

Civile Sent. Sez. 1 Num. 21709 Anno 2015

Presidente: SALVAGO SALVATORE

Relatore: CAMPANILE PIETRO

Data pubblicazione: 26/10/2015

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

D e D - S.A.S. DI ALBERTO SANTINO D'ARIENZO E C.

Elettivamente domiciliata in Roma, via Guglielmo Pepe, n. 37, nello studio degli avv.ti Giampiero Amorelli e Dorodea Ciano, che la rappresentano e difendono, giusta procura speciale a margine del ricorso.

ricorrente

contro

FOLCO NICE - SIMEONI FOLCO JONE

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

932

2015

Elettivamente domiciliate in Roma, viale Mazzini, n. 114/b, nello studio dell'avv. Salvatore Coletta, che le rappresenta e difende, unitamente all'avv. Massimo Perrino, giusta procura speciale in calce al controricorso.

controricorrenti

avverso la sentenza della Corte di appello di Roma, n. 2071, depositata in data 11 maggio 2011;

udita la relazione svolta all'udienza pubblica del 20 maggio 2015 dal consigliere dott. Pietro Campanile;

sentito per la ricorrente l'avv. Giampiero Amorelli;

sentito per le controricorrenti l'avv. Maria Antonia Gioffrè, munita di delega;

udite le richieste del Procuratore Generale, in persona del sostituto dott.ssa Anna Maria Soldi, che ha concluso per l'inammissibilità o per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

1 - Con lodo sottoscritto in data 16 maggio 2002 l'arbitro nominato a dirimere la controversia insorta fra Jone Simeone Folco e Nice Folco, da una parte, e la S.a.s. D e D di Alberto Santino D'Arienzo e C., in relazione a un contratto di lo-



cazione di beni immobili da adibirsi a bar e ristorante, e nei quali, a seguito di transazione intervenuta in data 29 novembre 1999 - nella quale era stata inserita la clausola compromissoria in forza della quale era stato promosso il giudizio arbitrale - si sarebbero potute svolgere serate danzanti solo in via eccezionale, previa specifica autorizzazione delle locatrici, accoglieva la domanda proposta da queste ultime e, rigettate le eccezioni sollevate dalla società, accertata la violazione degli obblighi suddetti, dichiarava la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice, ordinava il rilascio dei locali e condannava la società D e D al risarcimento dei danni, liquidati, sulla base di una clausola penale all'uopo prevista, in euro 30.987,41.

1.1 - Con la sentenza indicata in epigrafe la Corte di appello di Roma ha rigettato l'impugnazione proposta avverso tale lodo dalla società, ritenendo infondati i rilievi inerenti alla falsità delle indicazioni inerenti alla data e al luogo di sottoscrizione del lodo, e quindi, alla nullità dello stesso per emanazione oltre il termine assegnato dalle parti; ha altresì rigettato le censure inerenti al divieto di arbitrato dedotto in relazione



all'art. 447, c. 2. cod. proc. civ. ed alla nullità del contratto in relazione all'inagibilità dei locali.

1.2 - E' stato inoltre escluso che l'arbitro avesse erroneamente ommesso di sospendere il giudizio in relazione alla querela di falso proposta in ordine alla sottoscrizione della procura rilasciata dalla Simeoni, ritenendo che il giudizio poteva comunque validamente proseguire in relazione alla validità della domanda proposta dall'altra locatrice.

1.3 - Si è rigettata, poi, l'eccezione inerente al superamento dei limiti dell'arbitrato, per essere la clausola compromissoria contenuta soltanto nella transazione intervenuta fra le parti in un momento successivo alla stipulazione del contratto di locazione, osservandosi che il secondo negozio investiva l'invero rapporto per il quale era intervenuta controversia, prevedendo, per altro, specificamente la risoluzione del contratto in caso di inadempimento.

1.4 - Si è escluso, ancora, che la mancata fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni comportasse nullità del giudizio arbitrale, essendo comunque stato garantito l'esercizio del diritto di difesa ed il contraddittorio fra le parti,

rilevandosi, nel resto, come le questioni inerenti al merito, come l'individuazione della nozione di serata dedicata alla musica (la cui prova era stata legittimamente dedotta anche dalle ammissioni della stessa società, a prescindere dalle locandine prodotte dalle locatrici), e le attività delle parti in ordine all'insonorizzazione dei locali, non potevano essere esaminate in sede rescindente.

1.5 - Per la cassazione di tale decisione la società propone ricorso, affidato a nove motivi, cui le locatrici resistono con controricorso.

