

**CORTE DI APPELLO DI NAPOLI****Prima Sezione Civile****REPUBBLICA ITALIANA*****In nome del popolo italiano***

La Corte di Appello di Napoli, prima sezione civile, riunita in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1) Dr. Fulvio Dacomo              | Presidente;           |
| 2) Dr. Antonio Mungo              | Consigliere;          |
| 3) Dr. Francesco Gesùè Rizzi Ulmo | Consigliere relatore; |

ha pronunciato la seguente

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

nella causa civile in grado di appello iscritta al n° 4519/21 R.G., riservata in decisione all'esito delle note scritte delle parti, depositate, ai sensi dell'art. 221 comma 4 L. n° 77/20, in sostituzione dell'udienza collegiale del 23.2.2022, ed avente ad oggetto impugnativa di lodo arbitrale, tra:

- BEST COMPANY OUTLET s.r.l. (C.F. e partita IVA: 08082911218), in persona del legale rapp.te, nonché GCR OUTSIDER HOLDING s.r.l. (C.F. e partita IVA: 07610441219), in persona del legale rapp.te p.t.; entrambe rappresentate e difese dall'avvocato Giuseppe Palladino (C.F.: PLLGPP70E21E955J) e dall'avvocato Lucia Nocerino (C.F.: NCRLCU86D45G812Q)

**- impugnanti-**

**e**

- LA PIAZZA DEGLI SVAGHI s.r.l. (C.F. e partita IVA: 03175040611), in persona del legale rapp.te p.t.; rappresentata e difesa dall'avvocato Antonio Spallieri (C.F.: SPLNTN68H04F839M) e dall'avvocato Filippo Corsini (CF.: CRSFPP72R14B819G)

**-impugnata-**





### Svolgimento del processo e conclusioni delle parti

Avvalendosi di clausola arbitrale prevista nel contratto di affitto di azienda, la società PIAZZA DEGLI SVAGHI s.r.l., quale concedente in affitto di un ramo di azienda relativo ad un'unità immobiliare situata all'interno del Parco Commerciale Campania, attivava procedimento arbitrale nei confronti della società BEST COMPANY OUTLET s.r.l., nella qualità di affittuaria del predetto ramo di azienda, nonché nei confronti della società GCR OUTSIDER HOLDING s.r.l., nella qualità di garante delle obbligazioni di pagamento gravanti sulla affittuaria, chiedendo: la risoluzione per inadempimento del contratto di affitto; il pagamento delle somme dovute a titolo di mancato pagamento dei canoni maturati dal 12.3.2020 al 30.12.2020 ed a titolo di spese condominiali maturate dall'1.4.2020 al 30.9.2020; il rilascio del ramo di azienda ed il sub ingresso nei contratti di affitto di reparto sottoscritti con gli operatori commerciali.

Nel costituirsi nel procedimento arbitrale la BEST COMPANY OUTLET s.r.l., oltre a resistere alle domande contro di essa proposte, spiegava riconvenzionale, con la quale chiedeva la condanna della società attrice all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile nonché una riduzione equitativa del canone locativo per impossibilità parziale della prestazione e per eccessiva onerosità della stessa.

Con lodo dell'8.10.2021 l'arbitro unico ha accolto le domande proposte dalla PIAZZA DEGLI SVAGHI s.r.l., con conseguente condanna delle convenute al rilascio degli immobili oggetto dell'affitto del ramo di azienda, al pagamento dei canoni maturati e non versati, al risarcimento del danno ex art. 1591 c.c. ed al sub ingresso de LA PIAZZA DEGLI SVAGHI s.r.l. nei contratti di affitto di reparto sottoscritti con gli operatori commerciali.

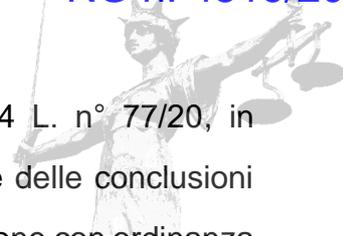
Contro tale pronuncia hanno proposto impugnazione la BEST COMPANY OUTLET s.r.l. e la GCR OUTSIDER HOLDING s.r.l.

