REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI TRENTO

SEZIONE SECONDA CIVILE

La Corte di Appello di Trento in persona dei magistrati:

Dr.ssa L.Guzzo — Presidente

Dr.ssa M.Tulumello — Consigliere

Dr.ssa R.Fermanelli — Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II grado R.G. 63/2024

tra

Parte_1 *P.IVA_1*), assistito e difeso dall'Avv. ZACCARA JACOPO elett. Dom VIALE PARIOLI,41 00197 ROMA

appellante

e

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_2*), assistito e difeso dall'Avv. Cisarri Angelica e dall'Avv Paolo Delieti elett. Dom in Parma Stradello Marche 6 presso lo studio dell'Avv. Delieti

appellato

Avente ad oggetto: impugnazione lodo

Causa decisa nella camera di consiglio del giorno 18.3.25 sulle seguenti

CONCLUSIONI

PARTE *Parte_1*

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, ogni diversa istanza disattesa e reietta:

A.) **In accoglimento della presente impugnazione:** dichiarare, anche con sentenza non definitiva, la nullità parziale del Lodo Arbitrale del 23.09.2023 per i motivi dedotti in narrativa in relazione ad ogni

Arbitrato in Italia

capo impugnato e per l'effetto:

B.) accogliere le sotto estese conclusioni:1.) **in ordine alle domande di** *CP_1* accertare e dichiarare anche d'ufficio il difetto di legittimazione attiva di *Controparte_2* *[...]* in relazione ai crediti e relativi interessi ed accessori tutti comunque rivenienti dal contratto di affitto d'azienda di cui è causa per i motivi espressi; per l'effetto, rigettare qualsivoglia domanda di accertamento e di condanna formulata da *CP_1* per sorte capitale, interessi e accessori tutti nei confronti di *Parte_1* per qualsivoglia ragione e/o titolo comunque connesso e/o derivante dal contratto di affitto d'azienda di cui è causa, con ogni conseguente provvedimento. **In ogni caso,**

- salvo il gravame, accogliere l'eccezione di pagamento parziale anche per l'importo di euro 82.982,50 l'avvenuto pagamento parziale a fronte del contratto di cui è causa;- dichiarare non dovuti i canoni di affitto di azienda in accoglimento dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. per i motivi espressi, con ogni conseguente provvedimento. Per l'effetto, condannare *CP_1* al pagamento di tutte le spese e i compensi del giudizio arbitrale, ivi comprese le spese di CTU e di ATP, nonché i compensi dovuti all'arbitro unico.

2.) In ordine alle domande di *Parte_2* **In via principale:** accertato il grave, prevalente e perdurante inadempimento della *Controparte_2* per i motivi espressi e per quanto emerso nel giudizio e rilevata la legittimità dell'eccezione di inadempimento e conseguente sospensione del pagamento dei canoni residui ex art. 1460 c.c. per i motivi espressi, dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1453 c.c., la risoluzione del contratto di affitto di azienda del 21 aprile 2017, come modificato in data 27 novembre 2017, intercorso tra la *[...]* *Parte_1* e la *Controparte_2* accertando e dichiarando la non debenza dei canoni non corrisposti per i motivi espressi, con ogni conseguente provvedimento.

2.2. In via subordinata:-accertato l'inadempimento della *Controparte_2* *[...]* per i motivi espressi, ridurre l'importo del canone dovuto dalla *Parte_1* in maniera proporzionale alla riduzione dell'utilità che la stessa ha conseguito per i motivi espressi e alla luce dei criteri indicati in atti, con ogni conseguente statuizione.

2.3. In via di ulteriore subordine e salvo il gravame, confermare il *Pt_3* nelle parti non impugnate in punto risoluzione del contratto ex art. 1464 c.c.;

3. **In ogni caso:** confermare il *Pt_3* nelle ulteriori parti non impugnate

4. **In ogni caso:** con condanna di *CP_1* alle spese e ai compensi sia del giudizio arbitrale sia di questo giudizio, oltre alle spese di CTU e di CTP e ATP, nonché compensi dell'arbitro.

C) Dichiarare inammissibile l'appello incidentale avversario con ogni conseguenza di legge e/o comunque infondato in punto di fatto e diritto e pertanto rigettarlo con ogni conseguente statuizione.

In via istruttoria: la società *Parte_1*, in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore*, insiste per l'ammissione di tutti i mezzi di prova indicati nei precedenti scritti difensivi, delle eccezioni formulate nelle note di trattazione scritta e delle produzioni documentali ivi allegate.

Arbitrato in Italia

PARTE SITA:

"Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello di Trento, *contrariis reiectis* e previa ogni declaratoria del caso e di legge:- **in via rescindente**, respingere, per i motivi tutti esposti nella narrativa della comparsa di costituzione e risposta, le domande formulate dall'odierna appellante nei confronti dell'odierna appellata avverso il lodo emesso tra le parti in data 23.9.2023 dall'Arbitro Unico Avv. Cristina Postal, siccome inammissibili e/o nulle e/o illegittime e/o improponibili e/o improcedibili e/o non provate, infondate in fatto e/o in diritto, o come meglio;- **in via incidentale**, accertare e dichiarare, per tutti i motivi esposti nella narrativa della comparsa di costituzione e risposta, la nullità del lodo arbitrale reso tra le parti in data 23.9.2023, ciò limitatamente al punto 7) della parte dispositiva nel capo in cui non accoglie la domanda svolta da *CP_1* di condanna di *Parte_1* al risarcimento di tutti i danni da quest'ultima subiti in conseguenza dell'inadempimento di cui si è resa responsabile la società affittuaria, e quantificati in € 130.000,00 per la perdita della stagione estiva 2020 e di € 300.000,00 per il danno all'immagine e la perdita dell'avviamento commerciale ed al punto 5) in cui condanna *CP_1* a corrispondere a *Parte_1* la somma di € 126.248,25, a titolo di rimborso di spese straordinarie e indennizzo delle migliorie effettuate in corso di rapporto;

- **in via rescissoria**, per i motivi tutti esposti nella narrativa della comparsa di costituzione e risposta, previa ammissione, se del caso, dei mezzi istruttori tutti dedotti e formulati nelle memorie istruttorie autorizzate depositate nell'interesse di *CP_1* e non ammessi:I)- in via principale:

1.- accertare e dichiarare che *Parte_1*, in persona del legale rappresentante pro- tempore: a)- ha omesso di corrispondere a *CP_1* il canone dovuto in forza del contratto stipulato in data 21.4.2017, come modificato e integrato con atto sottoscritto in data 27.11.17, per l'affitto dell'azienda alberghiera denominata "Hotel Grifone", sita in Tre Ville (Tn), frazione Madonna di Campiglio, via Vallesinella n. 7, omettendo, in particolare, di versare la somma di € 357.582,50 riferita al periodo 01.05.17/30.04.20, o come meglio; b)- si è resa gravemente inadempiente agli obblighi assunti con il contratto di affitto di azienda, stipulato in data 21.4.2017, autenticato dal Notaio Dr. *Persona_1* repertorio n. 19769, raccolta n. 14681, come modificato con distinto atto denominato "modifica a contratto di affitto di azienda", stipulato in data 27.11.2017, autenticato dal Notaio Dr. *Persona_1* repertorio n. 20627, raccolta n. 15370, omettendo di versare buona parte del canone e interrompendo il rapporto di affitto prima della naturale scadenza, invocando una pretestuosa, insostenibile ed infondata risoluzione contrattuale; c)- ha comunque omesso di riconsegnare l'azienda alberghiera concessa in affitto nello stato in cui l'ha ricevuta, trattenendo illecitamente, oltre alle caparre dei clienti, anche numerosi beni, componenti e apparecchiature in dotazione al complesso, nonché danneggiando o comunque rendendo inservibili beni, arredi e attrezzature aziendali, come descritto in atti, così impedendo l'avvio della stagione estiva 2020, pregiudicando la conservazione dell'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e delle dotazioni del complesso aziendale, incidendo in modo determinante sull'avviamento commerciale dell'azienda e sull'immagine commerciale della società istante, cagionando

Arbitrato in Italia

conseguentemente un gravissimo danno a carico di *CP_1* per i motivi tutti meglio descritti nella narrativa degli atti depositati nel procedimento arbitrale, o come meglio;

