



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Corte d'Appello di Venezia
Prima Sezione civile
R.G. 2850/2019

La Corte d'Appello di Venezia, riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati:

Dott. Caterina Passarelli	Presidente rel.
Dott. Alberto Valle	Consigliere
Dott. Alessandro Rizzieri	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al ruolo il 21/11/2019, promossa con atto di citazione

da

VITTORIA S.R.L. (C.F. 08895681214) rappresentata e difesa in giudizio dall'avv. Sabino Antonino Sarno, con domicilio eletto presso il suo studio, come da procura in cale all'atto di impugnazione;

attore in impugnazione

contro

TOPTOP S.R.L.S. (C.F. 04397000276) rappresentata e difesa in giudizio





dall'avv. Quirino Agostini, con domicilio eletto presso il suo studio, come da procura in calce alla comparsa di risposta;

convenuto in impugnazione

Oggetto: Impugnazione del lodo arbitrale emesso in data 7/11/2019 in Venezia Mestre.

CONCLUSIONI

Per Vittoria srl:

Voglia l'Ill.ma Corte di Appello adita, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, accogliere il proposto appello e così provvedere: In via istruttoria: ammettere la prova per testimoni articolata da Vittoria s.r.l. memoria istruttoria del 26/7/2019 sui seguenti capi: IV) - "Vero è che il 29/4/2019 il sig. Dolcetta Raffaele, amministratore della TOPTOP s.r.l., si introduceva nell'esercizio locato sito in Venezia San Marco n. 665 sottoponendo la dipendente signora Bugatti Alice ad imbarazzante interrogatorio sul suo trattamento economico e avvertendola della precarietà del rapporto in ragione dell'insolvenza del Quirino, nella qualità di legale rappresentante della Vittoria srl, concludendo in termini perentori che il 30/4 sarebbe venuto in loco l'Ufficiale Giudiziario per chiudere il negozio e prendersene le chiavi, cosicchè la malcapitata avrebbe perso il lavoro" -, V) - "Vero è che nell'occasione il Dolcetta non si portava fuori dal locale, nonostante gli inviti, prima di due ore dalla imposta presenza in danno del libero e proficuo esercizio dell'attività" -, VI) - "Vero è che il Dolcetta il giorno





30/4/2019 si introduceva nuovamente nel cennato locale ivi trovando l'altra addetta alle vendite signora Irene Risegato. Anche a quest'ultima ribadiva che il contratto di affitto si concludeva in tale giorno e ne esigeva la consegna delle chiavi nonché gli incassi allo stato registrati che in effetti gli si appartenevano; nell'occasione il Dolcetta manifestava la sua proterva determinazione a non allontanarsi dal locale nonostante gli inviti dell'impiegata, costringendone la tolleranza per circa due ore" -, VII) - "Vero è che per tale asfissiante e coattiva presenza la signora Risegato, già in stato di precarietà fisica, avvertiva un leggero malore dovendo riparare temporaneamente in bagno con una inevitabile crisi di pianto" -, VIII) - "Vero è che a conclusione di tali episodi il Dolcetta si esibiva all'esterno e nel vicinato in una pubblica esposizione sulla inaffidabilità della Vittoria srl e del conseguente ritiro delle chiavi del locale, ovviamente in sensibile danno della onorabilità del conduttore". Con i seguenti testimoni: Bugatti Alice, domiciliata in Via A. Paganino n. 81 Venezia; Risegato Irene, domiciliata in Via Felisati n. 167 Venezia.

Nel merito:

I) dichiarare la nullità del Lodo in oggetto ex art. 829, comma 1, n. 12, c.p.c., per omessa pronuncia sulla domanda riconvenzionale avanzata, nel corso della procedura arbitrale, dalla Vittoria s.r.l. con conseguente pronuncia nel merito ex art. 830, comma 2, c.p.c. e condanna della Top top srls al risarcimento di tutti i danni subiti dalla Vittoria srl dal punto di vista patrimoniale – per la sospensione dell'attività di vendita al pubblico per quattro ore complessive nei giorni 29/4 e 30/4/2019 – nonché dal punto di vista non patrimoniale ed alla reputazione





commerciale; danni che si quantificano in complessivi € 50.000,00 o la diversa somma maggiore e/o minore che sarà ritenuta anche all'esito di una valutazione equitativa;

II) dichiarare la nullità del Lodo ex art. 829, comma 3 c.p.c., per contrarietà all'art. 27 della legge 392 del 1978 che costituisce norma di ordine pubblico, con conseguente dichiarazione di nullità dell'art. 5 del contratto inter partes, laddove è prevista una durata della locazione di un solo anno, ed accertare l'inefficacia della disdetta intimata anzitempo dalla locatrice con raccomandate del 19/2/2019;

III) con vittoria di spese e competenze del presente grado di giudizio nonché delle spese e competenze della procedura arbitrale, da attribuirsi al sottoscritto procuratore antistatario.

