



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA

SEZIONE PRIMA CIVILE

composta dai Magistrati

Dott. Maria Teresa Bonavia Presidente

Dott. M. Margherita Zuccolini Consigliere

Dott. Marcello Bruno Consigliere Relatore

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nel procedimento di impugnazione di lodo arbitrale
iscritto al n. 1195/2012 R.G.

promosso da

SERVIZI ALBERGHIERI S.R.L., in persona del legale
rap.te pro tempore, elettivamente domiciliata in
Genova, alla Via XX Settembre 29/16 presso e nello
studio dell'avv. Leonardo Russo, rappresentata e
difesa dall'avv. Luca Carobbio del Foro di Bergamo
come da mandato in atti

attrice

Contro

SUMMO FRANCESCA, PESCARMONA BRUNO, DEL MONDO PAOLA,



rappresentati e difesi dagli avv.ti Roberto Vigneri e Graziella Delfino ed elettivamente domiciliati presso lo studio e la persona del secondo in Genova, alla Via Caffaro 4/3 come da mandato a margine della comparsa di risposta

convenuti

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Per l'attrice:

"Nel merito - Dichiararsi nullo ex art. 829, comma 1, n. 11 e n. 4 il lodo arbitrale emesso in Bordighera dal Collegio composto dall' avv. Leandro Verrando, dall'avv. Roberta Rosso e dall'avv. Mauro Lorenzi, in data 06.06.2012, anche parzialmente ex art. 830 cpc nella parte in cui nega il credito di Servizi Alberghieri Srl nei confronti dei convenuti per quanto concerne la refusione delle spese "corrispettivo contratto a favore del condominio" e "consulenza gestione unitaria", perché contenente disposizioni contraddittorie alla luce dei rilievi svolti nella narrativa del presente atto di gravame e comunque contenente valutazione su validità di delibere condominiali non prevista né devoluta dalla clausola compromissoria; - Nel merito ex art 830 c.c., accertato e dichiarato che per i periodi a consuntivo 2008-2009-2010 e 1° e 2° rata preventivo 2011 la sig.ra Summo è debitrice della Servizi Alberghieri della somma di €. 3.087,17, il sig. Pescarmona della somma di €. 3.098,07 e la sig.ra



Del mondo Paola della somma di €. 3.305,87, condannarsi i convenuti al pagamento di detti importi oltre interessi legali o, in via subordinata, ad altra somma meglio vista; In ogni caso spese ed onorari di entrambi i gradi del giudizio integralmente rifiusi".

PER I CONVENUTI:

"Piaccia all'Ill.ma Corte di Appello di Genova, dichiarare inammissibile e, comunque, respingere integralmente l'interposto appello, con il favore delle spese tutte del grado".

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La società Servizi Alberghieri srl riceveva dal Condominio Laura Residence RTA di Bordighera, Via degli Amici n. 19, l'incarico della gestione ricettiva dell'intero compendio immobiliare, in virtù di contratto concluso in data 17.07.2008.

La struttura condominiale era soggetta a vincolo ricettivo turistico alberghiero disciplinato dall'art. 6, comma 5, della L. 217/1983 e dalle L.R. 11/82 e 5/85, con obbligo della gestione unitaria ed esclusiva dell'intero compendio.

Per tale ragione e in osservanza del vincolo ricettivo esistente, i singoli condomini al momento dell'acquisto avevano sottoscritto sia il regolamento contrattuale, sia il regolamento servizi



alberghieri che venivano allegati al rogito, sia l'incarico di gestione, affidato appunto a Servizi Alberghieri Srl.

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto, il gestore si occupava tanto della gestione alberghiera della struttura, quanto della gestione del condominio, convocando l'assemblea dei condomini, curando l'approvazione del rendiconto e del preventivo di spesa per la ripartizione degli oneri alberghieri e condominiali.

Servizi Alberghieri Srl maturava nel corso della propria gestione per gli anni 2008, 2009, 2010 e 2011 nei confronti di Summo Francesca Clizia un credito pari a €. 3.087,17 oltre ratei successivi, nei confronti di Pescarmona Bruno e Bellora Rosanna (unica parte) un credito di €. 3.098,07 (oltre ratei successivi) e nei confronti di Del Mondo Paola un credito pari a €. 3.305,87 (oltre ratei successivi), spese regolarmente deliberate con delibere 22.11.2009 e 30.10.2010.

