

ALLEGATO 5

Piani tavolari

GEOM.
 CONSULTING TECNICO CATASTALE
 Via S. Francesco, 14/1 - 34133 TRIESTE
 Tel 040 / 37 10 00 - Fax 040 / 37 00 00

Copia per il TAVOLARE

8568/99

FIGURA CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE
 E TAVOLARE DEL CC DI TRIESTE
 F.M. 2 - SCALA 1:1000

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE
 DATA DI **528**
 TIPO N. **528**
 ANNO **4 GIU. 1999**

UFFICIO DEL TERRITORIO DI TRIESTE
 REPARTO 2°

CERTIFICATO CATASTALE

1. autentica l'estratto di mappa
 2. del 28 ottobre 1972 n. 5

3. Mod. 5 n. **701-15 4768**

4. SETA DI BOLLO TRIESTINA

5. CODICE VIRTUALE AUTORIZZAZIONE

6. INCENZA DI FINANZA DI TRIESTE

7. 22/05/99 DEL 28 MAGGIO 1978

8. COSE L. **20000.-**

9. AUTI SPECIALI L. **30000.-**

10. IZIONI: **---**

11. art. 10, Legge **---**

12. art. 10, Legge **---**

13. TRIESTE **---**

14. **---**

15. **---**

16. **---**

17. **---**

18. **---**

19. **---**

20. **---**

21. **---**

22. **---**

23. **---**

24. **---**

25. **---**

26. **---**

27. **---**

28. **---**

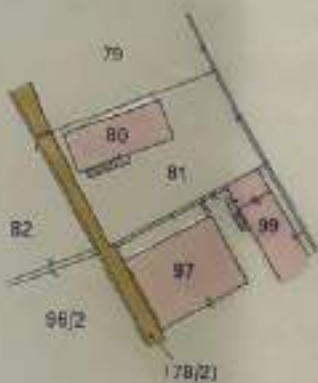
29. **---**

30. **---**

31. **---**

32. **---**

33. **---**



BOLLETTA N° 4386 D.D. 02.06.1999

*per: Bont
Fori
Luis, eh'ce, d'is, etc
Bont
Fori*

UFFICIO TECNICO ERAZIALE
 DI TRIESTE
 IV SEZIONE - N.C.E.U.

Si affissa la corrispondenza dei dati Tavolari
 rappresentati con i rotoli simbolici numerati
 di cui sono in

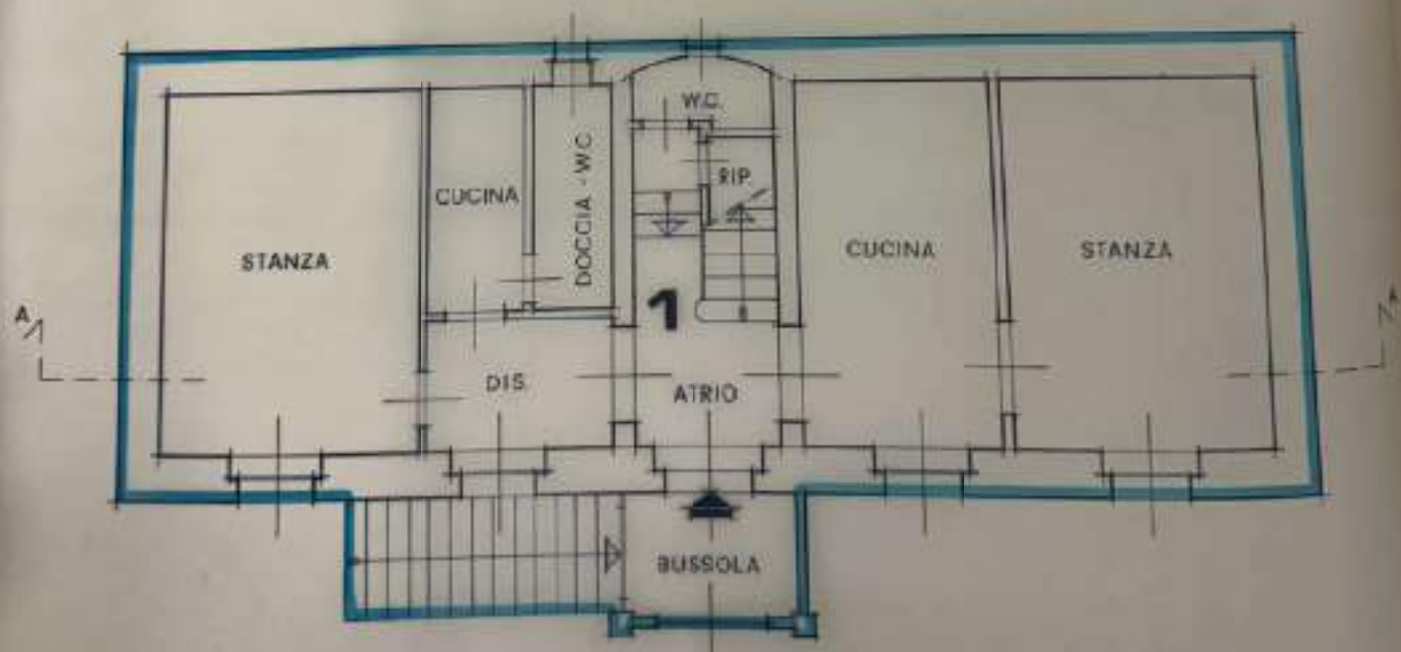
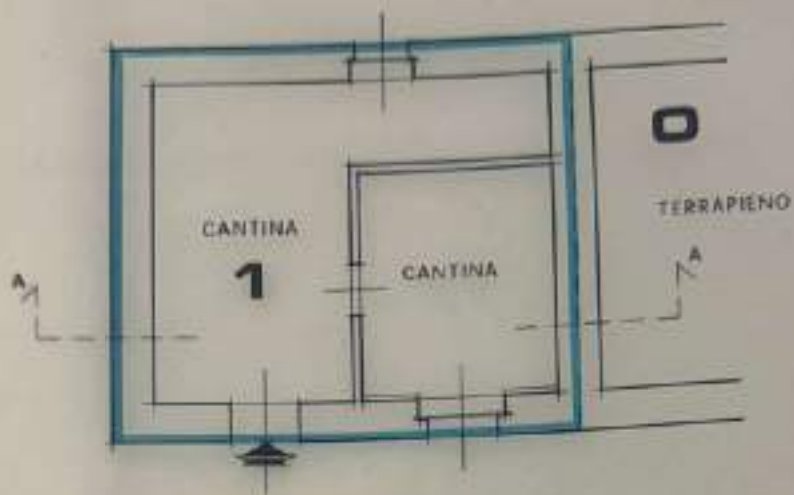
A 4245/99