...

All'esito dell'udienza appositamente fissata ai sensi dell'art. 351 comma 2 c.p.c., questa Corte ha rigettato l'istanza di sospensione dell'esecutorietà dell'impugnato lodo arbitrale, rilevando sia la mancanza del *fumus boni iuris* dell'impugnazione sia anche del *periculum in mora*.

Si è, quindi, costituita in giudizio anche la PIAZZA DEGLI SVAGHI s.r.l. (la cui precedente costituzione era stata espressamente limitata al procedimento incidentale di sospensiva).





Di poi, mediante note scritte disposte, ai sensi dell'art. 221 comma 4 L. n° 77/20, in sostituzione dell'udienza del 23.2.2022, si è proceduto alla precisazione delle conclusioni dinanzi al collegio, all'esito delle quali la causa è stata assegnata in decisione con ordinanza emessa in pari data, con scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica nei termini previsti dall'art. 190 c.p.c.

### **Ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Ad avviso di questa Corte l'impugnazione deve essere rigettata per le stesse ragioni che hanno motivato il rigetto dell'istanza di sospensiva.

Con l'atto di impugnazione la BEST COMPANY OUTLET s.r.l. e la GCR OUTSIDER HOLDING s.r.l. lamentano, con argomentazioni sviluppate in un unico motivo: 1) la nullità della clausola compromissoria e, conseguentemente, la nullità dell'impugnato lodo arbitrale, atteso che la detta clausola prevede, in aperto contrasto con gli artt. 827 e seguenti c.p.c., che *"il lodo non è impugnabile"*, e comunque la nullità di tale clausola per indeterminatezza dell'oggetto; 2) la nullità del dispositivo del lodo arbitrale, che nulla dice circa la nullità in questione, sebbene dedotta nel giudizio arbitrale; 3) la nullità della clausola compromissoria in quanto non specificamente approvata per iscritto, in violazione dell'art. 1341 comma 2 c.c.

Ritiene questa Corte che le predette doglianze siano infondate.

...

Circa le dedotte nullità della clausola compromissoria, assorbente è la considerazione che, a norma dell'art. 817 comma 2 c.p.c., l'inesistenza, l'invalidità o l'inefficacia della convenzione d'arbitrato devono essere necessariamente eccepite nella prima difesa successiva all'accettazione degli arbitri (l'art. 817 comma 2 c.p.c., infatti, così recita: *"La parte che non eccepisce nella prima difesa successiva all'accettazione degli arbitri l'incompetenza di questi per inesistenza, invalidità o inefficacia della convenzione d'arbitrato, non può per questo motivo impugnare il lodo, salvo il caso di controversia non arbitrabile"*).

Il che, nel caso di specie, pacificamente non è avvenuto: l'eccezione relativa alla presunta nullità della clausola compromissoria nella parte in cui essa prevede la non impugnabilità del lodo è stata infatti eccepita, nell'ambito del procedimento arbitrale, solo con la memoria finale di replica, come ammesso dalle stesse impugnanti nell'atto di impugnazione (*"benché*





la relativa eccezione fosse stata posta nella memoria di replica...”); mentre l’eccezione di nullità per violazione dell’art. 1341 comma 2 c.c. è stata addirittura sollevata per la prima volta con la presente impugnazione.

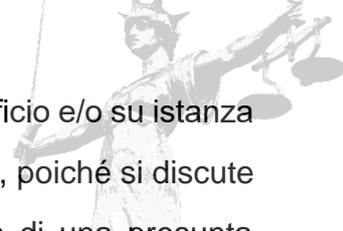
Sostengono le società impugnanti che le nullità in esame sarebbero rilevabili anche d’ufficio in ogni stato e grado del giudizio: ma va in contrario osservato che il succitato art. 817 comma 2 c.p.c., nel prevedere uno stringente termine decadenziale entro il quale eccepire le nullità della convenzione d’arbitrato, non sembra operare distinzioni, degradando quindi *tutte* le possibili nullità della convenzione a *relative e sanabili*.

