



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione Prima civile, riunita in  
Camera di Consiglio, nelle persone dei Sigg.:

**Dott. Donato Pianta****Presidente****Dott.ssa Antonietta Miglio****Consigliere****Dott. Luciano Spina****Consigliere rel.**

ha pronunciato la seguente

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

nella causa civile in grado di appello n. **1280/2012** Ruolo Generale  
promossa con atto di citazione notificato il 3 dicembre 2012 e **posta**  
**in deliberazione nella Camera di consiglio del giorno 18 novem-**  
**bre 2015**

**da**

**SERMANA S.R.L., in persona del legale rapp.te. p.t.,** rappresenta-  
to e difeso dall'Avv.to ZILIOLI FILIPPO e dall'Avv. ZILIOLI UM-  
BERTO, elettivamente domiciliata presso il oro studio in VIA MO-  
RETTO 56 BRESCIA.

**IMPUGNANTE****c o n t r o**

**VIAGGI VILMA,** rappresentata e difesa dall'Avv.to PERUGINI  
LUCA e dall'Avv. ROSSI ANTONIO, elettivamente domiciliata  
presso lo studio del primo in VIA CARLO ZIMA 1/A 25121  
BRESCIA.

Sent. N.

Cron. N.

Rep. N.

R. Gen. N. **1280 /2012**

Camp. Civ. N.

OGGETTO:

Impugnazione di lodi

nazionali (art. 828

c.p.c.)



**CONVENUTA**

In punto: impugnazione avverso lodo arbitrale reso in Brescia in data 14.07.2012.

**CONCLUSIONI****Dell'impugnante:**

rifiutato il contraddittorio su deduzioni, eccezioni, produzioni e domande nuove o tardive, previe le declaratorie ritenute opportune,

Nel merito

accertarsi e dichiararsi la nullità del lodo arbitrale 14.07.2012 de quo.

Con reiezione delle domande formulate dall'attrice nella fase arbitrale e convenuta nel presente giudizio di impugnazione, sig.ra Vilma Viaggi, di merito ed istruttorie, e con accoglimento delle domande formulate in fase arbitrale dalla qui impugnante Sermana s.r.l., e così: rifiutato il contraddittorio su deduzioni, eccezioni, produzioni, difese e domande nuove o tardive, nonché previa ogni declaratoria ritenuta opportuna e respinta ogni difforme o contraria richiesta,

- I-

Per l'ipotesi in cui la determinazione arbitrale non valuti ammissibile la produzione documentale effettuata dall'attrice all'udienza 24.11.2011

In via pregiudiziale

dichiararsi il difetto di giurisdizione, ovvero di competenza, del Collegio arbitrale, con riferimento alla controversia dall'attrice Vilma



Viaggi deferita in arbitri, non ricompresa nella relativa clausola compromissoria

spese rifuse

Nel merito

- Respingersi le domande dell'attrice, di merito ed istruttorie.

- Spese rifuse.

- II-

per l'ipotesi in cui la determinazione arbitrale valuti ammissibile la produzione documentale effettuata dall'attrice all'udienza 24.11.2011

Sermana s.r.l. chiede congruo termine volto a prendere posizione sul documento così dichiarato effettuale elemento istruttorio del giudizio, con ogni più ampia correlata facoltà difensiva.

In difetto, la deducente convenuta Sermana s.r.l. eccepisce la nullità dell'intero procedimento e dell'emananda determinazione arbitrale, per lesione del contraddittorio e del diritto alla difesa.

-darsi atto dei pagamenti nelle more del presente giudizio d'impugnazione effettuati dall'impugnante Sermana s.r.l. a favore della sig.ra Vilma Viaggi, attrice in fase arbitrale e qui convenuta, in forza dell'impugnato lodo arbitrale.

- Condannarsi la convenuta, sig.ra Vilma Viaggi, a restituire all'impugnante Sermana s.r.l. le dette somme, ovvero quella diversa, ritenuta di giustizia; con rivalutazione monetaria ed interessi dalla data dei pagamenti e comunque dal dovuto.



- Spese rifuse, di entrambi i gradi di giudizio.

In via istruttoria, ove occorra si rinnovano le precorse richieste.

E così si torna a chiedere ammissione di prova per interrogatorio formale della convenuta, sig.ra Vilma Viaggi, e per testi, sui seguenti capitoli.

La soc. impugnante

[propriamente i capitoli nn. da 1 a 3 qui appresso non hanno diretta rilevanza con il thema controverso: essi sono nondimeno necessitati dall'esigenza di una compiuta illustrazione anche soggettiva di fronte agli esiti arbitrari].

1.- Vero che la deducente soc. Sermana è impresa che annovera tra i propri soci persone giuridiche di livello in città, dedite all'edilizia da decenni (cfr. visura storica C.C.I.A.A. di Brescia: doc. 1 di prime cure).

2.- Vero che tra le altre, a titolo esemplificativo la F.lli Garatti S.p.A. di Brescia, impresa edile fondata nel 1905, cui vanno attribuite plurime iniziative edili a livello cittadino, provinciale, nazionale e transnazionale; tra le tante, a titolo esemplificativo: la galleria sotto il Colle Cidneo di Brescia risalente agli anni della guerra, la tangenziale, l'Autostrada Genova Serravalle, la Stazione di S. Eustacchio, tratti di litoranea libica, altro.

