



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

R.Gen. N. 1292/2017

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione Prima civile, composta dai Sigg.:

Dott. Giuseppe Magnoli	Presidente
Dott. Maria Tulumello	Consigliere
Dott. Annamaria Laneri	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile n. 1292/2017 R.G. promossa con atto di citazione e **posta in**
decisione all'udienza collegiale del 26.02.2020

d a

TERRAZZA SUL FIUME SOCIETA' A RESPONSABILITA'
LIMITATA SEMPLIFICATA

rappresentata e difesa dall'avv. Marco Zaninelli del Foro di Brescia presso il
cui studio in Brescia, via IV Novembre n. 1/d, è elettivamente domiciliata,
come da procura in calce all'atto di citazione

ATTRICE

c o n t r o

PEZZONI ORSOLINA

OGGETTO:

Impugnazione di lodo
nazionali (art. 828 c.p.c.)
106002



rappresentata e difesa dall'avv. Riccardo Vescia e dall'avv. Aronne Bona ed elettivamente domiciliata presso il loro studio Palazzolo Sull'Oglio (BS), via Silvio Pellico n. 18, per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

In punto: impugnazione lodo

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione (“*in appello*”) regolarmente notificato la società Terrazza sul Fiume soc. a responsabilità semplificata conveniva in giudizio Orsolina Pezzoni, avanti la Corte di Appello di Brescia, per chiedere, in via preliminare, sospendersi l'esecutività e, nel merito, dichiararsi la nullità del lodo pronunciato e sottoscritto a Brescia in data 15 marzo 2017 dal Collegio Arbitrale, a definizione della controversia insorta con la convenuta e scaturita dal rapporto di locazione commerciale fra le parti, disciplinato dal contratto di locazione relativo all'immobile sito nel comune di Pontoglio, nel quale la società attrice era subentrata a seguito dell'acquisto dell'azienda commerciale corrente in Comune di Pontoglio, via Cividate n. 1, sotto l'insegna “Trattoria Pizzeria al Ponte”.

Il lodo, che costituisce oggetto della presente impugnazione, così statuiva:

“1)in accoglimento della domanda proposta dalla signora Orsolina Pezzoni accerta e dichiara ai sensi dell'art. 1454 c.c. l'intervenuta risoluzione per inadempimento della conduttrice del contratto di locazione commerciale



avente ad oggetto l'immobile ubicato in Pontoglio, via Civate n. 1, sottoscritto il 2-8-2010 tra la signora Orsolina Pezzoni e il sig. Gianfranco Mussita cui è subentrata la società La Terrazza sul Fiume società a responsabilità limitata semplificata;

2)condanna la società La Terrazza sul Fiume società a responsabilità limitata semplificata a rilasciare immediatamente nella libera disponibilità della proprietà, libero da persone e cose, l'immobile oggetto di contratto di locazione;

3)condanna la società La Terrazza sul Fiume Srl società a responsabilità limitata semplificata a provvedere alla demolizione, a sue cure e spese, del manufatto dalla stessa realizzato ed individuato in parte motiva;

4)respinge le domande riconvenzionali della società La Terrazza sul Fiume Srl ed ogni altra eccezione e domande anche istruttorie;

5)respinge o dichiara assorbita e/o superata ogni altra domanda;

6)pone a carico della società La Terrazza sul Fiume società a responsabilità limitata semplificata, le spese di funzionamento del Collegio Arbitrale che vengono determinate complessivamente in euro 9.000,00 oltre rimborso spese forfettario al 15%, IVA e Cassa di Previdenza, da ripartirsi per 1/3 a favore dei tre Arbitri, fatti salvi gli acconti già versati e fermo l'obbligo di solidarietà di entrambe le parti nei confronti del Collegio Arbitrale;

7)condanna la società La Terrazza sul Fiume Srl a rifondere alla signora



Orsolina Pezzoni le spese del procedimento arbitrale”.

