

Civile Ord. Sez. 6 Num. 21026 Anno 2022

Presidente: SCODITTI ENRICO

Relatore: CRICENTI GIUSEPPE

Data pubblicazione: 01/07/2022



## ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 29595/2021 R.G. proposto da:  
ANTIRION SGR S.P.A., FONDAZIONE E.N.P.A.M. - ENTE  
NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI  
ODONTOIATRI, ENPAM REAL ESTATE S.R.L. A SOCIO UNICO,  
elettivamente domiciliati in ROMA VIA DEI DUE MACELLI, presso lo  
studio dell'avvocato LANZI ALESSANDRO (LNZLSN73P25A515L)  
che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati PIAZZA  
ANGELO (PZZNGL55P13A944X), NACCARI NICOLA  
(NCCNCL76C30C638X)

-ricorrente-

contro

GRUPPO UNA S.P.A., elettivamente domiciliato in ROMA VIA  
VITTORIA COLONNA 39, presso lo studio dell'avvocato  
PASSALACQUA MARCO (PSSMRC72E01H501Z) che lo rappresenta e

difende unitamente all'avvocato  
(LVRMRA65R03D969J)

OLIVIERI MARIO



-controricorrente-

avverso SENTENZA di TRIBUNALE ROMA n. 16244/2021 depositata  
il 15/10/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/06/2022  
dal Consigliere GIUSEPPE CRICENTI.

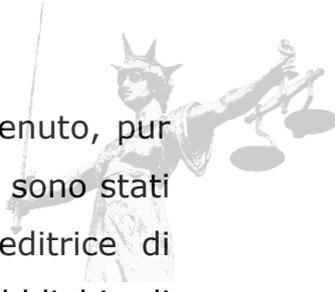
### **Ritenuto che**

1.-Enpam concede in locazione ad Atahotels l'immobile in cui quest'ultima colloca un hotel denominato "Villa Pamphili".  
2.-L'accordo di locazione prevede un canone commisurato ai risultati economici dell'attività alberghiera, prevede altresì che le migliorie e la manutenzione straordinaria siano a carico del conduttore, ma con il patto che, ove siano realizzate adeguatamente, Enpam si fa carico di una parte delle spese sostenute. Questo primo accordo è modificato successivamente, dopo la verifica di alcune prime migliorie realizzate dal conduttore, e di conseguenza, anche il contratto di locazione viene aggiornato.

Successivamente il contratto è risolto, ma Enpam cede a Enpam Real Estate sia il credito derivante dal contratto che l'usufrutto e la gestione dell'immobile, atto, quest'ultimo, che rende la ERE creditrice altresì dei canoni.

Ma, prima che l'immobile venga restituito dal conduttore, ossia Atahotels, ERE rinuncia all'usufrutto e lo stesso giorno Enpam cede la proprietà al fondo denominato Antirion, che diventa altresì locatore di Atahotels.

In base a tale accordo Enpam mantiene il diritto ai canoni ed al rimborso delle spese maturati fino a quel giorno, ossia fino alla cessione ad Antirion.



Conseguentemente, mentre Enpam ed ERE hanno mantenuto, pur dopo l'alienazione, il diritto ai canoni per il periodo in cui sono stati rispettivamente locatori, Antiron invece è diventata creditrice di quanto dovuto dal conduttore in relazione agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a partire dalla cessione in suo favore della proprietà del bene locato.

Dunque, secondo la prospettazione di parte ricorrente, l'unica ad essere creditrice dell'adempimento degli obblighi di manutenzione era rimasta Antirion.

Per contro, Enpam ed Ere rimanevano creditori dei canoni, fino al periodo della cessione ad Antiorion, compresi i canoni che, in ragione dell'accordo aggiuntivo, Ata si era obbligata a corrispondere in caso di inadempimento degli obblighi di manutenzione.

3.-Poiché si constata che i lavori di manutenzione non sono stati adeguatamente effettuati, ricorrono in giudizio sia Enpam che ERE che Antirion, quest'ultima in quanto creditrice degli obblighi assunti per manutenzione, le prime due per i crediti da maggior canone cui avrebbero diritto in ragione, anche esse, della imperfetta manutenzione dell'immobile.

Poiché era convenuta una clausola compromissoria, il Tribunale di Roma, ha dichiarato il difetto di competenza in favore del collegio arbitrale.

4.-Avverso tale pronuncia è proposto ricorso con due motivi. Controrricorso di Gruppo Una. Il PG ha chiesto il rigetto. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

#### **Considerato che**

5.1.- Con il primo motivo si denuncia la circostanza che la clausola arbitrale era contenuta solo nell'accordo sulle migliorie, e non già in quello di locazione, la cui cognizione era invece demandata all'autorità giudiziaria.



E, osservano i ricorrenti, l'azione era basata solo sul contratto di locazione, dunque non su quello, di migliorie, contenente la clausola arbitrale.

Ciò in quanto l'obbligo di apportare migliorie non era fatto valere in quanto tale, ma solo quale condizione per verificare quanto canone fosse dovuto: il canone infatti variava a seconda che fossero o meno stati apportati miglioramenti.