Tale interpretazione è rafforzata dalla considerazione che la detta norma include nella sua previsione finanche l’ipotesi di radicale inesistenza della convenzione d’arbitrato (“*La parte che non eccepisce nella prima difesa successiva all’accettazione degli arbitri l’incompetenza di questi per inesistenza, invalidità o inefficacia della convenzione d’arbitrato, non può per questo motivo impugnare il lodo, salvo il caso di controversia non arbitrabile*”), che anch’essa, quindi, se non tempestivamente eccepita, viene sanata.

D’altronde, nel senso della riferibilità della preclusione prevista dall’art. 817 comma 2 c.p.c. ad ogni ipotesi di nullità è anche la più recente giurisprudenza della Suprema Corte (cfr. Cass., sez. 2, n° [15613](#) del 04/06/2021: “*In caso di deferimento della controversia ad un collegio arbitrale, il difetto di "potestas iudicandi" del collegio decidente, per essere la convenzione di arbitrato nulla, deve essere eccepito nella prima difesa successiva all'accettazione degli arbitri, sicché, in difetto, la dedotta invalidità degrada a nullità sanabile”; si legge in motivazione: “*Dall’insieme degli artt. 829, primo comma, n. 1) e 817, secondo comma, secondo periodo, cod. proc. civ. si ricava che l’impugnazione per nullità del lodo per l’ipotesi in cui "la convenzione d’arbitrato è invalida", è ammessa a condizione che la parte abbia eccepito nella prima difesa successiva all’accettazione degli arbitri l’incompetenza di questi ultimi per invalidità del compromesso o della clausola compromissoria (salvo il caso - che qui non ricorre - di controversia non arbitrabile). L’invalidità della convenzione d’arbitrato degrada dunque a nullità sanabile se non eccepita”).**

Francamente incomprensibile appare l’obiezione contenuta nella comparsa conclusionale delle impugnanti, secondo cui l’eccepita nullità della clausola compromissoria non rientrerebbe nella fattispecie ex art. 817 comma 2 c.p.c. in quanto non riguarderebbe la





*potestas decidendi* dell'arbitro ma riguarderebbe una nullità rilevabile d'ufficio e/o su istanza di parte in ogni stato e grado: a tale oscura affermazione va replicato che, poiché si discute della validità di una clausola compromissoria, va da sé che si discute di una presunta invalidità che si riflette sulla *potestas decidendi* dell'arbitro; e che la dedotta nullità non è rilevabile d'ufficio proprio alla luce dello specifico regime di deducibilità che l'art. 817 comma 2 c.p.c. prevede per le questioni di inesistenza, invalidità od inefficacia della convenzione d'arbitrato.

Sempre in comparsa conclusionale le impugnanti sollevano questione di legittimità costituzionale del detto art. 817 comma 2 c.p.c. per violazione del diritto di difesa ex art. 24 Costituzione.

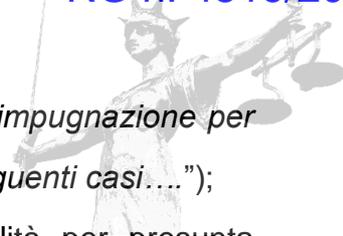
Si tratta di una questione manifestamente infondata: l'art. 817 comma 2 c.p.c. non preclude alle parti la possibilità di eccepire l'inesistenza, l'invalidità o l'inefficacia della convenzione d'arbitrato, ma si limita a prevedere un termine di decadenza nell'ottica della tutela della ragionevole durata del procedimento, al fine di evitare che la parte faccia prima svolgere un procedimento arbitrale inutile e poi, solo in un secondo momento, decida di far valere l'inesistenza, l'invalidità o l'inefficacia della convenzione d'arbitrato; e ciò in piena sintonia, d'altronde, con il regime previsto dall'art. 38 comma 1 c.p.c. per l'eccezione di incompetenza del giudice adito.