3.- Vero che la compagine organica delle varie persone giuridiche costituenti i soci della deducente soc. Sermana è rappresentata da com-



ponenti di storiche famiglie dell'imprenditoria cittadina, diversificate in vari settori produttivi, caratterizzate da risaputa specchietta ed affidabilità commerciale ormai secolare.

Gli immobili de quibus

4.- Vero che l'appartamento di cui al preliminare dedotto in sede arbitrale dall'ivi attrice Viaggi, fa parte del complesso turistico denominato "Garda Resort Village" (cfr. fascicoletto delle fotografie relative: doc. 3 di prime cure), ubicato in Comune di Peschiera, località San Benedetto del Garda, nelle lottizzazioni "SERMANA A" e "SERMANA B", edificato ad opera della Sermana s.r.l., con le unità abitative prevalentemente da tempo vendute ad acquirenti terzi.

5.- Vero che al complesso, è seguito altro, denominato "La Bassana di Garda Resort Village" (cfr. fascicoletto delle fotografie relative: doc. 4 di prime cure), ubicato nella lottizzazione "BASSANA", in allestimento sempre da parte della Sermana s.r.l., confinante con quello di cui al presente giudizio, ad esso del tutto simile ancorché di dimensioni inferiori, parzialmente edificato, con le unità abitative ad ora prevalentemente oggetto di contratti preliminari, e parzialmente ancora in corso d'opera appunto.

6.- Vero che si tratta, nell'insieme, di impianto ricettivo complessivamente costituito da circa 530 unità abitative di varia metratura, piscine, infrastrutture sportive e commerciali (cfr. planimetria generale dell'intera area, doc. 5 di prime cure): l'attività edilizia ha richiesto e



richiede l'impiego di 200 operai, tra imprese appaltatrici, subappaltatrici e per indotto.

7.- Vero che è iniziativa costituita da due complessi di "categoria lusso", inseriti in ambiente aperto ed espressi da cantieri del valore complessivo di circa €.120.000.000,00-.

8.- Vero che non appena possibile in relazione alle necessità tecniche ed alle incombenze amministrative varie dei due complessi ricettivi, venivano costituiti due consorzi, uno per ciascuno di due villaggi, volti all'amministrazione ed alla gestione unitaria dell'attività turistico alberghiera ivi rispettivamente esercitata.

Sequestri preventivi penali

9.- Vero che in forza di decreto 21.2.2008 del Giudice per le Indagini Preliminari del Tribunale di Verona (doc. 6 di prime cure), assumendosi oggetto di lottizzazione abusiva il 4.3.2008 veniva sottoposto a sequestro preventivo il complesso turistico de quo, denominato "Garda Resort Village", ubicato nelle lottizzazioni "SERMANA A" e "SERMANA B" appunto.

10.- Vero che in forza di decreto 21.5.2008 del Giudice per le Indagini Preliminari del Tribunale di Verona (doc. 7 di prime cure), parimente assumendosi oggetto di lottizzazione abusiva il 4.6.2008 veniva sottoposta a sequestro preventivo pure l'area costituente l'altro complesso turistico, denominato "La Bassana di Garda Resort Village", ubicato nella lottizzazione "BASSANA".



11.- Vero che subito Sermana, che contesta recisamente la tesi accusatoria sottesa ai decreti, con altro proc. dom., sul territorio, dava corso alla difesa propria e della propria opera, anche nell'interesse fattuale dei varî acquirenti e promissari acquirenti, tra l'altro proponendo richieste di riesame del decreto di sequestro preventivo ex art. 322 e 324 C.P.P.

12.- Vero che in esito alla richiesta il Tribunale di Verona con ordinanza 26.6.2008 (doc. 8 di prime cure) relativamente al complesso turistico denominato "La Bassana di Garda Resort Village", disponeva il dissequestro e la restituzione alla Sermana s.r.l. della parte dell'area non edificata.

13.- Vero che nell'altra similare vicenda giudiziale relativa al confinante complesso de quo, denominato "Garda Resort Village" appunto, con sentenza 24.10.2008 (doc. 9 di prime cure) la Corte Suprema di Cassazione disponeva il dissequestro di varî immobili già oggetto di compravendite e preliminari di compravendita, con conseguente loro restituzione ai rispettivi proprietari acquirenti e promissari acquirenti.

14.- Vero che le operazioni di dissequestro, restituzione ovvero affidamento in custodia a proprietari e promissari acquirenti hanno interessato centinaia di appartamenti facenti parte del complesso de quo (cfr. fascicoletto contenente copia di n. 9 verbali di dissequestro e restituzione di appartamenti: doc. 10 di prime cure), in esito a patrocinio, parzialmente di difensori direttamente officiati dagli interessati par-



zialmente di difensore fiduciario di essa Sermana, a proprie spese posto a disposizione di acquirenti e promissari acquirenti che ne avessero voluto disporre.

15.- Vero che in esito a richiesta di riesame della soc. Sermana, con ordinanza 16/26/27.10.2010 (doc. 11 di prime cure), nel proc. n. 66/2010 il Tribunale di Verona disponeva il dissequestro dell'intero compendio immobiliare.

16.- Vero che il provvedimento veniva dalla Procura della Repubblica impugnato avanti alla Suprema Corte, che, con sentenza 29637/2011 (cfr. doc. 31), accoglieva la tesi del Pubblico Ministero ostativa al menzionato dissequestro del compendio immobiliare già disposto dal Tribunale di Verona.