22 GIU 1999

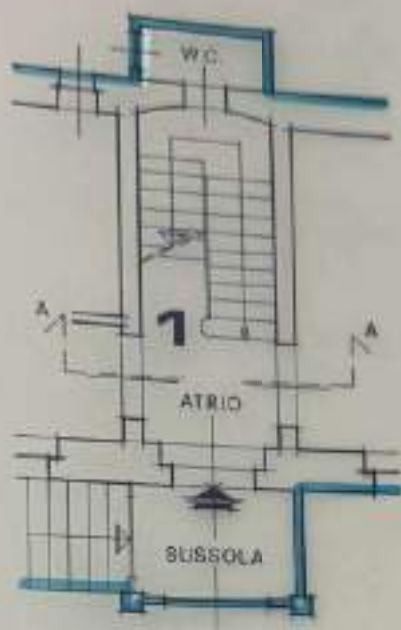
TECNICO
 MARIA FERRARO

22 GIU 1999

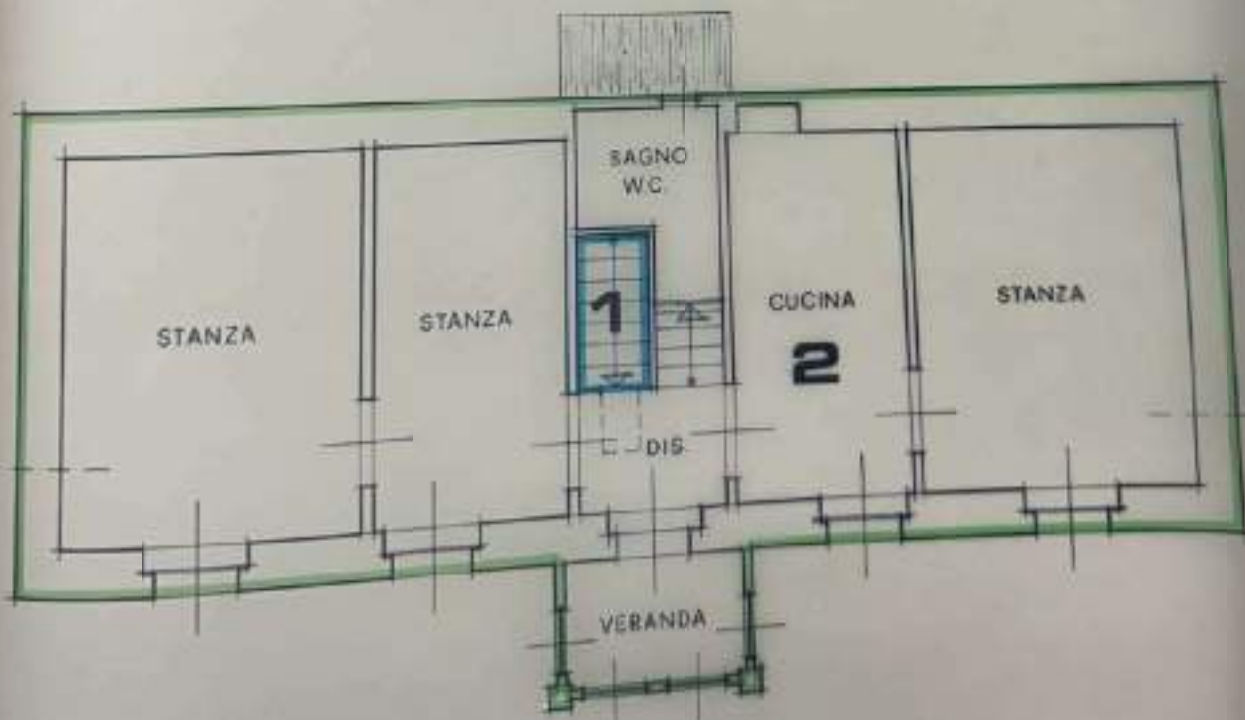
Trieste



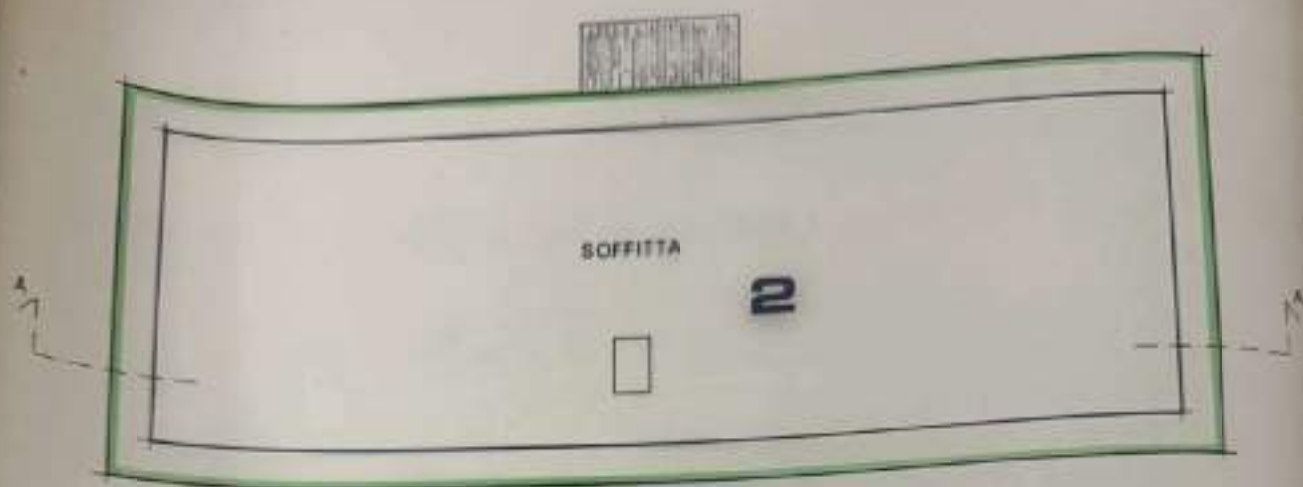
PIANTA PIANO AMMEZZATO



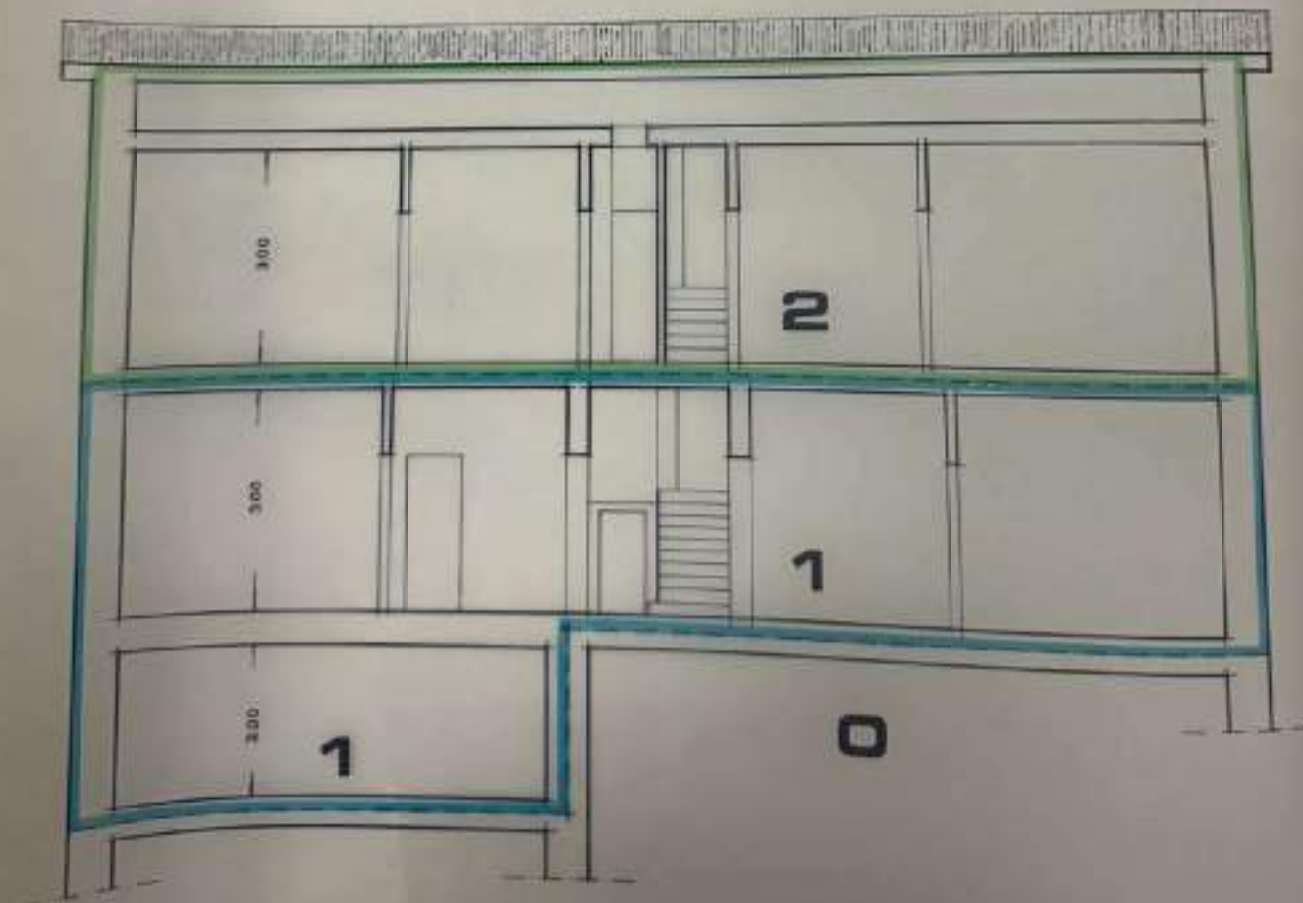
PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



SEZIONE A-A



PIANO TAVOLARE E CATASTALE
del C.C. di Trieste

Dell'immobile: P.T. 2304 c.t.1° pp.cc.nn. 80 e 81

Testo I) Situazione Catastale

N.B.: La situazione catastale rimane invariata

<u>F.M.</u>	<u>p.c.n.</u>	<u>F.P.</u>	<u>coltura</u>	<u>cl.</u>	<u>Area</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
2	80	3795	casa	-	110 (SN)	—	—
2	81	3795	orto	-	390(SN)	11.700	7.410

Testo II) Situazione Tavolare

Partita Tavolare 2304

corpo tavolare 1° - p.c.n. 80, edificio di mq. 110, civ. n° 19 di Vicolo
S.Fortunato
- p.c.n. 81, orto di mq. 390

Piano al G.N. 3133/74

Testo III) Frazionamento Condominiale

Per la formazione di n° 2 nuove Unità Condominiali con le quali saranno da formarsi i cc.tt.1° di altrettante nuove Partite Tavolari, si escorporano dal c.t.1° della P.T. 2304, p.c.n. 80 :

- a) l'alloggio al piano terra elevato marcato "1" ed orlato in azzurro composto da scala d'accesso, bussola, atrio - disimpegno, due stanze, due vani cucina, doccia-wc, ripostiglio sottoscala, un wc al piano terra ed altro wc al piano ammezzato, scala d'accesso al primo piano nonché due vani cantina al piano seminterrato accessibili dall'esterno;

b) l'alloggio al primo piano marcato "2" ed orlato in verde composto da disimpegno, tre stanze, cucina, bagno-wc, veranda nonché vano soffitta al piano sottotetto.

Testo IV) Quote Millesimali

Alle Unità Condominiali sopradescritte vengono inscindibilmente congiunte le seguenti quote di comproprietà rimaste indivise del c.t.1° della P.T. 2304:

Unità Condominiale marcata "1" con 500/1000 p.i.
Unità Condominiale marcata "2" con 500/1000 p.i.
1000/1000 p.i.

Testo V) Parti Comuni

Parti comuni sono tutte quelle ricomprese nell'art. 1117 e segg. del Codice Civile e più precisamente: area su cui sorge l'edificio, fondazioni, murature perimetrali e di spina, strutture, solai, copertura, fognatura, condutture e canalizzazioni per servizi comuni, ecc. e tutto per quanto compreso e marcato "0" nel presente piano.

Testo VI) Evidenza

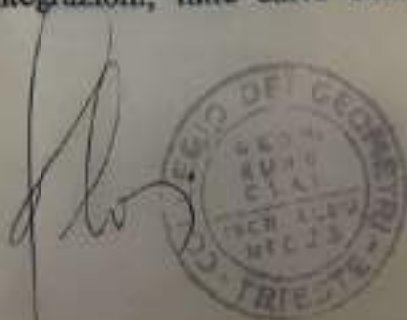
Si rende evidente che non vengono costituite servitù in quanto l'edificio verrà completamente ristrutturato con creazione di ingressi autonomi alle due singole unità immobiliari.

Testo VII) Nota

Si evidenzia che la coloritura relativa ai termini delle proprietà esclusive ha valore puramente indicativo.

Per le esatte identificazioni in linea di diritto si dovrà far riferimento all'art. 1117 e segg. C.C. ed inerenti integrazioni, fatte salve eventuali future variazioni.

Trieste, 10 giugno 1999



PROCEDIMENTO ARBITRALE TRA S.I.T. DEVELOPER S.R.L. E
PICCOLO MONDO S.R.L.

IL COLLEGIO ARBITRALE

composto dai Sigg.:

██████████ Presidente estensore

██████████ Arbitro

██████████ - Arbitro

riuniti in conferenza personale, previa autoconvocazione, dapprima il
28.7.2011 e, quindi, in seduta finale, il 14.09.2011, presso lo Studio del
Presidente, in Trieste, Corso Italia n. 1, ha deliberato il seguente

LODO

con cui viene decisa la causa

promossa da

██████████ (C.F. e P.I.: ██████████), con sede a Trieste, ██████████

██████████ in persona dell'amministratore e legale rappresentante Sig.

██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ di

Trieste (C.F. ██████████) domiciliata presso il suo Studio, ivi, in

██████████, per procura a margine dell'atto di nomina di arbitro

del 23.12.2009, per brevità di seguito indicata anch'██████████

- attrice -

contro

██████████ C.F. e P.IVA: ██████████, con sede in ██████████

██████████ in persona del legale rappresentante

██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████



A handwritten signature is located in the bottom right corner of the page.

██████████ (C.F. ██████████), elettivamente domiciliata presso il suo Studio, ivi, in ██████████ per procura a margine dell'atto di nomina di arbitro dell' 8.1.2010, di seguito indicata anche

- *convenuta* -

* * *

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- Con atto di nomina di arbitro del 23.12.2009, notificato alla ██████████ (infra: ██████████), ██████████ (infra: ██████████), esponeva che: a) con preliminare dell'11.12.2006 ██████████ di era obbligata a venderle un *"terreno edificabile ai fini della costruzione ex novo di un complesso condominiale sito in Trieste, Vicolo San Fortunato n. 19, p.c. n. 60 e 81 in P.T. 69250 e 69251 del C.C. di Trieste"*; prezzo: € 830.000,00 da versarsi, quanto a € 499.000,00 entro il 31.12.2006 e quanto a € 414.000,00 entro il 28.2.2008; stipula del contratto definitivo: entro il 31.12.2007; b) aveva già versato € 475.000,00 mentre il saldo *"avrebbe dovuto intervenire ad opera pressoché completata; che infatti, come da contratto d'appalto stipulato tra la ██████████ e la ██████████ l'opera doveva essere consegnata entro il mese di giugno 2008"*; c) l'opera era attualmente completa solo in minima parte e l'*"enorme ritardo"* era *"riferibile"* sia ad ██████████ sia a ██████████, in virtù del controllo integrale della prima sulla seconda.

██████████ intendeva dunque ottenere un lodo costitutivo ex art. 2932 c.c. che *"tenga conto dei sensibili danni subiti a causa dell'enorme ritardo accertato, del costo ancora da sostenere per il completamento dell'opera rispetto a quanto era stato originariamente pattuito quale corrispettivo dell'appalto"*, e infine, alla luce della clausola compromissoria di cui all'art. 8 del preliminare.

nominava arbitro l'Asv. [redacted] di Trieste, invitando PM a designare a sua volta il proprio arbitro.

2.- Di contro, con "atto di nomina di arbitro" dell'8.1.2010, [redacted] esponeva: **a)** che il prezzo pattuito nel preliminare era di € 830.000,00 (oltre IVA al 10%), di cui € 499.000,00 da pagarsi entro il 31.12.2006 ed € 414.000,00 entro il 28.2.2008, con atto traslativo da rogitarsi entro il 31.12.2007; **b)** di non avere assunto alcun obbligo di ristrutturazione, trattandosi di attività appaltata direttamente da ST alla terza [redacted]; **c)** che salvo il pagamento di € 499.000,00 SIT non aveva adempiuto il preliminare violandone l'art. 4, non aveva nominato il notaio rogante, né l'aveva convocata per la stipula del definitivo entro il termine pattuito del 31.12.2007; non aveva pagato il saldo prezzo, esigibile *ex contractu* dal 28.2.2008; non aveva riscontrato la raccomandata 15.12.2009, con cui il suo legale aveva formalizzato la richiesta di adempimento del contratto convocando [redacted] dinanzi al notaio, né si era presentata per la stipula nel giorno prestabilito, notificandole invece l'atto di nomina dell'arbitro; **d)** di essere sempre stata pronta a concludere il definitivo, cosicché, in definitiva, dovevano rigettarsi le domande di [redacted] di trasferire la proprietà dell'immobile a condizioni differenti rispetto a quanto pattuito con il preliminare (trattandosi oltretutto di domande fondate sull'allegazione dell'inadempimento di una società terza) e, invece, doveva accogliersi la domanda di condanna dell'attrice a versare alla convenuta il saldo prezzo [in sintesi, [redacted] concludeva - in via pregiudiziale di rito - per la declaratoria di inammissibilità o/o improponibilità "per difetto dei presupposti dell'azione (i.e. legittimazione passiva e possibilità giuridica" della "richiesta di St di riduzione del

*corrispettivo di vendita dell'immobile, dovendo la domanda di risarcimento del danno essere eventualmente formulata nei confronti di una diversa persona giuridica rispetto a [REDACTED]; - in principalità - per il rigetto della domande attoree per infondatezza in fatto e in diritto; - riconvenzionalmente - per il trasferimento *ope iudicis* a [REDACTED] della proprietà dell'immobile ex art. 2932 c.c. con lodo sostitutivo del rogito e per la condanna di [REDACTED] a pagare il saldo prezzo, oltre agli interessi ex art. 5 D Lgs. n. 231/02. alla rivalutazione monetaria; - in ogni caso - con rifusione delle spese di arbitrato e di lite; e) infine [REDACTED] nominava arbitro l'Avv. [REDACTED] di [REDACTED]*

3.- All'udienza del 27.4.2010 gli arbitri nominati accettavano la nomina e designavano quale terzo arbitro, con funzioni di Presidente, l'Avv. [REDACTED], che accettava a sua volta. Il Collegio così costituito fissava la sede dell'arbitrato presso lo Studio del Presidente in Trieste. [REDACTED]

[REDACTED] concedeva termine alle parti fino al 14.5.2010 per la precisazione dei quesiti e delle domande, nonché per il deposito di memoria illustrativa con eventuali istanze istruttorie e produzione di documenti, ivi incluso l'atto contenente la clausola compromissoria; termine ulteriore fino al 24.5.2010 per replica con eventuale integrazione dei quesiti e delle domande, istruttorie incluse, e produzione documenti; fissava l'udienza di trattazione per il 31.5.2010 ad ore 15.00 presso la sede dell'arbitrato.