2.- dirsi tenuta e conseguentemente condannare *Parte_1*, in persona del legale rappresentante pro-tempore: a)- a pagare a *CP_1* come sopra rappresentata e domiciliata, la somma di € 357.582,50, a titolo di canone contrattualmente convenuto per l'affitto dell'azienda alberghiera denominata "Hotel Grifone", sita in Tre Ville (Tn), frazione Madonna di Campiglio, via Vallesinella n. 7, riferita al periodo 01.05.17/30.04.20, o quella diversa somma che si riterrà di giustizia, oltre interessi legali ex art. 1284, I comma, c.c., dal dì del dovuto alla data di proposizione del giudizio arbitrale, e interessi ex art. 1284, IV comma, c.c., dalla proposizione del giudizio arbitrale al saldo effettivo, o in subordine al tasso legale; b)- a pagare a *CP_1* l'ulteriore somma di € 937.500,00 (250.000,00 x 3 x 25%), oltre I.V.A. di legge, corrispondente ai ratei di canone contrattualmente convenuti per l'affitto della predetta azienda alberghiera denominata "Hotel Grifone", relativamente al periodo dall'1.5.2020 alla scadenza naturale del rapporto stabilita nel contratto al 30.4.2023, maggiorata del 25% in forza di quanto previsto al punto 5) dello stesso contratto 21.4.2017, a titolo di risarcimento danni per l'illegittima, unilaterale e ingiustificata cessazione del rapporto di affittanza, o quella diversa somma che sarà ritenuta di giustizia, oltre interessi legali ex art. 1284, I comma, c.c., dal dì del dovuto alla data di proposizione del presente giudizio arbitrale, e interessi ex art. 1284, IV comma, c.c., dalla proposizione del giudizio arbitrale al saldo effettivo, o in subordine al tasso legale; c)- a risarcire *CP_1* di tutti i danni da quest'ultima subiti in conseguenza dell'inadempimento di cui si è resa responsabile l'affittuaria, *Parte_1*, come meglio indicato, descritto e documentato in atti e per l'effetto a corrispondere a *CP_1* la complessiva e ulteriore somma di € 512.737,20 (di cui € 82.737,20 per danni materiali, € 130.000,00 per la perdita della stagione estiva 2020 e di € 300.000,00 per il danno all'immagine e la perdita dell'avviamento commerciale), come sommariamente determinata dal Dr. *Controparte_3* e indicata nei documenti prodotti in giudizio, o comunque quella diversa somma che dovesse essere ritenuta di giustizia, da maggiorarsi di interessi legali e rivalutazione monetaria, secondo indici Istat, dal dì del dovuto al saldo, eventualmente disponendo la compensazione con quanto dovesse risultare dovuto, a qualunque titolo, da *CP_1* a *Parte_1*;

II)- in via subordinata:1.- accertare e dichiarare che *Parte_1*, in persona del legale rappresentante pro- tempore, si è resa gravemente inadempiente agli obblighi assunti con il contratto di affitto di azienda stipulato in data 21.4.2017, autenticato dal Notaio *Persona_1* repertorio n. 19769, raccolta n. 14681, come modificato con distinto atto denominato "modifica a contratto di affitto di azienda", stipulato in data 27.11.2017, autenticato dal Notaio *Persona_1* repertorio n. 20627, raccolta n. 15370, per: a)- aver omesso di corrispondere il canone convenuto per l'affitto dell'azienda alberghiera denominata "Hotel Grifone", in particolare omettendo il versamento della somma di € 357.582,50 riferita al periodo 01.05.17/30.04.20, o come meglio risultante dai documenti prodotti e all'esito dell'espletanda istruttoria; b)- aver omesso di riconsegnare l'azienda alberghiera concessa in affitto

Arbitrato in Italia

nello stato in cui l'ha ricevuta, trattenendo illecitamente, oltre alle caparre dei clienti, anche numerosi beni, componenti e apparecchiature in dotazione al complesso, nonché danneggiando o comunque rendendo inservibili beni, arredi e attrezzature aziendali, come descritto nella narrativa del presente atto, così impedendo l'avvio della stagione estiva 2020, pregiudicando la conservazione dell'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e delle dotazioni del complesso aziendale, incidendo in modo determinante sull'avviamento commerciale dell'azienda e sull'immagine commerciale della società istante, cagionando conseguentemente un gravissimo danno a carico di *Controparte_2* , per i motivi tutti meglio descritti in atti, o come meglio;

2.- risolvere, di conseguenza, per il grave inadempimento della società affittuaria, *Parte_1* , o comunque dichiarare risolto, ex art. 1456 c.c., o come meglio, in forza della clausola risolutiva espressa inserita al punto 5) del contratto inter partes, sempre per inadempimento della predetta affittuaria, il contratto di affitto di azienda, stipulato in data 21.04.17, e il distinto atto denominato "modifica a contratto di affitto di azienda", stipulato in data 27.11.17, per i motivi tutti descritti al punto che precede e in atti;

3.- dirsi tenuta e conseguentemente condannare *Parte_1* , in persona del legale rappresentante pro-tempore, a risarcire *CP_1* come sopra rappresentata e domiciliata, di tutti i danni subiti da quest'ultima in conseguenza dell'inadempimento di cui si è resa responsabile l'affittuaria, *[...]* *Pt_1* come meglio indicato, descritto e documentato in atti e per l'effetto a corrispondere a *CP_1* a tale titolo: a)- la somma di € 357.582,50, corrispondente all'importo del canone residuo contrattualmente dovuto per l'affitto dell'azienda alberghiera denominata "Hotel Grifone", riferito al periodo 01.05.17/30.04.20, e non versato dall'affittuaria, il tutto come meglio descritto in atti, o quella diversa somma che dovesse essere ritenuta di giustizia, oltre interessi legali ex art. 1284, I comma, c.c., dal dì del dovuto alla data di proposizione del giudizio arbitrale, e interessi ex art. 1284, IV comma, c.c., dalla proposizione del giudizio arbitrale al saldo effettivo, o in subordine al tasso legale; b)- l'ulteriore somma di € 937.500,00 (250.000,00 x 3 x 25%), oltre I.V.A. di legge, corrispondente ai ratei di canone contrattualmente convenuti per l'affitto della predetta azienda alberghiera denominata "Hotel Grifone", relativamente al periodo dall'1.5.2020 alla scadenza naturale del rapporto stabilita nel contratto al 30.4.2023, maggiorata del 25% in forza di quanto previsto al punto 5) dello stesso contratto 21.4.2017, a titolo di risarcimento danni per l'illegittima e ingiustificata cessazione del rapporto di affittanza, o quella diversa somma ritenuta di giustizia da maggiorarsi di interessi legali e rivalutazione monetaria, secondo indici Istat, dal dì del dovuto al saldo; c)- la somma di € 512.737,20 (di cui € 82.737,20 per danni materiali, € 130.000,00 per la perdita della stagione estiva 2020 e di € 300.000,00 per il danno all'immagine e la perdita dell'avviamento commerciale), a titolo di risarcimento per gli ulteriori danni cagionati da *Parte_1* a *CP_1* in conseguenza dell'inadempimento di cui si è resa responsabile la società affittuaria, *Parte_1* , per aver omesso di riconsegnare l'azienda alberghiera concessa in affitto nello stato in cui l'ha ricevuta, trattenendo illecitamente, oltre alle caparre dei clienti,

Arbitrato in Italia

anche numerosi beni, componenti e apparecchiature in dotazione al complesso, nonché danneggiando o comunque rendendo inservibili beni, arredi e attrezzature aziendali, così impedendo l'avvio della stagione estiva 2020, pregiudicando la conservazione dell'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e delle dotazioni del complesso aziendale, incidendo in modo determinante sull'avviamento commerciale dell'azienda e sull'immagine commerciale di *CP_1* cagionando conseguentemente alla medesima un danno meglio indicato, descritto e documentato in atti, o comunque quella diversa somma che dovesse essere ritenuta di giustizia, da maggiorarsi di interessi legali e rivalutazione monetaria, secondo indici Istat, dal dì del dovuto al saldo, eventualmente disponendo la compensazione con quanto dovesse risultare dovuto, a qualunque titolo, da *CP_1* a *Parte_1* ;

