preliminare di vendita *inter partes* del 7/03/2014, risoltosi quindi in data 10/03/2017 per inadempimento della promissaria acquirente, che aveva così perso il titolo occupativo dell'immobile. L'impugnante lamentava che l'arbitro aveva violato le regole di diritto applicabili alla fattispecie ritenendo erroneamente che:

- il danno da occupazione abusiva sussistesse *in re ipsa*, mentre, al contrario, sarebbe stato onere del proprietario provare l'effettivo pregiudizio patito in conseguenza della mancata disponibilità dell'immobile;
- l'ammontare del risarcimento dovesse decorrere dalla data di immissione nel possesso del fabbricato, anziché da quella di risoluzione del contratto, posto che fino a quest'ultimo momento la promissaria acquirente si era trovata nella posizione di possessore di buona fede ai sensi e per gli effetti dell'art. 1148 c.c.;
- le spese legali e di arbitrato dovessero gravare esclusivamente sulla parte soccombente.

Si costituiva la FEVARD S.r.l. eccependo preliminarmente l'improcedibilità dell'impugnazione, in quanto la controparte aveva ommesso di depositare il fascicolo d'ufficio dell'arbitrato, e chiedendone il rigetto nel merito, poiché l'arbitro non era incorso in alcuna violazione di legge.

2. È infondata la preliminare eccezione di improcedibilità, in quanto i motivi di nullità evidenziati dall'impugnante attengono propriamente a profili decisori del lodo in sé considerato (debitamente allegato all'atto introduttivo del presente giudizio), non ad atti della fase procedimentale.



3. Prima di affrontare il merito dell'impugnazione, ritiene questa Corte doveroso e imprescindibile precisare e definire la portata applicativa del motivo di nullità del lodo di cui all'art. 829, co. 3, c.p.c. (nel testo successivo alle modifiche apportate dal d.lgs. n. 40/06, senz'altro applicabili *ratione temporis*); tale norma, nonostante una formulazione letterale apparentemente ampia, deve essere comunque interpretata in maniera tendenzialmente restrittiva in funzione della (e in ossequio alla) generale *ratio* cui si ispira la materia dell'impugnazione per nullità del lodo arbitrale: in effetti, quello disciplinato dagli artt. 828-830 c.p.c. (specie in relazione a un arbitrato rituale) costituisce un rimedio impugnatorio a critica vincolata, sicché le ipotesi di nullità descritte dall'art. 829 c.p.c. non solo devono ritenersi tassative e insuscettibili di ampliamento analogico, ma, appunto, devono interpretarsi in forma restrittiva affinché l'impugnazione del lodo rimanga contenuta – in accordo tanto con la volontà legislativa quanto con la volontà negoziale delle parti espressasi attraverso la stipulazione della clausola compromissoria – nell'ambito, a minore intensità, di una *querela nullitatis* (e non di un appello *tout court*, che involga ogni profilo procedimentale e contenutistico del lodo) e non degeneri in un espediente di generalizzata critica al merito della decisione arbitrale per provocarne un diverso esito maggiormente favorevole alla parte impugnante.

È esattamente questa premura contenitiva a giustificare il fatto che la disposizione ex art. 829, co. 3, c.p.c., laddove prevede che possa chiedersi la nullità del lodo quand'esso sia viziato dalla «*violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia*», debba conformarsi ai medesimi limiti logico-giuridici propri della norma omologa e “parallela” di cui all'art. 360, co. 1, n. 3), c.p.c. sugli *errores in iudicando* ricorribili per cassazione. Come già rilevato e deciso da un precedente di questa stessa Corte d'Appello degno di continuità, va ribadito che «*Il legislatore ha inteso unificare, nell'impugnazione per nullità del lodo ex art. 829 c.p.c. [nel testo anteriore al d.lgs. n. 40/06, ma con identica ratio, n.d.e.], i due gravami, distintamente previsti dal codice abrogato, dell'appello e dell'azione di nullità, con il disporre, nel primo comma, di un rimedio di carattere formale e irrinunciabile per specifici errores in procedendo e nel capoverso [ora nel terzo comma] un rimedio simile all'appello con la possibilità d'impugnare il lodo per errores in iudicando, sebbene limitato alla violazione e falsa applicazione di*



norme di diritto nel significato voluto dall'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.» (App. Torino, 1/02/2011; la sottolineatura è dell'estensore).

