



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA  
SEZIONE PRIMA CIVILE

Composta dai magistrati:

**ZANNELLA** Dott. Gianna Maria            PRESIDENTE  
**FANTI** Dott. Lucia                            CONSIGLIERE  
**CIMINI** Dott. Biagio Roberto            CONSIGLIERE rel.

riunita nella camera di consiglio ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di impugnazione, iscritta al n. 3881 R.G. degli affari contenziosi del 2014, trattenuta in decisione con concessione dei termini di legge all'udienza del 21. 9. 2018

TRA

**M. P. S. R. L.,(così trasformatasi da M. P. s. n. c. con atto a rogito notaio dott. Tedeschi Porceddu rep. 30678/2013),** in persona degli Amministratori Paolo Graziotti e Mauro Mengarelli, rappresentata e difesa dall'Avv. Bruno Nigro, come da procura apposta in calce all'atto di appello, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Viale Tiziano n. 19, Roma

**OPPONENTE**

**E**

**QUADRI s. a. s. di Quatrini Anna,** nella persona del proprio legale rappresentante p. t. Sig. ra Anna Quatrini, rappresentata e difesa, unitamente e disgiuntamente, dagli Avv. ti Emanuele Marselli e Paolo Cesarini, giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Francesco Grillo in Via dell'Amba Aradam n. 22, Roma.

**OPPOSTA**

**OGGETTO:** Impugnazione del lodo arbitrale reso inter partes l'11. 4. 2014 e sottoscritto dagli Arbitri Avv. Giuseppe Puri(Presidente), Avv. Maria Luisa Piccirilli (Arbitro), Avv. Giovanni Sicari(Arbitro) lo stesso giorno, che ha definito i quesiti e le domande proposte dalla QUADRI s. a. s. con richiesta di arbitrato in data 8. 7. 2013 e respinto le domande dell'odierna opponente.



**CONCLUSIONI:** All'udienza del 21. 9. 2018 le parti hanno precisato le conclusioni come da scritti difensivi e verbali in atti e la causa è stata trattenuta in decisione con i termini di legge ex artt. 190 e 352 c.p. c.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il lodo arbitrale impugnato il Collegio Arbitrale, come sopra costituito, così provvedeva:

- Dichiarò il contratto di affitto d'azienda stipulato tra le parti in data 2 agosto 2005 ed autenticato a rogito del Notaio D'Alessandro (Rep. n. 451343) cessato alla sua naturale scadenza del 31 agosto 2011 e per l'effetto condanna la M. P. s. r. l. al rilascio dell'azienda oggetto di tale contratto con le consistenze aziendali ivi descritte e riportate analiticamente nell'inventario redatto in fase di consegna;
- Fissa per l'esecuzione il termine del 15 luglio 2014;
- Disattesa ogni altra domanda delle parti;
- Liquidò in via definitiva i compensi di questo Collegio in € 16.000,00 oltre IVA e CNA, compresi gli acconti già corrisposti e comprese le funzioni di segreteria, da porsi a carico delle parti in via solidale;
- Compensa integralmente tra le parti le spese legali di difesa.

Con atto ritualmente notificato l'opponente impugnava il suddetto lodo per sentirne dichiarare la nullità con ogni ulteriore conseguente declaratoria, anche in ordine alle spese del lodo e dell'appello, previa sospensione dell'efficacia esecutiva del lodo; in alternativa, ove ritenuto necessario, provvedendo in fase rescissoria per vedere accolte le analitiche richieste indicate nell'atto di appello.

Si costituiva la Quadri s. a. s. per chiedere di dichiarare inammissibile l'appello proposto ex art. 342 c. p. c. e comunque il suo rigetto perché infondato in fatto e diritto.

Con ordinanza in data 29. 8. 2014 veniva sospesa l'efficacia esecutiva del lodo impugnato.



Con decreto presidenziale in data 1. 7. 2014 la presente causa veniva assegnata all'odierno relatore.

All'udienza del 21. 9. 2018 la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui agli artt. 190 e 352 c. p. c.