A fronte della morosità dei sigg.ri Summo, Pescarmona, Bellora e Del Mondo, stante la clausola compromissoria prevista all'art. 17 del regolamento di condominio, incardinava procedura arbitrale nei confronti delle controparti morose per il recupero dei propri crediti.

Con lodo 06.06.2012 il Collegio adito così statuiva "condanna la sig.ra Summo Francesca a pagare €. 1.918,28, il sig. Pescarmona Bruno a pagare €.



1823,00 e la sig.ra Del Mondo Paola a pagare €. 2.030,50 oltre agli interessi legali dalla data della domanda (24.05.2010 richiesta del decreto ingiuntivo) al saldo a favore di parte attrice Servizi Alberghieri Srl; condanna i convenuti alla refusione dei 2/3 delle spese di causa sostenute dall'attore nel presente arbitrato, che liquida nella loro totalità in €. 900,00 oltre accessori. Liquida le spese per il Collegio Arbitrale in complessivi €. 3.000,00 oltre alla spesa di imposta di bollo sul lodo arbitrale, iva e cpa, comprensive degli acconti già versati, che pone a carico solidale tra le parti stabilendo che, fra di esse, 1/3 deve intendersi a carico di parte attrice e i 2/3 a carico dei convenuti in solido".

Avverso tale lodo proponeva impugnazione la soc. Servizi Alberghieri Srl chiedendo dichiararsi nullo ex art. 829, comma 1, n. 11 e n. 4 lo stesso, nella parte in cui nega il credito di Servizi Alberghieri Srl nei confronti dei convenuti per quanto concerne la rifusione delle spese "corrispettivo contratto a favore del condominio" e "consulenza gestione unitaria", perché contenente disposizioni contraddittorie e comunque contenente valutazione su validità di delibere condominiali non prevista né devoluta dalla clausola compromissoria; nel merito, ex art 830 c.c., accertato e dichiarato che per i periodi a consuntivo 2008-2009-2010 e 1° e 2° rata preventivo 2011 la sig.ra Summo è debitrice della



Servizi Alberghieri della somma di €. 3.087,17, il sig. Pescarmona della somma di €. 3.098,07 e la sig.ra Del Mondo della somma di €. 3.305,87, condannarsi i convenuti al pagamento di detti importi oltre interessi legali o, in via subordinata, ad altra somma meglio vista; in ogni caso spese ed onorari di entrambi i gradi del giudizio integralmente rifiuti.

Si costituivano in giudizio i sigg.ri Summo, Pescarmona e Del Mondo invocando l'inammissibilità e comunque chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

Erano precisate le conclusioni come in epigrafe trascritte e, decorsi i termini di cui agli artt. 190 e 352 c.p.c., la causa era decisa in camera di consiglio.

La difesa delle parti convenute ha preliminarmente eccepito la non impugnabilità del lodo arbitrale, sul presupposto che esso sia irrituale.

L'assunto non può essere condiviso.

La clausola compromissoria non demanda infatti agli arbitri la composizione transattiva del rapporto, tramite creazione di un vincolo negoziale inter partes, ma devolve espressamente agli arbitri il compito di statuire sulla controversia dipendente dall'esecuzione, dall'applicazione e dall'interpretazione del regolamento di gestione.

In quest'ottica interpretativa, in mancanza di una volontà derogatoria chiaramente desumibile dal compromesso o dalla clausola compromissoria, il



deferimento ad arbitri della soluzione di determinate controversie costituisce normalmente espressione della volontà delle parti di fare riferimento all'istituto tipico dell'arbitrato rituale (cfr. Cass. 3933/2008).

Né può desumersi diversamente dalla qualifica di amichevoli compositori assegnata agli arbitri dalla clausola compromissoria: infatti, "il conferimento agli arbitri del potere di decidere come amichevoli compositori non è elemento decisivo per l'individuazione di un arbitrato irrituale, potendo le parti autorizzare anche gli arbitri rituali a decidere secondo equità e perciò come amichevoli compositori; è invece rilevante la previsione di demandare agli arbitri la decisione di tutte le controversie che possono sorgere dal contratto, deponendo tale espressione più per l'instaurazione di un giudizio che per il conferimento di un semplice incarico di natura negoziale" (Cass. n. 3504 del 1994).