4.- Nella "memoria introduttiva" del 13.5.2010 [REDACTED] affermava che col preliminare *ut supra* le parti avrebbero pattuito un corrispettivo solo "apparente" di € 830.000,00 mentre, in realtà, il contratto "andava ad inserirsi in un ben più complesso rapporto". Infatti, secondo l'attrice,

l'11.12.2006 le parti avrebbero concluso un accordo con cui, a fronte di un "investimento" di [redacted] di € 1.474.000,00, "la [redacted] proprietaria in Trieste di terreni edificabili siti in zone particolarmente appetibili (Viale Miramare e Vicolo San Fortunato), andò a garantire alla società finanziatrice dell'affare, oltre alla restituzione del capitale investito, un utile minimo di € 200.000,00 e ciò entro il 30.6.2008, data per la quale la [redacted] [redacted] aveva previsto il completamento delle opere edili e la vendita degli appartamenti così edificati (doc. 2)". Esponeva quindi i dettagli della operazione: ricevuta la somma, [redacted] le avrebbe trasferito la proprietà dei due immobili, [redacted] avrebbe appaltato ad A [redacted] le opere edili necessarie, le unità abitative sarebbero state vendute e il ricavato "impiegato per rimborsare [redacted] di quanto sborsato e per erogare ad essa l'utile minimo garantito di € 200.000,00, salvo poi determinare, in contraddittorio con le parti, l'eventuale utile che sarebbe potuto spettare all'esito della vendita delle unità immobiliari". In esecuzione di tali accordi, erano stati stipulati due contratti d'appalto: inoltre, "contestualmente all'accordo iniziale, la natura degli accordi intercorsi venne puntualizzata in una lettera di [redacted], che le altre due parti sottoscrissero per presa d'atto (doc. 6) e il loro contenuto economico rappresentato in un prospetto pure sottoscritto dalle parti (doc. 7)". Aggiungeva l'attrice [redacted] che l'immobile di Vicolo San Fortunato, di cui al preliminare oggetto dell'arbitrato, non valeva quanto indicato nel contratto, bensì circa (soltanto) il 45%; a riprova produceva il precedente contratto di acquisto da parte di [redacted] e una perizia di stima. L'indicazione di un prezzo doppio sarebbe stata chiesta da [redacted] [redacted] per proprie "esigenze" contabili e fiscali e [redacted] avrebbe acconsentito, essendole

indifferente imputare l'importo al prezzo di acquisto o al corrispettivo dell'appalto, ferma comunque la limitazione dell'esborso al *quantum* pattuito. Allegava altresì di avere versato un importo addirittura superiore: € 1.516.000,00 di cui € 480.000,00 il 3.1.2007 ad [REDACTED] e il resto a [REDACTED] precisamente € 920.000,00 il 3.1.2007, € 60.000,00 il 19.11.2007, € 6.000,00 il 3.12.2007 ed € 50.000,00 il 17.12.2007. Lamentava l'arretratezza dei lavori relativi all'immobile di Vicolo San Fortunato, oltretutto ancora ipotecato per € 1,3 mln a favore della Banca di Roma, per cui [REDACTED] non sarebbe stata "nemmeno in grado di adempiere ai propri obblighi".

Infine [REDACTED] formulava i quesiti che seguono (in sintesi): 1) accertare e dichiarare l'adempimento integrale di [REDACTED] ai propri obblighi contrattuali, con diritto conseguente al trasferimento della proprietà dell'immobile di cui è causa; 2) emettersi lodo sostitutivo del rogito non concluso; 3) accertare e dichiarare l'obbligo di [REDACTED] di cancellare l'ipoteca *in supra* a propria cura e spese; 4) quantificare, anche equitativamente, l'importo dovuto da [REDACTED] a [REDACTED] a titolo risarcitorio del danno subito dalla seconda per l'inadempimento della prima; 5) spese di funzionamento del Collegio e del giudizio arbitrale a carico di [REDACTED]. Produceva (*inter alia*) il preliminare con la clausola compromissoria.

5.- Con la "memoria illustrativa autorizzata" del 14.5.2010, [REDACTED] contestava la ricostruzione attorea, ribadendo e precisando quanto esposto nella scrittura precedente. In particolare negava che il saldo dovesse versarsi "*ad opera pressoché completata*", poiché il termine contrattuale scadeva il 28.2.2008. Inoltre, i lavori relativi a "vicolo San Fortunato" erano stati appaltati da [REDACTED] alla [REDACTED] con cui [REDACTED] aveva concordato che dovessero concludersi entro marzo 2009 e dunque ben 13 mesi dopo quella scadenza.

Aggiungeva di non avere assunto alcun obbligo in punto ristrutturazione. Ribadiva sia l'inadempimento di [REDACTED] al preliminare di vendita sia la sua inerzia rispetto alla stipula del definitivo (anche dopo l'attivazione di [REDACTED], ravvisando in tale inerzia la volontà di [REDACTED] di non voler stipulare il definitivo e lamentando l'omesso saldo di € 414.000,00 esigibili sin dal 28.2.2008.

Esponendo poi le ragioni "a monte" di plurimi profili di inammissibilità delle domande di [REDACTED] a) carenza delle condizioni dell'azione, non avendo [REDACTED] offerto la propria prestazione prima della domanda di arbitrato, benché il saldo prezzo fosse esigibile anteriormente; rilevava che *"Il pagamento del saldo prezzo, dunque, non veniva in alcun modo condizionato alla stipula del contratto definitivo (da effettuarsi entro il 31.12.2007), né le parti avevano convenuto che il saldo prezzo dovesse essere versato contestualmente o successivamente al rogito definitivo"*; b) difetto di legittimazione passiva di [REDACTED] nonché "impossibilità giuridica" di accogliere la domanda (l'attico invocava una riduzione del prezzo per pretesi danni correlati a un asserito inadempimento di [REDACTED] all'appalto: da un lato [REDACTED] non imputava a [REDACTED] e vicende pregiudizievoli relative all'appalto [REDACTED] ma ne invocava una sorta di responsabilità "indiretta": dall'altro la pretesa di riversare sulla controllata [REDACTED] la responsabilità della controllante [REDACTED] era infondata). Quindi [REDACTED] esperiva domande riconvenzionali relative al preliminare, sottolineando che nessun inadempimento poteva ad essa imputarsi (né era stato dedotto dalla controparte); infine chiedeva il risarcimento danni subiti.

In sintesi concludeva in rito i) per la declaratoria di inammissibilità e/o improcedibilità della domanda di [REDACTED] ex art. 2932 c.c. per carente condizione dell'azione (adempimento od offerta della controprestazione); ii) per la

declaratoria di inammissibilità e/o improponibilità per difetto dei presupposti dell'azione (i.e. della legittimazione passiva e/o possibilità giuridica) in ordine alla richiesta di [REDACTED] ridurre il corrispettivo di vendita dell'immobile, dovendo la domanda di risarcimento danni essere eventualmente formulata nei confronti di una persona giuridica diversa rispetto a [REDACTED]; nel merito: in principalità iii) rigetto delle domande attoree, perché infondate in fatto e diritto; riconvenzionalmente: iv) condanna di [REDACTED] al pagamento quale saldo prezzo di € 414,000,00 o del diverso importo maggiore o minore che risulti dovuto in corso di procedimento, più interessi ex art. 5 D.Lgs. n. 231/02 e rivalutazione monetaria; v) subordinatamente al pagamento dell'importo anzidetto, trasferimento a [REDACTED] ex art. 2932 c.c. della proprietà dell'immobile di Vicolo San Fortunato con ludo sostitutivo del rogito; vi) condanna di [REDACTED] al risarcimento danni patiti e patendi per l'inadempimento, danni quantificati in € 73.325,87 (o nella diversa somma di giustizia); in ogni caso: vii) spese di arbitrato e di lite integralmente a carico dell'attrice

[REDACTED] produceva (*inter alia*) il preliminare con la clausola compromissoria.

6.- Con la "memoria di replica" del 24.5.2010 [REDACTED] asseriva che la difesa di [REDACTED] si incentrava sull'apparenza contrattuale, ignorando gli accordi effettivi *inter partes*, dei quali il preliminare di vendita costituiva solo un elemento. Affermava che il preliminare era parzialmente simulato nel prezzo e che "la prova di tale simulazione è data dalle due scritture prodotte, oltre che ovviamente dal prezzo di acquisto del bene pagato da [REDACTED] lo stesso anno e dalla perizia di stima eseguita a suo tempo".

Nel caso di contestazione avversaria, chiedeva l'ammissione di prova per interpellato formale e per testi e formulava i capitoli relativi

7.- La convenuta [REDACTED] nella "memoria di replica" del 24.5.2010: "ferma ogni deduzione, contestazione e domanda svolta nei precedenti scritti", lamentava che, con la "memoria introduttiva" [REDACTED] avesse "intollerabilmente dilatato i confini della controversia arbitrale in essere, trasferendo l'oggetto di quest'ultima su questioni ben più articolate e - ciò che maggiormente interessa - del tutto nuove rispetto a quelle individuate nel proprio atto introduttivo"; e ancora "[...] con la propria 'Memoria introduttiva' [REDACTED] [REDACTED] mutò radicalmente la propria impostazione difensiva, introducendo temi di indagine assolutamente diversi e incompatibili rispetto a quelli richiamati in precedenza, fondando le proprie pretese su un complesso schema contrattuale che non coincide affatto - o, in ogni caso, non solo - con il contratto preliminare di compravendita datato 11.12.2006 avente ad oggetto il terreno edificabile di Vicolo San Fortunato". Deduceva inoltre che, secondo la nuova ricostruzione, l'immobile avrebbe avuto un valore di gran lunga inferiore a quanto pattuito nel preliminare e che, in sostanza, [REDACTED] ne chiedeva ora il trasferimento senza alcun esborso; ergo, eccezione di inammissibilità dei nova attori, atteso che l'atto di nomina di arbitro avrebbe dovuto contenere quantomeno una prospettazione inequivoca della materia del contendere: in subordine, chiedeva la concessione di termini per memorie ulteriori, non potendosi difendere compiutamente nei ristretti termini concessi per replicare.

Tanto premesso, la convenuta contestava in toto il tenore della "memoria introduttiva" attorea, laddove si affermava tra l'altro "che il contratto preliminare azionato nel presente arbitrato rappresenterebbe solo uno dei plurimi accordi intercorsi tra le parti in causa, tutti riconducibili ad un

unitario rapporto negoziale". Elemento caratterizzante del nuovo dictum attoreo era che **●** "avrebbe dovuto limitare l'importo finanziato a € 1.474.000,00, a prescindere dal reale valore di mercato degli immobili a questa promessi in vendita da **●** e dalla reale consistenza delle opere edili affidate in appalto ad **●** risultando pertanto indifferente che nella redazione e formulazione dei vari accordi le parti simulassero prezzi o corrispettivi delle compravendite e/o degli appalti. Asserisce Invero controparte che - con particolare riferimento all'immobile di Vicolo San Fortunato - ex contractu sarebbe stato indicato un corrispettivo doppio rispetto a quello effettivo di talché **●** risulterebbe legittimata ad ottenere un lodo ex art. 2932 cod. civ. e, quindi, a vedersi attribuire in proprietà l'immobile in questione senza versare ulteriori importi a titolo di corrispettivo in favore di **●**. Ciò in quanto, sempre secondo la prospettazione di **●**, a fronte degli accanti versati ad **●** e **●**, in adempimento tanto dei contratti preliminari che di appalto, la stessa avrebbe già corrisposto un importo pari a € 1.516.000,00, ovvero un importo addirittura maggiore rispetto a quello originariamente preventivato". **●** rilevava che la ricostruzione attorea si basava sui documenti nn. 2, 6 e 7 prodotti da **●** ma inidonei a fondarne le pretese per plurime ragioni.

Quindi **●** esprimeva la propria ricostruzione degli eventi.

In sintesi: **●** aveva informato tale sig. **●** titolare della **●** delle due iniziative immobiliari relative agli immobili di Viale Miramare e di Vicolo San Fortunato; il sig. **●** aveva allora proposto "a **●** di cedere l'operazione a **●** [...] di cui il **●**

era amministratore (ma non socio). L'operazione immobiliare prevedeva l'acquisto di dette unità immobiliari, la loro ristrutturazione (a cura di [redacted] e la successiva rivendita sul mercato a cura precipuamente di [redacted]. La lettera 11.12.2006 di [redacted] prodotta da [redacted] sub doc. 2, sarebbe stata redatta su richiesta del [redacted] e allo stesso consegnata quale "strumento di persuasione" con cui ottenere dal socio di [redacted] il *placet* sull'operazione. La missiva ne sintetizzava i punti salienti, "manifestando comunque espressamente l'intento di voler a breve riportare tali condizioni in modo più estensivo in un apposito contratto preliminare (cfr. doc. n. 2 ex adverso)". La lettera non menzionava la ristrutturazione degli edifici, né il suo affidamento ad [redacted] (oltre la convenuta citava "testualmente" la missiva, sottolineando le parole "per l'acquisto". Successivamente all'invio della lettera a [redacted] mai riscontrata per iscritto da [redacted], salvo quanto si andrà a dire successivamente con riferimento ai docc nn. 6 e 7 ex adverso)". Il 11.12.2006 le parti concludevano due preliminari di vendita, uno per ciascun immobile (di cui la convenuta indicava gli estremi), per un "prezzo complessivo d'acquisto pari a € 1.474.000,00, iva 10% inclusa, ossia esattamente l'importo menzionato nella citata lettera dell'11.12.2006". Osservava ulteriormente la convenuta [redacted] che i preliminari non menzionavano le "ulteriori condizioni della lettera 11.12.2006 (i.e. l'utile dell'operazione e il patto di riacquisto, etc.)". Il 12.12.2006 [redacted] appaltava ad Arm "i lavori rispettivamente di demolizione e nuova edificazione dell'edificio di Vicolo San Fortunato e di demolizione e nuova edificazione degli edifici siti in Viale Miramare n. 69-71 (cfr.



docc. nn. 4 e 5 ex adverso, fissando il termine di consegna dei lavori rispettivamente a marzo 2009 e a giugno 2008".