Il presente procedimento riguarda la controversia relativa alla richiesta della Quadri s. a. s. di vedere dichiarati cessati gli effetti del contratto di locazione di ramo di azienda alla data di scadenza del 31. 8. 2011 ed il conseguente rilascio del ramo di azienda oggetto di contratto, nonché la condanna di controparte a corrispondere gli importi dovuti a titolo di penale, oltre alle indennità di illegittima occupazione.

La Convenzione di arbitrato contenuta nell'art. 22 del contratto di affitto di ramo d'azienda del 2. 8. 2005 recava la seguente dicitura letterale: “ eventuali controversie che dovessero sorgere in applicazione del presente contratto verranno deferite alla cognizione esclusiva di un Collegio Arbitrale, composto da tre membri nominati uno per ciascuno dalle parti ed il terzo di comune accordo o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Viterbo, che nominerà anche l'arbitro per la parte che non vi abbia provveduto. Gli Arbitri decideranno con arbitrato rituale “.

Con atto notificato in data 11 – 12 luglio 2013 la Quadri s. a. s. dopo aver nominato il proprio arbitro deduceva di aver concesso alla M. P. s. n. c. di Graziotti Paolo e Mengarelli Mauro l'affitto del ramo di azienda costituito da “ beni mobili e immobili, unitariamente organizzati per l'esercizio dell'attività di bar con annessa rivendita di generi di articoli per fumatori ubicato in Ronciglione, Via Cassia Cimina km. 19,100 e che la durata di tale contratto era stata determinata in sei anni non rinnovabili e di aver proceduto con lettera del 18. 6. 2013 alla intimazione di riconsegna del ramo di azienda oggetto del contratto di affitto scaduto il 31. 8. 2011 “.

Espletata la necessaria istruttoria il Collegio arbitrale decideva nei termini in precedenza evidenziati.



Preliminarmente deve rilevarsi che “ in tema di impugnazione del lodo per violazione delle regole di diritto sul merito della controversia, l’art. 829, comma 3, c. p. c., come riformulato dall’art. 24 del d.lgs. n. 40 del 2006, si applica, ai sensi della disposizione transitoria di cui all’art. 27 dello stesso decreto, a tutti i giudizi arbitrali promossi dopo l’entrata in vigore della novella (2 marzo 2006); tuttavia, per stabilire se sia ammissibile tale impugnazione, la legge, cui l’art. 829, comma 3, c. p. c. rinvia, deve essere identificata in quella vigente al momento della stipulazione della convenzione di arbitrato, sicché, in caso di procedimento arbitrale attivato dopo l’entrata in vigore della nuova disciplina - ma in forza di convenzione stipulata anteriormente - nel silenzio delle parti è applicabile l’art. 829, comma 2, c. p. c. nel testo previgente, che ammette l’impugnazione del lodo per violazione delle norme inerenti al merito, salvo che le parti stesse avessero autorizzato gli arbitri a giudicare secondo equità o avessero dichiarato il lodo non impugnabile “(v. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 17339 del 13/07/2017).

Il lodo arbitrale oggetto della presente causa è stato promosso in data 11. 7. 2013, con domanda notificata in data 12. 7. 2013, mentre la convenzione di arbitrato era stata stipulata in data 2. 8. 2005; conseguentemente, poiché nella clausola compromissoria di riferimento non vi era stata autorizzazione a giudicare secondo equità ed il lodo non era stato dichiarato non impugnabile, deve ritenersi ammissibile l’impugnazione del lodo anche per violazione delle norme inerenti al merito.

Sempre in via preliminare la Corte all’esito della riserva assunta nel corso della trattazione della causa dichiara l’inammissibilità della produzione documentale mediante deposito telematico, effettuata dall’opponente e riguardante i tre documenti che si sarebbero formati successivamente alla proposizione dell’appello, non essendo stata autorizzata dalla Corte.

L’impugnazione del lodo è infondata e deve essere respinta.

L’opponente ha censurato il lodo impugnato con sette motivi di



gravame.

Con il primo ha denunciato l'incompetenza arbitrale sostenendo che la pronuncia sarebbe stata resa fuori dai limiti della competenza del collegio arbitrale in quanto lo stesso non avrebbe tenuto conto del fatto che anche la parte attrice aveva formulato domanda sulla intervenuta rinnovazione del contratto di affitto de quo.

