

N. R.G. 2036/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE PRIMA CIVILE

La Corte, in composizione collegiale, nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Carla Romana Raineri

Presidente Relatore

dott. Alessandra Aragno

Consigliere

dott. Silvia Giani

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da:

FABIO D'ANIELLO (C.F. DNLFBA73B01F839I) rappresentato e difeso da se stesso tanto congiuntamente quanto disgiuntamente all'avv. Ausilia Sanseverino ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano al Viale Majno n. 7 Fax 0276340463 giusto mandato anche disgiunto in calce all'atto di appello.

IMPUGNANTE

Contro

DANIELE DI VICO (C.F. DVCDNL78H27H501S), rappresentato e difeso dall'avv. Luigi Occhiuto presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Roma, Piazza Adriana 5, giusta procura allegata all'atto di costituzione in appello.

RESISTENTE



CONCLUSIONI

Per **FABIO D'ANIELLO**

Si conclude precisando e chiedendo che questa Ecc.ma Corte adita Voglia accogliere il presente gravame per la riforma del lodo impugnato e così provvedere:

In via istruttoria

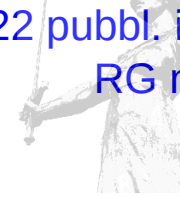
Si reitera l'eccezione proposta in primo grado di sentir dichiarare l'incapacità a testimoniare ex art.246 c.p.c. del Sig. Sacconi con la dichiarazione unilaterale resa in data 18.12.20 ai sensi dell' art. 813 ter anche per violazione degli articoli 2726 e 2721 codice civile e 246 c.p.c.

Nel Merito

Dichiarare nullo per i motivi innanzi esposti ex art. 829 c.p.c. il LODO ARBITRALE sottoscritto in data 7.05.2021 e comunicato in data 10.5.2021 e per l'effetto dichiarare risolto per molteplici inadempimenti del conduttore, Di Vico Daniele, il contratto di locazione stipulato fra le parti in data 28 aprile 2016 e quindi:

- 1) Condannare il sig., Daniele Di Vico al pagamento della complessiva somma di € 16.325,97 per canoni di locazione e oneri condominiali non corrisposti dal 1.4.2018 fino alla data 31.10.18 in considerazione del rilascio spontaneo avvenuto in data 27.10.2018, oltre interessi dalla data di scadenza dei singoli ratei mensili fino al soddisfo.
- 2) Condannare il Di Vico al risarcimento dei danni ex artt. 1218/1223/1590 c.c. ed in subordine ex art.2043 Codice Civile al pagamento della somma di € 22.030,29 (come risultante dalla depositata CTP a firma del Geom. Geraci) oltre interessi dalla domanda al soddisfo a titolo di risarcimento danni subiti dal locatore anche per il degrado subito dall' immobile al rilascio e per deprezzamento di valore in sede di vendita in seguito alle pitturazioni eseguite in violazione dell' art.2 del contratto di locazione.
- 3) Condannare il Di Vico al pagamento alle spese e competenze del giudizio Arbitrale compresa la CTU oltre le spese e competenze legali della fase sommaria svoltasi dinanzi al Tribunale di Roma RG. 48355/18 e del presente giudizio.





Per **DANIELE DI VICO**

Voglia l'onorevole Corte D'Appello adita:

1. previa dichiarazione della inammissibilità e/o infondatezza di ognuno e tutti i motivi di nullità dedotti dall'Avv. Fabio D'Aniello, rigettare la domanda di nullità del lodo arbitrale sottoscritto in data 7 maggio 2021, reso esecutivo dal Tribunale di Milano in data 8 giugno 2021 e notificato in formula esecutiva alla controparte in data 6 luglio 2021;
2. in subordine, nella non temuta ipotesi in cui il presente giudizio dovesse transitare nella fase rescissoria, confermare ognuna e tutte le statuizioni assunte dal Collegio arbitrale e, quindi:
 - a. accertare e dichiarare che alla data di notifica dell'intimazione di sfratto del 6 luglio 2018 e, successivamente, fino alla data di riconsegna dell'immobile all'Avv. D'Aniello, a carico del sig. Daniele Di Vico non sussisteva alcuna morosità nei confronti del locatore in relazione ai canoni di locazione e agli oneri accessori a quest'ultimo dovuti o, in subordine, che non ricorreva un'ipotesi di inadempimento sufficientemente importante da comportare la risoluzione del contratto di locazione intercorso tra le parti;
 - b. rigettare tutte le domande formulate da controparte nel giudizio arbitrale e/o nel presente giudizio, comprese quelle di risoluzione per motivi differenti dalla presunta morosità (uso difforme e/o clausola risolutiva espressa) e di pagamento di somme a qualsiasi titolo richieste per inammissibilità e/o infondatezza e/o intervenuta decadenza ai sensi dell'art. 80, L. 392/78;
 - c. in ogni caso dichiarare l'insussistenza dei presupposti per lo sfratto intimatogli;
 - d. condannare il sig. Fabio D'Aniello a corrispondergli l'indennità da perdita dell'avviamento commerciale nella misura pari a 21 mensilità del canone locatizio per complessivi € 63.000,00;
 - e. condannare il sig. Fabio D'Aniello a restituire l'ulteriore somma di € 9.000,00 (tre mensilità) detenuta a titolo di deposito cauzionale;
 - f. confermare la condanna dell'Avv. D'Aniello alla rifusione parziale delle spese e competenze di lite, comprese spese arbitrali, spese di CTU e spese legali nella misura quantificata nel lodo arbitrale;
3. in ogni caso, condannare l'Avv. D'Aniello al pagamento integrale delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio nonché del sub procedimento RG 2036- 1/2021 introdotto per la sospensione dell'efficacia esecutiva del lodo in assenza dei necessari presupposti.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Fabio D'Aniello, allora locatore dell'immobile sito in Roma, Via Flaminia n. 43, in forza del contratto di locazione ad uso abitativo datato 20 marzo 2013, notificava in data 6 luglio 2018 atto di intimazione di sfratto per morosità a Daniele Di Vico, allora conduttore, deducendo il mancato pagamento delle mensilità di aprile, maggio e giugno 2018 per Euro 9.000,00, nonché il mancato pagamento di oneri condominiali ordinari e straordinari nella misura di Euro 3.600,00. Contestualmente, l'intimante chiedeva l'emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. in caso di opposizione.

Con comparsa di costituzione e risposta, Daniele Di Vico si opponeva alla convalida dello sfratto, con la quale prospettava (i) che nell'immobile locato si svolgesse l'attività di B&B in forma imprenditoriale, con la conseguenza che, ex art. 80 della l. n. 392/1978, al rapporto contrattuale si sarebbe dovuta applicare la disciplina relativa all'uso prevalente (i.e. quello commerciale), in luogo di quello abitativo; (ii) che l'asserita morosità fosse insussistente; (iii) che fosse egli creditore nei confronti del locatore in ragione di pagamenti in eccesso effettuati in corso di locazione, per una somma totale di Euro 9.910,00 di cui chiedeva, in via riconvenzionale, la restituzione.

Prima dell'udienza del 27 luglio, il Di Vico dava atto di aver comunque eseguito – per mero tuziorismo – il pagamento integrale dei canoni di locazione asseritamente non corrisposti, ma con esclusione delle somme indicate dall'intimante a titolo di (presunti) oneri condominiali non corrisposti.

Ciononostante, all'udienza del 27 luglio 2018, D'Aniello dichiarava la persistenza della morosità e il Giudice, a scioglimento della riserva assunta in udienza, emetteva in data 27 agosto 2018 ordinanza con la quale disponeva il rilascio dell'immobile entro la data del 20 ottobre 2018 e fissava l'udienza del 28 novembre 2011 per la prosecuzione del giudizio nella forma del rito locatizio.

Di Vico ottemperava all'ordine del Giudice riconsegnando l'immobile al D'Aniello in data 25 ottobre 2018 e, all'udienza successiva, il Tribunale di Roma, in virtù della clausola compromissoria di cui all'art. 19 del contratto di locazione, rimetteva le parti innanzi al Collegio Arbitrale.

In data 28 febbraio 2019 Daniele Di Vico avviava il procedimento arbitrale, chiedendo di accertare e dichiarare che, alla data di notifica di intimazione di sfratto, non sussisteva alcuna morosità nei confronti del D'Aniello in relazione ai canoni di locazione e agli oneri accessori posti a fondamento dello sfratto stesso e, pertanto, di dichiarare l'illegittimità dello sfratto intimato. Domandava, altresì, che il D'Aniello venisse condannato (i) al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi, quantificati nella somma complessiva di Euro 144.000,00 o nella maggiore o minore misura ritenuta di diritto anche a mezzo di liquidazione equitativa; (ii) a corrispondergli la somma pari ad Euro 45.892,00 a



titolo di danno da mancato guadagno della sua attività di B&B dalla riconsegna dell'immobile sino alla scadenza naturale del contratto, oltre a Euro 38.500,00 a titolo di danno patrimoniale e non patrimoniale da mancato godimento dell'abitazione per lo stesso periodo; (iii) a corrispondergli l'indennità da perdita dell'avviamento commerciale nella misura pari a 21 mensilità del canone locatizio, per complessivi Euro 63.000,00; (iv) alla restituzione della somma di Euro 910,00 quale saldo a credito del conduttore tra le somme versate e quelle dovute durante tutto il periodo di vigenza contrattuale; (v) alla restituzione della somma di Euro 9.000,00 versata a titolo di deposito cauzionale, imputando la quarta mensilità detenuta per il medesimo titolo a pagamento del canone di ottobre 2018.