III)- in ogni caso:1.- condannare, comunque, *Parte_1* , in persona del legale rappresentante pro-tempore, a pagare a *CP_1* come sopra rappresentata e domiciliata, la somma di € 357.582,50, a titolo di canone contrattualmente convenuto e dovuto per l'affitto dell'azienda alberghiera denominata "Hotel Grifone", riferita al periodo 01.05.17/30.04.20, o quella diversa somma che dovesse risultare di giustizia, oltre interessi legali ex art. 1284, I comma, c.c., dal dì del dovuto alla data di proposizione del giudizio arbitrale, e interessi ex art. 1284, IV comma, c.c., dalla proposizione del giudizio arbitrale al saldo effettivo, o in subordine al tasso legale, eventualmente disponendo la compensazione con quanto dovesse risultare dovuto, a qualunque titolo, da *CP_1* a *Parte_1* ;IV)- sempre in ogni caso:1.- respingere, sin d'ora, tutte le domande comunque formulate da *Parte_1* nei confronti di *CP_1* nessuna esclusa, siccome inammissibili, improponibili, improcedibili, nulle, illegittime, tardive, infondate nel merito, non provate, o come meglio, anche per difetto di legittimazione e per intervenuta decadenza e prescrizione, ovvero per mancanza dei necessari presupposti processuali e delle condizioni della domanda, dichiarando, per l'effetto, che nulla è dovuto dalla società affittante all'affittuaria;2.- condannare, altresì, *Parte_1* al pagamento delle spese tutte per il funzionamento del procedimento arbitrale e per il compenso dell'Arbitro Unico, oltre alla rifusione delle spese legali, comprensive di compensi professionali, oneri vari, I.V.A., se dovuta, C.P.A. ed accessori, come per legge.- **in ogni caso**, con vittoria di spese e compensi del presente giudizio, oltre al rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% e oltre a I.V.A. se dovuta e C.P.A. come per legge.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 22.3.24 la *Parte_1* in liquidazione, in persona del liquidatore, ha impugnato il lodo pronunciato in data 23.9.23 a definizione della controversia sorta tra la società *Parte_1* e la *Controparte_2* , con riguardo ad un contratto affitto d'azienda tra le stesse intercorso ed avente ad oggetto l'azienda alberghiera denominata Hotel

Arbitrato in Italia

Pt_1 sita in Madonna di Campiglio, stipulato in data 14/4/17, successivamente modificato in data 27/11/17.

Il procedimento arbitrale era stato introdotto dalla *CP_2* , quale soc. affittante, la quale lamentava il mancato pagamento dei canoni con conseguente risoluzione del contratto per inadempimento della società affittuaria, la quale aveva anche interrotto il rapporto contrattuale prima della naturale scadenza, omettendo di riconsegnare l'azienda alberghiera concessa in affitto nelle stesse condizioni in cui l'aveva ricevuta, trattenendo le caparre ricevute dai clienti e diversi beni mobili, danneggiando o comunque rendendo inservibili beni, arredi, attrezzature aziendali, impedendo di conseguenza l'avvio della stagione estiva 2020, pregiudicando in tal modo l'avviamento dell'azienda e l'immagine commerciale della stessa, procurando un rilevantissimo danno alla soc. affittante. La stessa aveva richiesto la condanna della *Parte_1* al pagamento dei canoni di affitto per il periodo 1/5/17-30/4/20; il pagamento dei canoni d'affitto dovuti fino alla naturale scadenza del contratto maggiorati del 25% secondo quanto previsto in contratto a titolo di risarcimento danni per l'illegittima cessazione del rapporto; il risarcimento dei danni costituiti dai danni materiali, dalla perdita della stagione estiva 2020 e dal danno all'immagine e all'avviamento commerciale. In via subordinata aveva chiesto che fosse accertato l'inadempimento della società affittuaria agli obblighi assunti per aver omesso di versare il canone convenuto fino all'effettivo rilascio dell'immobile e per aver omesso di consegnare l'azienda nello stesso stato in cui l'aveva ricevuta, e che fosse quindi dichiarata la risoluzione del contratto per inadempimento della società affittuaria con condanna della stessa al risarcimento dei danni rappresentati dagli importi dei canoni maturati fino alla data del rilascio, dagli importi dei canoni dovuti fino a scadenza naturale del contratto maggiorati del 25% in forza di quanto previsto in contratto, dal risarcimento dei danni materiali, dalla perdita della stagione estiva 2020, dal danno all'immagine e dalla perdita dell'avviamento commerciale. Chiedeva in ogni caso la condanna della

Arbitrato in Italia

società affittuaria al pagamento dei canoni maturati fino all'effettivo rilascio dell'azienda, ed il rigetto delle domande formulate dalla *Parte_1* .

Quest'ultima a sua volta chiedeva che fosse dichiarata la risoluzione del contratto di affitto d'azienda per inadempimento della società affittante, in quanto l'azienda aveva presentato fin da subito numerosi vizi e difetti con conseguente necessità da parte della società affittuaria di realizzare importanti interventi di manutenzione straordinaria; che fosse accertato che nessuna somma era dovuta a titolo di canone e che la società affittante era tenuta al risarcimento dei danni. In via subordinata chiedeva la riduzione del canone dovuto in relazione alla riduzione dell'utilità conseguita con l'affitto dell'azienda, con dichiarazione in ogni caso di risoluzione del contratto di affitto ex art. 1467 cc. In via ulteriormente subordinata chiedeva fosse dichiarata la risoluzione del contratto di affitto di azienda. Chiedeva in ogni caso il rigetto delle domande proposte da controparte. Chiedeva la condanna della società affittante al rimborso di tutte le spese da essa sostenute pur essendo di competenza della società affittante.

L'arbitro decideva le domande proposte dalle parti nel seguente modo:

- quanto alla domanda di pagamento dei canoni maturati dalla società affittante, richiesti nell'importo di euro 357.582,50 per il periodo 1/5/17-30/4/20, riteneva l'arbitro provato il mancato pagamento dei canoni per euro 274.600,00 sulla base delle stesse dichiarazioni della società affittuaria, la quale ammetteva di non aver versato tale importo sul presupposto dell'inadempimento di controparte, mentre per l'ulteriore somma di euro 82.982,50 riteneva non idonea la prova costituita dalle risultanze delle scritture contabili della stessa debitrice in mancanza di altre prove circa l'avvenuto pagamento;
- quanto all'eccezione di inadempimento sollevata dalla società affittuaria, la quale sosteneva di non essere tenuta al pagamento del canone in ragione del fatto che l'azienda presentava numerosi vizi e criticità e che la società affittante si era sottratta gli obblighi di manutenzione straordinaria e di riparazione nel corso del rapporto contrattuale, riteneva l'arbitro, sulla base del contenuto della

Arbitrato in Italia

clausola n. 5 del contratto di affitto d'azienda di data 27/4/17, che la società affittuaria non avrebbe potuto sospendere i pagamenti del canone, per rinuncia a tale facoltà;

- quanto all'eccezione proposta dalla società affittuaria ai sensi dell'art. 1460 cc. l'arbitro la riteneva infondata in quanto nel contratto di affitto d'azienda la società affittuaria aveva ripetutamente riconosciuto di aver ricevuto un bene idoneo all'uso ed all'attività aziendale e privo di difetti e l'effettuazione di interventi nell'azienda per euro 200.000 non poteva ritenersi provata in quanto non desumibile dalla lettera dell'atto modificativo di data 27/11/17;

- riteneva l'arbitro che il credito preteso dalla società affittuaria per l'esecuzione di interventi non poteva ritenersi rinunciato nel caso in cui la scadenza del contratto fosse avvenuta per ipotesi diversa dalla scadenza naturale; conseguentemente analizzava la sussistenza di un credito della società affittuaria per lavori straordinari e migliorie, fondando le sue argomentazioni sulla CTU effettuata nel corso il procedimento arbitrale che stabiliva in euro 91.853,15 le spese per interventi di migliorie e manutenzioni straordinarie effettuate fino al 27/11/17 (di cui 14.721,40 riferibili ad interventi rimossi dalla società affittuaria prima del rilascio dell'azienda) ed in euro 49.116,50 l'importo degli interventi effettuati successivamente al 27/11/17, fino alla riconsegna dell'azienda al 30.5.20;