Il collegio aveva ritenuto infondata l'eccezione di incompetenza arbitrale sollevata dalla MP s. r. l. in relazione alle domande di novazione e/o rinnovazione tacita perché era stata ritenuta sufficiente a fondare tale competenza la sola domanda principale formulata dalla Quadri s. a. s. ed aveva valorizzato come pregiudiziale di merito la questione relativa alla intervenuta rinnovazione del contratto per fatti concludenti ed alla eccezione di elisione della clausola compromissoria per sopravvenuto difetto della forma prescritta.

In tal modo il collegio, che aveva affermato di essere stato chiamato a risolvere una “ questione pregiudiziale di merito, ovvero se il contratto originario si sia rinnovato con le condizioni originariamente pattuite ovvero si sia formato un nuovo contratto di natura verbale “, avrebbe considerato le due questioni come unica pregiudiziale di merito, laddove invece le questioni sarebbero state due, quella della rinnovazione del contratto e del contratto ex novo, e non una.

Rispetto alla novazione del rapporto il collegio aveva dato risposta negativa e sarebbe fuori discussione che l'eventuale accertamento della novazione produrrebbe ipso facto la caducazione della competenza arbitrale.

La domanda di accertamento della intervenuta rinnovazione del contratto (avanzata da entrambe le parti) non sarebbe qualificabile come questione pregiudiziale di merito, ed in ogni caso dalla sua soluzione dipenderebbero effetti essenziali sul rito in relazione alla questione della clausola arbitrale nel caso in cui, in assenza di rinnovo tacito, il contratto si



fosse rinnovato per fatti concludenti.

La rinnovazione del contratto in assenza di una clausola scritta di tacita rinnovazione non potrebbe farsi risalire alla volontà manifestata nel contratto cui accede la clausola arbitrale ma a fatti esterni e non previsti dal contratto, con la conseguenza che dovrebbe considerarsi del tutto arbitrario sostenere che si potesse conservare una clausola arbitrale rispetto ad un contratto privo di clausola di rinnovazione tacita, il cui rinnovo sia stato operato per fatti concludenti.

Il collegio pur avendo condiviso tale ragionamento non ne avrebbe fatto discendere alcuna conseguenza rispetto alla invocata incompetenza arbitrale.

Il lodo dovrebbe quindi essere considerato nullo ai sensi dell'art. 829, n. 1 e 807 c. p. c.

La validità della clausola arbitrale avrebbe dovuto essere valutata in modo autonomo rispetto al contratto di riferimento, con la conseguenza che le vicende di invalidità e di inefficacia del contratto principale non avrebbero potuto trasmettersi automaticamente all'accordo compromissorio, e la clausola compromissoria sarebbe sopravvissuta anche rispetto alla cessazione degli effetti del contratto in caso di permanenza tra le parti di motivi di controversia.

Ove le parti avessero provveduto a prorogare gli effetti del contratto od a rinnovarlo avrebbe dovuto essere rinnovata anche la volontà compromissoria, mentre nel caso di specie non sarebbe mai intervenuto tale rinnovamento della volontà compromissoria.

Il collegio avrebbe dovuto interrogarsi prima sulla ultrattività della clausola compromissoria in assenza di clausola contrattuale di rinnovo tacito.

Una volta data risposta negativa a tale quesito si sarebbe dovuto porre il problema del rinnovamento del contratto per fatti concludenti, e data risposta positiva a tale quesito il collegio avrebbe dovuto riconoscere la propria incompetenza per sopravvenuto vizio di forma della clausola arbitrale quale



conseguenza della tacita rinnovazione del contratto in assenza di espressa pattuizione scritta.

Ma anche se il collegio avesse ritenuto sussistente l'ultrattività della clausola arbitrale e l'intervenuta rinnovazione del contratto avrebbe poi dovuto declinare la propria competenza in quanto la questione sulla intervenuta rinnovazione non concernerebbe l'applicazione del contratto, come richiesto dall'art. 22. 1. del contratto stesso.

Con il secondo motivo l'opponente ha dedotto che il collegio avrebbe affermato la validità del contratto de quo con argomentazioni errate ed in contrasto con l'ordine pubblico.

L'eccezione di nullità sarebbe stata rubricata come tale a pag. 7 delle note conclusionali arbitrali della MP.