E ancora: "è indice della natura irrituale dell'arbitrato il fatto che dalla clausola compromissoria emerga chiara la volontà delle parti, non già di ottenere la pronuncia di un lodo suscettibile di esecutività, onde produrre gli effetti di cui all'art. 825 c.p.c., con l'osservanza del regime formale del procedimento arbitrale, quanto piuttosto la soluzione della controversia attraverso uno strumento strettamente negoziale,



ossia mediante una composizione amichevole o un negozio di accertamento riconducibili alla loro volontà" (Corte d'App. Torino, 19.06.2006), elementi estranei alla clausola compromissoria de qua.

Inoltre, nel caso di specie rivela la natura di arbitrato rituale la circostanza che all'udienza del 17.11.2011 arbitri e parti hanno stabilito: "le parti che risultano regolarmente costituite con i relativi mandati speciali, ad integrazione della volontà espressa nella clausola compromissoria di procedere ad un arbitrato, precisano di comune accordo che si tratta di un arbitrato rituale, con pronuncia ex bono et aequo con giudizio inappellabile".

Sono state quindi le stesse parti a qualificare come rituale l'arbitrato.

Oltre a ciò, nell'atto introduttivo del procedimento Servizi Alberghieri ha rassegnato delle domande di natura giudiziale, prevedendo altresì richieste di condanna, conclusioni incompatibili con la volontà di risolvere la disputa tramite strumenti di natura negoziale.

Tanto premesso, secondo la parte impugnante gli arbitri non hanno riconosciuto le richieste di rimborso svolte da Servizi Alberghieri Srl relativamente alle voci c.d. "corrispettivo contratto a favore del condominio" e "consulenza gestione unitaria".



Il lodo ha escluso la ripetibilità della prima spesa così argomentando: "benché sia difficile capire perché l'accordo fra la Servizi Alberghieri Srl e il condominio preveda che sia il primo (il mandatario) a pagare per un servizio che egli rende al condominio (mandante), pur tuttavia tale accordo prevede appunto che la Servizi Alberghieri Srl versi al condominio €. 6.000,00 annuali e non esiste nessuna controdi chiarazione fra le parti che tale accordo sia fittizio o simulato. Non vi è dunque ragione alcuna per cui la Servizi Alberghieri possa chiedere in restituzione ai condomini ciò che essa deve versare loro in forza del contratto 17.07.2008".

Ha invece escluso la ripetibilità della "consulenza gestione unitaria" rilevando che "non vi è motivo per cui i condomini debbano corrispondere alla Servizi Alberghieri Srl una quota di €. 200,00 per ogni appartamento a titolo di consulenza; abbiamo visto infatti che dal contratto in corso fra le parti, i condomini, nella loro totalità, devono percepire €. 6.000,00 all'anno e non, al contrario, pagare un corrispettivo per l'attività della Servizi Alberghieri".

Secondo parte attrice tali due punti sono incompatibili con le argomentazioni fatte proprie dal Collegio per accogliere le restanti pretese creditorie.



Con riferimento infatti alle voci di spesa riconosciute, il Collegio rileva che "le decisioni prese dall'assemblea dei condomini, anche per ciò che attiene la gestione alberghiera, sono valide per la totalità dei proprietari ove le relative decisioni non vengano impugnate nei termini", onde su tale presupposto ne riconosce la rifusione. Al contrario disapplica tale principio con riferimento alle due voci di spesa in contestazione, non rilevando che le stesse delibere che approvavano le spese riconosciute dal collegio, ratificavano anche la spesa d'affitto sostenuta dal gestore nei confronti del condominio.

E' infatti il verbale 22.11.2009 richiamato dallo stesso Collegio a spiegare che il Comune di Bordighera aveva preteso la stipula di un contratto di affitto tra il condominio e Servizi Alberghieri Srl per dimostrare il possesso esclusivo della struttura da parte del gestore, ma che tale spesa doveva essere rimborsata dai condomini, lasciando evidentemente intendere che l'accordo era simulato o comunque fittizio, finalizzato a soddisfare formalmente la richiesta del Comune, ma senza previsione di onere per il gestore, che per effetto di tale accordo simulatorio avrebbe dovuto riavere le somme versate al condominio per la locazione.