Per parte appellata:

Ogni diversa domanda eccezione, deduzione, produzione reietta voglia l'E.mma Corte d'Appello di Venezia adita

A) In via principale: rigettare l'appello proposto dalla Vittoria srl avverso il lodo arbitrale (doc. all. B) oggetto di causa e l'istanza ex art. 830 cpc (doc. all. C), per essere l'appello inammissibile e comunque infondato in fatto e diritto per i motivi di cui in narrativa. Per l'effetto confermarsi quanto stabilito dall'arbitro unico avv. Bragadin nel succitato lodo arbitrale.

B) In via principale ulteriore:

“Nel merito: previo accertamento e dichiarazione:





a) degli inadempimenti e morosità in cui la società Vittoria srl è incorsa meglio descritti in premessa;

b) comunque della intervenuta cessazione del contratto succitato in data 30.04.2019 per regolare disdetta e conseguente intervenuta scadenza del termine;

c) e/o, anche in via subordinata, della risoluzione del contratto per inadempimento per fatto e colpa della intimata società Vittoria srl anche ai sensi dell'art. 20 del contratto d'affitto d'azienda, per il mancato pagamento dei canoni d'affitto relativi ai mesi di marzo e aprile 2019 per complessivi Euro 4.800 oltre IVA.

condannarsi la Società VITTORIA SRL in epigrafe indicata a rilasciare alla istante società TOP TOP srls, come in atti rappresentata, il ramo d'azienda oggetto del contratto d'affitto d'azienda stipulato con scrittura privata autenticata (doc. all. 3), per atti del Notaio Monica Sarti di Venezia, stipulato in data 30.04.2018, (n. rep. 19331 e n. racc. 11835 - registrato a Venezia il 15.05.2018 al n. 1578SIT – atti privati e depositato presso la CCIAA di Venezia il 15.05.2018), sito in Venezia (VE), Sestiere San Marco n. 665, avente per oggetto l'attività di vendita al dettaglio di prodotti del settore non alimentare, di cui già alla SCIA presentata al Comune di Venezia in data 27.03.2017, cod. pratica 04397000276 – 27032017 – 1101, estremi REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0051545 del 27.03.2017, ed i locali ove viene esercitata l'attività siti in Venezia (VE), Sestiere San Marco n. 665 di proprietà di terzi e condotti in locazione dalla società TOP TOP – SRLS in forza di contratto di locazione commerciale sottoscritto in data 29.03.2017, registrato a Venezia il 31.03.2017





al n. 001168, Serie 3T, locali di cui la stessa società TOP TOP srls è ex contratto custode”.

C) Con vittoria delle spese in ogni caso.”

D) In via istruttoria

I) Si chiede sia ammessa prova per testi sulle seguenti circostanze di fatto premessa l’allocuzione “vero che”:

1) Vero che il sig. Dolcetta Raffaele, legale rappresentante della parte affittante Top Top srls, si è recato in data 26.04.2019 presso il locale sito in Venezia San Marco 665 per verificare la condizione dell’azienda affittata alla società “Vittoria srl” e dei beni aziendali presenti presso il negozio succitato.

2) Vero che nell’occasione della visita di cui al precedente capitolo di prova 1 il sig. Dolcetta Raffaele si è trattenuto nel locale per circa 10 minuti;

3) Vero che nell’occasione di cui ai precedenti capitoli di prova n. 1 e n. 2 il sig. Dolcetta Raffaele ha chiesto alla signora Alice Bugatti, addetta al negozio, se era presente l’amministratore della società Vittoria srl e, alla richiesta dalla stessa addetta di conoscere la ragione della sua visita, la informava che il suo sopralluogo era dovuto alla scadenza del contratto d’affitto d’azienda fissata per il 30.04.2019 già comunicata alla Vittoria srl;