Il collegio disattendendo l'ipotesi di invalidità avrebbe fatto riferimento ad una giurisprudenza relativa a categorie non omogenee rispetto a quella oggetto di arbitrato (fattispecie relativa a concessione amministrativa per la realizzazione e gestione di un complesso alberghiero – balneare) e non avrebbe fatto corretto uso delle disposizioni di cui agli artt. 6, 28, 31, e 34 della L. n. 1293 del 22. 12. 1957, come modificata dalla L. n. 25/1986.

Da tale complesso normativo discenderebbe che per motivi di tutela degli interessi pubblici sarebbe richiesta una specifica qualificazione professionale per la gestione di esercizi di vendita di tabacchi, e per effetto dell'intuitus personae che presiederebbe al rilascio della relativa concessione sarebbe previsto il divieto di cessione a qualsiasi titolo e la possibilità di revoca della concessione in caso di violazione di tale divieto; oltretutto l'amministrazione non potrebbe consentire alla cessione ma alla rinuncia alla gestione e con assegnazione a trattativa privata potrebbe incassare ex novo il corrispettivo dell'assegnazione.

Nel caso di specie sarebbe intervenuta una cessione a favore di soggetto che non avrebbe conseguito alcuna specifica qualifica professionale, diverso



dal titolare della concessione, che invece dovrebbe gestire personalmente la rivendita senza rinuncia alla concessione, senza consenso alla rinuncia da parte dell'amministrazione, senza procedimento di assegnazione a trattativa privata e senza pagamento del corrispettivo.

Essendo invalida la cessione anche il lodo sarebbe nullo.

L'invalidità relativa alla rivendita di tabacchi avrebbe provocato una significativa alterazione dell'originario assetto di interessi che travolgerebbe l'intero contratto, e conseguenza dell'invalidità sarebbe l'obbligo della Quadri di restituire tutto quanto sino ad oggi percepito come canone di affitto, oltre gli interessi legali.

La prova testimoniale non ammessa dal collegio sul punto avrebbe corroborato la dimostrazione dell'intervenuta cessione anche della rivendita di tabacchi, non avendo la stessa svolto tale attività dal 2005 al 2013 ed avendo essa introdotto la MP presso il magazzino dei generi di monopolio che non avrebbe potuto vendere se non ai titolari della concessione.

Con il terzo motivo è stata dedotta l'errata interpretazione delle domande e l'omessa pronuncia e la contraddittorietà del lodo.

Il collegio avrebbe erroneamente ritenuto che la MP avesse escluso l'ipotesi di una riconduzione tacita secondo lo schema dell'art. 1597 c. c. ed in violazione dell'art. 829, nn. 11 e 12 c. p. c. avrebbe travisato ed ignorato la domanda sulla base del rilievo che la conduttrice non aveva contestato l'intervenuta scadenza del contratto originario, che doveva ritenersi cessato, e che non vi fossero elementi sufficienti per ritenere che il contratto originario fosse stato sottoposto ad un tacito rinnovo, ma senza tenere conto del fatto che anche la parte attrice avesse formulato domanda sulla intervenuta rinnovazione del contratto di affitto.

La MP avrebbe invece avanzato espressa domanda diretta a far accertare l'intervenuta rinnovazione del contratto e subordinatamente all'eccezione di incompetenza avrebbe sostenuto la tesi che si fosse realizzato un nuovo





contratto o che si fosse rinnovato.

Sul punto il lodo sarebbe anche contraddittorio, in quanto da una parte avrebbe fatto espresso riferimento al fatto che la MP avesse svolto domande sulla trattazione della efficacia ed eventuale rinnovazione tacita del contratto di affitto (pag. 16) e dall'altra si sarebbe soffermato sul principale tema controverso della tacita rinnovazione o meno del contratto di affitto di ramo di azienda secondo lo schema tipico di cui all'art. 1597 c. c. (pagg. 17 e ss.).

Inoltre, in altro passaggio del lodo da una parte era stata esclusa la rinnovazione tacita (pag. 20) ed in un altro il collegio avrebbe contraddittoriamente richiamato alcune prove assunte nel processo definendole deduzioni più pertinenti ove riferite a sostegno di una ipotesi di riconduzione tacita che invece sarebbe negata dalla stessa conduttrice.