17.- Vero che il percorso argomentativo della sentenza di legittimità parrebbe incentrare la censura sottesa alla decisione, nell'asserito mancato adempimento dell'obbligo di gestione unitaria degli accessi al complesso residenziale e delle eventuali locazioni turistiche: epperò, gestione unitaria da gran tempo disposta giusta specifici Consorzi, di gestione appunto, del quale la sentenza della Corte risulterebbe dimentica.

18.- Vero che così, la soc. Sermana, proprio sulla scorta del detto portato della Suprema Corte e di tale trascurato antefatto storico, affrontava il processo di merito della vicenda penale complessiva, nell'aspettativa che venisse reiterata la tesi assolutoria sottesa al dis-





sequestro già disposto dal Tribunale scaligero.

Si è ora in attesa del compiuto esito del merito, appunto.

Rapporti con l'attrice di prime cure, sig.ra Vilma Viaggi

19.- Vero che in esito a serrata trattativa tra l'attrice di prime cure, Vilma Viaggi, ed il dott. Marco Poli della soc. R.T. Immobiliare, con sede in Roè Volciano (Brescia), quest'ultima quale agente rappresentante della Sermana s.r.l., le parti stipulavano il preliminare di compravendita 9.10.2003 (doc. 12), con cui essa sig.ra Viaggi si impegnava ad acquistare dalla medesima soc. Sermana, che si obbligava a vendere, l'"Alloggio n. 16 blocco n. 16 Borgo dei tigli Tipo Bilocale Comprensivo di n. 1 posto auto privato" facente parte del "villaggio denominato GARDA RESORT VILLAGE" sopra specificato (cfr. art. 1), per il prezzo corrispettivo di "Euro 163.675,00 + I.V.A." (cfr. art. 12) e nel quale contratto "La consegna dei locali è prevista per la data del 30/05/2004 con una proroga annessa rispetto a tale termine di mesi 6 salvo ulteriori ritardi dovuti a causa di forza maggiore." (cfr. art. 8).

20.- Vero che rispetto al detto prorogato termine così complessivamente pattuito al 30.11.2004 ("30/05/2004" più "mesi 6": art. 8), il 3.7.2004 l'appartamento veniva consegnato alla promissaria acquirente.

21.- Vero che nel frattempo, pur con qualche ritardo, questa provvedeva al compiuto pagamento del pattuito prezzo corrispettivo, pari ad



€.180.042,50- complessivi, di cui alle fatture n. 291 del 2003 nonché nn. 24, 130, 232 e 336 del 2004 (docc. da 14 a 18), per detto importo complessivo.

22.- Vero che intanto, parimente la figlia dell'attrice, sig.ra Claudia Capucci, in esito a propria trattativa con il dott. Marco Poli della soc. R.T. Immobiliare per la Sermana, stipulava il preliminare di compravendita 9.10.2003 (doc. 19), con cui, essa sig.ra Capucci, si impegnavava ad acquistare da essa soc. Sermana, che si obbligava a vendere, l'"Alloggio n. 17 blocco n. 14 Borgo dei gelsomini Tipo Trilocale Comprensivo di n. 1 posto auto privato" facente parte del medesimo "villaggio denominato GARDA RESORT VILLAGE" (cfr. art. 1), per il prezzo corrispettivo di "Euro 189.198,00 + I.V.A." (cfr. art. 12), e nel quale contratto "La consegna dei locali è prevista per la data del 30/06/2004 con una proroga annessa rispetto a tale termine di mesi 6 salvo ulteriori ritardi dovuti a causa di forza maggiore." (cfr. art. 8).

23.- Vero che nonostante qualche ritardo, pure tale promissaria acquirente provvedeva al compiuto pagamento del pattuito prezzo corrispettivo, pari ad €.208.117,80- complessivi, di cui alle fatture n. 292 del 2003 nonché nn. 22, 129, 233 e 329 del 2004 (docc. da 20 a 24), per detto importo complessivo.

24.- Vero che frattanto, approntato quanto necessario alla stipula dei due contratti di compravendita definitivi, la promittente venditrice soc. Sermana con racc.r.r. 12.5.2005 (cfr. doc. 26), inviata all'attrice



di prime cure Viaggi presso la di lei residenza in Bologna, Via Stendhal n. 22, convocava madre e figlia avanti al notaio Eligio Conti, in Brescia, ciascuna per la stipula dell'atto relativo all'appartamento di interesse.

25.- Vero che mentre la figlia dell'attrice di prime cure Viaggi aderiva e si intestava quindi dell'appartamento di pertinenza, essa sig.ra Viaggi comunicava tra gli altri al Rag. Francesco Pianegonda della Sermana s.r.l. che, per il momento, pure per economia preferiva non intestarsi subito dell'immobile, pregando di rimandare l'incombente.

26.- Vero che essa precisava di preferire "porre senz'altro l'appartamento a reddito".

27.- Vero che così, con "Contratto di affitto stagionale" 14.6.2005 (doc. 27) lo concedeva in locazione, percependone i canoni.

28.- Vero che lo esibiva pure in vendita per €.240.000,00- circa.

29.- Vero che Sermana s.r.l. rimaneva in seguito a disposizione costante per la stipula del contratto definitivo di compravendita, non appena la promissaria acquirente l'avesse acconsentito.