Si costituiva regolarmente in giudizio Orsolina Pezzoni chiedendo dichiararsi inammissibile “*l’appello*” ai sensi dell’art. 342 e 348 bis cpc; nel merito, respingersi le domande dell’attrice e solo in via subordinata insisteva nell’accoglimento delle proprie domande;

Alla udienza collegiale del giorno 26.02.2020 le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe e, scaduti i termini di cui all’art. 190 c.p.c. (sospesi dal 9 marzo all’11 maggio 2020 per l’emergenza Covid), la Corte deliberava la presente sentenza nella camera di consiglio del giorno 11 novembre 2020.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il **primo motivo** Terrazza sul Fiume eccepisce la nullità del lodo per mancato preventivo esperimento della obbligatoria procedura di mediazione prevista a pena di improcedibilità ai sensi dell’art. 5, comma 1-bis, D. Lgs. 28/2010.

La doglianza è infondata.

L’art. 5 , D. Lgs 28/2010, prevede, infatti, la mediazione obbligatoria quale condizione di procedibilità della domanda solo con riferimento alle azioni da esercitare in un giudizio e non anche alle domande proposte in un procedimento arbitrale.

Con il **secondo motivo** di impugnazione la società Terrazza sul Fiume



eccepisce la nullità del lodo per violazione e falsa applicazione dell'art. 816 bis cpc.

In particolare, lamenta l'attrice la violazione del principio del contraddittorio ai sensi dell'art. 829, comma 1, n. 9 c.p.c., avendo il Collegio arbitrale ritenuto superfluo esperire una CTU che invece sarebbe stata fondamentale per la materia del contendere e per provare la fondatezza delle ragioni di La Terrazza sul Fiume; così facendo il Collegio arbitrale non aveva concesso alle parti ragionevoli ed equivalenti possibilità di difesa.

Con il **terzo motivo** la società attrice lamenta la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 816-ter cpc stante l'inadeguatezza dell'istruttoria svolta, non avendo il Collegio Arbitrale disposto l'espletamento di una c.t.u. che sarebbe stata determinante per l'esito del procedimento arbitrale a favore della società "*appellante*". In particolare, lamenta che il Collegio arbitrale aveva rigettato la domanda riconvenzionale di inadempimento della locatrice per i vizi dell'immobile locato, ritenendo non provati i vizi, nonostante non avesse ammesso le prove testimoniali offerte da La Terrazza sul Fiume e, soprattutto, non avesse accolto la richiesta di ctu che avrebbe permesso di dimostrare come tali vizi diminuissero in modo apprezzabile l'idoneità dell'immobile all'uso pattuito, ritenendo tali istanze istruttorie superflue.

Le due doglianze, da esaminare congiuntamente, in entrambe lamentandosi la lesione del contraddittorio, sono infondate.

Come affermato dalla Suprema Corte, "*nel giudizio arbitrale il principio del*



contraddittorio deve dirsi osservato quando le parti hanno avuto la possibilità di esporre i rispettivi assunti, di conoscere le prove e le risultanze del processo ed hanno ottenuto il termine per presentare memorie e repliche e di conoscere in tempo utile le istanze e richieste avverse” (cfr. Cass. 7.9.2020 n. 18.600; cfr. anche Cass. n. 2201/2007 e Cass. n. 131/2014).

Nel caso di specie, nessuna violazione del principio del contraddittorio nel senso sopra precisato è stata dedotta da parte attrice né, comunque, si è verificata, considerata la scansione temporale del procedimento arbitrale e il deposito di memorie illustrative ed istruttorie e di memorie di replica, nonché il deposito di documenti e l’assunzione di testi, come risultante dal lodo e confermato dalla stessa parte attrice (cfr. pagg. 18 e segg. dell’atto di citazione).

Parte attrice lamenta, infatti, che il Collegio Arbitrale abbia ritenuto superflue la prova per testi e la consulenza tecnica, richieste da Terrazza sul Fiume nella propria memoria istruttoria, mancata ammissione che non comporta alcuna violazione del principio del contraddittorio, costituendo, invece, esercizio del potere di valutazione discrezionale, spettante al Collegio arbitrale, in ordine alla ammissibilità e rilevanza dei mezzi istruttori.

Con il **quarto motivo** parte attrice lamenta la violazione e/o falsa applicazione dell’art. 819 c.p.c. per avere il lodo pronunciato su materie che non possono essere oggetto di convenzione arbitrale. In particolare, i capi 1), 2), 3), 5), 6) e 7) erano, a suo dire, dipendenti da questione pregiudiziale su materia



amministrativa che, come tale, non poteva essere oggetto di convenzione di arbitrato, dovendo per legge essere decisa con autorità di giudicato dall'autorità giurisdizionale competente, e cioè quella amministrativa. Il Collegio Arbitrale avrebbe dovuto pertanto sospendere il giudizio in attesa della definizione in sede giurisdizionale amministrativa delle questioni pregiudiziali sopra indicate, con pronuncia da parte del TAR Brescia nel proc. n. 1469/2015.