Chiedeva, infine, la condanna di Fabio D'Aniello per lite temeraria ex art. 96 c.p.c.

A sostegno delle proprie domande, Di Vico deduceva:

- che sebbene il contratto di locazione stipulato tra le parti avesse veste formale di locazione ad uso abitativo, la disciplina applicabile si sensi dell'art. 80, ult. co., l. n. 392/1978 avrebbe dovuto essere la disciplina relativa all'uso "effettivo" dell'immobile, i.e. quella degli immobili adibiti ad uso commerciale;
- di aver versato al D'Aniello somme maggiori rispetto a quelle dovute e, pertanto, né al momento dello sfratto, né al momento dell'udienza di convalida sarebbe sussistita alcuna morosità riguardo ai canoni locatizi;
- di aver sempre corrisposto gli oneri condominiali, versandoli dapprima direttamente al locatore e successivamente, per tutto il 2016 e 2017, conformemente a nuovi accordi intercorsi, direttamente al condominio;
- che l'importo del deposito cauzionale stabilito nel contratto in 4 mensilità (per un totale di Euro 12.000,00) fosse contrario alla normativa in materia, la quale porrebbe come limite massimo le tre mensilità.

Si costituiva nel giudizio arbitrale Fabio D'Aniello eccependo l'intervenuta risoluzione del contratto in relazione alla presunta morosità e/o in relazione all'intervenuto mutamento d'uso dell'immobile locato, ai sensi dell'art. 7 del contratto di locazione, ovvero della clausola risolutiva espressa ex art. 12 del contratto medesimo.

Nel merito, deduceva l'infondatezza di tutte le avversarie domande chiedendone il rigetto e domandando altresì, in via riconvenzionale, di condannare Daniele Di Vico (i) al pagamento della somma di Euro 25.601,11 per canoni di locazione e oneri condominiali non corrisposti; (ii) al pagamento della somma di Euro 22.030,29 per i lavori necessari al ripristino della preesistente



pittura, come previsto dall'art. 2 del contratto di locazione; (iii) al risarcimento del danno per lite temeraria ex art. 96 c.p.c.

A seguito dell'istruttoria, il Collegio Arbitrale deliberava a maggioranza – con voto contrario dell'Arbitro nominato dal resistente – l'esperimento di consulenza tecnica ed incaricava il CTU di rispondere al seguente quesito:

“Effettuato il tentativo di conciliazione ex art. 198 c.p.c., esaminati gli atti e i documenti di causa, nonché la contabilità acquisita secondo le condizioni del predetto articolo: accerti tempi, ammontare e causali dei pagamenti effettuati dal conduttore in favore del locatore e/o in favore del Condominio Via Flaminia 43 con indicazione dell'ammontare complessivo pagato dalla sottoscrizione del contratto di locazione fino alla dichiarazione di sfratto per morosità, con indicazione separata dei pagamenti effettuati successivamente alla dichiarazione di sfratto per morosità”.

All'esito delle indagini peritali, il C.T.U., con relazione depositata in data 30.11.2020, dopo aver inutilmente tentato la conciliazione tra le parti, così concludeva:

“In conclusione, quindi, si può affermare che, nel periodo in esame, sono stati effettuati bonifici a favore del proprietario dell'immobile locato per complessivi:

- (i) €. 192.357,00 (centonovantaduemilatrecentocinquantasette euro/00) alla data di intimazione dello sfratto (6/7/2018);*
- (ii) €. 200.757,00 (duecentosettemila¹ euro/00), alla data dell'ordinanza di convalida di sfratto (27/7/2018),*

mentre al Condominio di Via Flaminia 43 sono stati bonificati in totale €. 4.267,03 (quattromiladuecentosessantasette euro/03) di cui:

- (i) €. 3.742,99 (tremilasettecentoquarantadue euro/99) alla data di intimazione di sfratto;*
- (ii) Importo rimasto uguale alla data dell'ordinanza di convalida dello sfratto ed €. 524,04 dopo l'ordinanza di convalida di sfratto”.*

Il Collegio Arbitrale, inoltre, riteneva ammissibile e rilevante la prova testimoniale dedotta da Daniele Di Vico e, pertanto, disponeva la deposizione del teste Stefano Sacconi ai sensi dell'art. 816 *ter*, fissando al 21.12.2020 il termine per la trasmissione della deposizione resa dal testimone.