Con il quarto motivo è stato dedotto il difetto di motivazione e la violazione dell'art. 829, n. 5 c. p. c. in ragione del fatto che il collegio non avrebbe indicato di quali allegazioni e prove avrebbe tenuto conto, né dei criteri di valutazione seguiti per pervenire alla pronuncia, con la conseguenza che sarebbe impossibile ricostruire l'iter logico seguito dal collegio.

Il primo, il secondo, il terzo ed il quarto motivo, che possono essere esaminati congiuntamente essendo strettamente connessi, sono infondati e devono essere respinti.

Per quanto riguarda la questione della incompetenza arbitrale in relazione alle domande proposte dalle parti la Corte ritiene che il Collegio arbitrale l'abbia affrontata e risolta in modo del tutto condivisibile.

Al contrario le prospettazioni dell'appellante sul punto non appaiono condivisibili.

Infatti, da un lato il collegio arbitrale ha osservato (v. pag. 16 e ss.) che anche a voler ammettere, ma non concedere, che tra le parti si fosse formato un nuovo contratto d'affitto tacito, ciò non poteva determinare lo spostamento della competenza attribuita al collegio in quanto esso era chiamato a dirimere



la questione pregiudiziale di merito relativa al fatto dell'asserito rinnovamento con le condizioni originariamente pattuite o che si fosse formato un nuovo contratto di natura verbale.

Sulla base di tale premessa il collegio arbitrale aveva affrontato il tema della rinnovazione tacita del contratto di affitto di ramo di azienda secondo lo schema previsto dall'art. 1597 c. c.

Optando per l'applicabilità di tale disciplina anche all'affitto di azienda, il Collegio arbitrale ha verificato la sussistenza degli elementi rivelatori della comune intenzione dei contraenti di voler porre in essere una rinnovazione tacita.

Al riguardo rilevava che una eventuale previsione contrattuale in tal senso avrebbe generato una rinnovazione non già per effetto di un implicito comportamento, ma quale conseguenza di una previsione negoziale che le parti avevano previsto e contemplato dall'inizio.

Quindi, alla stregua degli orientamenti della giurisprudenza di legittimità il collegio arbitrale rilevava che:

- Il locatore aveva tenuto un comportamento inerte successivamente alla scadenza naturale del contratto per circa 19 mesi;
- Il rapporto tra le parti aveva assunto una connotazione controversa agli inizi del 2013 quando la conduttrice aveva iniziato ad essere morosa, tanto che la locatrice aveva iniziato a rendere noti a controparte gli effetti della scadenza già decorsa e gli inadempimenti contrattuali via via verificatisi (asserita modificazione di alcune strutture aziendali ed autoriduzione del canone) per effetto della ripresa attività di vendita di generi di monopolio secondo quanto asserito dalla conduttrice e che era stata anch'essa affittata insieme al ramo di azienda "bar e rivendita di generi di articoli per fumatori";



- La conduttrice non aveva contestato l'intervenuta scadenza del contratto originario, ma aveva dedotto l'esistenza di un nuovo contratto verbale con effetto novativo.

Tenendo conto di tutti gli elementi acquisiti il Collegio arbitrale aveva concluso nel senso che non potesse affermarsi l'esistenza di un nuovo contratto con effetti novativi, evidenziando che il rapporto di affitto, dalla sua scadenza all'insorgere dei contrasti, si era svolto nello stesso alveo in cui si era svolto in precedenza, non essendo emersi comportamenti innovativi tra le parti suscettibili di far ritenere che si fosse formata una volontà inequivoca delle parti di voler assoggettare lo stesso rapporto ad una rinnovazione tacita.

In particolare il Collegio arbitrale affermava espressamente di non poter condividere la ricostruzione operata dalla conduttrice per sostenere la tesi della volontà novativa del rapporto, non potendosi ritenere che gli elementi da essa considerati (emissione di fatture per l'incasso di canoni senza la dicitura "indennità di occupazione", messa all'incasso di un effetto cambiario di € 10.000,00 insieme ad altri 4, che costituivano l'originaria garanzia di pagamento dei canoni nell'ambito dell'originario rapporto di affitto avevano coperto le morosità successive alla scadenza contrattuale originaria), potessero costituire la prova di un nuovo contratto.