...

Peraltro, al di là della sanatoria di cui si è detto, le dedotte eccezioni di nullità della clausola compromissoria appaiono infondate anche nel merito:

- 1) la nullità della previsione contrattuale che prevede la non impugnabilità del lodo - seppure la si vuole intendere come riferita a qualsiasi ipotesi di impugnazione e non solo a quella per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia di cui all'art. 829 comma 3 c.p.c. (con buona probabilità l'effettiva intenzione delle parti, allorquando hanno previsto, al punto 17.1.1. del contratto di affitto, che "*Il lodo non è impugnabile*", era quella di escludere l'impugnazione per regole di diritto, come è ben possibile a norma dell'art. 829 comma 3 c.p.c.) - comporta solo la nullità di tale previsione di non impugnabilità, con conseguente impugnabilità del lodo nonostante la contraria previsione voluta dalle parti, ma non dell'intera clausola compromissoria, come si





desume con chiarezza dal disposto dell'art. 829 comma 1 c.p.c. (*"L'impugnazione per nullità è ammessa, nonostante qualunque preventiva rinuncia, nei seguenti casi...."*);

- 2) quanto alla nullità della medesima previsione di non impugnabilità per presunta indeterminatezza dell'oggetto, va rilevato che non si comprende in che cosa consista la denunciata indeterminatezza, per cui si tratta di deduzione inammissibile per genericità; e, ad ogni buon conto, vale la medesima considerazione di cui sopra circa la non estensibilità di tale presunta nullità all'intera clausola compromissoria;
- 3) quanto alla presunta violazione dell'art. 1341 comma 2 c.c., va richiamato il principio secondo cui: *"Le clausole inserite in un contratto stipulato per atto pubblico, ancorché si conformino alle condizioni poste da uno dei contraenti, non possono considerarsi come "predisposte" dal contraente medesimo ai sensi dell'art. 1341 c.c. e, pertanto, pur se vessatorie, non necessitano di specifica approvazione"* (cfr. Cass., sez. 2, n° [15237](#) del 20/06/2017); la *ratio* di tale principio, costantemente affermato dalla Suprema Corte sin dagli sessanta del secolo scorso, risiede nel fatto che la circostanza che il testo dell'accordo venga letto ed approvato in tutte le sue parti alla presenza di un notaio è sufficiente ad escludere il rischio che le clausole in questione, seppure predisposte unilateralmente, costituiscano clausole "a sorpresa", sottratte alla adeguata ponderazione della controparte; orbene, se è vero è che nel caso che qui ci occupa il contratto di affitto non è stato redatto con atto pubblico, ma solo con scrittura privata autenticata da notaio, è anche vero che il notaio rogante ha dato atto non solo dell'apposizione delle firme alla sua presenza, ma anche di avere dato personale lettura alle parti dell'intera scrittura privata e dei suoi allegati (*".....hanno in calce alla scrittura che precede, come pure sugli altri fogli e sugli allegati, apposto la loro firma in mia presenza alle ore quattordici, dopo averne ricevuto lettura da parte di me notaio, unitamente agli allegati"*): il che conduce a ritenere soddisfatta appieno la stessa ragione sottesa alla ritenuta non applicabilità dell'art. 1341 comma 2 c.c. all'atto pubblico; peraltro, va ribadito che anche la presunta invalidità della clausola compromissoria per violazione dell'art. 1341 comma 2 c.c. avrebbe dovuto essere tempestivamente dedotta ex art. 817 comma 2 c.c., il che non è stato, motivo per il quale qualsiasi ulteriore dilungarsi sulla questione, sulla quale le parti impugnanti particolarmente insistono nella comparsa conclusionale e nelle memorie di replica, appare un fuor d'opera.





...