Il teste, a mezzo di dichiarazione depositata in data 18.12.2020, confermava di aver effettuato, in nome e per conto del Di Vico, nei mesi di maggio/giugno/luglio/agosto 2013, versamenti con bonifici bancari

¹ Errore materiale del CTU.



in favore del D'Aniello per la somma di complessivi Euro 1.000,00 per il pagamento di oneri condominiali relativi all'appartamento in Via Flaminia 43. Confermava, altresì, di aver effettuato, in data 10 agosto 2013, un bonifico bancario di Euro 3.250,00, sempre in favore del D'Aniello, a titolo di pagamento di un canone di locazione e di oneri condominiali, relativamente all'appartamento *de quo*.

Previa assegnazione dei termini ridotti (nella misura di 20 giorni) per il deposito delle memorie conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta in decisione.

Il Lodo

Il Collegio Arbitrale, con lodo depositato in data 7.05.2021, rigettava tutte le domande proposte da Fabio D'Aniello affermando l'insussistenza di alcuna morosità a carico del conduttore e l'insussistenza (o comunque la mancata prova) del danno che avrebbero causato gli interventi di pitturazione difformi rispetto a quelli pattuiti. Quanto alla presunta morosità, calcolava le somme dovute dal Di Vico per oneri condominiali e per canoni di locazione raffrontandole con le risultanze della CTU contabile e precisava come agli importi individuati dal consulente come somme effettivamente pagate dal conduttore a titolo di canoni di locazione andassero sommati (i) l'importo di Euro 653,00, corrispondente alle detrazioni effettuate dal Di Vico per pernottamenti e spese effettuate dal D'Aniello all'interno del B&B e non contestate dal resistente e (ii) l'importo di Euro 4.250,00 versata da Sacconi, in nome e per conto del Di Vico, al D'Aniello, come confermato dal Sacconi nella sua testimonianza.

Inoltre, il Collegio, rilevata la nullità parziale della clausola contrattuale che prevedeva la corresponsione di un importo di Euro 12.000,00 (*i.e.* quattro mensilità) a titolo di deposito cauzionale, osservava come l'importo dovuto a tale titolo non potesse essere superiore ad Euro 9.000,00 e condannava D'Aniello a restituire a Di Vico la somma di Euro 9.000,00 (pari a tre mensilità), imputando la restante mensilità (detenuta per il medesimo titolo) ad acconto sui canoni.

Quanto al regime applicabile alla locazione di cui trattasi, il Collegio evidenziava che, ai sensi dell'art. 80 della l. n. 392/1978, se il locatore non chiede la risoluzione del contratto entro i tre mesi successivi al momento in cui viene a conoscenza dell'utilizzo ad uso diverso da quello pattuito, "*al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile*", e rilevava come, nel caso di specie, il locatore fosse a conoscenza dell'intervenuto mutamento d'uso quanto meno a far data dal 21.03.2018, come provato dalla *pec* inviata in detta data dal Di Vico al D'Aniello. Conseguentemente, in parziale accoglimento delle domande di Daniele Di Vico, condannava Fabio D'Aniello a corrispondere a Daniele Di Vico l'indennità da perdita di avviamento commerciale nella misura di 21 mensilità del canone locatizio, pari ad Euro 63.000,00.



Da ultimo, il Collegio rigettava le reciproche domande di condanna per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. e liquidava le spese di lite in favore del ricorrente nella misura dei due terzi.

I motivi di impugnazione

Il lodo arbitrale veniva impugnato innanzi a codesta Corte ex artt. 828 e ss. c.p.c. da Fabio D'Aniello per i seguenti motivi:

1. nullità del lodo per omessa pronuncia in relazione alla domanda di accertamento dei presunti inadempimenti contrattuali del conduttore e della conseguente dichiarazione della risoluzione di diritto del contratto in forza della clausola risolutiva espressa (art.829, comma 1, n. 12) c.p.c.);
2. nullità del lodo per inefficacia della clausola compromissoria sulle controversie relative all'indennità di avviamento;
3. nullità del lodo per vizio di ultrapetizione, avendo il Collegio Arbitrale accertato l'applicabilità della disciplina delle locazioni ad uso non abitativo al caso di specie nonostante tale declaratoria non fosse oggetto di specifica domanda di parte (art. 829, comma 1, n. 4) c.p.c.);
4. nullità del lodo per errore sulla normativa applicata al rapporto di locazione;
5. nullità del lodo per aver erroneamente ritenuto insussistente la morosità del conduttore per canoni e oneri condominiali;
6. nullità del lodo per violazione del principio del contraddittorio, avendo il Collegio ammesso la testimonianza del teste Stefano Sacconi ex art. 816 *ter*;
7. nullità del lodo per vizio di ultrapetizione avendo il Collegio dichiarato d'ufficio parzialmente nulla la clausola contrattuale sul deposito cauzionale (art. 829, comma 1, n. 4) c.p.c.);
8. nullità del lodo per aver erroneamente ritenuto sussistente il diritto all'indennità di avviamento in favore del Di Vico;
9. nullità del lodo per omessa pronuncia in relazione all'inadempimento del conduttore per la sospensione dei pagamenti dei canoni dalla data del 6.07.2018 al rilascio dell'immobile (art.829, comma 1, n. 12) c.p.c.).