Il Collegio riteneva, quindi, che il contratto di affitto di ramo di azienda dovesse considerarsi privo di effetti alla sua naturale scadenza (31. 8. 2011) con conseguente obbligo della conduttrice al rilascio del ramo di azienda come descritto nel relativo rogito del 2. 8. 2005.

Occorre peraltro rilevare al riguardo che il contratto stipulato tra le parti non prevedeva la possibilità di rinnovarlo tacitamente, con la conseguenza che lo stesso doveva intendersi cessato alla sua naturale scadenza (31. 8. 2011) ed in concreto eliminava la possibilità di ritenere sussistente una eventuale rinnovazione tacita.

In tale contesto il Collegio arbitrale esaminava anche la domanda



riconvenzionale introdotta dall'odierna opponente, relativa ad una ipotesi di nullità del contratto originario che avrebbe dissimulato un parallelo affitto della residua consistenza aziendale concernente il ramo “ rivendita generi di monopolio “ allo stesso canone dichiarato nell'atto, che avrebbe dovuto comportare la restituzione dell'intero corrispettivo locativo versato sin dall'inizio del rapporto, rilevando che in ipotesi di contratto di affitto di concessioni amministrative dovesse piuttosto parlarsi di profilo di inopponibilità verso l'ente titolare dell'interesse pubblico invece che di nullità del negozio per contrarietà a norme imperative, in quanto l'art. 31 della L. n. 1293 del 22. 12. 1957 non vietava in assoluto la cessione delle rivendite di generi di monopolio e prevedeva la potestà da parte dell'amministrazione, nel rispetto di certe condizioni, di consentire ex post l'intervenuta cessione.

Non potendosi quindi parlare di vizi di nullità dell'intero negozio per contrarietà a norme imperative, per illiceità o perché in frode alla legge, il collegio arbitrale riteneva che non vi fossero motivi ostativi rispetto alla pronuncia di cessazione del contratto di affitto ed alla conseguente statuizione di rilascio.

Quanto alle censure mosse dall'opponente relative al complesso normativo regolante la gestione di esercizi di vendita di tabacchi, la Corte rileva che la disposizione di cui all'art. 31 della L. 22-12-1957 n. 1293 prevede che “ le rivendite ordinarie e speciali non possono a qualsiasi titolo essere cedute. Quando si verifici cessione dell'azienda ubicata nello stesso locale della rivendita, l'Amministrazione può consentire che il rivenditore rinunci alla gestione ed il cessionario consegua, alle condizioni in vigore, l'assegnazione della rivendita a trattativa privata “.

Tale disposizione conferma l'opzione interpretativa del Collegio, in precedenza evidenziata, secondo cui nel caso di specie deve parlarsi di inopponibilità verso l'ente titolare dell'interesse pubblico, invece che di nullità del negozio per contrarietà a norme imperative.



Quanto alle censure relative all'errata interpretazione delle domande, all'omessa pronuncia ed alla contraddittorietà del lodo, da un lato devono intendersi qui integralmente richiamate le considerazioni in precedenza svolte, dall'altra va rilevato che “ in tema di impugnazione del lodo arbitrale, il difetto di motivazione, quale vizio riconducibile all'art. 829 n. 5 c. p. c., in relazione all'art. 823 n. 5 stesso codice, è ravvisabile soltanto nell'ipotesi in cui la motivazione del lodo manchi del tutto ovvero sia a tal punto carente da non consentire l'individuazione della "ratio" della decisione adottata o, in altre parole, da denotare un "iter" argomentativo assolutamente inaccettabile sul piano dialettico, sì da risolversi in una non - motivazione “(v. Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 12321 del 18/05/2018).

Nel caso di specie ad avviso della Corte alla stregua delle circostanze in precedenza evidenziate non possono ritenersi sussistenti le condizioni ora precisate per potersi parlare di difetto di motivazione del lodo impugnato.

All'esito di quanto sinora esposto il primo, il secondo, il terzo ed il quarto motivo devono ritenersi infondati e devono essere respinti.