Motivi della decisione

2 - Con il primo motivo, denunciando violazione degli artt. 820, 821 e 825 cod. proc. civ., nonché motivazione contraddittoria e insufficiente, si afferma che la corte territoriale non avrebbe in maniera adeguata esaminato il motivo di impugnazione inerente alla sostanziale inattendibilità della luogo della deliberazione e della data di sottoscrizione del lodo, in quanto apposta a margine di ciascuna sottoscrizione. Si sostiene che tale aspetto, soprattutto con riferimento alla data, comporterebbe significative ricadute anche sulla decadenza dell'arbitro, in quanto, una volta ritenuta inattendibile la data del 16 maggio 2002, avrebbe



piena efficacia la notifica, effettuata in data 21 maggio 2002, di far valere la decadenza, ai sensi dell'art. 821 cod. proc. civ., per essere decorso il termine per la pronuncia del lodo.

2.1 - La censura è infondata. Deve in primo luogo richiamarsi il principio, ribadito di recente da questa Corte, secondo cui qualora, con l'impugnazione per nullità, si sostenga che il lodo arbitrale sia stato sottoscritto in data diversa da quella da esso risultante, al fine di far accertare la tardività del deposito del lodo medesimo, si deduce una questione di falso, ammissibile solo se proposta con rituale querela, secondo le forme di cui all'art 221 cod. proc. civ. (Cass., 7 febbraio 2014, n. 2807).

2.2 - Analoghe considerazioni valgano per l'indicazione del luogo della deliberazione del lodo, dovendosi rilevare che, in virtù di quanto testé rilevato, rimane superata la caudataria questione della decadenza dell'arbitro, per essere la notifica dell'intimazione ex art. 821 cod. proc. civ., pervenuta in un momento successivo al perfezionamento del lodo.

3 - Parimenti infondata è la questione dedotta con il secondo mezzo, con cui si deduce la nullità del-



la clausola compromissoria in relazione all'art. 447-bis, c. 2, cod. proc. civ., che, in materia di locazione, prescrive la nullità delle "clausole di deroga alla competenza", avendo la giurisprudenza di legittimità chiarito la portata di detta norma, nel senso che essa si riferisce unicamente alla competenza territoriale (Cass., 22 agosto 2013, n. 19393).

4 - Con il terzo motivo si deduce violazione degli artt. 2697, 1418, 1346 e 1343 cod. civ., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, l'arbitro avrebbe considerato provata, pur in assenza di prove documentali, l'affermazione delle locatrici circa la pendenza di una domanda di concessione in sanatoria, escludendo quindi erroneamente la nullità della locazione e della successiva transazione, per essere stato l'immobile che ne formava oggetto realizzato abusivamente ed essendo, quindi, privo di agibilità.

4.1 - La censura, in ipotesi fondata laddove censura la sentenza impugnata per aver liquidato la questione come meramente attinente al merito, appare tuttavia priva di decisività, laddove (per altro trascurando il principio di autonomia della clauso-

la compromissoria, secondo cui essa ha un'individualità nettamente distinta dal contratto nel quale inserita, di tal che la nullità del negozio sostanziale non travolge, per trascinamento, la clausola compromissoria in esso contenuta, restando rimesso agli arbitri l'accertamento della dedotta invalidità: Cass., 6 novembre 2013, n. 25024; Cass., 31 ottobre 2011, n. 22608), postula, in contrasto con l'orientamento di questa Corte, la nullità del contratto. Deve in proposito richiamarsi il principio secondo cui il carattere abusivo dell'immobile locato, ovvero la mancanza di certificazione di abitabilità non importa nullità del contratto locatizio, non incidendo i detti vizi sulla liceità dell'oggetto del contratto ex art. 1346 cod. civ. (che riguarda la prestazione) o della causa del contratto ex art. 1343 cod. civ. (che attiene al contrasto con l'ordine pubblico), né potendo operare la nullità ex art. 40 della legge n. 47 del 1985, che riguarda solo vicende negoziali con effetti reali (Cass., 24 ottobre 2007, n. 22312; Cass., 27 maggio 2100, n. 12983).

Ancora più recentemente si è affermato che nella locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo, il locatore è inadempiente ove non abbia



ottenuto - in presenza di un obbligo specifico contrattualmente assunto - le autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio (e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), ovvero quando le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene locato ostino all'adozione di tali atti e all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito (Cass., 19 dicembre 2014, n. 26907; Cass., 16 giugno 2014, n. 13651).

5 - Con il quarto motivo, deducendo violazione dell'art. 819 cod. proc. civ. 1100, 1105, 1108 e 1453 cod. civ., si sostiene che erroneamente la corte territoriale avrebbe giudicato corretta la decisione arbitrale di non sospendere il giudizio, a fronte della querela di falso proposta in riferimento alle sottoscrizioni, su rilevanti atti processuali, apparentemente apposte da Jone Simeoni.

