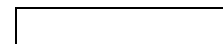


Civile Ord. Sez. 1 Num. 6518 Anno 2023

Presidente: AMENDOLA ADELAIDE

Relatore: PARISE CLOTILDE

Data pubblicazione: 03/03/2023



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 27045/2021 R.G. proposto da:

BARISI GIANCARLO, elettivamente domiciliato in ROMA, alla via Teulada n.38/A, presso lo studio dell'avvocato ALBERTI STEFANO (LBRSFN76T13H50MK) che lo rappresenta e difende giusta procura speciale in calce al ricorso

-ricorrente-

contro

COLUMBUS ILMI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, elettivamente domiciliata in ROMA VIA BELLONZONA 27, presso lo studio dell'avvocato PAROLA STEFANIA (PRLSFN56R62H501W) che la rappresenta e difende per procura allegata al ricorso

-controricorrente-

nonchè contro

GAZZE' ALBERTO

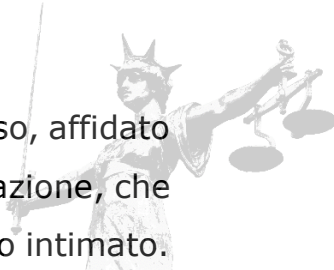


avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 4922/2021 depositata il 05/07/2021;
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17/01/2023 dal Consigliere CLOTILDE PARISE.

FATTI DI CAUSA

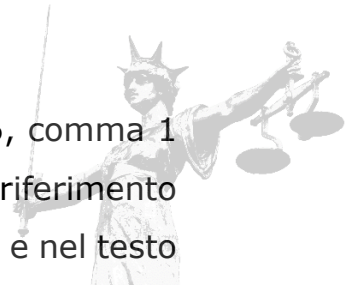
1. Con lodo del 23.11.2016, reso esecutivo in data 02.02.2017, l'arbitro unico Franco Di Maria accertava e dichiarava la responsabilità dell'ing. Giancarlo Barisi, nella sua qualità di amministratore della Columbus Ilmi s.r.l. in liquidazione, per la mancata stipula dei preliminari d'acquisto, per il danno patito dalla società nel periodo intercorrente tra la trascrizione pregiudizievole e la nomina del dottor Bartone quale liquidatore e per *mala gestio* nel periodo 2010/2014. Per l'effetto Giancarlo Barisi era condannato al pagamento, in favore della stessa società, della complessiva somma di euro 1.270.979,70, con interessi legali su tutte le poste dal giorno del deposito del lodo arbitrale sino al soddisfo, oltre al pagamento delle spese di arbitrato (euro 79.340,50, oltre accessori), di CTU (euro 20.000,00) e di lite sostenute dalle altre parti (complessivi euro 100.000,00, oltre spese generali e accessori, di cui euro 50.000,00 in favore dell'Arch. Gazzè ed euro 50.000,00 in favore della Columbus Ilmi).

2. Con sentenza n. 4922/2021, pubblicata il 5-7-2021, la Corte d'appello di Roma ha rigettato l'impugnazione avverso il suddetto lodo proposta da Giancarlo Barisi nei confronti di Gazzé Alberto, di Columbus Ilmi s.r.l. in liquidazione e di Franco Di Maria, condannando il Barisi al rimborso, in favore delle controparti, delle spese di lite.

- 
3. Avverso questa sentenza Giancarlo Barisi propone ricorso, affidato a due motivi, nei confronti di Columbus Ilmi s.r.l. in liquidazione, che resiste con controricorso, e di Alberto Gazzé, che è rimasto intimato.
4. Il ricorso è stato fissato per l'adunanza in camera di consiglio ai sensi degli artt. 375, ultimo comma, e 380 bis 1, cod. proc. civ..