Il 3.1.2007 [REDACTED] riceveva da [REDACTED] gli anticipi previsti dai due preliminari, per complessivi € 920.000,00; il 18.9.2007 seguivano la stipula dell'atto notarile di compravendita del compendio di Viale Miramare, nonché due versamenti ulteriori di [REDACTED] a [REDACTED] di € 60.000,00 il 19.11.2007 e di € 6.000,00 il 28.12.2007. Invece il preliminare relativo all'edificio di Vicolo San Fortunato era rimasto tuttora inadempito da parte di [REDACTED] nonostante la sua convocazione davanti al notaio [REDACTED] nel dicembre del 2009.

Il 4.12.2009 [REDACTED] notificava a [REDACTED] il decreto ingiuntivo n. [REDACTED] del Tribunale di Trieste per complessivi € 1.155.159,86 (pari al capitale investito e all'utile, al netto degli acconti). Il decreto veniva opposto da [REDACTED] e la richiesta di provvisoria esecutorietà veniva rigettata.

Nel merito [REDACTED] osservava che la domanda attorea *"di emissione di un lodo ex art. 2932 cod. civ. sul presupposto che l'obbligo del pagamento del corrispettivo sarebbe già stato ottemperato alla luce dei più ampi ed articolati accordi asseritamente intervenuti tra le parti oggi in causa andrà respinta in quanto si fonda su presupposti fattuali contrari al vero e soprattutto agevolmente confutabili"*. Quindi, *"indipendentemente da quanto verrà in seguito esposto in merito alla invalidità ed inefficacia della lettera dell'11/12/2006"*, [REDACTED] esponeva i termini della iniziativa immobiliare *"nella prospettazione originaria delle parti"* e in particolare affermava che l'operazione non poteva realizzarsi con il solo investimento [REDACTED] di € 1.474.000,00, bensì della somma ben maggiore di € 2.249.000,00 IVA inclusa (€ 1.474.000,00 IVA inclusa per l'acquisto degli immobili, €

800.000,00 IVA esclusa per la realizzazione e ristrutturazione degli edifici ed € 109.000,00 IVA esclusa per le provvigioni alla [REDACTED] [REDACTED] esaminava anche le allegazioni attoree e la documentazione prodotta ad asserita loro prova, ed esprimeva i motivi per cui, secondo [REDACTED] l'impossibilità di ottemperare al programma di investimento, doveva imputarsi integralmente a [REDACTED] esprimeva infine i termini e le modalità con cui avrebbe dovuto conseguirsi il "risultato sperato (l'utile di € 200.000,00)".

Poi [REDACTED] contestava i documenti nn. 2, 6 e 7, posti alla base della nuova strategia difensiva attorea, adducendo gli argomenti che seguono.

1) Quanto all'accordo generale dell'11.12.2006, la convenuta affermava a) trattarsi di proposta avente per oggetto la minuta di contratto preliminare, che non costituiva proposta *toti iuris*; b) in ogni caso la proposta non era stata riscontata da [REDACTED] ed era stata addirittura revocata da [REDACTED]; c) ove ritenuta accettata, la proposta prevedeva il mero obbligo di concludere un preliminare e le parti avevano effettivamente concluso due preliminari di vendita; d) in ogni caso la minuta era stata superata dai preliminari successivi, che non menzionavano le condizioni contenute nella lettera sull'utile garantito, sul patto di riacquisto e su altro; e) non si trattava di finanziamento né di investimento, avendo [REDACTED] gestito l'operazione direttamente, appaltando i lavori ad *Arbit*, mentre il contributo di [REDACTED] consisteva semplicemente nel far conseguire a [REDACTED] la proprietà degli immobili; f) in subordine l'accordo di cui alla lettera dell'11.12.2006 era nullo per carenza di alcuni presupposti ex art. 1325 c.c. (in particolare la descrizione degli immobili era generica), per assenza della volontà delle parti di vincolarsi (essendo prevista la "trasfusione" delle condizioni in un preliminare successivo) e, qualora

qualificabile come contratto di investimento, violava il divieto di patto leonino; g) in ulteriore subordine il preteso accordo di cui alla lettera dell'11.12.2006 doveva risolversi per grave inadempimento di [REDACTED] avendo la stessa ostacolato la realizzazione del programma contrattuale e non avendo versato a [REDACTED] l'intero importo pattuito.

2) Quanto alla lettera di [REDACTED] e alla "tabella riassuntiva" dell'operazione, prodotti dall'autrice sub docc. 6 e 7, [REDACTED] – premesso il già operato disconoscimento nel pendente giudizio di opposizione a d.i. (con riserva di querela di falso all'esibizione degli originali). disconosceva *"nuovamente tali documenti ex art. 214 c.p.c."* ed esponeva i *"plurimi e concordanti elementi posti a sostegno della convinzione/timore di [REDACTED] secondo cui tali documenti sarebbero stati realizzati (da controparte o da terzi) al solo fine di preconstituire un elemento di prova nei giudizi incardinati"*.

Stigmatizzava poi l'assenza di data; osservava altresì *"pare evidente che tali documenti privi di data non potranno ritenersi opponibili né nei confronti di [REDACTED] né di [REDACTED]"* poiché, in assenza di data, l'unica data attribuibile alla redazione del documento era quella di produzione. Aggiungeva che l'assenza di data rendeva impossibile *"accertare se [REDACTED] ovvero colui che si assume aver apposto la propria firma in calce al documento in nome e per conto tanto di [REDACTED] che di [REDACTED] fosse legittimato a procedere in tal senso o meno"*. Infatti il [REDACTED] sarebbe stato licenziato da [REDACTED] il 28.12.2008, *"con stravecchi giudiziari, e acredine tra le parti, di talché sarebbe maggiormente avvalorato un eventuale comportamento illecito di quest'ultimo, nel senso di aderire alla richiesta postuma di apporre la firma su un documento confezionato ad*

arte", né il [REDACTED] aveva alcun potere di sottoscrivere per conto di [REDACTED] (ad asserita riprova: i contratti di appalto, che si assumevano sottoscritti il giorno stesso della scrittura *de qua*, erano stati sottoscritti da tale sig. [REDACTED] legale rappresentante di [REDACTED]).

Alleggeriva altresì [REDACTED] che, anche se fosse emersa la genuinità/opponibilità della scrittura privata alla convenuta, si era pur sempre in presenza di un collegamento negoziale con l'"accordo generale" dell'11.12.2006 ("per evidente che le vicende che dovessero investire l'accordo generale datato 11.12.2006 non potrebbero che ripercuotersi irrimediabilmente anche sulla scrittura priva di data [...], di talché le pronunce di nullità e risoluzione per inadempimento richieste da [REDACTED] nei confronti dell'accordo generale datato 11.12.2006, qualora accolte, avrebbero effetto anche nei confronti della scrittura privata sottoscritta per accettazione da [REDACTED] da [REDACTED] che verrebbe pertanto dichiarata nulla ovvero, in subordine, ne verrebbe pronunciata la risoluzione per inadempimento").

Infine [REDACTED] aggiungeva alle conclusioni precedenti quelle che si sintetizzano: in rito, declaratoria di inammissibilità e/o improcedibilità delle nuove domande formulate da [REDACTED] con la memoria datata 14.5.2010 e, nella denegata ipotesi in cui fossero ritenute tempestive, concedersi alle parti due nuovi termini per il deposito di memorie illustrative di domande, eccezioni, mezzi istruttori e con fissazione di udienza ulteriore: in via riconvenzionale: accertare l'inesistenza del preteso accordo di cui alla proposta contenuta nella lettera di [REDACTED] dell'11.12.2006, per tutti i motivi indicati nel "presente atto" o, nella denegatissima ipotesi in cui il Collegio Arbitrale ritenesse perfezionato tra le parti l'accordo di cui alla proposta di [REDACTED] dell'11.12.2006, dichiarare la

sua nullità o, in via ulteriormente subordinata, pronunciare la risoluzione per grave inadempimento di

accertata la inesistenza o l'inefficacia o invalidità o la risolubilità dell'accordo dell'11.12.2006, nonché il collegamento negoziale di detto accordo con le scritture private, prive di data, prodotte da controparte come docc. nn. 6 e 7, dichiarare la invalidità o l'inefficacia o la risoluzione anche di detti accordi (nel caso essi spieghino qualche effetto nel procedimento).

Infine produceva documenti e formulava capitoli di prova per testi

8.- All'udienza del 14.6.2010, rinviata a tale data con ordinanza del 31.5.2010, comparivano le parti e i rispettivi difensori. Il Collegio esperiva senza successo il tentativo di conciliazione; quindi le parti prorogavano al 30.11.2010 il termine di emissione del lodo, fermo il diritto degli Arbitri di usufruire della proroga *ex lege* nel caso di ammissione di mezzi istruttori. Su richiesta delle parti, il Collegio assegnava termine fino al 30.7.2010 per la precisazione definitiva delle rispettive domande e dei mezzi istruttori mediante scritture e documenti da produrre e depositare con le modalità previste dal verbale 27.4.2010 di costituzione del Collegio e dell'ordinanza dell'11.5.2010. Impregiudicato ogni ulteriore provvedimento.

9.- Nella *"memoria autorizzata per"* del 25.7.2010, ribadiva che l'*"accordo generale dell'11 dicembre 2006"* era il documento fondamentale che regolava il rapporto tra le parti e si comprendevano *"gli sforzi di controparte volti a contestarne validità e vigenza o di sminuirne la portata"*. Stante il suo tenore letterale, non poteva considerarsi proposta contrattuale (*"in seguito agli accordi intercorsi si stabilisce quanto segue..."*); esso *"dava atto che tra le parti vi era stato un preciso accordo"*, riassumibile in questi

✓

libera di effettuare o non effettuare l'investimento". [REDACTED] concludeva ribadendo che, avendo adempiuto quanto stabilito dall'accordo 11.12.2006, aveva diritto alla proprietà non ipotecata dell'immobile di Vicolo San Fortunato; *"Il contratto preliminare stipulato [...] va integrato con gli ulteriori patti intervenuti tra le parti e che descrivono l'intero rapporto"* (l'obbligo di [REDACTED] riguardava il pagamento di € 1.474.000,00 per avere intestati i due immobili e l'esborso poteva avvenire anche a favore di Arm controllante di [REDACTED]).

Infine [REDACTED] insisteva per l'ammissione delle prove per testi già formulate, rilevando che, in caso di contestazione del *"valore originario dell'immobile [...], una eventuale c.c.u. potrà chiarire tale fondamentale aspetto"*. Produceva documentazione.

10.- Con *"memoria autorizzata"* del 30.7.2010, (P.M.) *"impregiudicato tutto quanto dedotto, richiesto ed eccepito da questa difesa nei precedenti scritti difensivi"* esponeva quanto segue.

A) Premessa: il disconoscimento già operato in *"memoria di replica"*, ribadiva di *"disconoscere formalmente ai sensi dell'art. 214 cod. proc. civ. i documenti prodotti da [REDACTED] sub docc. nn. 6 e 7, contestando la genuinità, nonché la conformità rispetto all'originale, degli stessi, con espressa riserva di disconocerne la sottoscrizione, una volta prodotti in giudizio gli originali, nonché di proporre eventualmente querela di falso"*. Osservava peraltro che *"a fronte del disconoscimento operato, controparte si è ben guardata dal produrre nel presente contenzioso le versioni originali di tali scritture, e non ha proposto istanza di verifica ex art. 216 cod. proc. civ."*, con

manifestazione tacita della volontà di non avvalersene e conseguente impossibilità di prenderli in considerazione.