4) Vero che nell’occasione della visita di cui ai precedenti capitoli di prova 1, 2 e 3 il sig. Dolcetta Raffaele ha chiesto alla signora Alice Bugatti se aveva ricevuto disposizioni in ordine alla riconsegna dell’azienda alla scadenza del contratto del 30.04.2019 e se sarebbe stata disponibile, dopo la riconsegna dell’azienda, a lavorare per la società Top Top srls;





5) Vero che il 30.04.2019 il sig. Dolcetta Raffaele si è recato presso il negozio sito in Venezia San Marco 665 in quanto, a seguito di un precedente colloquio telefonico intercorso con il sig. Luigi Quirino, amministratore della società Vittoria srl, avevano concordato un appuntamento presso il negozio per discutere della cessazione del contratto d'affitto d'azienda e della riconsegna dell'azienda, ivi comprese le chiavi del locale negozio succitato.

6) Vero che il sig. Dolcetta Raffaele, all'accesso nel negozio sito in Venezia San Marco 665 del 30.04.2019, rilevato che il sig. Luigi Quirino era assente all'appuntamento, ha chiesto all'impiegata addetta al negozio, signora Irene Risegato, se sapeva dove fosse il sig. Luigi Quirino, amministratore della Vittoria srl;

7) Vero che il sig. Dolcetta nell'occasione di cui ai precedenti capitoli 5 e 6 ha esibito il contratto d'affitto d'azienda, che quale doc. all. 3 intimante mi si rammostra, alla addetta al negozio signora Irene Risegato e si è qualificato quale legale rappresentante della Top Top srl affittante;

8) Vero che la commessa signora Irene Risegato nell'occasione di cui ai precedenti capitoli 5, 6 e 7 ha chiamato con il telefono del negozio il sig. Luigi Quirino a cui ha riferito che il sig. Dolcetta lo stava attendendo e che desiderava parlare con lui;

9) Vero che la commessa signora Irene Risegato nell'occasione di cui al precedente capitolo 8 ha dato il telefono al sig. Dolcetta il quale ha ricordato al sig. Luigi Quirino l'incontro fissato per il 30.04.2019 presso il negozio, per cui pensava di trovarlo in loco.





9) Vero che il sig. Dolcetta contestava nel corso della conversazione telefonica citata nei precedenti capitoli di prova n. 8 e 9 al sig. Luigi Quirino di non essersi presentato all'incontro nonostante la promessa fatta e gli chiedeva se avesse disposto la riconsegna dell'azienda alla scadenza del contratto.

10) Vero che il sig. Luigi Quirino replicava ingiungendo al sig. Dolcetta di lasciare il negozio e che lo avrebbe denunciato, senza però precisarne le ragioni.

11) Vero che il sig. Dolcetta lasciava subito il negozio e che la sua permanenza nell'occasione dell'accesso del 30.04.2019 è durata circa 10 minuti.

12) Vero che durante i due accessi del sig. Dolcetta al locale sito in San marco 665, di cui ai precedenti capitoli di prova dal n. 1 al n. 11, l'attività lavorativa delle addette al negozio signore Alice Bugatti e Irene Risegato si è svolta senza interruzioni, ed alla presenza di alcuni clienti intenti nella scelta dei prodotti e nei relativi acquisti, giusto foto doc. all. 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 di parte intimante che mi si rammostrano.

II) Si indica quale teste a prova diretta sui capitoli di cui ai precedenti punti la signora Valentina Fieramosca, residente in Venezia San Marco n. 792 che viene indicata anche quale teste a prova contraria sui capitoli dedotti da parte convenuta in caso di loro denegata ammissione, cui peraltro ci si oppone attesa la loro inammissibilità in quanto generici e contenenti giudizi e/o opinioni.

III) Ci si oppone alla ammissione dei capitoli di prova dedotti da parte appellante Vittoria srl in quanto inammissibili perché generici, contrari a prova documentale, contenenti giudizi e/o opinioni ed in particolare per i motivi indicati nella nostra “Comparsa di costituzione e risposta con appello





incidentale” datata 26.02.2020 alla voce “Conclusioni” – n. III (pag. 42 – 43), con i testi ivi indicati.

IV) Si producono i documenti di cui in narrativa nella nostra comparsa di costituzione e risposta con appello incidentale datata 26.02.2020 alla voce “conclusioni” n. IV (pag. 43 – 45).

V) Si dichiara comunque di non accettare il contraddittorio in ordine a qualsiasi nuova domanda od eccezione o produzione proposta da parte appellante Vittoria srl inammissibili in quanto tardive.