Anche questo motivo va respinto.

L'inadempimento lamentato dalla Pezzoni e ritenuto rilevante dal Collegio arbitrale, non attiene infatti al carattere abusivo del manufatto realizzato da terrazza sul Fiume, bensì alla violazione della clausola contrattuale che negava il diritto alle innovazioni, tanto che l'eventuale sanatoria della veranda di mq 74, sarebbe stata comunque irrilevante, restando la violazione del divieto di dare luogo a innovazioni atte a modificare lo stato dell'immobile senza il consenso scritto del locatore.

Ne discende che la decisione del TAR Brescia sulla questione amministrativa relativa al carattere abusivo del manufatto, lungi dall'essere pregiudiziale, era del tutto ininfluyente, sicchè nessuna violazione dell'art. 819 bis , co. 1, n. 2 cpc per mancata sospensione del procedimento arbitrale è configurabile.

Con il **quinto motivo** parte attrice lamenta:

1) la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 829 comma primo n. 4 cpc per avere il lodo pronunciato fuori dalla convenzione di arbitrato, avendo il



Collegio deciso una questione pregiudiziale vertente su materia non compromettibile, invece di conoscerla incidenter tantum.

La doglianza è infondata.

Il lodo ha pronunciato sulla violazione delle previsioni del contratto di locazione, che rientra nei limiti della convenzione di arbitrato, e non già, come afferma l'impugnante, sulla legittimità sotto il profilo amministrativo del manufatto realizzato dalla conduttrice in violazione dell'art. 10 del contratto (questione pendente avanti al TAR Brescia), conosciuta dal Collegio solo *incidenter tantum*.

2) violazione e/o falsa applicazione dell'art. 829, comma I, n. 5 cpc, per difetto di motivazione non avendo il lodo spiegato per quale ragione la violazione della clausola contrattuale che vieta le innovazioni abbia una importanza tale da provocare la risoluzione del contratto.

La censura è priva di pregio.

Come affermato dalla Suprema Corte (sotto la vigenza del vecchio testo dell'art. 823 c.p.c. ma il principio vale anche per la formulazione post 2006, sul punto identica) *"in tema di giudizio arbitrale il vizio di motivazione deducibile ai sensi dell'art. 829 c.p.c. in relazione all'art. 823 c.p.c., come motivo di nullità del lodo, è ravvisabile nelle sole ipotesi in cui manchi del tutto la motivazione o sia a tal punto carente da non consentire l'iter del ragionamento seguito dagli arbitri e di individuare la "ratio" della decisione impugnata"* (Cass. civ., Sez. Prima, Sent. 5371 e, di seguito, conformemente:



Cass. nn. 4078/2003, 1183/2006 e 6987/2007)” (Cass. 14.12.2015 n. 25137).

Ciò premesso, non è vero che la motivazione del lodo, nella parte attinta da censura, sia del tutto carente sotto il profilo motivazionale, avendo il Collegio sufficientemente motivato il perché ha ritenuto che la costruzione del manufatto, avvenuta senza la preventiva necessaria autorizzazione scritta del locatore, costituisse grave inadempimento contrattuale, rilevando come la clausola prevista dall’art. 10 del contratto di locazione *“per la sua specificità e chiarezza”* rendesse *“manifesta l’importanza per il locatore della conservazione dell’immobile nello stato in cui esso si trovava al momento della stipula del contratto di locazione e del divieto di alterazioni della cosa locata ad opera del conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore”*.

3) violazione e/o falsa applicazione dell’art. 829 comma I n. 9 cpc, per violazione del contraddittorio, in quanto parte attrice è stata privata del potere di dire e contraddire in modo pieno e reciproco rispetto alle difese svolte dalla controparte, non avendo il Collegio ammesso la c.t.u. più volte richiesta.

La doglianza, identica a quella già proposta con il motivo sub 2), è infondata per le medesime ragioni già espresse nell’esaminare detta censura.