5.2.- Con il secondo motivo i ricorrenti contestano che la clausola arbitrale, pacificamente contenuta nell'accordo sui miglioramenti, lo fosse anche in quello sulla locazione: essi ritengono che espressamente ne fosse esclusa, poiché non richiamata.

I motivi sono infondati.

I ricorrenti assumono, anche con la memoria, che l'azione è stata proposta per far valere l'inadempimento dell'obbligo di restituire l'immobile nello stato pattuito, obbligo assunto dal conduttore con il contratto di locazione, e non già per far valere i diversi obblighi assunti con il contratto specificamente destinato alle migliorie.

Più precisamente, i ricorrenti hanno contestato alla conduttrice non già di non avere apportato le migliorie previste (contratto apposito) ma di non avere restituito l'immobile, nello stato in cui avrebbe dovuto trovarsi dopo l'esecuzione delle opere (p. 5 memoria).

Di conseguenza, i ricorrenti hanno agito per l'inadempimento dell'obbligo del conduttore di restituire la cosa nelle condizioni pattuite, e per dimostrare, ma solo a tale scopo, che il bene non era in quelle condizioni, essi hanno dovuto fare riferimento agli obblighi di miglioria assunti con apposito patto, poiché solo dimostrando che quegli obblighi erano stati disattesi, si poteva altresì dimostrare anche l'inadempimento dell'obbligo di consegnare l'immobile nello stato pattuito.

Ossia: i ricorrenti fanno valere l'inadempimento di un obbligo- restituire in certe condizioni l'immobile- che era stato



pattuito con il contratto di locazione; solo che quale fosse lo stato in cui l'immobile doveva essere restituito – e non era quello in cui si trovava al momento della consegna- era circostanza da ricavarsi per relationem all'obbligo di miglioria assunto con diverso contratto.

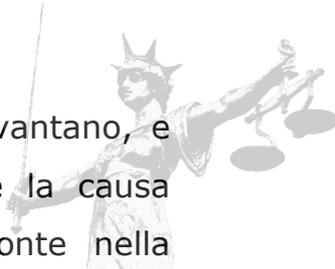
Con la conseguenza che quest'ultimo è stato invocato solo per dimostrare che il conduttore era inadempiente al contratto di locazione, non a quello di appalto.

Ma: intanto la domanda di risarcimento, per difetto dei canoni e per lucro cessante, per l'inadempimento dei lavori di miglioria, che è poi quella "portante", ossia quella su cui fa affidamento il ricorso, è stata dichiarata inammissibile dal giudice di primo grado.

Ma soprattutto, non vale osservare che l'accordo sulle migliorie, nel quale è contenuta la clausola compromissoria, è richiamato solo per dimostrare quali fossero gli obblighi assunti in vista della restituzione dell'immobile.

In realtà, se pure è vero che i ricorrenti hanno agito invocando il contratto di locazione e la violazione degli obblighi in esso contenuti, è altresì vero che il richiamo fatto all'accordo sulle migliorie non è privo di influenza sulla causa petendi: esso serve a costituirlo. A differenza di quanto postulato dai ricorrenti, il titolo della loro pretesa non è il contratto di locazione, ma è il credito che gli stessi vantano verso la convenuta, e questo credito ha elementi costitutivi che risultano sia dal contratto di locazione (l'obbligo di pagare una maggiorazione dei canoni in caso di difetto di migliorie) sia dal patto aggiunto (ossia l'obbligo di apportare le migliorie e di fare gli altri lavori).

A prescindere dal collegamento tra i due negozi, la locazione ed il successivo patto, il richiamo che i ricorrenti fanno a quest'ultimo non è solo finalizzato a precisare il contenuto dell'obbligo violato (quali migliorie andassero fatte, ed in difetto delle quali v'era inadempimento), ma è indispensabile a fondare la pretesa dei



ricorrenti, ossia serve a descrivere il credito che essi vantano, e dunque è elemento costitutivo di quest'ultimo, che è la causa dell'azione in giudizio: il credito dei ricorrenti ha fonte nella circostanza (causa petendi) che è rimasto inadempito l'obbligo di migliorie o dei lavori indicati nel patto aggiunto: è un credito che non può essere descritto se non richiamando entrambi gli accordi, poiché deriva da obbligazioni contenute in entrambi.

Con la conseguenza che il patto che contiene la clausola arbitrale – quello aggiunto alla locazione- essendo richiamato per indicare la misura dell'inadempimento, è parte della causa petendi.

Con il secondo motivo si dice inoltre che non sarebbe corretto estendere all'originaria locazione l'efficacia della clausola compromissoria: si tratta di motivo estraneo alla ratio decidendi, perché per quanto riguarda i lavori previsti dall'art. 9 dell'originaria locazione vi è pronuncia di inammissibilità della domanda e non di incompetenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti al pagamento della somma di 2220,00 euro di spese, oltre 200,00 di spese generali.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, la Corte dà atto che il tenore del dispositivo è tale da giustificare il pagamento, se dovuto e nella misura dovuta, da parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma, il 14/06/2022.