



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE III CIVILE**

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico, dott.ssa Cecilia Bernardo, ha emesso la seguente

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

nella causa civile di I grado iscritta al n. 20355 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2014, trattenuta in decisione all'udienza del 29.3.2016 e vertente

**T R A**

**AZIENDA AGRICOLA – AGRITURISMO TENUTA DUE PINI S.R.L.**

elettivamente domiciliata in Roma, Corso Trieste n. 155, presso lo studio degli avv.ti Antonello Tornitore e Franca Femiano, che la rappresentano e difendono in virtù di procura in calce all'atto di citazione.

**ATTRICE**

**E**

**IACOANGELI Milko e IACOANGELI Germana**

elettivamente domiciliati in Albano Laziale, Via Vivaldi n. 11, presso lo studio dell'avv. Michele Proverbio, che li rappresenta e difende in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta.

**CONVENUTI**

**OGGETTO:** Impugnazione di lodo arbitrale irrituale.

**CONCLUSIONI**

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 29.3.2016, le parti concludevano come da



verbale in atti e la causa veniva trattenuta in decisione con l'assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

#### PREMESSO IN FATTO CHE:

◆ Con atto di citazione, ritualmente notificato, la Azienda Agricola – Agriturismo Tenuta Due Pini srl. conveniva in giudizio Iacoangeli Milko e Iacoangeli Germana al fine di sentir dichiarare l'annullamento del lodo arbitrale pronunciato in data 18.3.2009 dal Collegio Arbitrale, costituito dal prof. Adolfo Di Majo e dagli avv.ti Roberta Rosatelli e Roberto Maggiore, deducendo che:

-con contratto preliminare del 7.12.2000, Iacoangeli Milko e Iacoangeli Germana avevano promesso di vendere alla società esponente un'azienda agricola con destinazione agrituristica per il prezzo di Lire 4.000.000.000 ed avevano fissato al 10.12.2004 il termine per la stipulazione del contratto definitivo;

-con successive pattuizioni integrative, le parti avevano introdotto nuove clausole risolutive ed avevano prorogato il termine per la stipulazione del contratto definitivo al 31.7.2007;

-contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare, la parte promissaria acquirente era stata immessa nel possesso dei beni promessi in vendita;

-tuttavia, i fratelli Iacoangeli avevano omesso: di indicare analiticamente tutti i beni immobili facenti parte dell'azienda; di specificare le condizioni strutturali e lo status degli stessi; di consegnare tutti i documenti utili al fine di verificare l'esatta consistenza e regolarità dei beni immobili aziendali. In particolare, mancava tutta la documentazione relativa ai procedimenti di sanatoria degli abusi edilizi;

-tali gravi omissioni avevano indotto il Collegio arbitrale in errore circa gli immobili compresi nell'azienda, tanto da non poter verificare lo status giuridico degli stessi, nonché accertare la insanabilità assoluta di molti di essi;

-i fratelli Iacoangeli, lamentando un inadempimento da parte della promissaria acquirente, avevano proposto domanda di arbitrato in virtù della clausola compromissoria contenuta nel contratto, al fine di sentir dichiarare la risoluzione dello stesso;

-il collegio arbitrale, con lodo del 18.3.2009, aveva rigettato le domande proposte dall'Azienda Due Pini di nullità e/o annullamento del preliminare ed aveva accolto la domanda dei fratelli Iacoangeli, dichiarando la risoluzione del contratto preliminare per mancato rispetto del termine essenziale ivi previsto e ordinando alla odierna attrice di riconsegnare l'Azienda con tutti i suoi beni. Il Collegio arbitrale aveva, altresì, indicato le somme che il promissario venditore era autorizzato a trattenere a titolo di transazione, di risarcimento del danno da occupazione, di penale ai sensi dell'art. 7 del preliminare, nonché aveva condannato la parte acquirente a versare a titolo di penale per mancata riconsegna dell'azienda un importo pari ad € 528.000.000,00, dichiarando la parte venditrice tenuta a restituire la caparra confirmatoria;

-tale lodo, tuttavia, era erroneo e lacunoso sotto i seguenti profili: risultava del tutto assente qualsivoglia considerazione circa l'oggetto del preliminare; vi era un errore circa la



consistenza fisica e dimensionale dei bei immobili oggetto del contratto preliminare; vi era un'erronea percezione della condotta delle parti o, meglio, mancava qualsivoglia valutazione in punto di fatto sulla condotta delle parti.

\*\*\*\*\*

◆ Si costituivano in giudizio Iacoangeli Milko e Iacoangeli Germana, i quali preliminarmente eccepivano la inammissibilità ed improcedibilità del giudizio, attesa la tardività dell'impugnazione non essendo stata proposta nel termine di 5 anni dalla sottoscrizione del lodo. Eccepivano, altresì, la inammissibilità dei motivi di impugnazione, atteso che con i predetti la società non faceva valere un errore di fatto, ma un error in iudicando, ovvero un errore nella valutazione delle prove, non ammesso nella presente sede atteso che il lodo arbitrale irrituale poteva essere impugnato solo per vizi che potevano inficiare la manifestazione della volontà negoziale. Nel merito, chiedevano il rigetto delle domande attoree, atteso che tutti gli elementi erano stati portati a conoscenza del Collegio arbitrale, che aveva preso visione della regolarità urbanistica di ogni singolo immobile compreso nell'azienda. Il Collegio arbitrale aveva ampiamente motivato la decisione, ciò escludendo la sussistenza di un errore di fatto, tale da determinare una falsa percezione della realtà.