Tra Servizi Alberghieri Srl e i condomini esiste un'intesa finalizzata a far apparire l'esistenza di un contratto di locazione inter partes per



giustificare il possesso degli immobili da parte del gestore, ma con l'accordo che tale canone sarebbe stato poi rifiuto dai condomini a Servizi Alberghieri Srl, accordo sancito in una delibera assembleare mai contestata e ratificato pacificamente in tutte le successive delibere condominiali.

Analoga doglianza vale per la voce "compenso consulenza gestione unitaria", esclusa dal lodo, compenso previsto nel verbale 22.11.2009: "il sig. Gnaga fa presente che questo è l'unico ricavo certo in considerazione di essere intestatario delle licenze con responsabilità civile e penale. Il 5% che la Servizi Alberghieri beneficia sugli eventuali affitti devono coprire le spese generali, di pubblicità ed i rapporti contabili tra la società e le agenzie di viaggio e/o i proprietari, fax, telefono, internet della sede" (p.to 10); onde la decisione assembleare di riconoscere la voce di spesa in favore di Servizi Alberghieri, delibera ripetuta anche nei successivi incontri e mai contestata.

La contraddizione rilevata per entrambe le voci di spesa, secondo l'impugnante, inficia l'intero lodo arbitrale: essa infatti non costituisce una mera contrapposizione di interpretazioni del regolamento di gestione, ma comporta "non percepibilità della ratio decidendi" del Collegio, circostanza da sola sufficiente a giustificare la declaratoria di nullità del lodo ex art. 829, comma 1, n. 11 c.p.c.



Secondo l'attrice v'è poi un ulteriore motivo di invalidità del lodo, che ne inficia la validità a mente dell'art. 829, comma 1, n. 4 c.p.c., attesa la pronuncia ultra petita resa dal collegio arbitrale, che ha statuito su una circostanza di diritto non demandata dalle parti.

Il Collegio ha infatti disatteso delibere assembleari mai impugnate da alcuno.

Anzitutto la clausola compromissoria demandava agli arbitri ogni controversia in materia di esecuzione, applicazione od interpretazione del regolamento condominiale o di gestione, non la validità di delibere ritualmente assunte, per la contestazione delle quali le controparti avrebbero dovuto ricorrere agli ordinari rimedi impugnativi.

Onde il Collegio non avrebbe dovuto minimamente entrare nel merito delle delibere assembleari del Condominio RTA Laura.

Secondariamente il Collegio avrebbe dovuto limitare la propria indagine all'accertamento dell'esistenza di una delibera assembleare autorizzativa delle spese richieste da Servizi Alberghieri Srl e del fatto che tale delibera e le successive non sono state impugnate nei termini di cui all'art. 1137 c.c., riconoscendo l'esistenza integrale del credito azionato da Servizi Alberghieri.

Sussistono pertanto i presupposti perché la Corte pronunci la nullità del lodo arbitrale impugnato ex art. 829, comma 1, n. 4 c.p.c.



Da ultimo, secondo l'attrice appare manifestamente illogica la statuizione sulle spese legali.

Servizi Alberghieri ha attivato la procedura arbitrale perché le controparti non hanno adempiuto all'obbligo di corrispondere le spese deliberate.

Pur avendo il Collegio escluso il rimborso per due voci di spesa, le domande di Servizi Alberghieri Srl sono state parzialmente accolte, tanto da aver condannato le controparti a rifondere le restanti somme.

E' quindi irragionevole che 1/3 delle spese di procedura siano state poste a carico dell'attrice.

Orbene, quanto alla censura di contraddittorietà del lodo ex art. 829, comma 1, n. 11 c.p.c. la Corte osserva che il Collegio arbitrale ha escluso dalle spese le voci "corrispettivo contratto a favore del condominio" e "consulenza gestione unitaria", con la motivazione che si è sopra esposta.

Sul punto appare dirimente quanto affermato dalla giurisprudenza: "La sanzione di nullità del lodo per disposizioni contraddittorie dev'essere intesa nel senso che detta contraddittorietà deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione e il dispositivo; mentre la contraddittorietà tra le diverse parti della motivazione, non espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo, può assumere rilevanza soltanto in quanto determini l'impossibilità assoluta di ricostruire l'iter



logico e giuridico sottostante alla decisione, per la totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale" (Appello Torino, 26/1/2010).

