



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI ROMA
SEZIONE PRIMA CIVILE**

così composta:

Dott. Ettore Capizzi	Presidente
Dott. ^{ssa} Lucia Fanti	Consigliere
Dott. Nicola Saracino	Consigliere Relatore

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al **numero 1401** del **ruolo generale** degli affari contenziosi dell'**anno 2017**, trattenuta in decisione all'udienza del giorno **03/02/2021**, vertente

TRA

BARISI GIANCARLO IN PROPRIO E N Q DI SOCIO (c.f. BRSGCR43M19H501Z), domiciliato C/O AVV. DIDDORO ROBERTO VIA PREMUDA N. 1/A 00195 ROMA, presso lo studio dell'Avv. ALBERTI STEFANO (c.f. LBRSFN76T13H50MK), che lo rappresenta e difende unitamente all'Avv. DIDDORO ROBERTO (DDDRRT73M16E958I) VIA PREMUDA, 1/A 00195 ROMA;
APPELLANTE

E

COLUMBUS ILMI SRL IN LIQ (c.f. **08946531004**), domiciliata in VIA OSLAVIA, 40 00195 ROMA, presso lo studio dell'Avv. PAROLA STEFANIA (c.f. PRLSFN56R62H501W), che la rappresenta e difende.
APPELLATA

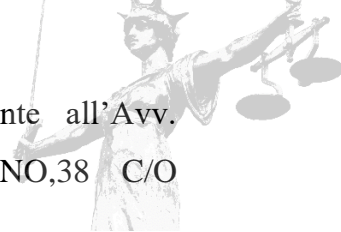
E

GAZZE' ALBERTO (c.f. **GZZLRT52B18I754T**), domiciliato in VIALE C. CONSALVO N. 21 ROMA, presso lo studio dell'Avv. CAPITANIO LAURA VERA (c.f. CPTLVR69E68B180K), che lo rappresenta e difende all'Avv.
APPELLATO

E

DI MARIA FRANCO (c.f. **DMRFNC48E01E098J**), domiciliato in VIA ARNO, 38 00198 ROMA, presso lo studio dell'Avv. DI MARIA FRANCO (c.f.





DMRFNC48E01E098J), che lo rappresenta e difende unitamente all'Avv. MAESTOSI GIANFRANCO (MSTGFR42S13H501H) VIA ARNO,38 C/O AVV.DI MARIA ROMA;

APPELLATO

OGGETTO: appello contro lodo arbitrale.

Conclusioni delle parti: come nei rispettivi atti di costituzione.

FATTO E DIRITTO

Con il lodo dell'arbitro Franco Di Maria, del 23 novembre 2016, veniva stabilito quanto segue:

“L'Arbitro unico, definitivamente pronunciando su tutti i quesiti, conclusioni, domande ed eccezioni proposte dalle parti, respinta, indirettamente ed implicitamente ogni altra domanda, istanza ed eccezione non espressamente accolta, così decide: in accoglimento delle domande proposte dall'arch. Alberto Gazze nei limiti e con le modalità di cui in narrativa, nonché di quelle - alle prime sovrapponibili - della Columbus Ilmi srl in liquidazione, accerta e dichiara la responsabilità dell'ing. Giancarlo Barisi nella sua qualità di amministratore della Columbus Ilmi srl (ora Columbus Ilmi srl in liquidazione) per motivi di cui in narrativa e lo condanna al pagamento, in favore della Columbus Ilmi Srl in liquidazione della complessiva somma di € 1.270.979.70 di cui:

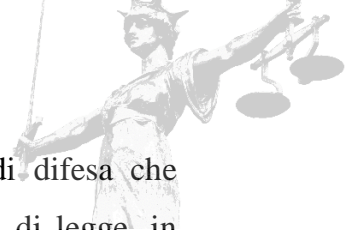
- quanto ad € 1.010.448.82 per la mancata stipula dei preliminari d'acquisto (pagg, 45 e segg del presente lodo).

quanto ad € 232.631.12 per il danno patito dalla Columbus limi srl in liquidazione nel periodo intercorrente tra la trascrizione pregiudizievole e la nomina del dottor Bartone quale liquidatore (pagg 51 e segg lodo);

quanto ad € 28.000,00 per la *mala gestio* nel periodo 2010/2014 (risposta al 7 quesito CTU pag 54 lodo), con interessi legali su tutte le poste dal giorno del deposito del lodo arbitrale sino al soddisfo,

- determina e liquida (come da separata ordinanza) le spese di arbitrato in relazione al valore della controversia e alla sua complessità in € 79.340,50 (più la somma algebrica degli accessori e del prelievo fiscale) e oltre a € 20.000 (compresi accessori di legge) per il CTU ponendole per l'intero a carico del Barisi Giancarlo (il quale dovrà pertanto restituire al Gazze Alberto e alla Columbus Ilmi Srl in liquidazione quanto da essi anticipato come specificato nella ordinanza in parola),





ferma la responsabilità solidale degli altri litisconsorti;

- condanna l'ing. Giancarlo Barisi alla rifusione delle spese di difesa che liquida in complessivi € 100.000,00, oltre spese generali e accessori di legge, in favore degli altri litisconsorti nella misura del 50% ciascuno.”.

Il lodo è impugnato da Giancarlo Barisi con cinque motivi:

1- violazione di legge ed in particolare dell'art. 2476 c.c. per avere l'arbitro ritenuto il Barisi responsabile quale amministratore unico della società ed omessa valutazione di fatti decisivi;

2- errore di fatto indotto dalle errate valutazioni del CTU anche in ordine alla disciplina applicabile circa l'agibilità frazionata dei villini;

3- errore di fatto indotto dal CTU che aveva posto a carico del Barisi la responsabilità della mancata cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale di Gazzè Alberto, esondando dai quesiti;

4- violazione del contraddittorio per non essere stati confutati gli argomenti offerti dal consulente di parte.