Con il quinto motivo sono state lamentate l'errata ricostruzione dei fatti rispetto al nuovo contratto od alla rinnovazione del contratto, la contraddittorietà del lodo, la violazione del principio del contraddittorio, degli artt. 829, nn. 11 e 12, e 115 c. p. c. e l'omessa o insufficiente motivazione.

Quanto alla questione del nuovo contratto od alla sua rinnovazione, a fronte dell'affermazione del collegio secondo cui la prosecuzione della detenzione del bene e la percezione del canone necessitavano di altri elementi idonei a manifestare in modo non equivoco la volontà delle parti di mantenere in vita il rapporto locativo, l'opponente ha sostenuto che già questi due elementi avrebbero potuto essere sufficienti per configurare la riconduzione tacita ma che in realtà sarebbero stati acquisiti anche ulteriori elementi che il collegio non avrebbe esaminato così omettendo di motivare o motivando contraddittoriamente sul punto tanto da potersi configurare un'ipotesi di



nullità.

Sul punto l'opponente ha indicato quali elementi sintomatici le condotte contraddistinte con i nn. da 1 a 10 dell'appello, l'esistenza del contratto di affitto dopo il 2011 e gli accertati motivi di rottura, l'emissione di fatture per i canoni di locazione successivi al settembre 2001 e la non applicazione della penale contrattuale prevista, la lettera del 21. 8. 2013(in cui sarebbe contenuta una dichiarazione confessoria dell'amministratore della Quadri), il vaglia cambiario presentato per l'incasso(dal quale si evincerebbe la volontà delle parti di rinnovare un rapporto contrattuale con stesso oggetto e condizioni di quello scaduto nel settembre 2011), l'esistenza di un negozio di garanzia afferente ad un contratto diverso e successivo a quello per atto a rogito Notaio D'Alessandro, la condotta della Quadri in relazione al processo che avrebbe portato alla formazione di un giudicato cautelare interno, la condotta collaborativa e partecipativa della Quadri per l'acquisto e la rivendita, da parte di MP, dei generi di monopolio, il rigetto immotivato e la parziale ammissione di istanze istruttorie, le dichiarazioni rese e le azioni esercitate dalla Quadri nei processi instaurati dinanzi al Tribunale di Viterbo in relazione al contratto di cui si discute, lo svolgimento nell'arbitrato di domande di inadempimento contrattuale realizzatesi dopo la data di scadenza del contratto nell'agosto 2005.

Ove si optasse per l'ipotesi della rinnovazione del contratto esso si sarebbe rinnovato fino al 2017; non potrebbe sostenersi che vi sarebbe stata risoluzione per inadempimento perché controparte non avrebbe assolto al suo onere probatorio sul punto.

La rivendita di generi di monopolio sarebbe durata fino a quando la stessa Quadri senza giustificato motivo avrebbe cessato di consentire l'esercizio di tale attività.

Il quinto motivo è infondato e deve essere respinto.

La Corte ritiene che gli elementi indicati dall'opponente non siano



suscettibili di dimostrare che vi fosse effettivamente stata una riconduzione tacita, essendo gli stessi del tutto disomogenei rispetto a quanto sostenuto.

Sul punto il Collegio, come rilevato in precedenza, ha dato ampia e condivisibile giustificazione dei motivi che lo hanno indotto a concludere in tal senso.

Né sono ravvisabili contraddizioni nel ragionamento da esso seguito, alla stregua di quanto in precedenza evidenziato.

Infine, deve anche in questa sede ribadirsi che la rinnovazione tacita doveva a monte ritenersi esclusa dal fatto che non era stata prevista nell'accordo contrattuale intercorso tra le parti.

All'esito di quanto sinora esposto il quinto motivo deve ritenersi infondato e deve essere respinto.

Con il sesto motivo l'opponente ha censurato il lodo nella parte in cui ha qualificato la domanda come rivolta ad accertare la simulazione relativa del contratto e non ha ritenuto ammissibile la prova orale perché non diretta ad accertare l'illiceità della causa del contratto dissimulato, in quanto il collegio avrebbe omesso di considerare che in ragione dei divieti legislativi e concessori relativi all'affitto di azienda in questione la domanda sarebbe stata rivolta ad accertare anche il comune motivo illecito che avrebbe indotto le parti a non citare il ramo concernente i generi di monopolio per sottrarsi al divieto e non pagare il canone concessorio di subingresso.