Si costituiva nel giudizio di impugnazione così introdotto Daniele Di Vico eccependo l'inammissibilità di tutti i motivi di nullità per carenza dei presupposti di cui all'art. 829 c.p.c., nonché la loro infondatezza, e richiedendo, con riferimento all'eventuale fase rescissoria, l'integrale conferma del lodo impugnato.

Con ordinanza del 28.10.2021 la Corte respingeva l'istanza di sospensiva ex art. 283 c.p.c., riqualificata dalla Corte come istanza ex art. 830, ult. co. c.p.c., non ritenendone sussistenti i presupposti.



All'esito delle conclusioni precisate, tratteneva la causa in decisione, assegnando i termini per il deposito delle comparse conclusionali e rispettive repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il **primo motivo** Fabio D'Aniello lamenta la nullità del lodo ex art. 829, comma 1, n. 12), per avere il Collegio Arbitrale omesso di pronunciarsi su un punto decisivo della controversia. Ad avviso dell'impugnante, nel lodo sarebbe omessa qualsiasi pronuncia in merito alla domanda di accertamento dei presunti inadempimenti di Daniele Di Vico ed alla conseguente risoluzione del contratto in forza degli artt. 7 ("*clausola risolutiva*") e 12 ("*risoluzione*") del medesimo.

Più nel dettaglio, secondo la prospettazione dell'impugnante, gli inadempimenti imputati al conduttore su cui il Collegio avrebbe omesso di pronunciarsi sarebbero: (i) il mancato e ritardato pagamento del canone e degli oneri condominiali in violazione degli artt. 2 e 7 del contratto di locazione; (ii) la difformità delle opere eseguite rispetto a quelle menzionate nell'art. 2 del contratto di locazione e (iii) la violazione del divieto di mutamento di destinazione d'uso.

Il motivo è infondato e insuscettibile di dar luogo alla invocata declaratoria di nullità.

Ed infatti, quanto al primo presunto inadempimento, come correttamente rilevato da parte resistente, il Collegio non ha affatto omesso di pronunciarsi sul punto, essendo stato l'argomento il perno centrale sul quale ha ruotato l'intero lodo, nonché l'oggetto delle attività istruttorie compiute nel corso del procedimento. Ed invero, contrariamente a quanto affermato dall'impugnante, gli Arbitri hanno accertato – sulla scorta delle risultanze della CTU – non solo l'insussistenza della morosità al momento dell'intimazione dello sfratto (6.07.2018), ma anche l'insussistenza della stessa al momento dell'udienza di convalida (27.07.2018) e al momento della restituzione dell'immobile (25.10.2018). Ed in ragione di ciò hanno conseguentemente disatteso le domande del D'Aniello fondate su tale (infondato) presupposto.

E ciò a prescindere dalla correttezza o meno di tale decisione (aspetto – questo – che attiene al merito della controversia e che non è, pertanto, sindacabile in questa sede).

Quanto alla lamentata omessa pronuncia in ordine al secondo inadempimento, occorre rilevare che in sede arbitrale la difesa di Fabio D'Aniello era volta ad ottenere un risarcimento del danno asseritamente causato dai lavori di pitturazione difformi a quanto pattuito nel contratto di locazione²,

² Si veda, ad esempio, la prima memoria difensiva dell'arbitrato (p. 9 e ss).



avanzando a tal proposito una specifica domanda di condanna al pagamento della somma di Euro 22.030,29 (su cui, infatti, il Collegio Arbitrale si è pronunciato, *cfr.* p. 24 lodo). Il D'Aniello non aveva, invero, avanzato alcuna richiesta di risoluzione fondata su detto inadempimento e, pertanto, non è ravvisabile alcuna omessa pronuncia sul punto.