La tesi, inoltre, ha trovato conforme eco nella giurisprudenza di legittimità, ove si è definitivamente affermato che «*La denuncia di nullità del lodo arbitrale, ai sensi dell'art. 829, comma 2, c.p.c., per inosservanza delle regole di diritto "in iudicando" è ammissibile solo se circoscritta entro i medesimi confini della violazione di legge opponibile con il ricorso per cassazione ex art. 360, comma 1 n. 3, c.p.c.»* (Cass., ord., n. 16559/20).

Dunque, gli *errores in iudicando* rilevanti ai sensi dell'art. 829, co. 3, c.p.c. quale vizio di nullità del lodo, investono «*tanto quello di violazione di legge, ossia l'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una previsione normativa, implicante un problema interpretativo della stessa, quanto quello di falsa applicazione della legge, consistente nella sussunzione della fattispecie concreta in una qualificazione giuridica che non le si addice, perché la fattispecie astratta da essa prevista non è idonea a regolarla, oppure nel trarre dalla norma, in relazione alla fattispecie concreta, conseguenze giuridiche che ne contraddicono la pur corretta interpretazione»* (Cass. n. 23851/19). Detto altrimenti, il giudizio di diritto attiene, in primo luogo, alla ricerca e all'interpretazione della norma ritenuta regolatrice del caso concreto e, in secondo luogo, all'applicazione della norma stessa una volta correttamente individuata e interpretata (cfr. anche Cass. n. 640/19).

Questi e non altri (pur astrattamente configurabili) sono i limiti all'interno dei quali è integrata la «*violazione delle regole di diritto*», nel cui ambito, tutt'al più, a fronte dell'esplicito collegamento ex art. 829, co. 3, c.p.c. «*al merito della controversia*», può anche annoverarsi il travisamento più o meno intenso della situazione di fatto sottoposta all'attenzione dell'arbitro, potendo infatti il giudizio rescindente della Corte d'Appello spingersi a valutare anche eventuali «*lacune d'indagine e di motivazione, che potrebbero evidenziare l'inosservanza di legge solo all'esito del riscontro dell'omesso o inadeguato esame di circostanze di carattere decisivo*» (Cass. n. 28997/18), ossia, in altre parole, allorché la violazione delle norme di diritto consegua a un'erronea comprensione della *quaestio facti*.

4. Tutto ciò premesso e chiarito, si ritiene che il primo profilo della rassegna censoria proposta dalla G.P.H. GROUP S.r.l. non corrisponda a un effettivo *error in iudicando* nel suo senso proprio ora prospettato.



Si osserva innanzitutto come nessuna obiezione concerne l'individuazione, da parte dell'arbitro, delle norme di diritto (quelle ex artt. 1223, 1226 e 2056 c.c.) applicabili al caso del risarcimento del danno conseguente all'occupazione *sine titulo* (o, meglio, con titolo venuto meno in esito alla risoluzione dell'originario vincolo contrattuale) del fabbricato oggetto del preliminare di vendita del 7/03/2014; semmai, quello che denuncia l'impugnante è, a suo dire, l'errata interpretazione e applicazione di tali norme nel momento in cui esse hanno trascurato che sarebbe stato onere del creditore (ossia della FEVARD S.r.l.) provare l'effettività del danno da occupazione abusiva e, quindi, «*dimostrare che l'occupazione gli ha cagionato una diminuzione patrimoniale, e lo ha privato di opportunità commerciali nel frattempo presentatesi [poiché] la prova del danno in punto an non può prescindere da allegazioni sull'esistenza di affari o di trattative intercorse con soggetti diversi dal debitore e, quantomeno, allegazioni che manifestino l'intenzione concreta dell'alienante di mettere l'immobile a frutto durante l'occupazione*» (citazione, pag. 9).