Con il settimo motivo è stato lamentato il difetto di pronuncia sulle domande relative alla restituzione dei vaglia cambiari ed al risarcimento del danno.

Il sesto ed il settimo motivo, che possono essere esaminati congiuntamente, essendo strettamente connessi, sono infondati e devono essere respinti.

La Corte rileva che “ il giudizio di impugnazione arbitrale si compone di due fasi, la prima rescindente, finalizzata all'accertamento di eventuali nullità



del lodo e che si conclude con l'annullamento del medesimo, la seconda rescissoria, che fa seguito all'annullamento e nel corso della quale il giudice ordinario procede alla ricostruzione del fatto sulla base delle prove dedotte; nella prima fase non è consentito alla Corte d'Appello procedere ad accertamenti di fatto, dovendo limitarsi all'accertamento delle eventuali nullità in cui siano incorsi gli arbitri, pronunciabili soltanto per determinati errori "in procedendo", nonché per inosservanza delle regole di diritto nei limiti previsti dal medesimo art. 829 cod. proc. civ.; solo in sede rescissoria al giudice dell'impugnazione è attribuita la facoltà di riesame del merito delle domande, comunque nei limiti del "petitum" e delle "causae petendi" dedotte dinanzi agli arbitri, con la conseguenza che non sono consentite né domande nuove rispetto a quelle proposte agli arbitri, né censure diverse da quelle tipiche individuate dall'art. 829 cod. proc. civ.”(v. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 20880 dell'8/10/2010).

Tanto premesso, deve osservarsi che l'opponente si è limitata ad enunciare in modo del tutto generico le proprie doglianze rispetto al lodo impugnato censurandolo nella parte in cui ha qualificato la domanda come rivolta ad accertare la simulazione relativa del contratto e non ha ritenuto ammissibile la prova orale perché non diretta ad accertare l'illiceità della causa del contratto dissimulato, ma senza indicare in concreto quali sarebbero le eventuali cause di nullità del lodo stesso.

Per quanto attiene all'ulteriore profilo di censura relativo al difetto di pronuncia rispetto alle domande relative alla restituzione dei vaglia cambiari ed al risarcimento del danno anch'esso deve ritenersi infondato, posto che tale implicito rigetto deve considerarsi quale logica conseguenza della decisione assunta dal Collegio arbitrale.

All'esito di quanto sinora esposto il sesto ed il settimo motivo devono ritenersi infondati e devono essere respinti.

In tale contesto le istanze istruttorie proposte dall'opponente non





possono trovare ingresso.

All'esito di quanto sinora esposto l'impugnazione deve ritenersi infondata e deve essere respinta.

Le spese processuali seguono la soccombenza nel gravame e sono liquidate come da dispositivo ai sensi delle tabelle allegate al DM 55/2014, tenuto conto della natura della causa e dell'attività professionale prestata.

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

La Corte, definitivamente pronunciando sull'impugnazione proposta avverso il lodo arbitrale reso inter partes l'11. 4. 2014 e sottoscritto dagli Arbitri Avv. Giuseppe Puri(Presidente), Avv. Maria Luisa Piccirilli (Arbitro), Avv. Giovanni Sicari(Arbitro) lo stesso giorno, che ha definito i quesiti e le domande proposte dalla QUADRI s. a. s. con richiesta di arbitrato in data 8. 7. 2013 e respinto le domande dell'odierna opponente, così provvede:

- A) Respinge l'impugnazione proposta;
- B) Condanna la M. P. S. R. L. al rimborso, in favore della QUADRI s. a. s. di Quatrini Anna, delle spese processuali del presente giudizio, che si liquidano d'ufficio in complessivi € 3.000,00 a titolo di compenso onnicomprensivo, oltre al rimborso forfettario delle spese, computato secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 2, Decreto del Ministero della Giustizia 10 marzo 2014 n. 55, ed agli oneri accessori legali, compresi quelli fiscali

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 22 febbraio 2019

Il Consigliere Estensore  
Dott. Biagio Roberto Cimini

Il Presidente  
Dott. Gianna Maria Zannella