Ragioni della decisione

Con lodo arbitrale del 7/11/2019, pronunciato in Venezia Mestre nella controversia promossa da Top Top srl nei confronti di Vittoria srl avente ad oggetto la disdetta e/o risoluzione per grave inadempimento del contratto di affitto di ramo di azienda sottoscritto tra le parti in data 30/04/2018, accertava l'intervenuta cessazione del predetto contratto per essere intervenuta disdetta, notificata in data 19/02/2019, e condannava, pertanto, Vittoria srl a restituire a Top Top srl il ramo di azienda con condanna della parte soccombente al pagamento delle spese processuali liquidate.

Con atto notificato in data 19/11/19, Vittoria srl proponeva impugnazione avverso il lodo arbitrale lamentandone la nullità ex art. 829, comma 1, n.12, cpc ed ex art. 829, comma 3 cpc. In via cautelare chiedeva la sospensione del lodo ex art. 830 cpc.

Si costituiva Top Top srl chiedendo il rigetto della domanda e del ricorso cautelare, con conferma della decisione arbitrale.





Rigettata l'istanza di sospensiva, all'udienza del 22/9/22, le parti precisavano le conclusioni come sopra trascritte e la Corte tratteneva la causa in decisione alla scadenza dei termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

Con l'impugnazione, Vittoria srl chiede che venga accertata la nullità del lodo emesso in data 7/11/2019 per i seguenti motivi:

- 1. per violazione della norma di cui all'art. 829, comma 1, n.12 cpc per omessa pronuncia su talune domande tempestivamente proposte aventi ad oggetto il risarcimento dei danni subiti;*
- 2. per violazione, ex art. 829 cpc, terzo comma, dell'art.27 della legge 392/1978 costituente norma di ordine pubblico.*

L'impugnazione è inammissibile.

Infatti, vanno esaminati distintamente i motivi di impugnazione sollevati da Vittoria srl osservando quanto segue:

- *circa la pretesa nullità del lodo ex art. 829, comma 1, n.12, cpc.* Secondo Vittoria srl, l'arbitro avrebbe omesso di pronunciarsi sulla domanda risarcitoria proposta in via autonoma dalla affittuaria al fine di ottenere il risarcimento dei danni subiti in conseguenza del comportamento posto in essere dal legale rappresentante di Top Top srl. In particolare, Raffaele Dolcetta si sarebbe reso autore di una serie di pressioni fisiche e psicologiche nei confronti del personale dell'affittuaria, quali l'aver sottoposto una dipendente ad un imbarazzante interrogatorio sul suo trattamento economico avvertendola della precarietà del rapporto in





ragione dell'insolvenza della società affittuaria, oppure per aver illustrato ad altra addetta alle vendite che il contratto di affitto si sarebbe concluso di lì a poco, determinando un malore nella interlocutrice e causando disturbo ai clienti in un momento di particolare afflusso.

Il motivo è inammissibile per due diversi ordini di ragioni.

Da un lato, l'art. 829, primo comma, n. 12), cod. proc. civ. configura, come vizio del lodo, l'omessa pronuncia su alcune domande ed eccezioni proposte dalle parti in conformità alla convenzione di arbitrato, sull'evidente presupposto che si tratti di domanda rientrante nella controversia deferita ad arbitri; dall'altro, il motivo di nullità ex art. 829 cpc n.12 implica una effettiva omessa pronuncia su questioni di merito oggetto di controversia.

In realtà, nel caso di specie, sotto il primo profilo, l'art. 21 del contratto denominato *“affitto di ramo di azienda”*, stipulato tra le parti in data 30/04/2018 rep. 19331 notaio Sarti, contiene la seguente clausola compromissoria: *“Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione del presente contratto e successivi patti e comunque ad essa connessa, ad esclusione della morosità, verrà definita mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale Immobiliare Generale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia, il cui regolamento le parti dichiarano di conoscere ed accettare”*.

La convenzione, dunque, include nella cognizione arbitrale tutte le





controversie che siano direttamente collegate al contratto di affitto, con corrispondente esclusione di quelle che con esso non abbiano alcuna attinenza.

Ora, considerato che, con la domanda riconvenzionale, Vittoria srl introduce una pretesa responsabilità di Top Top srl per fatti illeciti asseritamente commessi dal suo legale rappresentante quale persona fisica diversa dall'ente che ha concluso il contratto, va evidenziato che non si tratta di una pretesa risarcitoria discendente dall'interpretazione, dalla validità o dall'esecuzione del contratto, bensì da un comportamento illecito, del tutto autonomo, riguardante soggetti diversi dalle parti in causa. Pertanto, tale domanda esula dal perimetro delle controversie devolute ad arbitri.