RAGIONI DELLA DECISIONE

5. Il ricorrente lamenta: *i)* con il primo motivo, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione degli articoli 1453, 1455, 1476 e 1477 cod.civ. in relazione all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, per avere i giudici di appello affermato che gli immobili si sarebbero potuti vendere anche senza la consegna al compratore del certificato d'agibilità, dovendosi verificare in concreto la gravità dell'omissione predetta, in un contesto in cui era invece pacifico che tale documento non si sarebbe mai potuto ottenere a causa degli abusi edilizi presenti sulle case oggetto dell'eventuale compravendita, case perciò rese incommerciabili dai suddetti abusi; *ii)* con il secondo motivo, ai sensi dell'articolo 360 comma 1 n. 3 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'articolo 30 comma 1 lett. G e H della legge 9 agosto 2013, n.98 di conversione del decreto legge n. 69/2013, in relazione all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, entrata in vigore il 21/08/2013, per avere i giudici di appello anticipato gli effetti dell'articolo 30 della predetta legge, la quale ha introdotto il concetto di agibilità parziale, ad un periodo nel quale la stessa non era applicabile (2010/2011), non avendo, inoltre, alcun valore il parere richiamato dal C.T.U. relativamente agli art. 24 e 25 del T.U. dell'Edilizia, in quanto i parametri per l'ottenimento dell'agibilità parziale sono gli stessi di quelli per avere quella totale, mentre nel caso in esame, stante le palesi difformità degli immobili costruiti rispetto a quelli del progetto approvato, non sarebbe stato comunque possibile ottenere l'agibilità parziale.



6. In via pregiudiziale, quanto alla violazione dell'art.366, comma 1 n.1 cod. proc. civ., denunciata dalla controricorrente con riferimento alla mancata indicazione della parte Di Maria nell'epigrafe e nel testo del ricorso, nonché con riferimento alla mancata notificazione del ricorso a detta parte, non risultante dalla relata, occorre precisare che alla parte Di Maria, arbitro unico, si riferiva il motivo di impugnazione sulle spese dell'arbitrato e la statuizione di rigetto sul punto non è oggetto di motivo di ricorso per cassazione.

Ciò posto, in disparte il rilievo dell'autonomia e della conseguente scindibilità di detta doglianza rispetto alle altre dedotte con l'impugnazione avanti dalla Corte d'appello dal Barisi, osserva il Collegio che non rileva come motivo di inammissibilità del gravame l'omessa indicazione di una parte (Cass.8065/2019) e che il rispetto del diritto fondamentale a una ragionevole durata del processo impone al giudice di evitare e impedire comportamenti che siano di ostacolo ad una sollecita definizione dello stesso, tra i quali rientrano quelli che si traducono in un inutile dispendio di attività processuali e formalità superflue perché non giustificate dalla struttura dialettica del processo e, in particolare, dal rispetto effettivo del principio del contraddittorio, da effettive garanzie di difesa e dal diritto alla partecipazione al processo in condizioni di parità, dei soggetti nella cui sfera giuridica l'atto finale è destinato a produrre i suoi effetti.

Ne consegue che, in caso di ricorso per cassazione *prima facie* infondato o inammissibile, come nella specie per le ragioni di seguito illustrate, appare superfluo, pur potendone sussistere i presupposti, disporre la fissazione di un termine per l'integrazione del contraddittorio ovvero per la rinnovazione di una notifica nulla o inesistente, atteso che la concessione di esso si tradurrebbe, oltre che in un aggravio di spese, in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio di cassazione senza comportare alcun beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti (tra le tante Cass. 12515/2018).



7. I due motivi, da esaminarsi congiuntamente per la loro connessione, sono inammissibili.

7.1. La Corte d'appello ha affermato, richiamando la giurisprudenza di questa Corte (Cass.18203/2018; Cass.17123/2020), che: a) la mancanza dell'agibilità non si pone quale condizione preclusiva della stipula dei contratti immobiliari, in quanto, 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; b) in particolare nella vendita di immobili destinati ad abitazione, pur costituendo il certificato di abitabilità un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, la mancata consegna di detto certificato costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni, sicché il successivo rilascio del certificato di abitabilità esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di *aliud pro alio* (Cass.17123/2020); c) anche in considerazione della prassi già invalsa nel Comune di Roma di rilasciare le agibilità parziali prima ancora dell'entrata in vigore della normativa del 2013, era da escludersi la violazione di legge sullo specifico punto, ossia laddove l'arbitro aveva ritenuto che i contratti preliminari di vendita fossero stipulabili, sia pure in tempi scaglionati.