4) violazione e/o falsa applicazione dell’art. 829, comma I, n. 11 cpc, contenendo il lodo disposizioni contraddittorie in quanto il Collegio arbitrale, da un lato, ha ritenuto generica la clausola risolutiva espressa prevista dall’art. 14 del contratto di locazione e non ha ritenuto di accogliere la domanda di



risoluzione del contratto ex art. 1453 cc con riferimento al ritardo nel pagamento del canone e al mancato versamento della cauzione, e dall'altro, ha invece ritenuto rilevante l'inadempimento costituito dalla realizzazione della veranda sull'area cortilizia in difetto di consenso scritto della locatrice, nonostante la stessa Pezzoni abbia ratificato l'operato della conduttrice sottoscrivendo la domanda di rilascio del permesso in sanatoria.

Anche la censura che precede deve essere rigettata.

Costituisce consolidato insegnamento della Corte regolatrice quello per cui la sanzione di nullità prevista dall'art. 829, primo comma, n. 11 cod. proc. civ. per il lodo contenente disposizioni contraddittorie *“non corrisponde a quella dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., ma va intesa nel senso che detta contraddittorietà deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione ed il dispositivo, mentre la contraddittorietà interna tra le diverse parti della motivazione, non espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo, può assumere rilevanza, quale vizio del lodo, soltanto in quanto determini l'impossibilità assoluta di ricostruire l'“iter” logico e giuridico sottostante alla decisione per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale”* (fra le più recenti, Cass. Civ. I, 28 maggio 2014, n. 11895, pronunciata in relazione ad un lodo soggiacente alla disciplina previgente, rimasta inalterata a seguito della novella del 2006).

Poiché quest'ultima ipotesi di contraddittorietà (l'impossibilità assoluta di



ricostruire l'iter logico e giuridico sottostante alla decisione per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale) neppure è stata allegata, è di tutta evidenza che non rientra nella fattispecie invocata il caso in questione, in cui si lamenta la pretesa contraddittorietà ravvisabile fra diverse parti della motivazione.

La doglianza formulata da Terrazza sul Fiume ha, piuttosto, il fine di suscitare, attraverso la allegazione della contraddittorietà, il sindacato della Corte d'Appello sul merito della decisione degli arbitri, che non è ammesso se non, ove non ricorra la preclusione di cui all'art. 829 comma 3 c.p.c., nel caso in cui si deduca la violazione delle regole di diritto.

Tema questo, tuttavia, che nella presente controversia non può trovare ingresso, per come è stata formulata l'impugnazione.

Infatti, *“l'ammissibilità della denuncia di nullità del lodo arbitrale per inosservanza di regole di diritto "in iudicando" è circoscritta entro i medesimi confini della violazione di legge opponibile con il ricorso per cassazione ex art. 360 n.3 cod. proc. civ.. Tale denuncia, in quanto ancorata agli elementi accertati dagli arbitri, postula l'allegazione esplicita dell'erroneità del canone di diritto applicato rispetto a detti elementi, e non è, pertanto, proponibile in collegamento con la mera deduzione di lacune d'indagine e di motivazione, che potrebbero evidenziare l'inosservanza di legge solo all'esito del riscontro dell'omesso o inadeguato esame di circostanze di carattere decisivo”* (principio enunciato da Cass. Civ. I, 8 giugno 1999, n. 5633, assolutamente



coerente con l'odierno assetto della normativa in materia di impugnazione di lodo arbitrale e con il testo dell'art. 360 c.p.c. temporis ratione vigente)

In conclusione, l'impugnazione va respinta.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate nella misura che si indica in dispositivo ai sensi del DM n. 85 del 10.03.2014, tenuto conto del valore indeterminabile della causa.

P . Q . M .

La Corte d'Appello di Brescia, sezione prima civile, definitivamente pronunciando, ogni altra eccezione e domanda respinta:

respinge l'impugnazione proposta da Terrazza sul Fiume società a responsabilità limitata semplificata avverso il lodo del Collegio Arbitrale depositato il 15 marzo 2017;

condanna la società attrice al pagamento, in favore di Pezzoni Orsolina, delle spese del presente giudizio che liquida in euro 1080,00 per la fase di studio, euro 877,00 per la fase introduttiva, euro 1820,00 per la fase decisoria, oltre spese forfettarie nella misura del 15%, Iva e cpa.

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del giorno 11 novembre 2020

IL CONSIGLIERE EST.

Annamaria Laneri

IL PRESIDENTE

Giuseppe Magnoli