30.- Vero che essa attrice di prime cure Viaggi non manifestava poi più alcun interesse all'intestazione dell'appartamento, continuando peraltro sempre a goderne, ed ai periodici inviti, anche telefonici, all'intestazione, del personale della soc. Sermana, tra cui pure del Rag. Pianegonda, sempre rispondeva che preferiva rimandare ancora.

31.- Vero che di fronte al sequestro preventivo penale di cui decreto



21.2.2008 del Giudice per le Indagini Preliminari del Tribunale di Verona (doc. 6), richiestane dal Rag. Pianegonda l'attrice di prime cure Viaggi si dichiarava non interessata a promuovere l'istanza di affidamento in custodia a ministero di difensore Sermana s.r.l., posto gratuitamente a disposizione, di essa sig.ra Viaggi come degli altri preliminaristi ed acquirenti che ne avessero voluto disporre.

32.- Vero che sennonchè, in costanza del sequestro, senza alcun previo avvertimento l'attrice di prime cure Viaggi con racc.r.r. 24.4.2008 (cfr. doc. 28) intimava alla promittente venditrice Sermana s.r.l. la designazione del notaio per la stipula del definitivo "nel termine di 15 giorni dal ricevimento" della racc. medesima.

33.- Vero che Sermana s.r.l. rispondeva con racc.r.r. 5.5.2008 (doc. 29), osservando la propria sorpresa per l'iniziativa epistolare della promissaria acquirente, dal momento che essa aveva "sempre sinora chiesto di rimandare la detta stipulazione, per Suoi motivi personali, disponendo Lei giusta il titolo dell'immobile sino dal 03/07/2004"; confermava la propria volontà di adempimento del preliminare; invitava ad una condivisa pattuizione del termine di stipulazione del definitivo, come noto non enunciato nel preliminare; ferma ogni ovvia riserva, in relazione al sequestro preventivo penale, come noto in allora gravante anche sull'immobile.

34.- Vero che con racc.r.r. 4.6.2008 (doc. 30), essa sig.ra Viaggi replicava assumendo di recedere dal contratto e chiedendo la "restitu-



zione del prezzo già pagato per complessivi € 180.042,50, oltre € 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria".

35.- Vero che su iniziativa della stessa promissaria acquirente seguiva poi il procedimento arbitrale di cui al lodo qui impugnato, procedimento nel quale essa tra l'altro chiedeva dapprima la somma capitale "di euro 282.012,50" (cfr. "Atto di nomina di arbitro" 15.10.09) e successivamente quella "di euro 302.012,50" (cfr. "Memoria autorizzata" 11.10.10), oltre accessori e spese.

36. – Vero che la soc. R.T. Immobiliare, con sede in Roè Volciano (Brescia), ha svolto la funzione di mero agente rappresentante commerciale, senza procura ad negotia, della Sermana s.r.l., promuovendo la vendita degli appartamenti facenti parte del complesso turistico 'Garda Resort Village' dedotto in atti.

37. – Vero che né la soc. R.T. Immobiliare né il sig. Marco Poli né il sig. Tiziano Poli hanno mai avuto od hanno alcun poter rappresentativo direttamente incidente sulla sfera giuridica della Sermana s.r.l.

38. – Vero che la sola persona fisica legittimata a rappresentare la Sermana s.r.l. è il Presidente C.d.A. Geom. Alberto Silvioli.

Si indicano a testi, anche a conferma dei documenti prodotti, oltre agli estensori e sottoscrittori dei documenti stessi, i signori: Rag. Francesco Pianegonda, da Paratico; dott. Michele Silvioli, da Brescia; dott. Marco Poli, da Roe Volciano; dott. Marco Franchi da Brescia; notaio Eligio Conti da Brescia; con riserva di altri nominativi.



Si rinnova l'opposizione alle richieste istruttorie formulate in prime cure dall'ivi attrice Viaggi, per i motivi dedotti nella memoria 14.01.2011.

Ci si torna ad opporre alle richieste istruttorie dalla convenuta sig.ra Viaggi per i motivi dedotti nella memoria 4.7.2013 ex art. 183 co. 6 n. 3 C.P.C.

Nel denegato caso di loro ammissione, l'odierna deducente rinnova comunque la richiesta di ammissione a prova contraria; testi, qui sopra indicati.

Si torna a chiedere che la Corte d'Appello adita, ordini al Collegio arbitrale la trasmissione del fascicolo d'ufficio del Collegio medesimo.

Spese rifuse.

**Della convenuta:**

“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Brescia, ogni avversaria domanda, istanza ed eccezione disattese,

nel giudizio rescindente

- rigettare in quanto inammissibile e/o infondata l'impugnazione proposta dalla SERMANA S.R.L. avverso il lodo arbitrale reso in Brescia in data 14.07.2012, nonché le domande tutte formulate da parte impugnante per le ragioni esposte in corso di causa e, per l'effetto, confermare il lodo arbitrale reso in Brescia il 14.07.2012 ed ex adverso impugnato;

- condannare l'impugnante al rimborso delle spese processuali del



giudizio di gravame, del contributo per C.N.P.A. e dell'I.V.A. dovuta per legge;

nel (denegato) giudizio rescissorio

- confermare il lodo arbitrale reso in Brescia il 14.07.2012 ed ex adverso impugnato e pertanto:

1) in via principale, accertare l'efficacia del recesso esercitato dalla Sig.ra Vilma Viaggi tramite lettera raccomandata datata 26.05.2008 relativamente al contratto preliminare di vendita immobiliare stipulato con SERMANA s.r.l. il 09.10.2003 e, per l'effetto,

2) dichiarare tenuta la società SERMANA s.r.l., con sede legale in Brescia, Via Masaccio n. 18, in persona del legale rappresentante pro tempore, a restituire all'attrice la somma di euro 242.012,50, già corrisposta titolo di prezzo, nonché a pagare la somma di euro 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria;

3) conseguentemente condannare la società SERMANA s.r.l., con sede legale in Brescia, Via Masaccio n. 18, in persona del legale rappresentante pro tempore, a pagare alla Sig.ra Vilma Viaggi la somma complessiva di euro 282.012,50, oltre agli interessi nella misura legale dai singoli pagamenti al saldo (quanto al prezzo) nonché dalla domanda al saldo (quanto alla caparra confirmatoria), oltre alla rivalutazione monetaria su base ISTAT;

4) in via subordinata, considerata l'inalienabilità dell'immobile promesso in vendita, dichiarare nullo ovvero risolvere il contratto preli-



minare di vendita immobiliare stipulato con SERMANA s.r.l. il 09.10.2003 e, per l'effetto,

5) dichiarare tenuta e conseguentemente condannare la società SERMANA s.r.l. con sede legale in Brescia, Via Masaccio n. 18, in persona del legale rappresentante pro tempore, a pagare alla Sig.ra Vilma Viaggi la somma di euro 242.012,50, oltre agli interessi nella misura legale dai singoli pagamenti al saldo e alla rivalutazione monetaria su base ISTAT;

6) porre integralmente a carico della società SERMANA s.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, le spese di difesa e del procedimento arbitrale;

- condannare l'impugnante al rimborso delle spese processuali del giudizio di gravame, del contributo per C.N.P.A. e dell'I.V.A. dovuta per legge;

in via istruttoria, fermo restando che il tribunale arbitrale ha già provveduto ad escutere le prove testimoniali richieste sia dalla scrivente difesa che da quella di controparte e, comunque, a decidere sulle istanze istruttorie, senza che parte avversa abbia mai fatto istanza di revoca in quella sede né dedotto alcunché al riguardo nel presente giudizio, solo in via di estremo subordine la difesa della sig.ra Viaggi Vilma chiede che l'Ecc.ma Corte adita Voglia:

- disporre, occorrendo, consulenza tecnica d'ufficio volta ad accertare la sussistenza di eventuali difformità delle unità immobiliari facenti





parte del villaggio turistico denominato GARDA RESORT VILLAGE rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e ai piani di lottizzazione vigenti;

- ammettere la prova per testi e per interrogatorio formale del legale rappresentante della società SERMANA S.R.L. sui seguenti capitoli di prova:

1. vero che, in data 2.07.2004, la Sig.ra Vilma Viaggi ha consegnato al Sig. Marco Poli, alla presenza della Sig.ra Claudia Capucci, la somma di euro 20.000,00 in contanti, a titolo di acconto sul prezzo di vendita dell'alloggio n. 16 blocco 16 facente parte del GARDA RESORT VILLAGE ed oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato con la Sermana s.r.l. in data 9.10.2003;

2.vero che, in data 2.07.2004, la Sig.ra Vilma Viaggi ha consegnato al Sig. Marco Poli, alla presenza della Sig.ra Claudia Capucci, un assegno di euro 1.970,00, a titolo di spese per allacciamenti e accatastamenti dell'alloggio n. 16 blocco 16 facente parte del GARDA RESORT VILLAGE ed oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato con la Sermana s.r.l. in data 9.10.2003;

3. vero che il doc. 4 depositato dalla Sig.ra Vilma Viaggi, che si rammostra al teste, è stato redatto dal Sig. Marco Poli;

4. vero che, dopo pochi mesi dalla sottoscrizione del contratto preliminare di vendita stipulato con la Sermana s.r.l. in data 9.10.2003, la Sig.ra Vilma Viaggi si determinava a porre in vendita l'immobile og-



getto della promessa di vendita facente parte del GARDA RESORT VILLAGE (alloggio n. 16 blocco 16);

5. vero che, nei primi mesi del 2004, la Sig.ra Vilma Viaggi ha affisso sul balcone e sulle terrazze dell'appartamento n. 16 blocco 16 facente parte del GARDA RESORT VILLAGE un cartello recante la scritta "VENDESI";

6. vero che, durante la prima settimana di affissione del cartello "VENDESI" presso l'appartamento n. 16 blocco 16 facente parte del GARDA RESORT VILLAGE, la Sig.ra Vilma Viaggi ha ricevuto circa una decina di telefonate di persone interessate all'acquisto;

7. vero che i Sig.ri Marco e Tiziano Poli, per conto di Sermana s.r.l., hanno invitato la Sig.ra Vilma Viaggi a rimuovere il cartello recante la scritta "VENDESI" affisso presso l'appartamento n. 16 blocco 16 facente parte del GARDA RESORT VILLAGE, riferendo che l'Ufficio Vendite di Sermana s.r.l. aveva l'esclusiva per la vendita degli immobili facente parte del villaggio medesimo;

8. vero che i Sig.ri Marco e Tiziano Poli si impegnarono, per conto di Sermana s.r.l., a porre in vendita l'immobile oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Sig.ra Vilma Viaggi e la Sermana stessa in data 9.10.2003;

9. vero che la Sig.ra Vilma Viaggi e la Sermana s.r.l. concordarono di rinviare sine die la stipulazione del contratto definitivo di vendita l'appartamento n. 16 blocco 16 facente parte del GARDA RESORT



VILLAGE.