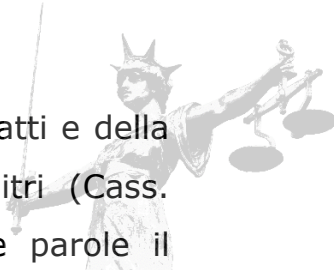
7.2. A fronte di tale motivazione, il ricorrente afferma che il certificato di agibilità non avrebbe mai potuto essere conseguito, in quanto le villette erano state costruite in totale difformità dal progetto approvato, tanto da essere incommerciabili, essendo gli abusi non sanabili. Afferma, inoltre, che neppure il certificato di agibilità parziale avrebbe potuto essere rilasciato perché, per

l'appunto, gli immobili presentavano "palesi difformità" rispetto al progetto approvato (pag.66 ricorso).

Ora, dalla ricostruzione fattuale, seppure sintetica, della Corte d'appello, e in ogni caso da quanto lo stesso ricorrente illustra nei motivi, risulta che le prospettazioni difensive a sostegno del gravame presuppongono un dato fattuale (costruzione in totale difformità dal progetto e abusi, in quanto tali, non sanabili), che si assume come pacifico e dimostrato e che, invece, non lo era affatto (cfr. in particolare da pag. 31 a pag. 45 del ricorso circa le varie contestazioni alla C.T.U., sulle cui risultanze lo stesso ricorrente afferma che si fosse fondata la decisione arbitrale).

Le censure solo apparentemente sono rivolte alla sentenza impugnata, ma in realtà sono impropriamente dirette al lodo, riproponendo, in buona sostanza, il ricorrente una ricostruzione fattuale difforme da quella compiuta dall'arbitro sulla base della C.T.U. espletata in quel giudizio, mentre l'impugnazione del lodo non può essere diretta ad ottenere una rinnovazione delle valutazioni in fatto e meritali. Infatti, secondo l'orientamento di questa Corte qui condiviso, 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 non è censurabile nel giudizio di impugnazione del lodo, salvo che la motivazione sul punto sia completamente mancata od assolutamente carente (Cass.19602/2020; Cass.32838/2020).

A ciò si aggiunga che, in sede di ricorso per cassazione avverso la sentenza che abbia deciso sull'impugnazione per nullità del lodo arbitrale, la Corte di Cassazione non può apprezzare direttamente il lodo arbitrale, ma solo la decisione impugnata nei limiti dei motivi di ricorso relativi alla violazione di legge e, ove ancora ammessi, alla congruità della motivazione della sentenza resa sul gravame, non potendo peraltro sostituire il suo giudizio a quello espresso dalla



Corte di merito sulla correttezza della ricostruzione dei fatti e della valutazione degli elementi istruttori operata dagli arbitri (Cass. 2985/2018; Cass.25189/2017; 10809/2015). In altre parole il sindacato di legittimità sulla pronuncia emessa nel giudizio di impugnazione, in relazione ai profili di censura del lodo, va condotto esclusivamente attraverso il riscontro della conformità a legge e della congruità dei motivi della sentenza resa sul gravame e il ricorrente non può riproporre questioni di fatto già oggetto della decisione arbitrale, atteso che il controllo della Suprema Corte non può mai consistere nella rivalutazione dei fatti, neppure in via di verifica della adeguatezza e congruenza dell'iter argomentativo seguito dagli arbitri (così espressamente Cass.2985/2018).

8. In conclusione, il ricorso va dichiarato inammissibile e le spese del presente giudizio, liquidate in favore della controricorrente come in dispositivo, seguono la soccombenza, mentre nulla va disposto nei confronti della parte rimasta intimata.

Ai sensi dell'art.13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso per cassazione, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, ove dovuto (Cass. S.U. n.5314/2020).

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso; condanna il ricorrente alla rifusione in favore della controricorrente delle spese di lite del presente giudizio, liquidate in complessivi €14.200,00, di cui €200,00 per esborsi, oltre rimborso spese generali (15%) e accessori di legge.

Ai sensi dell'art.13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo

unificato pari a quello previsto per il ricorso per cassazione, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Prima Sezione



Arbitrato in Italia

Corte di Cassazione - copia non ufficiale