- affermava l'arbitro che il contratto di affitto di azienda doveva ritenersi risolto ai sensi dell'art. 1464 c.c. per impossibilità sopravvenuta della prestazione conseguente alla pandemia Covid 19, che aveva impedito la piena usufruibilità dell'azienda, ritenendo che tale rimedio fosse stato invocato dalla società affittuaria con la comunicazione inviata in data 30.4.20 alla controparte e comunque ricompreso nelle domande illustrate nel giudizio arbitrale posto che l'esposizione dei fatti storici contenute negli atti difensivi consentiva di ritenere proposta anche una simile domanda; il contratto doveva quindi ritenersi sciolto alla data del 30.4.20 per effetto del recesso validamente effettuato con comunicazione pari data, ai sensi dell'articolo 1464 c.c.;

Arbitrato in Italia

- quanto alle domande proposte della società affittante di condanna della controparte al pagamento di canoni dovuti fino alla scadenza naturale del contratto a titolo di risarcimento danni, rilevava l'arbitro che, essendosi il contratto sciolto alla data del 30.4.20, non poteva ritenersi produttiva di effetti la risoluzione per inadempimento invocato dalla società affittuaria con comunicazione dd. 19.5.20, posto che tale richiesta di risoluzione riguardava un contratto già risolto per effetto di un precedente valido recesso esercitato dalla società affittuaria ai sensi dell'art. 1464 c.c. e per tale ragione non erano dovuti i canoni di affitto fino alla naturale scadenza del contratto;

- riteneva l'arbitro comunque dovuto l'importo pari al canone relativo al mese di maggio 2020, periodo in cui l'azienda era stata detenuta dalla soc. affittuaria pure a fronte della cessazione del rapporto contrattuale, canone che veniva maggiorato della penale del 25% prevista dall'art. 5 del contratto di affitto; riconosceva quindi in favore della società affittante la somma comprensiva di Iva di euro 31.770,82;

- quanto alla voce risarcitoria esposta dalla soc. affittante rappresentata dai danni materiali, affermava l'arbitro che era risultato che alcuni beni erano stati restituiti all'affittante sia pure dopo la riconsegna dell'azienda, mentre altri beni del valore di euro 8.470 come da valutazione di c.t.u. non erano stati mai riconsegnati; altri beni erano stati acquistati dalla società affittuaria ed erano stati asportati prima della riconsegna, in relazione al quale l'arbitro riconosceva un danno da ripristino della dotazione ordinaria di euro 2.800,00 aderendo alle valutazioni del c.t.u. Quindi il danno totale per l'ammanco di beni aziendali al momento della riconsegna veniva determinato in euro 11.270,00;

- riteneva l'arbitro non provato l'effettivo ammontare del danno esposto dalla soc. affittante da pregiudizio alla sua immagine commerciale e dalla perdita dell'avviamento e della stagione estiva 2020;

- l'arbitro riteneva inutilizzabili i documenti depositati con le memorie successive alla prima, in quanto con tali memorie potevano essere richieste solo prove contrarie e tali non erano i documenti prodotti

Arbitrato in Italia

con il deposito della seconda e terza memoria, posto che tale documentazione si riferiva a fatti storici esposti fin dalla prima memoria, rilevando in ogni caso che le prove richieste nella seconda e terza memoria dalla società affittuaria erano superflue;

- l'arbitro accoglieva la domanda della società *Parte_1* ai sensi articolo 89;

- quanto alla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento proposta della società affittante l'arbitro ribadiva che il contratto doveva ritenersi cessato per effetto del recesso efficacemente esercitato ai sensi dell'art. 1464 cc, affermando che alla soc. affittante non fosse imputabile alcuna sostanziale inadempienza agli obblighi derivanti dal contratto di affitto d'azienda ed in particolare di tale gravità da giustificare la risoluzione per inadempimento da parte dell'affittuaria. Ribadiva che il contratto deve ritenersi risolto ai sensi dell'articolo 1464 c.p.c.;

- l'arbitro rilevava che all'esito del procedimento introdotto ai sensi dell'art. 696 bis cpc era stato accertato che, nonostante la verifica che alcune criticità erano presenti al momento del sopralluogo effettuato in data 27/10/20, non era risultato provato che le stesse avessero ridotto il godimento dell'azienda ed anche dalla CTU svolta nel giudizio arbitrale era risultato che nessuna spesa poteva essere riferita ad interventi volti all'eliminazione di gravi carenze e/o difetti di carattere strutturale;

- riteneva l'arbitro che l'inadempimento della società affittante all'obbligo di consegnare un'azienda suscettibile di fruizione poteva essere altresì escluso alla luce dell'accettazione dell'azienda in sede di stipula del contratto nelle condizioni in cui la stessa si presentava;

- decidendo sulla domanda di riduzione del canone proposta dalla società affittante in proporzione alla riduzione di utilità che la stessa aveva conseguito dall'affitto, rilevava l'arbitro che nessun vizio dell'azienda era risultato provato in giudizio in relazione al quale la società affittante fosse tenuta alla rimozione;

Arbitrato in Italia

- riteneva l'arbitro che potesse essere concessa la tutela richiesta dalla società affittante ai sensi dell'art. 1464 cc, riconoscendo pertanto una riduzione del canone per il periodo 23 marzo-30 aprile 2020 nell'importo di euro 38.264,75;

- decidendo sulla domanda proposta dalla società affittuaria di rimborso delle spese sostenute che sarebbero state di competenza della soc. affittante, ritenuti accertati interventi straordinari e migliorie sull'azienda per euro 140.969,65 come da valutazione del c.t.u., sottratto l'importo di euro 14.721,40 per beni rimossi dalla società affittuaria al momento di restituzione dell'azienda, determinava in euro 126.248,25 il valore delle migliorie e degli interventi straordinari, in applicazione dell'art. 2561 c.c.; faceva proprie le valutazione contenute nella c.t.u. secondo cui gli interventi realizzati dalla società affittuaria non avevano determinato un maggiore valore dell'azienda tra l'inizio e la cessazione del contratto, ma gli stessi avevano comunque garantito che l'azienda conservasse il suo valore, impedendo la perdita di valore che sarebbe stato inevitabilmente sopportato dalla struttura per usura, deperimento e obsolescenza; l'arbitro di conseguenza riconosceva come dovuti in favore società affittuaria gli importi per miglioramenti e spese straordinarie varie pari ad euro 126.248,25;

- l'arbitro rigettava la domanda proposta ai sensi dell'art. 96 cc dalla società affittante ed anche le domande diretta ad ottenere il rimborso delle spese di ATP e CTP;

- compensava per un quinto le spese di lite, ponendo la misura residua a carico della *Parte_1* *[...]* determinando infine il compenso a sé spettante.

Pertanto l'arbitro così decideva la controversia con lodo dd. 23.9.23:

1) accertava che il contratto di affitto di azienda di data 21/4/17, modificato in data 27/11/17, si era sciolto per il recesso validamente esercitato dalla società affittuaria ai sensi dell'articolo 1464 c.c. in data 30.4.20;

Arbitrato in Italia

2) condannava la *Parte_1* al pagamento in favore della *CP_2* della somma di euro 319.317,75 Iva inclusa a titolo di canone scaduti, già detratta la somma riconosciuta ai sensi dell'art. 1464 cpc di euro 38.264,75, oltre interessi di mora;

3) condannava la *Parte_1* al pagamento in favore della *CP_2* dell'importo di euro 31.770,82 Iva inclusa per illegittima occupazione dell'azienda con riferimento al periodo 1/5/20-30/5/205, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

4) condannava la *Parte_1* al pagamento in favore della *CP_2* dell'importo di euro 11.270,00 a titolo di risarcimento del danno conseguente agli ammanchi di beni aziendali al momento della restituzione;

5) condannava la *CP_2* al pagamento in favore della *Parte_1* dell'importo di euro 126.248,25 a titolo di rimborso di spese straordinarie e indennizzo per migliorie effettuate nel corso del rapporto contrattuale;

6) disponeva la cancellazione di espressioni contenute nella memoria conclusionale della *CP_2* ;

7) rigettava ogni altra richiesta, domanda, eccezione;

8) condannava la *Parte_1* al rimborso dei 4/5 delle spese di lite, previa compensazione per la quota di 1/5;

9) disciplinava le spese relative all'espletamento della c.t.u.