Infine, sotto altro profilo, la domanda risarcitoria avanzata da Vittoria srl in via riconvenzionale è stata espressamente rigettata di talché non è configurabile nemmeno una omessa pronuncia.

L'arbitro, infatti, oltre a ritenere assorbita dall'accoglimento della domanda di Top Top srl ogni altra questione di merito, ha affermato che, in ogni caso, la domanda riconvenzionale era *affidata ancora una volta ad asserzioni di carattere generico ed apodittico*, per cui, in applicazione degli artt.2043 e 2967 cc, era domanda rimasta del tutto sfornita di prova, senza possibilità di ammettere le prove testimoniali, ritenute inammissibili in quanto non consentivano la individuazione dei fatti specifici addebitabili alle parti in causa, la verifica del danno a





carico dell'affittuaria ed il relativo nesso eziologico (v. pag, 14 lodo).

Ne consegue che non sussistono i presupposti per ritenere sussistente il vizio di nullità del lodo ex art. 829 cpc n.12;

- circa la pretesa nullità del lodo ex art. 829 cpc, comma 3. Secondo Vittoria srl l'arbitro avrebbe errato nel ritenere non applicabile l'art.27 della L.392/78, costituente norma di ordine pubblico, dato che il contratto di affitto di ramo di azienda, in realtà, era un contratto di locazione ad uso diverso, soggetto alla durata di sei anni; infatti, secondo l'attrice in impugnazione, Top Top srl aveva concluso con le proprietarie dell'immobile un contratto di locazione dell'immobile in cui era espressamente vietata la sublocazione, per cui il contratto di affitto di azienda stipulato con Quimai srl, transitato poi a Vittoria srl, gestita dallo stesso amministratore, ne aveva solo la veste formale, con conseguente inefficacia della disdetta del 19/02/2019, effettuata senza il rispetto del termine minimo di durata della locazione degli immobili adibiti ad uso commerciale, pari a 6 anni.

Il motivo è inammissibile.

Premesso che norme di ordine pubblico sono quelle dettate a tutela di interessi generali e perciò non derogabili dalla volontà delle parti e non suscettibili di formare oggetto di compromesso, come non è nella specie, va osservato che non può essere estesa al contratto di affitto di azienda la disciplina di cui alla L.392/78, rappresentando, detto contratto, atto negoziale del tutto distinto ed autonomo rispetto al contratto di locazione





dell'immobile, concluso fra altri soggetti e soggetto a quella disciplina. Si tratta di una estensione che non trova riscontro nella volontà espressa dalle parti in causa.

Né tale volontà può desumersi dalla pretesa violazione del divieto di sublocazione e/o cessione del contratto di locazione contenuto all'art. 12 del negozio sottoscritto da Top Top srl con le proprietarie dell'immobile, posto che - in disparte il fatto che solo le proprietarie potevano dolersi di quella pretesa violazione - l'interpretazione offerta dal lodo, volta a ritenere vigente un rapporto di genere a specie tra i due contratti, costituisce un aspetto non censurabile ex art. 829 cpc, comma 3, trattandosi di questione attinente al merito della controversia, sottratta al sindacato per violazione di norme di diritto, possibile solo in presenza di una espressa volontà delle parti o della legge.

Ne consegue l'inammissibilità dell'impugnazione del lodo.

Le spese del presente grado vanno poste a carico di Vittoria srl, secondo la regola della soccombenza, e vanno liquidate in base ai parametri medi di cui al DM 147/22, tenuto conto del valore della controversia (valore indeterminabile, complessità bassa) e delle fasi effettivamente svolte (studio, introduttiva e decisionale).

P. Q. M.

La Corte d'Appello di Venezia, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. dichiara inammissibile l'impugnazione;





- condanna Vittoria srl alla rifusione a favore di Top Top srl delle spese processuali del presente giudizio, liquidate in € 6.946,00 per compenso professionale, oltre al 15% per spese generali ed oltre Iva e cpa.

Si dà atto che sussistono i presupposti di cui all'art.13, comma 1 quater DPR 115/02 a carico di Vittoria srl.

Venezia, 19/12/22

Il Presidente

Caterina Passarelli

Arbitrato in Italia