Quanto, infine, al terzo inadempimento deve rilevarsi che, contrariamente a quanto lamentato dall'impugnante, il Collegio si è ampiamente espresso sul punto. Ed infatti, nel paragrafo n. 1 del lodo, denominato “*Normativa applicabile*”, il Collegio, dopo aver accertato l'applicabilità dell'art. 80, ult. co. l. n. 392/1978 e rilevato, altresì, che il locatore fosse a conoscenza dell'effettivo mutamento d'uso dell'immobile locato (almeno) a far data dal 21.03.2018, ha considerato tardiva la domanda di risoluzione del contratto fondata su tale titolo, essendo spirato il termine indicato nell'art. 80, ult. co. l. n. 392/1978.

Parimenti infondato e inidoneo a determinare la declaratoria di nullità del lodo impugnato è il **secondo motivo** d'impugnazione, con il quale Fabio D'Aniello lamenta una “*inefficacia della clausola compromissoria sulle controversie relative all'indennità di avviamento*”.

Come già evidenziato da questa Corte nel provvedimento di rigetto dell'istanza di sospensione datato 28.10.2021, le Sezioni Unite della Suprema Corte, con Ordinanza n. 14861/2017, hanno chiarito che “*è valida la clausola compromissoria con cui siano deferite ad arbitri (...) le controversie in materia di aggiornamento del canone di locazione di un immobile destinato ad uso diverso da quello abitativo, atteso, da un lato, che l'art. 54 della l. n. 392 del 1978, che poneva un divieto di compromettibilità in arbitri di tali controversie, deve ritenersi abrogato ad opera dell'art. 14 comma 4 della l. n. 431 del 1998 anche con riferimento alle locazioni non abitative; e considerato, d'altro, che il carattere inderogabile della disciplina dettata in tema di aggiornamento del canone degli artt. 32 e 79 della l. n. 392 del 1978, sebbene funzionale ad evitare un'elusione preventiva dei diritti del conduttore, non determina l'indisponibilità degli stessi una volta che siano sorti e possano essere fatti valere, sicché le realtive controversie non soggiacciono al divieto di compromettibilità previsto dall'art. 806 c.p.c.*”.

D'altronde, la risalente pronuncia evocata dall'impugnante a sostegno della propria tesi è del tutto inconferente, in quanto si riferisce al giudizio “equitativo” degli Arbitri, mentre nel caso di specie l'indennità di avviamento è stata quantificata secondo i criteri di legge (*cfr.* p. 23 lodo).

Con il **terzo motivo**, l'impugnante lamenta la nullità del lodo per vizio di ultrapetizione, avendo il Collegio Arbitrale accertato l'applicabilità delle locazioni ad uso non abitativo al caso di specie, senza



che vi fosse alcuna specifica “domanda di trasformazione del contratto da uso abitativo ad uso commerciale”.

Anche tale motivo è privo di fondamento.

Va, in primo luogo, osservato che Daniele Di Vico, sin dall’instaurazione del giudizio arbitrale, ha diffusamente eccepito l’applicabilità, al caso di specie, dell’art. 80 della l. n. 392/1978 e la conseguente applicazione della disciplina delle locazioni ad uso commerciale³.

Inoltre, l’accertamento dell’applicabilità dell’art. 80 della l.n. 392/1978 al caso di specie costituiva presupposto necessario per delibare la fondatezza della domanda riconvenzionale proposta dall’allora resistente Fabio D’Aniello, avente ad oggetto la risoluzione per mutamento abusivo di destinazione d’uso.

In conclusione, non può ritenersi che il Collegio Arbitrale sia incorso in alcun vizio di ultrapetizione.

Con il **quarto motivo**, l’impugnante lamenta una “violazione delle regole di diritto” (p. 15 dell’atto di appello) nella parte in cui il Collegio Arbitrale ha ritenuto applicabile al caso in esame l’art. 80 l. n. 392/1978.

Orbene, il lodo *de quo* è (pacificamente) regolato dalle norme successive alla Riforma del 2006, la quale ha invertito il rapporto regola/eccezione stabilito dal precedente dettato dell’art. 829 c.p.c., con la conseguenza che, nella formulazione attualmente in vigore, “l’impugnazione per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia” è ammessa solo “se espressamente disposta dalle parti o dalla legge”.

La prima ipotesi non ricorre, non avendo le parti previsto nella clausola compromissoria (art. 19 contratto di locazione) siffatto sindacato. La seconda va parimenti esclusa, in quanto non è rintracciabile una norma specifica che la autorizzi.

Sicché, nel caso in esame, gli *errores in iudicando* non possono essere fatti valere quale causa di nullità del lodo, con conseguente inammissibilità del quarto motivo di impugnazione.