10) quantificava le spese del procedimento arbitrale.

Il lodo è stato impugnato dalla *Parte_1* la quale ha articolato i motivi di seguito esaminati.

La *CP_2* si è costituita in giudizio, chiedendo il rigetto dell'impugnazione proposta da controparte e impugnando a sua volta il lodo in via incidentale

Con ordinanza dd. 23.7.24 veniva rigettata l'istanza di sospensione dell'efficacia del lodo arbitrale impugnato.

Arbitrato in Italia

Quindi la causa, sulle conclusioni delle parti come in epigrafe precisate nei termini di cui all'art 189 cpc, veniva rimessa al Collegio per la decisione all'udienza del 25.2.25 e decisa nella camera di consiglio del 18.3.25.

*** * * ***

In primo luogo è opportuno sottolineare che risulta documentato che le parti non abbiano espressamente concordato la possibilità di impugnazione del lodo per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia, sicché il lodo in questione è suscettibile di annullamento solo per l'ipotesi di nullità di cui al primo comma dell'articolo 829 c.p.c. ed all'ultima parte del comma 3.

Ciò premesso, con il primo motivo di impugnazione la *Parte_1* deduce la nullità del lodo per violazione dell'articolo 81 c.p.c. in relazione all'articolo 829 comma 1 numero 4 seconda parte cpc, sostenendo che la *CP_4* fosse priva di legittimazione attiva in relazione al fatto che i diritti di credito nascenti da contratto di affitto di azienda erano stati ceduti alla banca *CP_5* come indicato al debitore ceduto in data 7/7/17, come risultava dal lodo arbitrale (pag. 3 primo capoverso), nell'istanza di nomina di arbitro di data 30.3.20, nella memoria di data 29.7.20 (paragrafo 48). Ne consegue, secondo la prospettazione della *Parte_1* , che l'arbitro non poteva decidere il merito delle domande di accertamento dell'asserito diritto di credito e tantomeno il merito delle domande di condanna al pagamento formulate dalla *CP_2* in proprio con riguardo a diritti di credito spettanti invece ad un terzo per essere stati ceduti alla *CP_5* prima della attivazione del procedimento arbitrale. La *CP_4* avrebbe quindi agito in nome proprio chiedendo l'accertamento di un diritto altrui e la condanna a proprio favore, al di fuori dei casi eccezionali di legittimazione straordinaria disciplini dall'art. 81 c.p.c. ed in assenza quindi di una condizione dell'azione. La cessione era stata rilevata anche dall'arbitro che ciononostante aveva giudicato sulle domande della *CP_2* , riconoscendole presunti crediti di cui non era titolare e che pertanto non poteva far valere giudizio. L'arbitro avrebbe

Arbitrato in Italia

dovuto rilevare d'ufficio la carenza di titolarità del diritto in capo alla *CP_2* , ma non lo aveva fatto e tale omissione avrebbe determinato la nullità del lodo impugnato.

Dalla lettura complessiva del primo motivo di impugnazione è possibile ritenere che la *Parte_1* *[...]* più che lamentare il difetto in capo alla *CP_2* del difetto di legittimazione ad agire (che costituisce la condizione dell'azione diretta ad ottenere l'ottenimento della qualsiasi decisione di merito, la cui esistenza va riscontata esclusivamente alla stregua della fattispecie giuridica prospettata dall'azione), contesti in realtà l'effettiva titolarità del rapporto di credito dedotto in giudizio, questione che si riferisce al merito della causa, investendo i concreti requisiti di accoglibilità della domanda e perciò la sua fondatezza (tra le altre cfr Cass. n 14177/11; da ultimo Cass. ord. n. 32814/23).

Infatti la soc. *Parte_1* lamenta che la società *CP_1* al momento dell'introduzione del giudizio arbitrale non fosse più titolare del credito dalla stessa preteso per averlo ceduto ad un istituto di credito, unico titolare delle stesso per effetto dell'avvenuta cessione.

Contrariamente a quanto prospettato dalla soc. non ricorre quindi l'ipotesi di cui all'art. 829 co. 1 n. 4 seconda parte cpc ("…ha deciso il merito della controversia in ogni altro caso in cui il merito non poteva essere deciso") posto che la questione delle titolarità del diritto di cui viene chiesta la tutela costituisce uno dei profili del merito, da accertare per valutare la fondatezza della domanda.

Pertanto il primo motivo di impugnazione viene rigettato.

Con il secondo motivo di impugnazione viene lamentata la nullità del lodo arbitrale per violazione dell'art. 6 CEDU, degli articoli 2, 24, 111 Cost., in relazione all'articolo 829 comma 3 seconda parte c.p.c., quindi per essere la decisione impugnata contraria all'ordine pubblico. In particolare con tale motivo di impugnazione la *Parte_1* lamenta che erroneamente l'arbitro abbia ritenuto non effettuato il pagamento dell'importo di euro 82.892,50 a titolo di canone in favore della società affittante, pagamento che invece risultava dalle scritture contabili della *Parte_1* rappresentate dall'estratto autenticato da Notaio del proprio libro giornale, regolarmente bollato e vidimato, degli

Arbitrato in Italia

anni dal 2017 al 2020, con allegati, sostenendo che tali scritture contabili, contrariamente a quanto affermato dall'arbitro, costituirebbero prova diretta del pagamento dell'importo sopraindicato. Deduce la *Parte_4*, ritenendo la decisione sul punto contraria ai basilari principi costituzionali del giusto processo e del diritto di difesa oltre che al principio di solidarietà e quello di buona fede oggettiva, che sussista violazione delle norme di ordine pubblico.

Anche tale motivo di impugnazione deve essere rigettato.

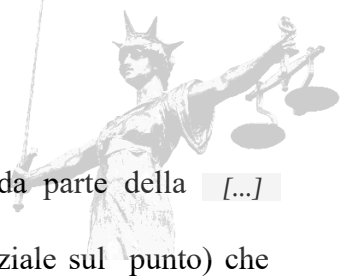
Nell'individuare la nozione di ordine pubblico, la Suprema Corte ha affermato che (Cass. n. 8718/24) "il rimando alla clausola dell'ordine pubblico da parte dell'art. 829, comma 3, c.p.c. deve essere interpretato in senso restrittivo, come rinvio limitato alle norme fondamentali e cogenti dell'ordinamento, escludendosi, in radice, una nozione "attenuata" di ordine pubblico, che coincide con il c.d. ordine pubblico interno e, cioè, con l'insieme delle norme imperative".

Sostiene la società *Parte_1* che sarebbero stati violati con la decisione dell'arbitro i principi costituzionali del giusto processo del diritto di difesa in quanto, escludendo irrazionalmente la rilevanza della prova documentale rappresentata dalle scritture contabili, sostanzialmente è stato avallato l'abuso del processo attuato da controparte mediante la semplice affermazione della fittizia esistenza di maggior credito non risultante da alcuna sua scrittura contabile e anche smentito da quelle parziali prodotte; infatti dalle scritture contabili prodotte dalla stessa *CP*–, la cui utilizzabilità è stata esclusa dall'arbitro ritenendo il deposito tardivo, risultava che lo schema dei cannoni insoluti prodotto da *CP* non corrispondeva alle risultanze del documento prodotto dalla stessa.

Lamenta la società *Parte_1* che l'avvenuto pagamento dell'importo in questione doveva ritenersi provato dal raffronto delle scritture contabili da lei prodotte e delle scritture contabili prodotte dalla soc. *Parte_1* in allegato la terza memoria dalla stessa depositata.

Deve ritenersi che con tale motivo di impugnazione la società *Parte_1* faccia realtà valere un errore nella valutazione delle prove.