B) Ferma la inammissibilità/improcedibilità dei *novi* attori e la contestazione della ricostruzione fattuale avversaria, osservava [REDACTED] che secondo l'attrice si sarebbe di fronte a quattro contratti parzialmente simulati (i due preliminari di vendita [REDACTED] e i due appalti [REDACTED] e a un unico contratto dissimulato (rappresentato dai docc. 6 e 7 prodotti da [REDACTED] e disconosciuti da [REDACTED]). Ergo sosteneva i) la inaccoglibilità delle domande avversarie per mancata richiesta di accertamento della simulazione; ii) in subordine, la improcedibilità dell'arbitrato per impossibilità di integrazione del contraddittorio nei confronti di [REDACTED] litisconsorte necessaria pretermessa e non sottoscrittrice di alcuna clausola compromissoria. Esponeva in particolare [REDACTED] che: *"secondo la tesi inversa i documenti dimessi sub nn. 6 e 7 si configurerebbero come contraddichiarazioni rispetto agli accordi simulati (rappresentati dai due preliminari di compravendita e i due contratti di appalto), posto che i primi documenti individuerrebbero la corretta e reale volontà delle parti nello stabilire che [REDACTED] avrebbe dovuto finanziare l'operazione nel suo insieme solo mediante l'erogazione dell'importo di € 1.474.000,00 in favore indistintamente di [REDACTED] e/o di [REDACTED] a prescindere dai diversi importi stabiliti a titolo tanto di corrispettivo per la compravendita degli immobili di Viale San Fortunato e di Viale Miramare, che di corrispettivo per i due contratti di appalto aventi ad oggetto la ristrutturazione dei medesimi edifici".* Quindi, anche a prescindere dal difetto della domanda di accertamento della simulazione parziale dei contratti anzidetti, la domanda attorea ex art. 2932

c.c. presupponeva comunque tale accertamento e ciò con inevitabile efficacia di giudicato (quantomeno implicito). Inoltre *“la asserita sottoscrizione da parte del sig. [REDACTED] dei documenti prodotti sub nn. 6 e 7 ex adverso, tanto come amministratore delegato di [REDACTED] quanto come procuratore di [REDACTED] determina la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di quest'ultima società, quale litisconsorte necessaria”*. Seguiva una illustrazione ulteriore dei motivi anzidetti, sottolineandosi in particolare che l'accertamento della simulazione avrebbe inciso anche sulla posizione sostanziale di [REDACTED] e concludendosi per la impossibilità d'integrare il contraddittorio, poiché [REDACTED] non aveva sottoscritto la clausola compromissoria.

C) Nella denegarissima ipotesi di rigetto delle eccezioni pregiudiziali di [REDACTED] sugli *“oneri probatori”* di [REDACTED], convenuta osservava che *“in caso di simulazione parziale riguardante un contratto per il quale sia richiesta la forma scritta ad substantiam (come nel caso di specie, trattandosi di contratti preliminari di compravendita immobiliare), la prova dell'accordo simulatorio traducendosi nella dimostrazione del negozio simulato deve e può essere data, ai sensi dell'art. 2725 cod. civ., solo ed esclusivamente mediante atto scritto, cioè esibendo o producendo un documento contenente la controdedichiarazione sottoscritta dalle parti”*. Documento altresì di data certa (ex art. 2704 cod. civ.) anteriore o coeva all'atto simulato; né [REDACTED] poteva dare riscontro probatorio adeguato alle proprie argomentazioni poiché i documenti 6 e 7 erano stati disconosciuti da [REDACTED] e, nell'inerzia di [REDACTED] dovevano considerarsi privi di ogni rilevanza probatoria. In ogni caso, essendo privi di data, la loro anteriorità o contestualità ai contratti che si

pretendevano simulati, non poteva provarsi per testi. Di conseguenza [redacted] contestava la ammissibilità dei capitoli di prova formulati da [redacted] nella memoria di replica del 24.5.2010, esaminandoli singolarmente.

Sui propri "oneri probatori", osservava che *"Nella specifico, non è contestato in causa, e dunque è provato, che nella prospettazione originaria delle parti, l'iniziativa immobiliare de quo, come descritta per summi capi nella lettera dell'11.12.06 (cfr. doc n. 2 ex adverso), avrebbe dovuto svolgersi nei seguenti termini: i) acquisto e ristrutturazione degli immobili da parte di [redacted] ii) successiva rivendita degli stessi entro il giugno del 2008. Per il segmento di attività di pertinenza della scrivente società l'unico adempimento che doveva essere ottemperato consisteva nel presentarsi avanti al Notaio per perfezionare il trasferimento della proprietà dell'immobile di Vicolo San Fortunato, a fronte del pagamento del prezzo. Disponibilità più volte manifestata, anche formalmente per iscritto, ma disattesa da controparte per i noti e più volte esplicitati motivi"*. [redacted] ribadiva la contestazione della propria responsabilità per l'asserito inadempimento di [redacted] e riteneva *"documentalmente provato che il programma contrattuale originario è stato stravolto dall'iniziativa unilaterale di [redacted]"*. Ne indicava poi i motivi, consistenti, i) nella previsione nell'appalto [redacted] relativo all'immobile di Vicolo San Fortunato di una *"consegna dell'opus addirittura nove mesi dopo la scadenza del termine indicato nella lettera dell'11.12.2006, ovvero al 30 marzo 2009"*; ii) quanto alla ristrutturazione dell'immobile di Viale Miramare, per avere [redacted] chiesto ad [redacted] successivamente al completamento dei lavori, una moltitudine di varianti. Passava quindi all'esame delle varianti, e degli importi relativi, e narrava le

vicende dei rapporti tra S. ed [redacted] culminato in un procedimento per [redacted] relativo alle opere eseguite sull'immobile di Viale Miramare (chiedendo l'acquisizione della copia dell'elaborato peritale depositando), a comprova *"del fatto che il termine inizialmente ipotizzato dalle parti per la causa per la realizzazione dell'utile sull'operazione immobiliare oggetto del presente giudizio veniva prorogato per fatto di S. [redacted], oltre che in relazione a Vicolo San Fortunato, anche per l'operazione relativa all'immobile di Viale Miramare. [...]"*.

Infine [redacted] integrava le proprie conclusioni, eccependo la inammissibilità e/o improcedibilità delle nuove domande formulate da [redacted] con memoria datata 14.5.2010 anche per impossibilità di integrare il contraddittorio con la litisconsorte necessaria pretermessa [redacted] in via istruttoria insisteva per l'accoglimento delle prove per testi, ne formulava di ulteriori, chiedeva prova contraria sui capitoli attorei eventualmente ammessi e produceva documentazione.

11.- Con provvedimento del 4.10.2010 il Collegio, impregiudicato ogni ulteriore provvedimento (anche istruttorio) all'esito della prova per testi, ammetteva [redacted] alla prova testimoniale sui capp. da 1 a 4 della memoria del 24.5.2010, escluso il cap. 5 perché inconferente, limitatamente a due testi per ciascun capitolo; ammetteva [redacted] alla prova contraria sugli stessi capitoli ammessi, con i testi indicati nella memoria del 30.7.2010 limitatamente a due per ciascun capitolo; non ammetteva le prove testimoniali formulate da [redacted] nella memoria del 30.7.2010 in quanto i capp. da 1 a 3 erano confermativi della documentazione in atti e i rimanenti erano irrilevanti; rigettava (allo stato) ogni ulteriore istanza istruttoria *hinc et inde*, compresa quella di c.r.u.:

fissava per l'assunzione l'udienza del 25.10.2010 alle 14.30; attesa l'istruttoria disposta, ai sensi dell'art. 820 comma IV c.p.c. il termine del 30.11.2010 per il deposito del lodo, veniva prorogato di ulteriori 180 giorni

12.- All'udienza del 6.12.2010, rinviata a tale data con ordinanza *ad hoc*, erano presenti l'Avv. [REDACTED], il sig. [REDACTED] l'Avv. [REDACTED] e il sig. [REDACTED]. Venivano quindi escussi i testi [REDACTED]

L'Avv. [REDACTED] chiedeva fissarsi nuova udienza per l'audizione del teste Ing. [REDACTED] assente benché regolarmente citato. L'Avv. [REDACTED] contestava *"la nullità del provvedimento di ammissione dei capitoli di prova laddove ammesso, capitoli di prova formulati dall'attore contraria a norme imperative di legge"*. Infine il Collegio fissava per l'audizione del teste [REDACTED] l'udienza del 26.1.2011 ad ore 15.30, impregiudicato ogni ulteriore provvedimento, anche istruttorio.

13.- All'udienza del 26.1.2011, presenti l'Avv. [REDACTED], nonché il sig. [REDACTED] e l'Avv. [REDACTED], veniva escusso il teste [REDACTED]. L'Avv. [REDACTED] ribadiva l'eccezione di nullità del provvedimento di ammissione dei capitoli di prova formulati dall'attore per asserita contrarietà a norme imperative di legge. Il Collegio invitava le parti a depositare sintetiche note scritte illustrative delle reciproche posizioni, con specifico riferimento all'esito dell'attività istruttoria, assegnando a tal fine il termine del 15.3.2011 e riservandosi all'esito ogni provvedimento.

14.- Con ordinanza dell'11.3.2011, su richiesta congiunta dei difensori delle parti, il termine di deposito delle memorie *in supra* veniva differito al 25.3.2011.

15.- Con *"memoria autorizzata per [REDACTED]"* del 23.3.2011, l'attrice affermava che le risultanze istruttorie confermavano che *"le parti vollero e stipularono un accordo ben diverso e più ampio dei preliminari di compravendita. Ciò era già emerso sia dalla produzione della lettera senza data (ma sicuramente dell'11 - 12 dicembre 2006 in forza dei riferimenti che essa contiene) sia dal business plan che le parti pure avevano sottoscritto"*.

Quanto al disconoscimento di [REDACTED] delle scritture ex art. 214 c.p.c., l'attrice a) affermava *"che gli originali dei documenti, come peraltro riconosciuto dalla stessa controparte, sono depositati in Tribunale a sostegno della domanda svolta da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e relativa alla restituzione degli importi a suo tempo erogati"*; b) esponeva le ragioni per cui, a suo dire, la fattispecie non rientrava nella previsione dell'art. 214 c.p.c., osservando tra l'altro che [REDACTED] non aveva mai contestato la sottoscrizione dell'Ing. [REDACTED] ma soltanto adombrato che gli atti sarebbero stati formati successivamente al preliminare onde favorire parte attrice. Dunque i documenti *"possono essere liberamente apprezzati dal giudice quali prove, dato che, al di là della mera contestazione, la controparte si è ben guardata dall'introdurre mezzi di prova volti a dimostrare la non corrispondenza al vero del contenuto dei documenti in parola, come sarebbe stato suo preciso onere (cfr. Cass. 3911/1986 citata)"*; c) quanto alla contestata conformità all'originale, [REDACTED] richiamava Cass. n. 9439/2010 in base alla quale la conformità poteva accertarsi mediante altri mezzi di prova, presunzioni incluse. E le *"precise"* dichiarazioni del sottoscrittore, Ing. [REDACTED] dimostravano che i *"documenti furono sottoscritti nello stesso tempo dell'atto iniziale dell'11 dicembre 2006 e costituivano una miglior specificazione ed esplicitazione dell'atto stesso"*.

Alla luce dei documenti e delle dichiarazioni del teste emergeva come "il corrispettivo doppio indicato in preliminare adempisse a una volontà di imputare praticamente la metà dell'importo erogato con l'accordo finanziario a corrispettivo da pagarsi per il bene". [REDACTED] avrebbe dovuto, da un lato, trasferire a [REDACTED] i due immobili e, dall'altro, provvedere alla loro ristrutturazione tramite la controllante [REDACTED]. Gli immobili, una volta ultimati, sarebbero stati venduti da [REDACTED] a terzi e con il corrispettivo sarebbe rientrato del capitale, avrebbe trattenuto l'utile minimo e l'eventuale surplus. "detratti i costi incontrati da [REDACTED] si sarebbe diviso in parti uguali". Ciò era stato confermato dai testi [REDACTED]. Infine affermava che, in presenza di qualche dubbio sul valore dell'immobile di Vicolo San Fortunato al momento della stipula, una perizia avrebbe potuto confermare il valore non oltre € 400.000,00.

16.- Nelle "note illustrative per [REDACTED] del 25.3.2011, la convenuta insisteva per il rigetto delle domande attoree per le ragioni esposte negli atti precedenti, nonché per "ulteriori questioni" che andava ad esporre.

A) Affermava che, anche volendo sposare la tesi di [REDACTED] punto simulazione del prezzo di compravendita e prescindendo dalle plurime contestazioni mosse da [REDACTED] a tale ricostruzione, un esame attento delle risultanze istruttorie e delle allegazioni avversarie mostravano l'assenza di tale simulazione. Quindi la convenuta esaminava alcuni passi delle allegazioni di [REDACTED] delle testimonianze [REDACTED] nonché dei documenti attorei, osservando che, in base alla stessa ricostruzione di controparte, dalla corretta esecuzione dell'affare immobiliare (acquisto, ristrutturazione e rivendita degli immobili), [REDACTED] che [REDACTED] avrebbero percepito integralmente i corrispettivi indicati nei

due preliminari e nei due contratti di appalto: [REDACTED] nei termini contrattualmente pattuiti e (47) gradualmente, man mano che si fossero venduti gli immobili. Secondo [REDACTED] ciò che muterebbe, seguendo la prospettazione attorea, sarebbe soltanto il momento di esigibilità dei corrispettivi di [REDACTED] e di [REDACTED] "In altri termini, una delle due società (o entrambe, nell'ipotesi in cui la somma 'finanziata' fosse erogata ad entrambe) avrebbero conseguito il pagamento delle somme residue non nelle date indicate nei contratti (rispettivamente di appalto e preliminari), ma gradualmente dalla vendita degli immobili".

Rilevava che le stesse allegazioni attoree e il "documento centrale della tesi avversaria (cfr. doc. 6 ex adverso)" proverebbero che il prezzo fu pienamente voluto e accettato dalle parti.