Così formulato, tale motivo non evidenzia affatto un errore di diritto, poiché l'arbitro ha semplicemente aderito a una determinata opzione interpretativa (al massimo discutibile o non condivisibile, ma di certo non errata, anche perché avallata dalla Suprema Corte, pure in tempi recenti: cfr., da ultimo, Cass., ord., n. 21835/20) in base alla quale il danno provocato al proprietario di un immobile occupato abusivamente sussiste *in re ipsa* e può essere provato (a proposito del relativo onere ex art. 2697 c.c.) anche facendo ricorso a presunzioni semplici.

L'arbitro, infatti, ha precisamente motivato sul punto affermando che il pregiudizio patito dalla società proprietaria (lunghi dal rappresentare un danno "punitivo" *qualis talis*) era originato non solo dal mancato godimento in sé dell'immobile, ma anche dal mancato pagamento del prezzo, quantomeno dal marzo 2016, da parte del promittente venditore (cfr. lodo, pag. 9), particolare che non è stato oggetto di alcuna specifica censura o critica da parte dell'impugnante, che è stato inteso dal giudicante alla stregua di presunzione semplice fondante anche il giudizio liquidatorio (sulla falsariga analogica dell'art. 1591 c.c.) e che la FEVARD S.r.l., per contro, aveva ampiamente allegato nell'atto introduttivo del giudizio arbitrale specificando che «*Non solo la ricorrente ha perso una opportunità di vendita del suo edificio, mancando di incassare il prezzo previsto nel preliminare di vendita entro il novembre 2016, ma ha perso anche l'alternativa possibilità di porlo in*



locazione. Infatti, a fronte di un valore locatizio di Euro 4.500,00 circa mensili (come da valutazione sub doc. 4), dal 15/5/2014 ad oggi ha accantonato un lucro cessante pari a Euro 274.175,00, solo parzialmente compensate dai versamenti effettuati in conto prezzo dalla promissaria acquirente, sotto la vigenza del risolto preliminare di vendita. Senza contare, poi, i costi di gestione fiscale ed amministrativa di un immobile di cui, per contro, non si possiede la disponibilità utile» (doc. n. 46, pag. 8).

5. Il discorso non muta anche in relazione al secondo motivo di nullità, pur esso immeritevole di accoglimento.

5.1. La G.P.H. GROUP S.r.l. ha precisato che «*il risarcimento del danno, non determinabile nel suo preciso ammontare, deve essere rimesso alla valutazione equitativa del giudice*» (citazione, pag. 14); ma è esattamente ciò che l'arbitro, sia pure con diverse parole, ha dimostrato di avere fatto laddove ha statuito che «*la quantificazione debba avvenire sulla base di elementi presuntivi semplici, quale è il valore locativo di mercato dell'immobile oggetto di occupazione*» (lodo, pag. 9); sul punto, allora, è sufficiente replicare che «*Il potere discrezionale di determinare l'ammontare del danno in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 cod. civ., non essendo censurabile in sede di legittimità se non per vizi della motivazione, non può costituire motivo di impugnazione del lodo arbitrale per nullità derivante dall'inosservanza delle regole di diritto ex art. 829, secondo comma, cod. proc. civ. [ora terzo comma], il quale è ammissibile, in presenza di un "error in iudicando", solo entro i confini della violazione di legge opponibile con il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.*» (Cass. n. 21802/06).

5.2. L'impugnante, inoltre, ha sostenuto che il calcolo liquidatorio del risarcimento non avrebbe dovuto decorrere dalla data di immissione nel possesso dell'immobile da parte della promissaria acquirente (15/05/2014), ma, tutt'al più, dalla data (10/03/2017) in cui la promittente venditrice aveva efficacemente fatto valere la clausola risolutiva espressa del preliminare, sì da interrompere il possesso di buona fede ex art. 1148 c.c. che fino a qual momento la G.P.H. GROUP S.r.l. aveva esercitato.