Arbitrato in Italia



Infatti con riferimento alla prova del pagamento dell'importo in questione da parte della [...] Pt_1 l'arbitro ha ritenuto (richiamando conforme insegnamento giurisprudenziale sul punto) che l'efficacia probatoria di scritture contabili del creditore debitore ai sensi dell'art. 2710 cc non vincolasse il giudice, in quanto la valenza di tali scritture era rimessa al libero apprezzamento del giudice di merito; nel caso di specie l'arbitro ha ritenuto che l'adempimento dell'obbligazione avrebbe dovuto emergere, in relazione alla consistenza dei crediti e delle modalità di pagamento concordate dalle parti, dalle risultanze dell'estratto conto bancario ovvero da una contabile di pagamento quali bonifici, assegni circolari o simili.

La doglianza della Pt_4 Parte_1 che afferma la determinante valenza probatoria delle proprie scritture contabili integra una censura della decisione arbitrale circa la valutazione in concreto delle prove disponibili per poter affermare o negare il pagamento dell'importo di euro 82.982,50, da parte della Parte_1 e non può essere oggetto di impugnazione ai sensi della norma richiamata dalla medesima soc..

Costituisce censura nel merito anche la doglianza secondo cui doveva essere utilizzato a fini probatori il documento 82 della CP_2 , rappresentato dalle scritture contabili della stessa e prodotto con la terza memoria.

Nè depongono in senso contrario le argomentazioni esposte dalla soc. Parte_1 a vale dire che i limiti posti all'impugnazione del merito del lodo arbitrale dall'articolo 829 comma 3 c.p.c. determinerebbero la violazione dell'articolo 6 Cedu e degli artt. 2, 24, 111 Cost. Sostiene la soc. Parte_1 che secondo la giurisprudenza della CEDU il diritto di accesso ad un tribunale è compromesso della sostanza quando le norme cessino di servire ai fini della certezza del diritto e della corretta amministrazione della giustizia e formano una specie di barriera che impedisce al litigante di ottenere dal tribunale competente la determinazione del merito della sua causa. Nel caso concreto "*il non ammettere l'impugnazione nel merito a fronte di una evidente violazione di legge commessa*

Arbitrato in Italia

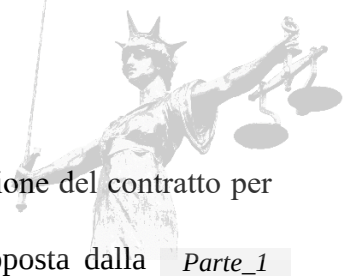
dall'arbitro - che ha disatteso in modo totalmente arbitrario e senza alcuna razionale motivazione la rilevanza della prova documentale prodotta -estratto autentico integrale del libro giornale e partitari coerenti con lo stesso, non contestati- si tradurrebbe in una diretta violazione del diritto di accesso alla giustizia".

Contrariamente a quanto affermato in tale motivo di impugnazione, l'arbitro ha motivato sia le ragioni per le quali non riteneva utilizzabili le prove documentali indicate dalla soc. *Parte_1* (in quanto tardivamente depositate rispetto alla scansione del procedimento concordate), sia le ragioni per le quali non riteneva le prove documentali indicate idonee a provare il pagamento della somma in questione. Viene fin d'ora evidenziato che, secondo giurisprudenza di legittimità, solo la totale mancanza di motivazione e la sua radicale carenza che non consenta di comprendere le ragioni della decisione determinano la nullità del lodo.

Con il terzo motivo di impugnazione la *Parte_5* denuncia la nullità del lodo arbitrale per violazione dell'articolo 112 cpc, in relazione all'articolo 829 comma 1 numero 12 nella parte in cui l'arbitro ha ritenuto inammissibile l'eccezione di inadempimento ai sensi articolo 1460 c.p.c. per essere la facoltà di proporre tale eccezione esclusa dall'articolo 5 del contratto di affitto di azienda dell'aprile 2017. L'arbitro aveva quindi omesso di decidere su tale eccezione nonostante la *CP_2* non avesse mai dichiarato di volersi avvalere del citato articolo 5 del contratto; ne consegue, secondo la prospettazione della *Parte_1*, che la rinuncia pattizia alla facoltà di formulare eccezione di inadempimento non poteva essere sollevata d'ufficio dall'arbitro.

Anche tale motivo risulta infondato in quanto l'arbitro ha in realtà ha pronunciato nel merito sull'eccezione di inadempimento, ritenendo che la clausola 5 del contratto di affitto originario dovesse essere interpretata nel senso che la soc. affittuaria aveva rinunciato alla facoltà di avvalersi dell'eccezione ex art. 1460 cc.

Arbitrato in Italia



Va peraltro rilevato che l'arbitro ha comunque esaminato la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della soc. affittante e la conseguente domanda risarcitoria proposta dalla *Parte_1* *[...]* per l'importo di euro 2.500.000 (pag. 45 lodo), ritenendo che non fosse imputabile alla società affittante alcun sostanziale inadempimento degli obblighi risultanti dal contratto e soprattutto di gravità tale da giustificare la risoluzione per inadempimento dell'affittuaria del contratto intercorso tra le parti, valutando sia le risultanze della relazione depositata del procedimento introdotto ai sensi dell'art. 696 bis c.p.c. sia le risultanze della CTU svolta nel corso del procedimento arbitrale le quali, espone l'arbitro, hanno documentato la sostanziale infondatezza delle doglianze relativamente alla presenza di vizi occulti dell'azienda concessa in godimento.

Deve pertanto escludersi la fondatezza del motivo di impugnazione per violazione dell'art. 829 n. 12 cpc

Con il quarto motivo di impugnazione viene dedotta la nullità del lodo per violazione dell'art. 101 c.p.c., in relazione all'articolo 829 numero 9 c.p.c. lamentandosi sotto altro profilo l'erroneità della decisione in ordine alla valutazione del contenuto della clausola n. 5 del contratto di affitto. In particolare lamenta la soc. Style *Pt_1* che la questione trattata dall'arbitro sia stata dallo stesso decisa in autonomia senza che le parti siano state mai sollecitate a contraddire circa il corretto significato della clausola numero 5 del contratto di affitto d'azienda.

Anche tale motivo di impugnazione deve ritenersi infondato.

Infatti il contenuto della clausola n 5 dell'originario contratto di affitto di azienda era stato invocato dalla soc. affittante sin dalla prima memoria dd. 10.7 (paragrafo 5 e pagg. 34 e segg.) a sostegno della propria domanda di pagamento dei canoni di affitto dovuti.

In ogni caso, l'arbitro ha comunque motivato in ordine alla infondatezza nel merito della domanda di risoluzione del contratto di affitto di azienda per inadempimento della soc. affittante ed escluso

Arbitrato in Italia

l'esistenza di un inadempimento della società affittante di gravità tale da determinare la risoluzione del contratto per inadempimento ad essa imputabile, come sopra esposto.

Con il quinto motivo di impugnazione viene dedotta la nullità del lodo per violazione dell'art.112 c.p.c. in relazione all'art. 829 numero 12 c.p.c. per non avere l'arbitro pronunciato sulla domanda di risoluzione ai sensi dell'art. 1453 c.c. per inadempimento della società affittante ed il subordine in relazione alla mancata decisione della domanda di riduzione del corrispettivo. In subordine viene dedotta la violazione dell'articolo 823 comma 3 numero 5 cpc per violazione dell'articolo 111 Cost in relazione all'art. 829 numero 5 ed all'articolo 829 comma 3 seconda parte cpc.

Tale motivo risulta assorbito per le ragioni espresse con riguardo al motivo n. 3.

Al richiamo delle motivazioni esposte nel lodo per escludere la sussistenza di un inadempimento della soc. affittante tale da supportare una pronuncia di risoluzione del contratto alla stessa imputabile, va aggiunto il richiamo alle motivazioni contenute nel lodo di contenuto tale da escludere il diritto della soc. affittuaria alla diminuzione del canone di affitto per una minore usufruibilità dell'azienda conseguente a difetti e vizi che la stessa presentava sin dal momento della consegna (paragrafo 2.4 lodo).