Affermava poi [REDACTED] che "Seguendo sempre la ricostruzione di [REDACTED] e appurando, quindi, che la medesima era obbligata a subire un esborso massimo di € 1.474.000,00 e che gli esborsi successivi (in favore di [REDACTED] o di [REDACTED] dovevano avvenire gradualmente, con la vendita degli immobili, ci si domanda perché oggi [REDACTED] rifiuti di versare il saldo prezzo dell'immobile a F [REDACTED] atteso il fatto che risulta per tabulas come la controparte abbia incassato dalla vendita dei due immobili realizzati in Viale Miramare 'almeno' un milione di euro". Elencava la documentazione da cui risulterebbe la prova di tale assunto e chiariva che l'espressione "almeno" si riferiva al "fundatissimo sospetto che [REDACTED] e l'acquirente si siano accordati in danno di [REDACTED] per dichiarare un corrispettivo ben inferiore rispetto al reale". A riprova produceva la bozza dell'elaborato del CTU nel procedimento per ATP tra [REDACTED] e [REDACTED], da cui

emergeva che le svariate varianti ai lavori erano necessarie; aggiungeva che l'elaborato era stato *"inviato dal CTU al CTP di parte in data 23.3.2011"* ed era dunque non producibile in sede arbitrale nei termini prefissati, chiedendo la rimessione in termini *ex art. 184-bis c.p.c.* Procedeva poi all'esame delle varianti e delle vicende intercorse tra [redacted] e l'acquirente.

B) Anche dando rilievo alla prospettazione attorea sulla simulazione del prezzo e ipotizzando la infondatezza delle plurime eccezioni di [redacted] secondo quest'ultima il contratto sarebbe nullo ancorchè dissimulato, difettandone un elemento essenziale: il prezzo realmente voluto dalle parti, che [redacted] non aveva mai indicato; esso avrebbe dovuto necessariamente risultare per iscritto, stante la forma scritta *ad substantiam* (in proposito [redacted] richiamava *"l'inversione netta di orientamento rispetto al passato"* operata dalle SS.UU. della Cassazione con la sentenza n. 7246/2007).

C) L'arbitrato sarebbe improcedibile *ex art. 1453 c.c.*, avendo [redacted] notificato a [redacted] prima della domanda di arbitrato, il d.l. n. 1254/09 con cui il Tribunale di Trieste le aveva ingiunto di pagare all'odierna attrice complessivi € 1.155.159,86, credito fondato sull'asserito inadempimento di [redacted] all'obbligo di farle conseguire entro il 30.6.2008 il rimborso del capitale e l'utile. L'importo richiesto costituirebbe *"la restituzione della somma 'investita' [...] da [redacted] detratti gli importi già ricevuti"*; *ergo*, [redacted] avrebbe chiesto implicitamente una pronuncia risolutoria degli accordi con [redacted], dunque, non potrebbe chiedere ora e in questa sede l'adempimento del contratto.

In ogni caso le domande formulate innanzi al Tribunale e agli arbitri sarebbero incompatibili e contraddittorie. Aggiungeva [redacted] che *"la preventiva proposizione da parte di [redacted] della domanda davanti all'AGO, avente ad*

oggetto la restituzione degli importi [...], manifesti inequivocabilmente, per quanto implicitamente, la volontà di rinunciare alla facoltà di svolgere nei confronti della medesima parte domande incompatibili con quella originariamente avanzata ed in particolare quella di emissione di una sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. [...]. Alla avvenuta scelta di una soltanto tra due domande astrattamente proponibili ma incompatibili, conseguirebbe la tacita rinuncia all'altra (electa una via...).

D) Contestava altresì [REDACTED] che il valore dell'immobile di Vicolo San Fortunato fosse realmente di € 400.000,00 ed esprimeva le ragioni a sostegno della irrilevanza probatoria della produzione avversaria (la contestata perizia di stima e il pregresso contratto di acquisto da parte di [REDACTED] della congruità del prezzo pattuito, che comunque le parti erano libere di convenire in misura anche maggiore del valore di mercato, con irrilevanza dei motivi che starebbero a monte di una scelta siffatta.

E) Affermava inoltre [REDACTED] che, ove la ricostruzione della vicenda da parte di [REDACTED] trovasse qualsivoglia riscontro, l'operazione complessiva era comunque nulla per violazione del divieto di patto leonino (e ne esprimeva le ragioni).
Produceva la "bocca" dell'elaborato peritale relativo all'ATP tra [REDACTED] e [REDACTED] e si riservava di produrne la versione definitiva.

17.- Le parti con atti rispettivamente dd. 29/04/11 [REDACTED] e 02/05/11 [REDACTED] acconsentivano a una proroga per il deposito del lodo, poiché però i termini concessi non erano uguali, il Presidente del Collegio con ordinanza dd. 04/05/11, comunicata alle parti via fax, stabiliva il termine più breve fra i due concessi e cioè il 30/09/2011.

18.- Con ordinanza del 6.6.2011 il Collegio, ritenuta la causa matura per la decisione senza necessità di ulteriore istruttoria, invitava le parti a precisare le conclusioni, assegnando all'uopo termine fino al 13.6.2011, ore 18.00, per lo scambio e il deposito dell'atto relativo; assegnava altresì termine fino al 4.7.2011, ore 18.00, per lo scambio e il deposito delle comparse conclusionali e fino al 25.7.2011, ore 18.00, per lo scambio e deposito delle eventuali memorie di replica.

19.- Nei termini concessi le parti provvedevano a quanto sopra (p.c., scambio conclusionali e repliche "ponderose"). Per opportuna chiarezza, di seguito si riportano le conclusioni *hinc et inde*.

Conclusione di parte attrice:

"1) accertino e dichiarino gli arbitri che [REDACTED] ha integralmente adempiuto ai propri obblighi contrattuali e che, conseguentemente, ha diritto a vedersi riconoscere la proprietà dell'immobile di cui è causa;

2) conseguentemente, emettano gli arbitri l'atto che faccia luogo del non concluso contratto definitivo e che costituisca titolo idoneo per la intitolazione della proprietà del bene a nome di [REDACTED]

3) accertino e dichiarino gli arbitri l'obbligo di [REDACTED] a procedere alla cancellazione a propria cura e spese dell'ipoteca attualmente gravante sull'immobile a favore della [REDACTED]

4) quantifichino gli arbitri, anche in via equitativa, l'importo dovuto da [REDACTED] a [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno per l'inadempimento di cui sopra,

5) pongano gli arbitri a carico di [REDACTED] le spese di funzionamento del Collegio Arbitrale nonché quelle del presente giudizio".

Conclusioni di parte convenuta:

"Voglia l'Ill.mo Collegio Arbitrale:

- in via pregiudiziale di rito:

i) dichiarare inammissibile e/o improcedibile per difetto di condizione dell'azione (i.e., adempimento od offerta – reale o nei modi di legge – della propria prestazione) la richiesta di [REDACTED] di emissione di un lodo costitutivo ex art. 2932 cod. civ.;

ii) dichiarare inammissibile e/o improponibile per difetto dei presupposti dell'azione (i.e. legittimazione passiva e possibilità giuridica) la richiesta di [REDACTED] di riduzione del corrispettivo di vendita dell'immobile, dovendo la domanda di risarcimento del danno essere eventualmente formulata nei confronti di una diversa persona giuridica rispetto a [REDACTED]

iii) dichiarare inammissibili e/o improcedibili le nuove domande formulate da [REDACTED] con memoria di data 14 maggio 2010 - di cui si dichiara, per quanto occorra, di non accettare il contraddittorio - anche per impossibilità di integrare il contraddittorio nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] litisconsorte necessaria pretermessa"

iv) accertato che nella causa ordinaria pendente avanti al Tribunale di Trieste, r.g.n. n. [REDACTED], [REDACTED] ha domandato la risoluzione implicita del c.d. "accordo generale" dell'11.12.2006 (cfr. doc.n. 2 ex adverso), dichiarare inammissibile e/o improcedibile la domanda di trasferimento ex art. 2932 c.c. dell'immobile, per contratto con l'art. 1453 II c.c. o comunque per rinuncia implicita alla relativa domanda e/o all'azione.

- in via principale:

iv) rigettare tutte le domande proposte da [REDACTED] in quanto infondate in fatto e in diritto, per tutti i motivi esposti nei precedenti atti;

- **in via riconvenzionale:**

vi) accertare l'inesistenza del preteso accordo di cui alla proposta contenuta nella lettera di [REDACTED] dell'11.12.2006, per tutti i motivi indicati nei precedenti atti o, nella denegata ipotesi in cui il Collegio Arbitrale ritenesse perfezionato tra le parti l'accordo di cui alla proposta di [REDACTED] dell'11.12.2006, dichiarare la sua nullità o, in via ulteriormente subordinata, la sua perdita di efficacia o pronunciare la sua risoluzione per grave inadempimento di [REDACTED] per tutti i motivi indicati nei precedenti atti;

vi) nella denegata ipotesi in cui il Collegio Arbitrale attribuisca valenza probatoria alle scritture private, prive di data, prodotte da controparte come docc. nn. 6 e 7 (nonostante il disconoscimento espresso delle stesse) accertata l'inesistenza o l'inefficacia o invalidità o la risolubilità dell'accordo dell'11.12.2006 nonché accertato il collegamento negoziale di detto accordo con le predette scritture private, prive di data, prodotte da controparte come docc. nn. 6 e 7, dichiarare la invalidità o l'inefficacia o la risoluzione anche di detti accordi;

vii) condannare [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore di [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, dell'importo di € 414.000,00, o al diverso importo maggiore o minore che risulterà dovuto in corso di procedimento arbitrale, a titolo di saldo prezzo di cessione dell'immobile in parola, oltre

a interessi al tasso previsto dall'art. 5 del D.lgs. n. 231/02 (o, in subordine, al tasso legale) dal 28.2.2008 al saldo, oltre alla rivalutazione monetaria.

viii) subordinatamente al pagamento da parte di [REDACTED] in favore di [REDACTED] dell'importo di cui al punto vii) che precede, disporre il trasferimento, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., a [REDACTED]

[REDACTED] della proprietà dell'immobile sito in Trieste, vicolo San Fortunato n. 19 e catastalmente individuato alle pp.cc.nn. 80-81 del C.C. di Trieste con lodo sostitutivo di rogito ed avente efficacia traslativa tra le parti; ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Trieste di procedere alla relativa trascrizione, con esonero da ogni responsabilità al riguardo;

ix) condannare [REDACTED] a persona del legale rappresentante pro tempore a risarcire in favore di [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, ogni danno patito e patiendo in conseguenza dell'inadempimento di [REDACTED] che si quantifica sin d'ora in € 73.325,87 o nella somma - maggiore o minore - che risulterà di giustizia;

- in ogni caso:

x) con rifusione delle spese del procedimento arbitrale, nonché delle spese di lite in favore di [REDACTED] comprensive di r.s.g. ed accessori come per legge"

In via istruttoria la convenuta [REDACTED] insisteva per l'ammissione dei capitoli di prova, come da sua "memoria di precisazione delle conclusioni" del 13.6.2011 (memoria con cui produceva "come doc.n. 34, la versione definitiva dell'elaborato peritale relativo al procedimento per ATP tra [REDACTED] e [REDACTED]").

MOTIVI DELLA DECISIONE

A) Il Collegio preliminarmente precisa che la sua competenza e legittimazione a decidere sui quesiti proposti dalle parti deriva unicamente dalla clausola compromissoria esposta all'art. 8 del contratto preliminare dd. 11/12/2006 relativo all'immobile sito in Trieste, vicolo S. Fortunato n°19 (doc. 1 SIT), pertanto il "*thema decidendum*" sarà necessariamente limitato a tale rapporto.

Il Collegio, però, nell'affrontare ed esaminare la complessa fattispecie ad esso sottoposta (complessa non solo per la sua fattualità e per i connessi problemi giuridici, ma anche per la copiosa esposizione delle parti) non può esimersi dal prendere in considerazione sia la documentazione prodotta che le dichiarazioni rese dai testi uditi nella procedura.

In conformità a quanto previsto dal novellato art. 819 c.p.a. gli arbitri infatti possono risolvere senza autorità di giudicato tutte le questioni rilevanti per la decisione della controversia e quindi esaminarle incidentalmente. Pertanto, se la competenza degli arbitri è limitata dal contratto preliminare, a essi è consentito esaminare questioni attinenti al più complesso accordo solo nella misura in cui esse siano rilevanti per la decisione della controversia che trae origine da tale contratto.

B) Fermo questo limite, il Collegio ritiene di dover individuare quale fosse la volontà delle parti, allorché decisero di realizzare concordemente un determinato disegno economico.

A questo fine non è sufficiente prendere in considerazione solo i singoli contratti prodotti, in quanto gli stessi appaiono meri strumenti finalizzati a raggiungere quello che si ritiene fosse lo scopo comune inizialmente voluto.

E' da ritenere infatti che ci si trovi in presenza di un "collegamento negoziale", e cioè di un meccanismo attraverso il quale le parti hanno inteso

perseguire un risultato economico unitario non per mezzo di un unico contratto, ma attraverso una pluralità coordinata di contratti e rapporti (Cass. 26/03/2010 n.7305).

L'esame della documentazione, e in particolare di quella prodotta da [REDACTED] non richiede solo una valutazione sostanziale, ma anche letterale ed etimologica.