Parimenti inammissibile è il **quinto motivo** di impugnazione, avente ad oggetto l’asserita nullità del lodo per avere il Collegio Arbitrale (i) calcolato in maniera erronea quanto effettivamente pagato dal Di Vico a titolo di oneri condominiali e canoni locatizi e (ii) non ritenuto qualificabile come ammissione

³ Si veda, ad esempio, p. 3 e ss. della domanda di arbitrato del Di Vico, ove quest’ultimo per un intero paragrafo denominato “applicabilità al rapporto delle norme sulla locazione ad uso diverso da quello abitativo” articola detta eccezione.



di morosità quanto affermato dal Di Vico nel riepilogo della comparsa di costituzione nel giudizio di convalida dello sfratto⁴. Dal che sarebbe conseguito un erroneo accertamento di insussistenza della morosità.

Trattasi, all'evidenza, di accertamenti e valutazioni "in fatto" operate dal Collegio Arbitrale e, in quanto tali, insindacabili dalla Corte.

Al Giudice dell'impugnazione, diversamente da quanto accade nel giudizio di appello, non è consentito sindacare né l'accertamento di fatto contenuto nella decisione arbitrale, né l'interpretazione e conseguente applicazione fornita dagli arbitri delle norme regolatrici della controversia. E', infatti, *ius receptum* l'inaammissibilità di tutte le impugnazioni che "*postulano una rivisitazione di fatti (...) e valutazioni (...) spettanti alla sede di merito, nella specie, quella arbitrale (...)*"⁵.

Con il **sesto motivo** d'impugnazione Fabio D'Aniello lamenta la violazione del principio del contraddittorio per aver il Collegio Arbitrale ammesso la testimonianza del teste Stefano Sacconi ex art. 816 *ter* ed in violazione dell'art. 2721 c.c.

Rileva, anzitutto, la Corte che l'art. 2721 c.c., il quale dispone che "*la prova per testimone dei contratti non è ammessa quando il valore dell'oggetto eccede Euro 2,58*", pone un limite di valore alla prova testimoniale con riferimento alla "*esistenza del contratto stesso*" (*ex multis* Cass. Civ., sentenza n. 8236 del 2012).

Orbene, nel caso di specie, la testimonianza di Stefano Sacconi ha avuto ad oggetto il versamento della somma di Euro 4.250,00 da quest'ultimo effettuato (per conto di Daniele Di Vico) in favore di Fabio D'Aniello come pagamento di oneri condominiali (per i mesi di maggio, giugno, luglio, agosto 2013) e di un canone di locazione (agosto 2013) dell'appartamento sito in Roma, in Via Flaminia 43. Pertanto, non trattandosi di una testimonianza volta a provare l'esistenza di un contratto avente un valore dell'oggetto superiore al limite di legge, il richiamo all'art. 2721 c.c. si appalesa del tutto inconferente. Con riguardo, poi, all'asserita violazione del contraddittorio per avere gli Arbitri attribuito rilevanza probatoria alla testimonianza resa da Sacconi mediante una dichiarazione scritta depositata dal teste in data 18.12.2020, si osserva quanto segue.

Il Collegio Arbitrale, ritenuta rilevante la prova testimoniale dedotta dal Di Vico (sulla base di una valutazione insindacabile in questa sede poiché di esclusiva pertinenza della *potestas* attribuita agli Arbitri), ha deliberato a maggioranza (con unico voto contrario dell'Arbitro nominato dall'allora parte

⁴ nella parte in cui afferma "alla data della notifica della citazione, la morosità per canoni di locazione, a prescindere da ogni altra considerazione che seguirà, sarebbe di sole due mensilità".

⁵ Cass. n. 20956/2018; Cass. n. n. 13931/2020; Cass. n. 28827/2017.



resistente) per l'ammissione della deposizione del testimone Stefano Sacconi ai sensi dell'art. 816 *ter* c.p.c. Detto articolo – introdotto con il d.lgs. 40/2006 – disciplina l'assunzione dei mezzi istruttori da parte degli arbitri, prevedendo, per quanto qui di rilievo, la possibilità per gli arbitri “*di deliberare di assumere la deposizione richiedendo al testimone di fornire per iscritto risposte a quesiti nel termine che essi stessi stabiliscono*”.

L'ammissibilità di questa particolare forma testimoniale è confermata dal d.lgs. 40/2006 che ha introdotto la suddetta modalità di acquisizione della prova, con la conseguenza che essa non potrà ritenersi (per sua natura) lesiva del principio del contraddittorio.

Parimenti infondato è il **settimo motivo** d'impugnazione, avente ad oggetto l'asserita nullità del lodo per vizio di ultrapetizione per avere il Collegio dichiarato la parziale nullità della clausola contrattuale sul deposito cauzionale, nonostante non fosse oggetto di specifica domanda di parte.