Anche in questo caso l'osservazione – che, oltretutto, pare quasi 'esorbitare' in un mero giudizio di fatto – non è pertinente e non coglie nel segno nella misura in cui l'arbitro, correttamente applicando l'art. 1458, co. 1, c.c. e correttamente attuando



l'effetto retroattivo, ivi disciplinato, della risoluzione del contratto per inadempimento, aveva motivato in proposito adeguandosi alla giurisprudenza di legittimità (con ciò, ancora una volta, optando per una legittima e insindacabile interpretazione della norma) per cui *«Il promissario acquirente di un immobile, che, immesso nel possesso all'atto della firma del preliminare, si renda inadempiente per l'obbligazione del prezzo, da versarsi prima del definitivo, e provochi la risoluzione del contratto preliminare, è tenuto al risarcimento del danno in favore della parte promittente venditrice, atteso che la legittimità originaria del possesso viene meno a seguito della risoluzione lasciando che l'occupazione dell'immobile si configuri come "sine titolo". Ne consegue che tali danni, originati dal lucro cessante per il danneggiato che non ha potuto trarre frutti né dal pagamento del prezzo né dal godimento dell'immobile, sono legittimamente liquidati dal giudice di merito, con riferimento all'intera durata dell'occupazione e, dunque, non solo a partire dalla domanda giudiziale di risoluzione contrattuale»* (Cass. n. 30594/17), senza che abbiano rilevanza il fatto che la FEVARD S.r.l. avesse ottenuto il sequestro giudiziario dell'immobile (resosi necessario proprio a fronte dell'inadempimento della controparte) e la presunta buona fede del possessore, di cui comunque quest'ultimo non avrebbe potuto giovare non avendo adempiuto al contratto preliminare di vendita.

**5.3.** Tutte le considerazioni ora svolte escludono altresì (e a maggior ragione) la sussistenza (invocata in aggiunta dall'impugnante, ma assai sbrigativamente argomentata) del vizio di nullità del lodo di cui all'art. 829, co. 1, n. 11), c.p.c., dato che le argomentazioni difensive sostenute dalla G.P.H. GROUP S.r.l. e illustrate nel paragrafo precedente non consentono di ravvisare alcuna intrinseca contraddizione della decisione impugnata, la quale, al contrario, si esprime in termini assolutamente coerenti e lineari con l'*iter* logico-giuridico seguito; infatti, *«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., ord., n. 291/21; conf. Cass. n. 2747/21).

6. Per tutte le suvviste ragioni (che assorbono ogni altra doglianza, compresa quella relativa alle spese legali e di arbitrato, subordinata all'accoglimento della domanda), l'impugnazione per nullità parziale del lodo arbitrale deve essere rigettata, e alla soccombenza della G.P.H. GROUP S.r.l. segue l'obbligo di quest'ultima al rimborso in favore di parte resistente delle spese del presente grado di giudizio, che si liquidano in dispositivo sulla base degli importi medi, secondo il d.m. n. 55/14, per una causa di valore compreso tra € 52.000 ed € 260.000 (esclusa la fase istruttoria).

Non è dovuto dall'impugnante il versamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato ex art. 13, co. 1-*quater*, d.P.R. n. 115/02, poiché quella in oggetto, ai fini di tale norma sanzionatoria, non costituisce un'impugnazione in senso stretto e tecnico, a fronte del carattere non esattamente giurisdizionale della pronuncia arbitrale.

#### **P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Torino, Sezione Terza Civile, ogni altra istanza, eccezione e deduzione respinta, così definitivamente pronunciando;

rigetta l'impugnazione proposta dalla G.P.H. GROUP S.r.l. per nullità parziale del lodo pronunciato in data 16/12/2019 dall'Arbitro Unico della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Torino;

condanna parte impugnante a rimborsare alla FEVARD S.r.l. le spese del presente grado di giudizio, che liquida in € 9.515,00 per compenso, oltre a rimborso forfettario 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio del 20/04/2021 da remoto su dispositivo telematico "Teams", ai sensi dell'art. 23, co. 9, d.l. n. 137/20 (conv. nella l. n. 176/20), dalla Terza Sezione Civile della Corte d'Appello di Torino.

#### **Il Consigliere est.**

Dott. *Fabrizio APRILE*

#### **La Presidente**

Dott.sa *Ombretta SALVETTI*