C) Circostanza non contrastata da alcuna delle parti: nelle loro linee essenziali, tutti i rapporti *hinc et inde* sono individuabili nella lettera del 11/12/06 redatta da [REDACTED] e indirizzata a [REDACTED] (doc. 2 [REDACTED]).

Il testo della lettera, pur nella sua schematicità, puntualizza gli accordi relativi ad "*Acquisti immobiliari in Trieste Viale Miramare e Vicolo S. Fortunato*".

Va altresì evidenziato che le condizioni ivi contenute promanano da [REDACTED] su propria carta intestata e con sottoscrizione del suo legale rappresentante pro tempore (sottoscrizione e testo mai disconosciuti).

Maggiore chiarimento sul disegno economico voluto dalle parti potrebbe trarsi dal doc. 6 prodotto da [REDACTED] sottoscritto per conoscenza ed accettazione da [REDACTED] e da [REDACTED] senonchè tale documento è privo di data.

D) Nel corso del procedimento [REDACTED] ha sostenuto altresì di avere disconosciuto il documento unitamente a quello prodotto da [REDACTED] sub doc. 7. In proposito il Collegio ritiene che il disconoscimento non possa avvenire nelle forme di cui all'art. 214 c.p.c., atteso che il documento e la relativa sottoscrizione sono stati riconosciuti in sede testimoniale dall'allora legale rappresentante di [REDACTED] e di [REDACTED], [REDACTED] pertanto il contenuto di tali documenti dovrà necessariamente essere tenuto presente e interpretato anche dal punto di vista letterale: a tale riguardo particolare rilievo assume l'uso del tempo futuro per individuare determinate

attività (- "2) i contratti preliminari... prevederanno" - "3) [redacted] sottoscriverà con [redacted] due contratti di appalto")

Pertanto, considerato che i contratti preliminari di compravendita portano la data non contestata dell'11/12/06 e quelli di appalto la data - neanche essa contestata - del 12/12/06, si deve necessariamente dedurre che la lettera rubricata sub 6) sia stata scritta in un momento precedente rispetto alla redazione dei contratti richiamati.

E) Tale documento assume importanza per la decisione limitatamente all'inciso contenuto all'art. 4: *"a richiesta di [redacted] [redacted] potrà erogare direttamente ad essa parte del finanziamento in acconto sui contratti di appalto"*

In merito all'impresa [redacted] si osserva quanto segue. Dalle argomentazioni svolte nel procedimento e non contraddette, nonché dalla documentazione prodotta, risulta che [redacted] è la società controllante di [redacted], e proprio per tale sua veste è comprensibile che le sia stato affidato l'appalto relativo alla ristrutturazione dei due beni immobili. Nelle premesse del contratto preliminare di vendita dell'immobile di Vicolo S. Fortunato si precisa che *"la Promittente venditrice [redacted] sta ristrutturando un edificio..."* e che un mese prima **era già stata presentata** la domanda di autorizzazione edilizia.

Nel contratto di appalto [redacted] del 12/12/06, relativamente a *"Descrizione, forma e principali dimensioni dell'opera da costruire"*, si fa riferimento al progetto, che considerata la tempistica, è quello presentato da [redacted] e descritto nelle premesse del citato preliminare di vendita.

Pertanto anche queste circostanze confermano la presenza di un *"collegamento negoziale"* finalizzato a conseguire uno scopo comune.

F) La difesa di [redacted] nega che possa emettersi un *"fatto"*

che faccia luogo del non concluso contratto definitivo", si da consentire il trasferimento e la trascrizione dell'immobile di Vicolo S. Fortunato ai sensi dell'art. 2932 c.c.; ciò perché l'ipotesi prevista da tale norma richiederebbe per la sua attuazione condizioni specifiche non ravvisabili nella fattispecie, attesa l'asserita assenza dell'esecuzione o dell'offerta prevista espressamente dal secondo comma dell'articolo citato.

Come è stato premesso *in limine*, il Collegio deve necessariamente limitare la propria indagine al quesito sottopostogli (ex art. 112 c.p.c.) e al solo rapporto che trova la sua fonte negoziale nel contratto in cui è contenuta la clausola compromissoria, essendo riservata ad altri (Magistratura Ordinaria) ogni decisione su eventuali diverse pretese che coinvolgano le parti in virtù di rapporti diversi dal preliminare in esame e che oltretutto sono già oggetto di controversie pendenti in altre sedi (ex art. 819 *ter* c.p.c.).

Dunque, ai fini del decidere, verranno presi in considerazione il contenuto del censuato contratto preliminare di compravendita, i documenti contabili e gli estratti bancari prodotti. In conformità alle premesse, del doc. 6 prodotto da [REDACTED] è consentito tenere conto solo con riguardo all'unico aspetto del quale subito si dirà.

G) Il prezzo di vendita dell'immobile di Vicolo S. Fortunato, pattuito nel contratto, era di € 830.000,00 + IVA; per tale vendita [REDACTED] ha emesso la fattura n° 1 dd. 15/11/2006 di € 913.000,00 (doc. 7 [REDACTED]) nella quale si specifica che il pagamento doveva avvenire in due *tranche*: quanto a € 499.000,00 a vista fattura e il residuo successivamente.

Dall'estratto conto di [REDACTED] in atti (doc.10 [REDACTED]) si evince che [REDACTED] con valuta 03/01/07 bonificò a [REDACTED] l'importo di € 930.000,00 di cui € 499.000,00 a fronte della citata fattura n° 1.

Con la stessa valuta 03/01/07 [REDACTED] bonificò ad [REDACTED] l'importo

di € 480.000,00

H) Accertato che [REDACTED] in base all'art. 4 della lettera rubricata sub 6 (doc. [REDACTED]), ritenuta valida come più sopra precisato, poteva erogare parte del corrispettivo direttamente ad [REDACTED], società controllante di [REDACTED]. Contabilmente risulta che [REDACTED] ha corrisposto (almeno) gli € 913.000,00 previsti come prezzo nel preliminare *de quo*.

Pertanto appare superata l'eccezione di [REDACTED] sull'asserita inapplicabilità dell'art. 2932 c.c. per difetto di condizione dell'azione, essendo appunto emerso che [REDACTED] corrispose un prezzo persino maggiore di quello previsto dal contratto.

Riguardo alle altre eccezioni sollevate da [REDACTED], si osserva quanto segue:

I) Sul litisconsorzio necessario

Nella specie [REDACTED] non ha assunto alcuna obbligazione diretta, né l'emanando lo stesso potrebbe incidere sulla sua posizione economica. Pertanto non si ravvisa alcun litisconsorzio necessario.

La *questio iuris* è simile a quella decisa dalla Suprema Corte con sentenza n. 29010/2005, con i cui principi questo Collegio concorda.

J) Sulla simulazione

Ritiene il Collegio non ravvisabile alcuna simulazione, poiché i documenti prodotti da [REDACTED] (doc. 2,6,7) comprovano l'effettiva originaria volontà delle parti, mentre gli altri accordi sono solo strumenti finalizzati alla realizzazione di tale volontà.

K) Sulla nullità dell'ordinanza ammissiva delle prove

La doglianza in oggetto, sollevata da [REDACTED] si basa sul fatto che sono state ammesse prove testimoniali asseritamente finalizzate a comprovare l'esistenza di patti contrari al contenuto di un documento scritto o a provare

un negozio dissimulato. Invece i testimoni hanno semplicemente chiarito il contenuto di documenti scritti e tempestivamente prodotti, confermandone la autenticità.

L) Infine non possono ignorarsi le perplessità in merito alla dedotta pendenza davanti ai Tribunali di Trieste e di Padova di cause tra le stesse parti relative a presunte inadempienze reciproche, riferibili pur sempre ai rapporti intercorsi; in merito si richiama il tenore dell'art. 819-ter c.p.c.

M) La richiesta risarcitoria di parte attrice viene rigettata in quanto non è stato allegato e dimostrato alcun danno emergente né alcun lucro cessante; in ogni caso, come già spiegato in motivazione, il Collegio deve circoscrivere il *thema decidendum* nei limiti della clausola compromissoria, cosicché, in difetto di prova di qualsivoglia danno, una pronuncia in merito esula dalle competenze di questo Collegio.

N) Si rigettano, perché infondate, le eccezioni pregiudiziali di [REDACTED]

O) Si rigettano altresì le due eccezioni di nullità sollevate dalla [REDACTED]

Sia la prima (per la quale sarebbe indeterminato l'oggetto del contratto), sia la seconda (per la quale il riconoscimento del minimo garantito comporterebbe violazione del divieto di patto leonino), riguardano infatti l'accordo documentato nel doc. 6 prodotto da [REDACTED] e, quindi, un accordo esecutivo diverso dal contratto preliminare.

Invero, che il contratto preliminare di compravendita sia stato stipulato e che, in esso, l'individuazione dell'immobile appaia più che sufficiente, sono circostanze che nemmeno [REDACTED] ha contestato.

Circa la violazione dell'art. 2265 c.c., il divieto comunque opera in relazione a tutte le società, ma non anche in relazione ad altri tipi contrattuali;

e che tra [redacted] e [redacted] sia stato concluso un contratto di società è circostanza mai allegata da alcuna parte.

P) Si rigettano altresì le riconvenzionali relative ad ogni altro accordo *inter partes*, siccome esulanti dalla clausola compromissoria.

Q) La oggettiva complessità e novità delle questioni trattate, anche alla luce delle deduzioni introdotte *hinc et inde* successivamente all'atto introduttivo dell'arbitrato e alla prima memoria difensiva di parte convenuta, giustifica la compensazione integrale delle spese e competenze degli arbitri, nonché delle spese, diritti e onorari della difesa.

PQM

il Collegio, definitivamente decidendo in conferenza personale di tutti gli Arbitri.

1) accertato che [redacted], con sede legale in Trieste, Via [redacted] P.IVA [redacted] ha integralmente adempiuto i propri obblighi previsti dal contratto preliminare del 11/12/2006 e che essa ha quindi il diritto di ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile di cui è causa, trasferisce a [redacted], ai sensi dell'art. 2932 c.c., la proprietà dell'immobile ad uso residenziale nel Comune di Trieste, vicolo san Fortunato n. 19, pp.cc. 80 e 81 del C.C. di Trieste identificato dalle PPTT. 6950 c.t.1° e 69251 c.t.1° di Trieste, con l'atto avente efficacia traslativa tra le parti e sostitutivo del contratto definitivo non concluso:

2) accertato l'obbligo in proposito di [redacted], la condanna a procedere alla cancellazione a propria cura e spese dell'ipoteca attualmente gravante sull'immobile di cui sopra a favore della [redacted].

3) respinge la richiesta risarcitoria di [redacted]

4) rigetta, perché infondate, le eccezioni pregiudiziali di [redacted] [redacted], nonché le domande riconvenzionali relative ad ogni altro accordo inter

partes, siccome esulanti dalla clausola compromissoria;

5) respinge ogni altra domanda ed eccezione hinc et inde;

6) compensa integralmente le spese e competenze di lite, nonché le spese e competenze del Collegio arbitrale, che tenuto conto delle numerose udienze svolte e della complessità delle questioni trattate, ferma la solidarietà tra le parti, liquida in complessivi € 60.000,00 + CPA e IVA, al lordo dell'acconto già versato.

7) Il presente lodo viene redatto in tre originali, in maniera da poter consegnare un esemplare a ciascuna delle due parti, a cura del Presidente.

Così deciso in Trieste, li 28 settembre 2011,

Il Presidente, Estensore

Avv. [redacted]

L'Arbitro

Avv. [redacted]

L'Arbitro

Avv. [redacted]

Applicate marca
per Euro 13,50
sull'originale.
Trieste 30.10.2018
IL Funzionario

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

N. 489/15 SENT.
N. 849/12 R.G.
N. 457/15 CRON.
N. 457/15 RES.

composta dai Signori Magistrati:

Dott. [redacted] Presidente
Dott. [redacted] Consigliere rel.
Dott. [redacted] Consigliere

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nelle CAUSE CIVILI iscritta al n. 849 del Ruolo
Generale dell'anno 2012

Oggetto: impugnazione
di lodi azionari (art.
818 c.p.c.)

TRA

[redacted], in persona del legale
rappresentante pro tempore dott. [redacted] con il
procuratore e domiciliatario in Trieste avv. [redacted]

[redacted] che lo rappresenta e difende in giudizio, in
unione all'avv. [redacted] del Foro di

[redacted] per procura a margine dell'atto di citazione
notificato il 23.11.2012 cron. 98/99/12 a mezzo R.a.r.
Ufficio Postale di Padova e successivamente al
01.03.2013 cron. 5-6/13 a mezzo R.a.r. Ufficio Postale
di Padova;

ATTRICE

[redacted] in persona del
curatore fallimentare avv. [redacted] con il
procuratore e domiciliatario in Trieste avv. [redacted]



4

██████████ che la rappresenta e difende in giudizio,
per delega in calce alla copia notificata dell'atto
di citazione giusta comparso di costituzione e
risposta depositata il 25.02.2013;

CONVENUTA

Impugnazione di lodo arbitrale dd. 28.09.2012.
Conclusioni premesse all'udienza del 24.02.2013.