Espone l'arbitro (pagg. 45-46 lodo) che nella relazione depositata nel procedimento introdotto ex art. 696 bis c.p.c. si dava conto di alcune criticità esistenti all'atto del sopralluogo, effettuato peraltro a distanza di qualche mese della restituzione dell'azienda, ma ciò non provava che tali criticità avessero ridotto il godimento dell'azienda, incidendo negativamente sul profitto ricavatone durante l'affittanza. L'arbitro affermava che lavori di manutenzione straordinaria che l'affittuaria avrebbe realizzato non erano risultati di consistenza tale da rendere giustificabile una risoluzione per inadempimento della soc. affittante e del resto anche il consulente d'ufficio nominato nel procedimento arbitrale aveva chiaramente esposto che nessuna spesa poteva essere imputata di interventi volti all'eliminazione di gravi carenze e/o difetti di carattere strutturale (pag. 20 CTU). L'arbitro ha anche valorizzato il fatto

Arbitrato in Italia

che al momento della stipula del contratto di affitto d'azienda la struttura era stata accettata dalla soc. affittuaria con formula ampiamente liberatoria per la soc. affittante, determinando così l'accettazione dello stato di manutenzione ed efficienza aziendale come presenti all'atto della consegna.

Tali essendo le motivazioni contenute nella decisione impugnata, risulta evidente che non sussista alcuna omessa pronuncia sulle domande della soc. affittante e che con tale motivo di impugnazione si intenda in realtà ottenere la rivalutazione delle argomentazioni esposte nel lodo.

Va considerato , con riguardo alla doglianza secondo cui la motivazione contenuta nel lodo non aggiungerebbe il rango minimo costituzionale per la sua stringatezza ed apoditticità, che l'insegnamento della Suprema Corte è costante nell'affermare che (Cass. ord. n. 16077/21) "In tema di arbitrato, l'obbligo di esposizione sommaria dei motivi della decisione imposto agli arbitri dall'art. 823, n. 5, c.p.c., il cui mancato adempimento determina la possibilità di impugnare il lodo ai sensi dell'art. 829, comma 1, nn. 4 e 5, c.p.c., può ritenersi non soddisfatto solo quando la motivazione manchi del tutto o sia talmente carente da non consentire di comprendere l'"iter" logico che ha determinato la decisione arbitrale o contenga contraddizioni inconciliabili nel corpo della motivazione o del dispositivo tali da rendere incomprensibile la "ratio" della decisione" (cfr anche Cass. n. 28218/13; Cass. SU n. 24785/08).

Come già evidenziato, l'arbitro ha motivato il rigetto delle domande in questione proposte dalla società *Parte_1* con riguardo all'inadempimento dell'affittante, richiamando le risultanze dell'accertamento effettuato in sede di procedimento introdotto ai sensi dell'art. 696 c.p.c. e le risultanze della CTU espletata nel corso del giudizio arbitrale, rafforzando tale motivazione con la valutazione della condotta tenuta dalla società affittante che, nel sottoscrivere il contratto di affitto d'azienda, "aveva ripetutamente riconosciuto di aver ricevuto un bene idoneo all'uso e all'attività aziendale e privo di vizi ("cfr contratto cit. sub. lett. b delle premesse dove si dà atto che"… *I beni aziendali sono stati visionati dall'affittuario e trovati idonei all'attività aziendale*" e sub. art. 2, ove si

Arbitrato in Italia

dà atto che i beni inventariati e le attrezzature, oggetto del contratto di affitto, erano*" in buono stato di funzionamento, come già visionati*" e che i beni immobili, mobili, attrezzature ed impianti, che costituiscono l'azienda, si presentavano "*in buono stato di efficienza e di conservazione ed idonei all'uso specifico e cui sono destinati*"" -(pag. 25 lodo).

Deve escludersi pertanto l'assenza o la mera apparenza di una motivazione sul punto nella decisione impugnata.

Con il sesto motivo di impugnazione la *Parte_1* lamenta la nullità del lodo per violazione dell'articolo 829 comma 3 seconda parte c.p.c., con la specificazione che tale motivo viene formulato in via subordinata rispetto al quinto motivo di impugnazione. In particolare la stessa deduce che il lodo arbitrale sarebbe nullo in quanto in contrasto con le norme di ordine pubblico, della buona fede in senso oggettivo di cui agli artt. 1375, 1175 c.c. e con l'art. 2 Cost.

Con riguardo a tale motivo di impugnazione va richiamato l'orientamento della Suprema Corte già sopra riportato secondo con l'ordine pubblico costituisce nozione da interpretarsi in senso restrittivo e sicuramente a tale nozione non può essere ricondotta l'ipotesi in cui le parti siano inadempienti ad un contratto come nella sostanza lamenta parte attrice (cfr pag. 54 atto citazione: "*Laddove nel giudizio sia pacifica, come nella specie, la mancata esecuzione da parte dell'Affittante di tali obblighi essenziali, essendo certo e non contestato che CP_ non abbia provveduto neppure ad un euro di manutenzione straordinaria, questo non può che integrare violazione del dovere di comportarsi secondo buona fede oggettiva da parte dell'Affittante. Il Lodo Arbitrale, disconoscendo questi principi fondativi dell'ordinamento come chiarificati in relazione alla tipologia del rapporto in causa, contrasta esso stesso con le norme di ordine pubblico che vengono in rilievo, legittimando comportamenti contrari a buona fede oggettiva o abusi da parte dell' Parte_6 , così finendo per pietrificare il sinallagma del contratto in causa, minandolo in radice".).*

Arbitrato in Italia

Con il settimo motivo di impugnazione la Pa Parte_1 deduce la nullità del lodo arbitrale in punto di esclusione dei documenti depositati con la seconda e terza memoria di Parte_1 per violazione l'articolo 101 c.p.c. con riguardo al disposto dell'articolo 829 comma 1 numero 9 c.p.c. e articolo 829 comma 2 c.p.c.; per violazione dell'articolo 115 comma 1 c.p.c. in relazione all'articolo 829 comma 2 c.p.c.; per violazione degli articolo 24 e 111 della Cost in relazione all'articolo 829 comma 3 seconda cpc; per violazione dell'articolo 823 numero 5 in relazione all'art. 829 n. 5 cpc ed all'art. 829 n. 11 cpc.

Con tale motivo di impugnazione della Parte_1 deduce la nullità del lodo nella parte in cui l'arbitro ha ritenuto non suscettibile di accoglimento l'istanza di revoca dell'ordinanza di data 5/2/21 ed in particolare ha ritenuto inammissibile la produzione documentale, oltre a diverse altre istanze istruttorie per prova testimoniale richieste dalla Pt_4 Parte_1 nella seconda memoria di data 30/9/20 e nella terza memoria di data 20/10/20, ritenendo che tali prove costituissero prove dirette relative a fatti allegati sin dalla prima memoria. La medesima nullità viene dedotta con riferimento alla decisione dell'arbitro di ritenere superflui rispetto alla soluzione della controversia l'acquisizione di tali prove documentali. Deduce la Parte_1 che la documentazione depositata con la seconda memoria (documenti da 55 a 69) costituirebbe prova contraria rispetto le affermazioni contenute della prima memoria della CP_ secondo cui non vi sarebbero state contestazioni fatte alla proprietaria anteriormente al 30.4.20, mentre la documentazione prodotta era volta a contrastare tale affermazione e sarebbe stata rilevante in quanto avrebbe provato la mancanza di acquiescenza al persistente inadempimento della controparte; nella terza memoria la Parte_1 , oltre a formulare prove orali, aveva prodotto ulteriore documentazione da 75 a 142 a prova contraria dell'eccezione di disconoscimento delle relazioni già prodotte nella memoria di costituzione dalla Parte_1 . Il documento 146 costituiva prova contraria rispetto all'eccezione di disconoscimento delle fatture già prodotte dalla Parte_1 (doc. da 9 a 12), i documenti da 143 a 145 costituivano prova contraria

Arbitrato in Italia

rispetto allegazione in fatto della CP_2 svolte solo con la seconda memoria dd. 28.9.20, i documenti 147 e 148 costituivano di documenti venuti ad esistenza successivamente alla scadenze processuali ovvero conosciuti dopo tale momento e come tali sempre ammessi nella produzione del processo.

Deduce la soc. Style Grifone che l'arbitro non avrebbe spiegato le ragioni per le quali in ogni caso tale documentazione sarebbe stata ritenuta superflua.