Va, in primo luogo, osservato che l'accertamento – e la conseguente dichiarazione – della parziale nullità della clausola contrattuale sul deposito cauzionale costituiva un *prius* logico-giuridico rispetto alla domanda avanzata dall'allora ricorrente. Ed infatti, quest'ultimo evidenziando l'illegittimità della clausola *de qua* che prevedeva “*ben 4 mensilità di deposito cauzionale, in luogo delle tre previste dalla legge come limite massimo*” (cfr. p. 17 domanda di arbitrato), chiedeva la condanna del D'Aniello alla restituzione della “*somma di €. 9.000,00 (tre mensilità) detenuta a titolo di deposito cauzionale*” (conclusioni di Daniele Di Vico nel procedimento arbitrale) e di imputare l'ulteriore somma illegittimamente detenuta per il medesimo titolo ad acconto sui canoni.

D'altronde, occorre altresì rilevare che, secondo una consolidata giurisprudenza di legittimità, il Giudice (o, in luogo di questo, gli Arbitri) deve interpretare la domanda giudiziale non solo nella sua formulazione letterale, ma anche – e soprattutto – nel suo sostanziale contenuto e “*con riguardo alle finalità che la parte intende perseguire*”, cosicché “*anche una istanza non espressamente e formalmente proposta può ritenersi implicitamente introdotta e virtualmente contenuta nella domanda dedotta in giudizio*”, purché sia, come nel caso di specie, in rapporto di connessione necessaria con il *petitum* e la causa *petendi*. (*ex multis*, Cass. Civ., sentenza n. 5743/2008).

In conclusione, non può ritenersi che il Collegio Arbitrale sia incorso nel vizio di ultrapetizione pronunciando la parziale nullità della clausola contrattuale sul deposito cauzionale, posto che la richiesta di dichiarare la nullità parziale di detta clausola, seppure non formalmente indicata nelle conclusioni dal Di Vico, era “virtualmente contenuta nella domanda dedotta in giudizio” ed in ogni caso risultava prodromica alla definizione dell'assetto del dare-avere fra parti, all'accertamento della eventuale morosità, ed alla intera materia del contendere.



L'**ottavo motivo** d'impugnazione ha ad oggetto l'asserita nullità del lodo per avere il Collegio Arbitrale erroneamente ritenuto sussistenti i presupposti per il riconoscimento del diritto all'indennità di avviamento in favore del Di Vico.

Osserva la Corte – in via del tutto assorbente – che con detto motivo l'impugnante censura una valutazione “in diritto” operata dal Collegio Arbitrale, la quale – per le considerazioni svolte *supra* nel corso dell'esame del quarto d'impugnazione – è insindacabile dalla Corte.

Privo di qualsivoglia fondamento appare, infine, anche il **nono motivo** di impugnazione di nullità del lodo ex art. 829, comma 1, n. 12), per avere il Collegio Arbitrale omesso di pronunciarsi in merito all'inadempimento del Di Vico per la sospensione dei pagamenti operata dalla data di convalida dello sfratto alla data del rilascio dell'immobile.

Il Collegio Arbitrale non ha affatto omesso di pronunciarsi sul punto, avendo, al contrario, accertato – sulla scorta delle risultanze della CTU – l'insussistenza di qualsivoglia morosità imputabile al Di Vico anche alla data del rilascio dell'immobile. Segnatamente, ha ritenuto che, avendo il Di Vico pagato nel corso della locazione somme superiori a quelle effettivamente dovute al D'Aniello, il mancato pagamento dei canoni di locazione nel periodo suddetto non potesse integrare alcun inadempimento.

Alla stregua delle suesposte considerazioni, stante l'infondatezza/inammissibilità dei motivi di impugnazione formulati da Fabio D'Aniello, l'impugnazione proposta va integralmente rigettata.

Il regime delle spese processuali

Le spese processuali, che seguono la soccombenza, sono poste integralmente a carico di Fabio D'Aniello. Le stesse vengono quantificate nell'importo di Euro 6.946,00 in applicazione dei “valori medi” previsti dal D.M. n. 55/2014 e ss.mm. (scomputandosi i costi relativi alla fase istruttoria che non si è celebrata), in relazione allo scaglione da Euro 26.000,00 a Euro 52.000,00 indicato dall'impugnante.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione assorbita e/o disattesa, così provvede:

- rigetta l'impugnazione promossa da Fabio D'Aniello avverso il lodo arbitrale reso *inter partes* in data 7.05.2021;



- condanna Fabio D'Aniello alla rifusione, in favore della parte resistente, delle spese di lite del presente giudizio, liquidate nell'importo complessivo di Euro 6.946,00 oltre spese generali, IVA e c.p.a. come per legge.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 19 ottobre 2022.

Il Presidente estensore

Dott. Carla Romana Raineri

Arbitrato in Italia