5- errata liquidazione delle spese dell'arbitrato e di quelle in favore delle altre parti.

Si sono costituite le controparti che hanno chiesto il rigetto dell'impugnativa.

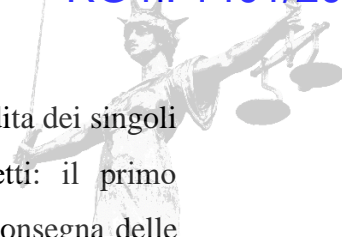
La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 03/02/2021, con concessione dei termini di legge per lo scambio di conclusionali e repliche.

Osserva la Corte che il lodo arbitrale risulta impugnabile per nullità che ricorre nelle ipotesi elencate dall'art. 829 c.p.c.. Per la tipologia dei motivi proposti a sostegno dell'impugnazione del lodo occorre quindi verificare, in particolare, quelle sub n. 5, 7, 9 e 11 dell'art. 829 cpc, risultando non pertinenti alla fattispecie tutte le altre.

Si deve pertanto, innanzi tutto, accertare l'esistenza dell'esposizione sommaria dei motivi, del dispositivo e della sottoscrizione dell'arbitro.

A tale riguardo occorre muovere dal principio secondo cui *“Il giudizio di impugnazione del lodo arbitrale ha ad oggetto unicamente la verifica della legittimità della decisione resa dagli arbitri, non il riesame delle questioni di merito ad essi sottoposte, sicché l'accertamento in fatto compiuto dagli arbitri, quale è quello concernente l'interpretazione del contratto oggetto del contendere, non è censurabile nel giudizio di impugnazione del lodo, salvo che la motivazione sul punto sia completamente mancata od assolutamente carente.* (da ultimo Cass. civ., sez. I, 18/09/2020, n. 19602).





In merito alla questione della mancata stipula dei preliminari di vendita dei singoli villini le censure dell'impugnante riguardano due fondamentali aspetti: il primo ribadisce che tutti i potenziali acquirenti denotavano esigenze di pronta consegna delle unità immobiliari che non poteva essere assicurata; il secondo lamenta l'applicazione di una normativa (quella sull'agibilità frazionata) che all'epoca dei fatti non era ancora entrata in vigore.

Il primo dei due temi è sicuramente di merito ed il suo riesame implicherebbe una non ammessa sovrapposizione della valutazione del collegio rispetto a quella motivatamente compiuta dall'arbitro.

Il secondo tema trascura che la mancanza dell'agibilità non si pone quale condizione preclusiva della stipula dei contratti immobiliari essendosi chiarito che *“In tema di preliminare di compravendita immobiliare, la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata, in concreto, la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene.”* (Cassazione civile, sez. VI, 11/07/2018, n. 18203) e che *“La mancata consegna del certificato di agibilità da parte del venditore di un immobile destinato ad uso abitativo non configura necessariamente un'ipotesi di vendita di aliud pro alio, dovendosi, a tal fine, verificare un concreto squilibrio delle reciproche prestazioni tra le parti. Il successivo rilascio del certificato di agibilità, se pure ad iniziativa e spese dell'acquirente, esclude in ogni caso l'ipotesi di vendita di aliud pro alio.”* (Cassazione civile, sez. II, 13/08/2020, n. 17123). Non si ravvisa violazione del contraddittorio

In tale panorama giurisprudenziale ed anche a mente della prassi già invalsa nel comune di Roma di rilasciare le agibilità parziali prima ancora dell'entrata in vigore della normativa del 2013 deve escludersi che la pronuncia arbitrale sia incorsa in violazione di legge sullo specifico punto laddove ha ritenuto che i contratti preliminari di vendita fossero stipulabili, sia pure in tempi scaglionati.

Né si ravvisa violazione del contraddittorio nel recepimento da parte dell'arbitro delle tesi formulate dal consulente dell'ufficio, essendo state espressamente richiamate anche le risposte da questi date alle obiezioni del consulente di parte.

La prospettata “ultrapetizione” del consulente che aveva esteso la sua indagine sulla responsabilità della mancata cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale (dopo che il Tribunale ne aveva accertato l'illegittimità) denuncia un mero vizio procedurale interno al procedimento di arbitrato senza dedurre che lo stesso





arbitro, nell'assecondare tale prospettiva, sia incorso in ultrapetizione rispetto alla convenzione di arbitrato e risulta pertanto irrilevante.

Sulla doglianza relativa alla determinazione delle spese è lo stesso impugnate a ricordare come la stessa assuma il valore di mera proposta contrattuale richiedente l'accettazione delle parti tenute a corrisponderle e pertanto essa non può configurare una causa di nullità del lodo da far valere con la specifica impugnativa dinanzi alla Corte d'Appello, bensì dà eventualmente luogo al procedimento contemplato dall'art. 814 c.p.c..

L'impugnazione del lodo è pertanto da respingere.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come nel dispositivo in base al d.m. 10 marzo 2014, n. 55, come modificato con d.m. 8 marzo 2018, n. 37.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte, definitivamente pronunciando sull'impugnazione del lodo, ogni altra conclusione disattesa, così provvede:

a) respinge l'impugnazione del lodo;

b) condanna Barisi Giancarlo al rimborso, in favore di ciascuna delle controparti costituite, delle spese di lite del presente grado di giudizio, che si liquidano in euro 9.000,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie e accessori di legge.

Così deciso in Roma il giorno 30/06/2021.

Il Consigliere Estensore
Dott. Nicola Saracino

Il Presidente
Dott. Ettore Capizzi