#### OSSERVA IN DIRITTO

1 – Le domande proposte dalla società Azienda Agricola – Agriturismo Tenuta Due Pini srl. non possono trovare accoglimento.

Ed invero, nella presente sede, la parte attrice ha agito in giudizio al fine di sentir dichiarare l'annullamento del lodo arbitrale irrituale, pronunciato in data 18.3.2009 dal Collegio Arbitrale, costituito dal prof. Adolfo Di Majo e dagli avv.ti Roberta Rosatelli e Roberto Maggiore, in quanto indotto in errore dalle omissioni degli odierni convenuti.

Orbene, secondo il costante orientamento della Suprema Corte, *“Nell'arbitrato irrituale, attesa la sua natura volta ad integrare una manifestazione di volontà negoziale sostitutiva di quella delle parti in conflitto, il lodo è impugnabile soltanto per i vizi che possono vulnerare simile manifestazione di volontà, con conseguente esclusione dell'impugnazione per nullità prevista dall'art. 828 cod. proc. civ.; pertanto, l'errore del giudizio arbitrale, deducibile in sede impugnatoria, per essere rilevante, deve integrare gli estremi della essenzialità e riconoscibilità di cui agli artt. 1429 e 1431 cod. civ., mentre non rileva l'errore commesso dagli arbitri con riferimento alla determinazione adottata in base al convincimento raggiunto dopo aver interpretato ed esaminato gli elementi acquisiti. (Sez. 3, Sentenza n. 25268 del 01/12/2009, Rv. 610755)”*.

Sicchè, il lodo arbitrale irrituale può essere impugnato solo in presenza dei presupposti che consentono l'annullamento del contratto.

Inoltre, con riferimento all'onere della prova nei giudizi di annullamento del contratto, la Suprema Corte ha precisato che. *“La parte che chiede l'annullamento del contratto per errore essenziale sulle qualità del bene ha l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali tale qualità risulta, nonchè l'essenzialità dell'errore e la sua riconoscibilità dalla controparte*



*con l'uso dell'ordinaria diligenza, mentre la scusabilità dell'errore che abbia viziato la volontà del contraente al momento della conclusione del contratto è irrilevante ai fini dell'azione di annullamento, poichè deve aversi riguardo alla riconoscibilità dell'errore da parte dell'altro contraente. (Sez. 2, Sentenza n. 5429 del 13/03/2006, Rv. 588082)".*

Era, pertanto, onere della parte attrice dedurre e provare i fatti dai quali risultava l'errore del Collegio arbitrale.

Tuttavia, tale onere non risulta assolto dalla parte attrice.

^^^^^^

2 – Infatti, è necessario premettere che dagli atti risulta che il difensore della società attrice –all'udienza di precisazione delle conclusioni del 29.3.2016- ha ritirato il proprio fascicolo di parte, apponendo la propria sottoscrizione sulla copertina del fascicolo d'ufficio.

Tuttavia, non risulta che il fascicolo della parte attrice sia stato più ridepositato, non essendo presente in atti al momento della trasmissione al giudice per la decisione.

Ebbene, in base all'art. 169, 2° comma, c.p.c., la parte che ha in precedenza ritirato il proprio fascicolo, deve restituirlo al più tardi al momento del deposito della comparsa conclusionale. Al riguardo, la giurisprudenza della Cassazione, in applicazione del principio della disponibilità delle prove, stabilisce che: *"Ai sensi degli artt. 72 e 74 disp. att. c.p.c., è onere di ciascuna parte depositare in giudizio tutti gli atti ed i documenti che pretende siano utilizzati come fonte di prova. Ne consegue che, in caso di mancato deposito del fascicolo stesso, il giudice non può rimettere la causa sul ruolo per il relativo adempimento, ma deve pronunciare nel merito sulla base delle già acquisite risultanze istruttorie e degli atti riscontrabili nel fascicolo dell'altra parte ed in quello d'ufficio"*, (v. sent. Cass. n. 459 del 24 gennaio 1986; in tal senso anche sent. n. 6521 del 16 luglio 1997, in cui si precisa che la causa va decisa *"allo stato degli atti"* se non consta l'involontarietà della mancata restituzione).

Pertanto, nel difetto di denuncia di eventi dai quali risulti l'involontarietà della omessa restituzione del fascicolo della parte attrice, la decisione della presente causa viene presa *"allo stato degli atti"*, e quindi sulla base degli atti e dei documenti contenuti nel solo fascicolo di parte convenuta.

^^^^^^

3 - Ciò posto, l'assenza del fascicolo di parte attrice non consente di verificare quanto dalla stessa asserito. In particolare, non risultando in atti neanche il lodo oggetto di impugnazione, è impossibile verificare la sussistenza del dedotto errore commesso dal Collegio arbitrale.

A tale carenza probatoria consegue il rigetto delle domande proposte dalla parte attrice, gravando sulla predetta l'onere di dare dimostrazione dei fatti dedotti.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo che segue, ai sensi del DM 55/2014.



**P.Q.M.**

Il Giudice Unico del Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, così provvede:

- a) **RIGETTA** le domande proposte dalla AZIENDA AGRICOLA – AGRITURISMO TENUTA DUE PINI S.R.L.;
- b) **CONDANNA** la AZIENDA AGRICOLA – AGRITURISMO TENUTA DUE PINI S.R.L. alla rifusione, in favore dei convenuti, delle spese di lite, che liquida in € 6.738,00, per compensi, oltre rimborso forfetario ed accessori come per legge.

Così deciso in Roma, in data 13.8.2016

Il Giudice

Dr.ssa Cecilia Bernardo

*(Provvedimento sottoscritto con firma digitale)*