Il tema, a ben vedere, non investe il rapporto di pregiudizialità fra il giudizio inerente alla querela di falso e il procedimento arbitrale, bensì la possibilità di proseguire il secondo in virtù della non contestata validità degli atti compiuti dall'altra locatrice, Nice Folco.

Sotto tale profilo la censura non appare condivisibile, dovendosi in proposito richiamare il principio secondo il quale nelle vicende del rapporto locatizio l'eventuale pluralità di locatori integra una parte unica, nel cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presiedono alla disciplina della comunione. Conseguentemente, si è affermato che qualora in un contratto di locazione la parte locatrice sia costituita da più locatori, ciascuno di essi è tenuto, dal lato passivo, nei confronti del conduttore alla medesima prestazione, così come, dal lato attivo, ognuno degli stessi può agire nei riguardi del locatario per l'adempimento delle sue obbligazioni, applicandosi in proposito la disciplina della solidarietà di cui all'art. 1292 cod. civ., che non determina, tuttavia, la nascita di un rapporto unico ed inscindibile e non dà luogo, perciò, a litisconsorzio necessario tra i diversi obbligati o creditori (Cass., 22 giugno 2009, n. 14530; Cass., 18 luglio 2008, n. 19929).

6 - La quinta censura, con la quale si ripropone la questione della genericità della domanda, deducendosi violazione degli artt. 163 e 164 cod. proc. civ., presenta un ineludibile profilo di inammissi-



bilità, vale a dire l'assoluta carenza nell'indicazione, in ossequio al principio di autosufficienza del ricorso, del complessivo tenore della domanda, maggiormente necessaria a fronte del rilievo della corte d'appello circa la presenza di atti adeguatamente circostanziati.

7 - Il sesto motivo, con i quali si deduce, in sostanza, la violazione del principio del contraddittorio, è infondato.

7.1 - Vale bene premettere, in linea generale, che, allorché le parti non abbiano previsto l'applicazione nel procedimento arbitrale del rispetto delle forme del giudizio ordinario, la questione della lesione del contraddittorio deve essere esaminata non sotto l'aspetto della violazione, sul piano formale, di una prescrizione preordinata alla realizzazione di tale principio, ma nell'ambito di una ricerca volta all'accertamento di una effettiva negazione della possibilità di dedurre e di contraddire, onde verificare se l'atto abbia egualmente raggiunto lo scopo di instaurare un regolare contraddittorio e se, comunque, l'inosservanza non abbia causato pregiudizio alla parte (Cass., 8 gennaio 2014, n. 131; Cass., 31 gennaio 2007, n. 2201).



7.2 - Giova richiamare, del resto, con riferimento al giudizio ordinario, le tendenze evolutive manifestatesi negli ultimi tempi nella giurisprudenza di questa Corte in merito alle conseguenze della violazione di specifiche disposizioni di natura processuale. Si ritiene, in proposito, che l'art. 360 cod. proc. civ., n. 4, nel consentire la denuncia di vizi che comportino la nullità della sentenza o del procedimento, non sia inteso a tutelare l'interesse all'astratta regolarità dell'attività giudiziaria, ma presidi e tutelati, per converso, un diritto all'eliminazione di eventuali "vulnera" subiti in concreto dal diritto di difesa della parte in dipendenza del denunciato "error in procedendo". Ne consegue che la nullità della sentenza e del procedimento debbono essere dichiarate solo ove, nell'impugnazione, alla denuncia del vizio idoneo a determinarle, segua l'indicazione dello specifico pregiudizio che esso abbia arrecato al diritto di difesa (Cass. 30 dicembre 2011, n. 30652; Cass. 21 febbraio 2008, n. 4435; Cass. 27 luglio 2007, n. 16630).

7.3 - Nell'ambito dell'arbitrato, poi, e con riferimento alla disciplina anteriore alle modifiche introdotte con il D.Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40,



assume pregnante rilevanza il rapporto fra la libertà delle forme che ispira, di regola, tale procedimento (soprattutto quando, come nella specie, non si sia stabilito di assoggettarlo alle regole del giudizio ordinario) e l'esigenza di salvaguardare, nel corso del suo svolgimento, l'effettivo rispetto del contraddittorio. In tale prospettiva, questa Corte ha affermato che nel giudizio arbitrale il principio del contraddittorio deve dirsi osservato quando le parti hanno avuto la possibilità di esporre i rispettivi assunti, di conoscere le prove e le risultanze del processo ed hanno ottenuto il termine per presentare memorie e repliche e di conoscere in tempo utile le istanze e richieste avverse (cfr. la citata Cass. n. 2201/2007, in motivazione).