Si indicano quali testimoni su tutti i capitoli: la Sig.ra Claudia Capucci; il Sig. Paolo Capucci; il Sig. Marco Poli; il Sig. Tiziano Poli; - rigettare le istanze istruttorie ex adverso formulate e, in via subordinata, nella denegata ipotesi di ammissione dei capitoli 21, 26, 27 e 28 ex adverso formulati, si chiede di essere ammessi a prova contraria diretta sulle medesime circostanze con i testi sopra indicati; il tutto come da memoria ex art. 183, sesto comma, n. 2, c.p.c. d.d. 13.06.2013 e memoria ex art. 183, sesto comma, n. 3, c.p.c. d.d. 5.07.2013.

Si dichiara di non accettare estensione alcuna del contraddittorio su eventuali domane nuove ex adverso formulate”.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto notificato in data 3.12.2012 la società SERMANA s.r.l. ha proposto impugnazione avverso il lodo arbitrale reso in data 14 luglio 2012 nella controversia instauratasi con la signora Vilma Viaggi .

Il giudizio arbitrale era stato avviato dalla Viaggi al fine di ottenere un lodo che accertasse l'efficacia del recesso dal contratto preliminare di vendita d.d. 9.10.2003 (doc. 1) esercitato dalla stessa, quale parte promissaria acquirente, e dichiarasse l'obbligo della società convenuta, quale parte promittente venditrice, di restituire quanto percepito e di pagare quanto dovuto in esecuzione degli accordi intercorsi.

La SERMANA s.r.l. ha citato la sig.ra Vilma Viaggi avanti a questa



Corte d'Appello per sentire dichiarare la nullità del lodo de quo, con conseguente reiezione delle domande formulate dall'attrice nella fase arbitrale.

La convenuta si è costituita con comparsa di risposta in data 6.3.2013, contestando sotto il profilo rescindente i motivi di impugnazione dedotti in citazione e, sotto il profilo rescissorio, assumendo il proprio adempimento al contratto preliminare de quo e, per converso, l'inadempimento della società venditrice ed ha quindi concluso per la reiezione dell'impugnazione e la conferma del lodo arbitrale.

Assegnati alle parti i termini di cui all'art. 183 c.p.c., la causa è stata quindi trattenuta in decisione sulle conclusioni formalizzate all'udienza dell'1 luglio 2015, in occasione della quale sono stati assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli atti difensivi conclusivi e la Corte si è riservata di deliberare dopo la scadenza dei termini stessi.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo Sermana s.r.l. lamenta che la pronuncia arbitrale censurata abbia pronunciato fuori dai limiti della convenzione dell'arbitrato ai sensi dell'art. 829, primo comma, n. 4, c.p.c.,

Secondo l'impugnante, la clausola compromissoria di cui all'art. 23 del contratto preliminare d.d. 9.10.2003 sarebbe relativa alla sola interpretazione ovvero alla sola applicazione del contratto per cui è causa; il thema decidendum della controversia arbitrale promossa dalla



promissaria acquirente Viaggi era retto dalla domanda principale incentrata sul preteso recesso dal contratto preliminare da essa asserito; pertanto, la controversia sarebbe inerente alla cessazione del vincolo negoziale e, come tale, indeferibile in arbitrato ( p. 14 atto di impugnazione).

La doglianza è infondata.

La clausola compromissoria sottoscritta dalle parti è del seguente testuale tenore: «Le Parti convengono che la risoluzione di tutte le questioni relative alla interpretazione ed alla applicazione del presente contratto dovranno essere necessariamente rimandate al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre membri: uno nominato da una parte, l'altro dall'altra e il terzo dai due arbitri assieme, o in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Brescia su ricorso della parte più diligente. In caso gli arbitri dovranno giudicare “de bono et aequo” senza formalità nemmeno di procedura, in via assolutamente inappellabile e quali mandatarî irrevocabili delle Parti» ( doc. 1, convenuta).

Osserva la Corte che il giudizio arbitrale in questione è stato posto in essere al fine di accertare l'efficacia del recesso dal contratto preliminare di vendita esercitato dalla sig.ra Vilma Viaggi, ovvero la sussistenza e valenza dei presupposti del recesso quale momento di applicazione ed esecuzione del contratto preliminare per cui è causa e, per l'effetto, dichiarare tenuta e conseguentemente condannare la società



SERMANA s.r.l. a restituire alla impugnata quanto percepito in ragione del predetto contratto e a pagare quanto dovuto in esecuzione degli accordi intercorsi.

Contrariamente a quanto sostiene l'impugnante, il recesso esercitato dalla sig.ra Viaggi, espressamente previsto dal contratto preliminare de quo, corrisponde ad un momento di sua esecuzione, con la conseguenza che privo di fondamento è il rilievo secondo il quale la controversia sarebbe inerente alla sola cessazione del vincolo negoziale.