CONCLUSIONI

Dell'attrice:

voglia l'adita Corte d'Appello, contraria reiectis,
accertare e dichiarare la nullità del lodo impugnato
per tutti i motivi esposti nel presente atto, con
condanna del ██████████

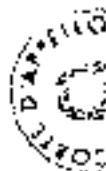
██████████, in persona del curatore
fallimentare, al pagamento dei compensi professionali
e delle spese di lite ed entrambi i gradi di
giudizio.

Della convenuta:

piaccia a Coeseta Rocca Corte d'Appello, ogni
contraria eccezione scietta,

in via pregiudiziale di rito: dichiarare
l'inammissibilità dei motivi di impugnazione per
nullità sub 1, 3, e 4 per l'erronea indicazione delle
conclusioni di merito della fase rescissoria;

nel merito: dichiarare inammissibili o infondate
tutti i motivi di impugnazione del lodo pronunciato,
fra le parti del presente giudizio, in data 28
settembre 2011 dal Collegio arbitrale composto dagli



avv. [redacted], [redacted]

in via strettamente subordinata; e per la denegata ipotesi di accoglimento delle domande di nullità, accogliere le domande proposte con la precisazione delle conclusioni nell'arbitrato, che qui si trascrivono:

1) accertare e dichiarare che [redacted] oggi Fallimento [redacted] ha integralmente adempiuto ai propri obblighi contrattuali e che, conseguentemente, ha diritto a vedersi riconoscere la proprietà dell'immobile di cui è causa;

2) conseguentemente, emettere sentenza che laccio luogo del non concluso contratto definitivo e che costituisca titolo idoneo per l'intavolazione della proprietà del bene a nome di [redacted] oggi Fallimento [redacted];

3) accertare e dichiarare l'obbligo di [redacted] a procedere alla cancellazione a propria cura e spese dell'ipoteca attualmente gravante sull'immobile a favore della [redacted];

4) quantificare anche in via equitativa, l'importo dovuto da [redacted] a [redacted] oggi Fallimento S.R.L. Developer s.r.l. a titolo di risarcimento del danno per l'inadempimento di cui sopra;

con vittoria delle competenze nella misura massima di legge.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La soc. " [REDACTED] " (di seguito chiamata [REDACTED]), con atto di citazione ritualmente notificato, conveniva in giudizio - davanti all'intestata Corte d'appello - la soc. [REDACTED] (di seguito chiamata [REDACTED]), proponendo impugnazione avverso il lodo arbitrale reso il 28.9.2011, per la risoluzione della controversia insorta tra le parti, in ordine all'adempimento degli obblighi nascenti da un preliminare di vendita immobiliare dalle stesse stipulato l'11.12.2006.

Nel premettere che la pronuncia arbitrale aveva accolto le domande svolte dalla soc. " [REDACTED] " - trasferendo in capo a quest'ultima la proprietà del terreno con soprastante fabbricato oggetto del preliminare suddetto (ppcc. 60 e 81 in P.T. 69250 e 69251 del C.C. di Trieste), e condannando la soc. [REDACTED] a provvedere alla cancellazione di un'ipoteca iscritta sul cespite medesimo a garanzia di un credito della [REDACTED] rigettando, poi, ogni altra domanda ed eccezione delle parti, e provvedendo, infine, al regolamento delle spese del procedimento -, l'attrice affidava l'impugnazione a quattro motivi, in particolare deducendo:

la nullità del lodo per contrarietà all'ordine pubblico (art. 829, terzo comma, c.p.c.): il provvedimento arbitrale aveva disposto il trasferimento della proprietà del terreno, con una statuizione che ha tenuto luogo del contratto di vendita non concluso, ai sensi dell'art. 2932 c.c., senza che agli atti del procedimento fosse stato prodotto il necessario certificato di destinazione urbanistica, in violazione dell'art. 18, comma 2, della legge 28.2.1985, n. 47, che - spiega l'impugnante - sarebbe norma cogente di ordine pubblico, dettata in vista d'interessi generali, come tali non derogabili dalla volontà delle parti stipulanti;

- la nullità del lodo perché pronunciato fuori dei limiti della convenzione arbitrale (art. 829, primo comma, n. 4, c.p.c.): il contratto preliminare di vendita oggetto della controversia, si sarebbe inserito in un più ampio e complesso rapporto negoziale, la cui fonte - spiega l'impugnante - andrebbe individuata pure in un secondo preliminare di vendita di un altro fabbricato sito in Trieste, viale Miramare, oltre che nei collegati contratti d'appalto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dei fabbricati promessi in vendita, privi di qualsivoglia clausola compromissoria, o di riferimento alcuno a quella inserita nel preliminare oggetto del procedimento arbitrale in esame, e neppure interessati dalle domande che in quest'ultimo vennero svolte dalla soc. [REDACTED]

- la nullità del lodo per inosservanza del principio del contraddittorio (art. 829, primo comma, n. 9, c.p.c.): come eccepito dall'impugnante nel corso del procedimento arbitrale, l'azione intentata da controparte avrebbe dovuto essere ritenuta improcedibile dagli arbitri, per l'impossibilità di integrare il contraddittorio con la soc. [REDACTED], che aveva partecipato al complesso rapporto contrattuale plurilaterale venutosi ad instaurare, relativamente ai due preliminari di vendita immobiliare e ai due contratti d'appalto cilt., con la soc. [REDACTED] e la soc. [REDACTED] e che non poteva essere estronessa dal procedimento arbitrale, giacché in esso si sarebbe dovuta accertare la simulazione dei contratti medesimi;

- la nullità del lodo per inosservanza del requisito di cui all'art. 823, n. 5, c.p.c. (art. 829, primo comma, n. 5, c.p.c.): la soc. [REDACTED] in un precedente giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso nei riguardi della soc. [REDACTED] aveva implicitamente chiesto la risoluzione dei contratti preliminari intercorsi con quest'ultima, il che non consentiva di chiederne, nel successivo procedimento arbitrale, l'adempimento; il collegio arbitrale, a fronte dell'eccezione mossa a tal riguardo dalla soc. [REDACTED], aveva sbrigativamente

liquidato la questione, con motivazione del tutto apparente, tanto da non consentire di coglierne la ratio.

Si è costituito in giudizio il fallimento della soc. [REDACTED]
[REDACTED], chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

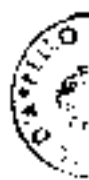
Precisate le conclusioni, sono stati assegnati i termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, scaduti i quali la causa viene adesso in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'impugnazione è infondata

Va premesso che, contrariamente alla tesi propugnata dalla soc. [REDACTED], nessuna inammissibilità dell'impugnazione può essere ravvisata per il fatto che l'impugnante, nelle conclusioni dell'atto introduttivo del giudizio, non abbia proposto una specifica domanda di merito, da esaminare in caso di pronuncia di nullità del lodo (per i motivi sub 1, 3 e 4 dell'atto di citazione), nella fase rescissoria che in tal caso ne seguirebbe, stante che, secondo l'orientamento - seppur datato, ma in ogni caso consolidato - della Corte di cassazione, puntualmente richiamato dalla stessa impugnante nella propria comparsa conclusionale, la domanda di merito è implicitamente contenuta nella stessa impugnazione.

Passando, quindi, all'esame del primo motivo d'impugnazione, va subito rilevato, con rilievo assorbente, che oggetto della promessa di vendita (doc. 1 del fasc. [REDACTED] fu - a ben vedere - un fabbricato ad uso residenziale (sito in Trieste, vicolo San Fortunato, n. 19), di talchè nessun certificato di destinazione urbanistica andava menzionato nel preliminare della cui esecuzione in forma specifica ebbe a trattarsi nel procedimento arbitrale, ovvero in un separato atto da produrre nel corso di quest'ultimo, neppure avuto riguardo all'area di



S

pertinenza, giacché l'adempimento è prescritto dalla normativa urbanistica (d.p.r. n. 380/2001) unicamente per i fondi non edificati.

Quanto al secondo motivo, per nessuna pronuncia s'è stata al di fuori dei limiti della convenzione d'arbitrato, giacché ciò che il collegio arbitrale ha disposto, fu unicamente il trasferimento di proprietà del cespite immobiliare, in esecuzione dell'obbligo assunto dalla soc. [REDACTED] di concludere la vendita, il tutto nell'ambito dei poteri che vennero loro conferiti con la clausola compromissoria inserita all'art. 8 del preliminare di vendita, e nei limiti che vennero dettati dalle parti stipulanti.

Quanto al terzo motivo, il principio del contraddittorio di cui al n. 9 del primo comma dell'art. 829 c.p.c. - che è un principio cardine di ogni procedimento di natura contenziosa - si riferisce al dialettico svolgimento delle deduzioni e delle controdeduzioni, e alla collaborazione nell'accertamento dei fatti controversi, da parte dei soli soggetti che stipularono la clausola compromissoria, e che quindi devono necessariamente partecipare al procedimento arbitrale - nel caso di specie la soc. [REDACTED] e la soc. [REDACTED] -, con esclusione di tutti coloro che risultano estranei alla clausola suddetta - quand'anche portatori di interessi collegati o in qualche modo connessi con quelli delle parti stipulanti -, nei cui confronti, d'altra parte, è ovvio che non sia neppure possibile far valere le statuizioni del lodo che sia stato emesso in loro assenza, di talché nessun pregiudizio possono in definitiva soffrire per la mancata partecipazione all'arbitrato, assenza - questa - che l'impugnante, tra l'altro, non ha neppure interesse a far valere.

Quanto al quarto motivo, deve escludersi che il lodo non contenga l'esposizione *summaria dei motivi* - tale da rendere addirittura incomprensibile la stessa *ratio decidendi* -, a proposito dell'eccezione della soc. [REDACTED] circa l'inammissibilità, ai sensi dell'art. 1453, secondo comma, c.p.c., della domanda (d'esecuzione in

forma specifica del preliminare di vendita) svolta dalla stessa [redacted] per il fatto che quest'ultima, in altro giudizio, avesse (implicitamente) chiesto la risoluzione dello stesso preliminare, giacché dal complesso della motivazione si comprende che gli arbitri, a tal proposito, hanno ritenuto l'infondatezza dell'eccezione, in quanto basata su altri e diversi rapporti contrattuali, ritenuti estranei al tema decisionale, il che - corretto o meno che sia l'assunto arbitrale - riguarda a ben vedere una questione di puro merito, assolutamente incensurabile in questa sede.

In definitiva, l'impugnazione va respinta.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

la Corte d'appello di Trieste, definitivamente pronunciando sull'impugnazione proposta dalla soc. [redacted] avverso il lodo per arbitrato rituale reso il 28.9.2011, in Trieste, nella controversia venutasi ad instaurare con la soc. [redacted], così provvede:

- rigetta l'impugnazione;
- condanna l'attrice alla rifusione, in favore del fallimento convenuto, delle spese di lite del grado, che liquida in complessivi euro 20.000,00 per compenso, oltre al rimborso forfettario delle spese generali (ex tariffa prof.) ed accessori di legge;

Così deciso in Trieste nella camera di consiglio del 23 giugno 2015.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

dott. [redacted]

IL PRESIDENTE

- 6 AGO 2015

RICORRENZA GIUDIZIARIA

[redacted]

[redacted]

rilasciata n. 1 come
esecutiva e n. 2
ple autentiche all'ovv.

[redacted]
nell'interesse di [redacted]

Trieste, 23 giugno 2015

Cancelliere
IL FUNZIONARIO [redacted]

[redacted]

dott. [redacted]

La Corte Suprema di Cassazione - Sezione PRIMA
sul ricorso iscritto al n. 23056/15
di [redacted]
contro [redacted]
avverso la sentenza del 25.6/6.8.15 della Corte d'Appello
di Trieste, ha pronunciato in data 3.12.17
la seguente sentenza depositata il 13.6.18

omissis

P O M

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento
delle spese processuali liquidate in euro 6.200,00, di cui euro
200,00 per interessi, oltre agli accessori di legge.
Ai sensi dell'art. 13, comma 4, quarto del d. l. n. 115 del 2002,
di fatto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte
della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato
più a quello dovuto per il ricorso principale, a norma dell'art. 13,
comma 4, del d. l. n. 115 del 2002.

Tutta connotazione il 4.7.18

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
[redacted]

1.12

La presente copia è conforme
all'originale.

Trieste, il 30/10/18

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

[redacted]





CORTE DI APPELLO DI TRIESTE

CANCELLERIA CIVILE

Foro Ulpiano n. 1 - 34133 Trieste
(tel. 040-7792207 - fax 040-7792566)

N. 849/2012 R.G.

CERTIFICATO DI PASSAGGIO IN GIUDICATO DELLA SENTENZA

(Art. 171 Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile)

Il funzionario giudiziario, a richiesta dell'avv. [REDACTED]

Certifica

che la Corte di Cassazione - con ordinanza n. 16160/2018 del 3 ottobre 2017 pubblicata il 19 giugno 2018 - ha rigettato il ricorso, pertanto la sentenza della Corte d'Appello di Trieste n. 489/2015 pubblicata il 6 agosto 2015 è definitiva

Trieste, 30 ottobre 2018

Il Funzionario Giudiziario
[REDACTED]
[REDACTED]

Applicare sull'istanza (sull'originale) una da bollo di C.C.P.
per diritti di certificazione