7.4 - Ancora più recentemente, si è affermato che nel procedimento arbitrale l'omessa osservanza del principio del contraddittorio (sancito dall'art. 816 bis, primo comma, cod. proc. civ., già in precedenza ricondotto all'art. 816 cod. proc. civ.) non è un vizio formale, ma di attività. Ne consegue che, ai fini della declaratoria di nullità, è necessario accertare la menomazione del diritto di difesa, tenendo conto della modalità del confronto



tra le parti (avuto riguardo alle rispettive pretese) e delle possibilità, per le stesse, di esercitare, nel rispetto della regola "audiatur et altera pars", su un piano di uguaglianza le facoltà processuali loro attribuite (Cass., 27 dicembre 2013, n. 28660). Deve infine richiamarsi l'orientamento di questa Corte secondo cui la mancata fissazione di un'udienza per la precisazione delle conclusioni non costituisce, di per sé, causa di nullità (Cass., 10 gennaio 2003, n. 142; Cass., 11 dicembre 2012, n. 22618).

8 - Il settimo mezzo, con il quale si denuncia violazione degli artt. 112 cod. proc. civ., 1362 e 1363 cod. civ., nonché vizio motivazionale, attiene all'interpretazione della nozione di "serate musicali con discopub e musica dal vivo o serate danzanti", che la corte territoriale ha ritenuto implicasse una valutazione di merito, riservata all'arbitro. La ricorrente sostiene altresì che l'arbitro avrebbe ommesso di interpretare in maniera compiuta la transazione del 29 novembre 1999, e la stessa corte territoriale non avrebbe considerato tali aspetti, né avrebbe valutato la dedotta assenza di colpevolezza nel comportamento della conduttrice.



8.1 - Correttamente la Corte di appello ha giudicato inammissibile la censura proposta avverso il lodo, nella quale, oltre a non essere indicata alcuna violazione di regole di diritto, si pone la questione del comportamento della conduttrice in relazione al contenuto della transazione intervenuta fra le parti. Va ancora osservato, e ciò valga anche per quanto attiene alla valutazione dell'elemento della colpevolezza nella condotta della società, che l'esame del motivo di impugnazione induce a confermare il giudizio della corte territoriale circa la sostanziale richiesta di un riesame del merito, ma deve anche precisarsi che l'omessa trascrizione dei passaggi del lodo inerenti alla questione inibisce una valutazione compiuta circa la correttezza o meno dei rilievi contenuti, in parte qua, nell'impugnata decisione.

9 - L'ottavo motivo, con il quale si deduce violazione degli artt. 823, 210 e 829 cod. proc. civ., nonchè difetto di motivazione, con riferimento all'omessa o inadeguata valutazione del motivo di gravame concernente, ai fini della ricostruzione della vicenda fattuale (identificazione delle "sestate"), l'utilizzazione di locandine che sarebbero state trafugate, è inammissibile, in quanto non

tiene conto, proponendo al riguardo idonea censura, dell'ulteriore ed autonoma ratio decidendi, in parte qua, della decisione impugnata, fondata sul rimarchevole rilievo della mancata contestazione, da parte della conduttrice, dell'effettivo svolgimento delle serate indicate nelle suddette locandine.

10 - Con l'ultimo motivo, deducendosi "travisamento del lodo", nonché difetto di motivazione su punti decisivi della controversia, si sostiene che la corte territoriale avrebbe erroneamente dichiarato inammissibili le censure al lodo circa l'omessa risposta al quinto e al sesto quesito.

10.1 - Il mezzo presenta vari profili di inammissibilità, sia per violazione del principio di autosufficienza, con riferimento alla trascrizione integrale dei brani del lodo che riguardano tali aspetti, sia perché la Corte, correttamente ha rilevato l'insindacabilità in sede rescindente delle questioni attinenti alle valutazioni (con riferimento alla insonorizzazione o meno dei locali) di merito compiute dagli arbitri, sia perché, secondo l'orientamento di questa Corte non può essere contestata a mezzo della impugnazione per nullità del lodo arbitrale la mancata ammissione, da parte degli arbitri, di determinati mezzi di prova per la



ritenuta inidoneità probatoria o superfluità di particolari fatti e circostanze per come articolati dal deducente, trattandosi di una valutazione negozialmente rimessa alla competenza istituzionale degli arbitri medesimi (Cass., 3 novembre 2006, n. 23597).

11 - Il regolamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo, viene effettuato in base al principio della soccombenza.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente al pagamento delle spese processuali, liquidate in euro 8.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Prima Sezione Civile, il 20 maggio 2015.