Va infine affrontata la doglianza circa la presunta nullità del dispositivo del lodo arbitrale per non essersi esso pronunciato sull'eccezione di nullità della clausola compromissoria.

Si tratta di doglianza palesemente infondata.

Il dispositivo in questione così recita: *“L'arbitro unico definitivamente decidendo, ogni contraria istanza domanda ed eccezione disattesa, così provvede....”*: è quindi, evidente, che esso fa chiaro riferimento alle eccezioni sollevate, che dichiara disattese.

Ma va soprattutto rilevato che sulla dedotta nullità della clausola compromissoria il lodo contiene ampia motivazione, la quale, ovviamente, si salda con il dispositivo stesso.

Il principio secondo cui la portata precettiva di una sentenza va individuata tenendo conto non solo del dispositivo, ma anche della motivazione, quando il primo contenga una decisione che, pur di contenuto incompleto e indeterminato, si presti ad essere integrata dalla seconda, viene dalla Suprema Corte ritenuto applicabile finanche laddove il dispositivo non contenga una espressa statuizione di rigetto di una domanda risarcitoria ritenuta non meritevole di accoglimento in motivazione (cfr. Cass., sez. 1, n° [19074](#) del 25/09/2015): per cui tale principio non può che valere, a maggior ragione, allorquando, come nel caso di specie, il dispositivo accoglie espressamente le domande attoree, atteso che, in tal caso, la statuizione di rigetto delle eccezioni è implicita nell'accoglimento stesso delle domande che con tali eccezioni sono incompatibili, mentre poi la sede per l'indicazione delle ragioni per tale statuizione di rigetto è, ovviamente, la motivazione.

...

In conclusione, l'atto di impugnazione va rigettato totalmente, con piena conferma del lodo arbitrale impugnato.

Gli impugnanti vanno pertanto condannati, in solido tra loro, al pagamento, a favore della società impugnata della somma di euro 22.916,00 per onorari, attenendosi ai valori medi previsti, per i giudizi dinanzi alla Corte di Appello, dalla tabella 12 per lo scaglione da euro 260.000,01 ad euro 520.000 (fase di studio: euro 4.180,00; fase introduttiva: euro 2.430,00; fase istruttoria: non dovuta; fase decisionale: euro 6.950,00), e poi incrementando la somma così risultante (euro 13.560,00) fino alla cifra come sopra indicata applicando i due aumenti del 30% previsti dall'art. 6 del D.M. n° 55/14 per le causa di valore superiore ad euro 1.000.000 (valore così individuato tenendo conto dell'entità complessiva delle somme che il





lodo arbitrale ha condannato la BEST COMPANY OUTLET s.r.l. e la GCR OUTSIDER HOLDING s.r.l. a pagare a LA PIAZZA DEGLI SVAGHI s.r.l.)

Il tutto oltre a rimborso spese forfetarie nella misura del 15% sugli onorari, nonché I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Sussistono infine i presupposti, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n° 115 del 2002, per il versamento da parte dell'impugnante di un ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la proposizione dell'appello.

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

La Corte di Appello, prima sezione civile, così provvede:

- rigetta l'impugnazione proposta contro il lodo deliberato in data 8.10.2021;
- condanna le impugnanti BEST COMPANY OUTLET s.r.l. e GCR OUTSIDER HOLDING s.r.l., in solido tra loro, al pagamento, in favore dell'impugnata LA PIAZZA DEGLI SVAGHI s.r.l., di spese ed onorari di giudizio, liquidati in euro 22.916,00 per onorari, oltre a rimborso spese forfetarie nella misura del 15% sugli onorari, nonché I.V.A. e C.P.A. nella misura di legge;
- dichiara che sussistono i presupposti, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n° 115 del 2002, per il versamento da parte delle impugnanti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la proposizione dell'appello.

Napoli, così deciso all'esito della camera di consiglio del 22.6.2022.

Il Consigliere estensore

Francesco Gesùè Rizzi Ulmo

Il Presidente

Fulvio Dacomo