Del resto, anche qualora sussistesse incertezza circa l'interpretazione della clausola arbitrale in esame, correttamente il Collegio arbitrale ha richiamato l'art. 808 quater c.p.c., ai sensi del quale "nel dubbio, la convenzione d'arbitrato si interpreta nel senso che la competenza arbitrale si estende a tutte le controversie che derivano dal contratto o dal rapporto cui la convenzione si riferisce".

La norma in parola, infatti, come ritenuto dal Collegio arbitrale, ha avuto la funzione di aver risolto i dubbi relativi all'ambito oggettivo delle liti devolute agli arbitri, atteso che, a prescindere dalla sua applicazione o meno al caso di specie, già prima del 2006 si riteneva che la clausola compromissoria dovesse essere interpretata nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le controversie che si riferiscono a pretese aventi la loro causa petendi nel contratto contenente la clausola compromissoria (cfr. Cass. n. 28485/2005).

Inoltre, giurisprudenza più recente di quella richiamata



dall'impugnante ha affermato che “il collegio arbitrale, al quale con una clausola compromissoria siano state deferite le controversie in materia di interpretazione o di applicazione del contratto, è competente a decidere anche in materia di inadempimento o di risoluzione del contratto stesso, poiché detto patto, in assenza di espressa volontà contraria, deve essere interpretato in senso lato, con riferimento a tutte le controversie relative a pretese aventi causa nel contratto” (cfr. Cass. 13531/2011).

Alla luce di tali considerazioni, alcuna nullità del lodo potrà essere dichiarata, rispecchiando la clausola compromissoria per cui è causa la volontà delle parti – tra l'altro, confermata anche all'udienza del 14.09.2010, nel corso della quale le parti dichiaravano espressamente di ritenere l'arbitrato di natura rituale e di equità, anche con eventuale efficacia novativa della clausola compromissoria (pag. 3 lodo arbitrale) – di compromettere in arbitrato ogni vicenda inerente il contratto per cui è causa e dovrà essere confermata la decisione impugnata che ha correttamente statuito che “che l'ampiezza e la genericità della clausola compromissoria non possano non comprendere anche l'ipotesi oggetto di controversia, che riguarda il recesso dal contratto preliminare di compravendita, atteso che nel termine applicazione rientra sicuramente anche il recesso quale conseguenza dell'inadempimento di una parte a fronte dell'inadempimento dell'altra” (p. 19 lodo arbitrale).



Con il secondo motivo Sermana s.r.l. lamenta violazione del principio del contraddittorio, dei diritti costituzionali inerenti la difesa e del giusto processo (art. 829, primo comma, n. 9, c.p.c.), nonché la contrarietà all'ordine pubblico (comma terzo) e artt. 24, 27 secondo comma, 111 Cost..

Deduce in particolare la nullità del lodo impugnato poiché avrebbe escluso l'esimente del *factum principis*, identificando l'inadempimento della società Sermana proprio sulla teoria accusatoria sottesa al sequestro preventivo penale il quale non costituisce accertamento di merito passato in giudicato (p. 18 atto di impugnazione).

La doglianza è in parte inammissibile ed in parte infondata.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che “la violazione del contraddittorio non è rilevabile se l'atto ha egualmente raggiunto lo scopo di instaurarne uno regolare o se comunque l'inosservanza non ha causato pregiudizio alla parte. Conseguentemente, nel giudizio arbitrale, il principio del contraddittorio deve dirsi osservato quando le parti hanno avuto la possibilità di esporre i rispettivi assunti, di conoscere le prove e le risultanze del processo ed hanno ottenuto il termine per presentare memorie e repliche e di conoscere in tempo utile le istanze e richieste avverse” (cfr. Cass. 2201/2007).

Nella specie, quindi, la doglianza svolta dalla Sermana non riguarda il rispetto delle regole del contraddittorio da parte degli arbitri, ma mira





ad intaccare il merito della decisione, introducendo una inammissibile censura rispetto al giudizio di merito compiuto dagli arbitri.

Osserva infatti la Corte che della questione del giudicato cautelare che si è formato dinanzi al Tribunale di Verona in ordine alla legittimità del sequestro circa la lottizzazione non conforme alle norme del piano urbanistico in vigore all'epoca dei fatti, il Collegio arbitrale pur avendo tratto dallo stesso solo elementi di convincimento circa l'inadempimento di Sermana, è stata espressamente introdotta proprio dalla difesa della Sermana, la quale non ha subito alcuna limitazione circa il proprio diritto di difesa essendosi ampiamente svolto il contraddittorio tra le parti sul punto e non è stata quindi violata alcuna norma della Costituzione.

Deve peraltro osservarsi che l'impugnante non ha neppure dimostrato di avere eccepito la pretesa violazione nei termini di decadenza di cui all'art. 829, comma 2, c.p.c.

E' del pari inammissibile, perché formulata in modo del tutto generico, l'impugnazione per nullità del lodo arbitrale "per contrarietà all'ordine pubblico".

Con il terzo motivo l'impugnante deduce nullità della decisione ai sensi dell'art. 829, comma 1, n. 4, ult. parte, c.p.c. avendo il Collegio arbitrale deciso il merito della controversia sussistendo 'iato tra la tesi enunciata nel lodo e gli effettivi esiti penali' ovvero 'l'assoluta pregiudizialità della statuizione penale rispetto alla controversia dedotta



in arbitri... con conseguente sospensione necessaria anche ex art. 295 c.p.c.' (cfr. p. 19, atto di impugnazione).