"Il vizio previsto dall'art. 829, comma 1, n. 4 c.p.c., avente ad oggetto la contraddittorietà delle disposizioni, ricorre solo allorchè vi sia contrasto fra le varie parti del dispositivo del lodo, a tal punto inconciliabili da rendere la pronuncia inesequibile. Per quanto concerne, invece, la contraddittorietà della motivazione, un consolidato orientamento giurisprudenziale afferma che essa può determinare la nullità del lodo soltanto ove si traduca nella impossibilità di comprendere la ratio decidendi per sostanziale inesistenza della motivazione ai sensi dell'art. 829 n. 5" (Appello Milano 7/11/2012).

Ora, nel caso di specie non sussiste tale impossibilità di comprendere la ratio decidendi per sostanziale inesistenza della motivazione.

Infatti, gli arbitri hanno argomentato nel senso che: "benché sia difficile capire perché l'accordo fra la Servizi Alberghieri Srl e il condominio preveda che sia il primo (il mandatario) a pagare per un servizio che egli rende al condominio (mandante), pur tuttavia tale accordo prevede appunto che la Servizi Alberghieri Srl versi al condominio €. 6.000,00 annuali e non esiste nessuna



controdichiarazione fra le parti che tale accordo sia fittizio o simulato".

Ha aggiunto che "non vi è motivo per cui i condomini debbano corrispondere alla Servizi Alberghieri Srl una quota di €. 200,00 per ogni appartamento a titolo di consulenza; abbiamo visto infatti che dal contratto in corso fra le parti, i condomini, nella loro totalità, devono percepire €. 6.000,00 all'anno e non, al contrario, pagare un corrispettivo per l'attività della Servizi Alberghieri".

Il Collegio ha dunque motivato le ragioni dell'esclusione di tali due voci di spesa a carico dei condomini, richiamando il contratto 17/7/2008.

La ratio decidendi seguita dagli arbitri è quindi chiara e la decisione sul punto appare adeguatamente motivata.

Si aggiunga che la domanda dell'attrice relativa alla delibera del 22/11/2009 che ha autorizzato in favore dell'attrice le due voci di spesa non riconosciute dagli arbitri, non è ammissibile perché si risolve in censure sul merito della motivazione, attraverso la valutazione del contenuto di tale documento.

Inoltre, essa appare in contrasto con la censura di cui al secondo motivo di impugnazione, in quanto l'attrice da una parte ritiene che abbia errato il Collegio arbitrale non prendendo in considerazione la delibera del 22/12/2009 che avrebbe autorizzato le voci di spesa non riconosciute dagli arbitri;



dall'altra, censura la decisione impugnata in quanto la clausola compromissoria demandava agli arbitri ogni controversia in materia di esecuzione, applicazione od interpretazione del regolamento condominiale o di gestione, onde il Collegio non avrebbe dovuto entrare nel merito delle delibere assembleari del Condominio RTA Laura.

Alla luce delle osservazioni che precedono il secondo mezzo resta assorbito.

Infine, la ripartizione delle spese di lite operata dagli arbitri (1/3 a carico dell'attrice e 2/3 a carico dei convenuti) appare corretta in base all'esito complessivo del giudizio ed adeguatamente motivata.

Non sussistono pertanto i dedotti motivi di nullità del lodo impugnato.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza.

Esse vengono liquidate secondo quanto stabilito dagli artt. 4 e ss. d.m. 10.3.2014 n. 55 e dalle tabelle allegate al medesimo d.m., assunto come scaglione di valore quello indeterminato.

Secondo grado:

fase di studio	€	1080,00
fase introduttiva	€	877,00
fase decisoria	€	1820,00
TOTALE	€	3777,00



P.Q.M.

LA CORTE DI APPELLO

Definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

respinge l'impugnazione proposta da Servizi Alberghieri s.r.l. avverso il lodo reso *inter partes* dal Collegio arbitrale composto dagli avv.ti Leandro Verrando, Roberta Rosso, Mauro Lorenzi in data 6 giugno 2012, che conferma;

condanna l'attrice alla rifusione, in favore delle parti convenute, delle spese del presente giudizio di impugnazione che liquida in euro 3.777 per compensi, oltre accessori di legge.

Genova, 18 maggio 2016

IL PRESIDENTE

Dott. Maria Teresa BONAVIA

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Dott. Marcello BRUNO