La censura non ha pregio.

Come ricordato nella trattazione del secondo motivo, dalla vicenda penale così come rappresentata negli atti di quel giudizio – se pur non ancora accertata in via definitiva – il Collegio arbitrale ha tratto solo elementi ulteriori di convincimento circa l' inadempimento di SERMANA s.r.l., con conseguente inapplicabilità dell'art. 819 bis c.p.c., il quale prevede delle ipotesi tipiche di sospensione del procedimento arbitrale.

In particolare, deve escludersi che la semplice pendenza di una controversia, anche se avente ad oggetto questioni pregiudiziali rispetto a quella oggetto del giudizio arbitrale, consenta agli arbitri di sospendere il procedimento.

Si ricorda infatti come l'art. 819 ter c.p.c. dispone espressamente che nei rapporti tra arbitrato e processo non è applicabile l'art. 295 c.p.c., fermo restando che l'art. 819 c.p.c. pone come regola generale quella secondo cui gli arbitri risolvono senza autorità di giudicato tutte le questioni rilevanti per la decisione della controversia, anche se riguardanti materie non compromettibili.

Ora, nella fattispecie, si rileva che non ricorre: 1) l'ipotesi della cd. pregiudizialità penale, che limita la necessità della sospensione ai casi contemplati dall'art. 75 c.p.p. quali motivi di sospensione del proces-



so ordinario, vale a dire quando l'azione civile venga proposta dopo la costituzione di parte civile nel processo penale o dopo che sia già intervenuta la sentenza penale di primo grado. Al di fuori di tali ipotesi, trova applicazione anche in arbitrato il principio della separazione tra processo civile e processo penale, con conseguente possibilità per gli arbitri di conoscere incidenter tantum, ai soli fini del giudizio sulle conseguenze civili, del fatto penalmente rilevante; 2) neppure l'ipotesi della questione pregiudiziale da decidere con efficacia di giudicato; 3) altresì alcuna questione di legittimità costituzionale.

Con il quarto ed il quinto motivo, l'impugnante deduce nullità della decisione ai sensi dell'art. 829, comma 1, n. 12, c.p.c. avendo il Collegio arbitrale omesso di valutare e pronunciare quanto all'eccezione di cui all'art. 1183 c.c. e circa la qualificazione della somma pari ad euro 40.000,00 quale caparra confirmatoria ovvero acconto prezzo.

Le doglianze vanno disattese.

Con riguardo alla prima eccezione svolta da Sermana, inerente la disciplina di cui all'art. 1183 c.c., al contrario di quanto ritenuto dalla impugnante, l'eccezione risulta essere stata ampiamente valutata dal Collegio arbitrale, il quale, correttamente, ha posto in rilievo la circostanza 'pacifica e documentata' dell'invio da parte della società impugnante della raccomandata d.d. 12.05.2005, da cui emerge che la SERMANA riteneva già esigibile la sua prestazione consistente nell'adempimento (poi mai intervenuto) dell'obbligo di trasferimento



della proprietà dell'immobile in questione ( p. 25 lodo arbitrale).

Con riguardo alla censura riguardante il silenzio del Collegio arbitrale in merito alla qualificazione della somma di euro 40.000,00 in termini di caparra confirmatoria o di acconto, appare evidente che tale somma sia stata ritenuta nella decisione arbitrale quale caparra confirmatoria, atteso che nella stessa si legge che “il meccanismo previsto dall’art. 1385 del codice civile in tema di caparra ed inadempimento non è contrario ai canoni dell’equità e va, pertanto, applicato al caso di specie. Atteso l’inadempimento di Sermana, l’attrice ha legittimamente fatto valere il diritto di recesso ed è suo correlato diritto di esigere il doppio della caparra versata, ammontante ad euro 40.000,00, come da art. 12 del contratto preliminare. Si tratta pertanto di stabilire l’importo dovuto da Sermana a titolo di restituzione del prezzo e di pagamento del doppio della caparra” (p. 30 lodo arbitrale), per poi giungere ad accertare “il diritto di Vilma Viaggi di esigere il doppio della caparra versata in euro 40.000,00, oltre interessi legali maturati dalla domanda (26.10.2009) alla data del pagamento” (p. 34 lodo arbitrale).

Le eccezioni svolte da Sermana risultano pertanto pienamente esaminate dagli arbitri e sulle stesse si sono pronunciati, con conseguente esclusione della nullità ex art. 829, comma 1, n. 12 c.p.c.

In considerazione di quanto fin qui esposto, l’impugnazione proposta dalla SERMANA s.r.l. per nullità del lodo arbitrale reso *inter partes*



in data 14.07.2012 deve essere respinta.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

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

La Corte d'appello di Brescia, Prima sezione civile, definitivamente decidendo, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, rigetta l'impugnazione proposta dalla SERMANA s.r.l. avverso il lodo arbitrale reso *inter partes* in data 14.07.2012 e condanna l'impugnante, in persona del legale rapp.te p.t., alla refusione in favore della convenuta delle spese del presente giudizio, che liquida in € 3.500,00 per la fase di studio, € 2.500,00 per la fase introduttiva ed € 5.000, oltre spese forfettarie ed accessori di legge.

**Così deciso in Brescia il 18 novembre 2015**

IL CONSIGLIERE EST.

(dott. Luciano Spina)

IL PRESIDENTE

(dott. Donato Pianta)