Tale motivo di impugnazione deve ritenersi infondato in quanto diretto a censurare nel merito la decisione dell'arbitro il quale ha specificatamente indicato le ragioni per le quali la documentazione allegata alla seconda e terza memoria della Parte_1 doveva ritenersi tardiva (pagg 42 e segg lodo), richiamando espressamente il regolamento arbitrale sottoscritto dalle parti e dai rispettivi difensori con il quale era stata disciplinata la scansione del procedimento, sottolineando in particolare che con la seconda memoria potevano essere formulate prove dirette ma solo con riguardo ad eccezioni e domande nuove conseguenti alle domande avversarie e prova contraria, mentre con la terza memoria poteva essere dedotta solo prova contraria. L'arbitro ha ritenuto tardive le prove richieste con la seconda e terza memoria della Parte_1 in quanto dirette a provare fatti che si erano già allegati a sostegno delle proprie difese fin dalla prima memoria e che pertanto all'interno di tale memoria dovevano trovare supporto probatorio.

Peraltro risultano esplicitate dall'arbitro anche le ragioni per le quali le prove orali richieste della Parte_1 , le richieste di integrazione della CTU e le domande di acquisizione documentale erano superflue tenuto conto della motivazione del lodo, che ha affermato lo scioglimento del contratto per impossibilità sopravvenuta ai sensi dell'articolo 1464 c.c. e non per inadempimento della società affittante (pronuncia peraltro non impugnata dalla società Parte_1 ma di cui anzi si chiede la conferma al paragrafo 2.3 delle conclusioni "*Confermare il lodo nelle parti non impugnate di risoluzione del contratto ex art. 1464 cc*").

Arbitrato in Italia

E' significativa del resto la circostanza che nemmeno nell'impugnazione in esame la *Parte_1* abbia illustrato come la valutazione dei documenti ritenuti inammissibili in quanto tardivamente prodotti sarebbe stata rilevante in relazione alla decisione dell'arbitro, anche con riguardo alle sue domande di accertamento dell'inadempimento di controparte, comunque esaminate dall'arbitro; risulta pertanto non intaccata la valutazione dell'arbitro circa la valutazione delle prove in questione come superflue.

L'impugnazione principale proposta dalla *Parte_1* viene quindi rigettata integralmente.

La *CP_2* ha proposto impugnazione incidentale, lamentando la nullità del lodo in relazione alle previsioni dell'art. 829 comma 1 numeri 11 e 4 in quanto l'arbitro aveva ritenuto che l'azienda era stata consegnata in buono stato di manutenzione e quindi non richiedeva spese straordinarie e migliorie e che le eventuali migliorie non avevano determinato un incremento di valore dell'azienda, ma ciò nonostante aveva condannando in modo contraddittorio la società affittante al pagamento dell'importo di euro 126.248,25 in favore della società affittuaria a titolo di rimborso di spese straordinarie e di indennizzo delle migliorie effettuate nel corso del rapporto.

Con riferimento al medesimo capo del lodo, la società *Parte_1* deduce la nullità della decisione ai sensi dell'art. 829 numero 4 cpc per aver pronunciato su una domanda mai formulata dalla *[...] Pt_1* la quale aveva chiesto il ristoro degli interventi e migliorie senza tuttavia richiedere l'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore risultato utile al tempo della riconsegna dell'azienda, avendo proposto una semplice istanza di rimborso spese.

Va subito evidenziato che la soc. *Parte_1* aveva chiesto fin dal proprio atto introduttivo dell'arbitrato (memoria dd. 30.7.2020 paragrafo 5) il rimborso delle spese di miglioria e manutenzione che si erano rese necessarie per la gestione dell'azienda e che invece erano di competenza della soc.proprietaria. A fronte di tale domanda esplicitata anche nelle conclusioni ("*in ogni caso condannare la Controparte_2 a rimborso di tutte le spese sostenute dalla*

Arbitrato in Italia

Pt_1 *CP_6* *le e che sarebbero state di competenza della proprietaria*") l'arbitro ha ritenuto che tale domanda dovesse essere interpretata alla luce delle ragioni esposte dalla resistenza nel corso del giudizio arbitrale e dell'interesse sostanziale per il quale la stessa aveva chiesto la tutela arbitrale.

Va evidenziato che già nel corso arbitrale la difesa della *CP_2* aveva affermato che nessuna domanda di indennizzo ai sensi dell'articolo 2561 c.c. era stata proposta dalla società affittuaria (come si dà atto nel lodo- pag.51), ma sul punto l'arbitro aveva ribadito che la domanda di rimborso delle spese affrontate in luogo della proprietaria potesse essere interpretata includendovi tanto la manutenzione straordinaria come i miglioramenti, che rimanevano definitivamente acquisiti alla proprietà (pag. 51 lodo), richiamando a sostegno di tale motivazione la giurisprudenza secondo cui l'attività di interpretazione della domanda è riservata al giudice di merito.

Pertanto la censura in esame si risolve in realtà in una censura nel merito della decisione, in quanto viene dedotta nella sostanza un'erronea interpretazione della domanda proposta da una delle parti.

Nè è possibile affermare che la motivazione del lodo sia contraddittoria nella parte in cui da un lato ha ritenuto, utilizzando le valutazioni del c.t.u., che l'azienda non avesse al momento della restituzione un valore maggiore rispetto a quello che aveva il momento della consegna alla società affittuaria, e dall'altro ha condannato la società proprietaria al pagamento dell'importo di euro 126.248,25 a titolo di rimborso/ indennizzo in favore dell'affittuaria per i miglioramenti apportati e per le spese straordinarie sostenute nel corso della gestione dell'azienda.

L'arbitro ha infatti esplicitamente motivato tale sua decisione sulla base le seguenti considerazioni:

aderendo alle valutazioni del CTU, l'arbitro ha ritenuto che la società affittuaria aveva eseguito nel corso della gestione dell'azienda interventi straordinari e di migliorie nell'azienda per totali 140.969,65 (euro 91.853,15 prima del 27/11/17 ed euro 49.116,50 successivamente). Da tali somme è stato detratto l'importo di euro 14.721,40, relativo a beni e migliorie rimosse dell'affittuaria al momento della restituzione dell'azienda;

Arbitrato in Italia

sempre facendo proprie le valutazioni del c.t.u., l'arbitro ha ritenuto che l'azienda avrebbe subito un inevitabile decremento annuale di valore pari ad euro 54.560,00 (collegato al semplice esercizio) e quindi la stessa azienda avrebbe perso valore nel corso della durata del contratto di complessivi euro 160.000,00;

poiché il valore dell'azienda momento della restituzione era stato valutato dal CTU come sovrapponibile a quello che l'azienda aveva al momento della consegna alla soc. affittuaria, l'arbitro ha ritenuto che la conservazione di tale valore nonostante l'utilizzo dell'azienda (utilizzo al quale conseguiva necessariamente la perdita di valore per normale usura) fosse riconducibile proprio agli interventi effettuati dalla società affittuaria e per tale ragione ha riconosciuto in favore la stessa la somma di euro 126.248,25, che costituiva il minor valore tra perdita di valore dell'azienda derivante dal normale utilizzo ed il costo degli interventi effettuati dalla società affittuaria.

Trattandosi pertanto di censura nel merito delle motivazioni esposte nel lodo, il motivo di impugnazione è infondato.

La *CP_2* deduce la nullità del lodo anche con riguardo al capo della decisione con il quale non è stata accolta la domanda di condanna della *Parte_1* al risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento della soc. affittuaria, allo sviamento di clientela, al danno all'immagine in relazione all'articolo 829 numero 11 cpc, ritenendo contraddittoria l'affermazione dell'arbitro secondo cui l'esistenza di danni risulterebbero provati in capo alla soc. Sita, ma negando alcun risarcimento ritenendo non provata l'entità del danno subito.

Deduce la società *CP_* che erroneamente l'arbitro non abbia tenuto conto della relazione del proprio consulente allegata quale documento 75 che indicava nell'importo di euro 135.000 il danno subito per il mancato avvio della stagione estiva 2020, posto che la stagione estiva rappresenta per un hotel sito in Madonna di Campiglio il fatturato di circa un terzo rispetto all'intero ricavato annuale. Lamenta infine la soc. Sita che il danno avrebbe potuto essere liquidato in via equitativa. Anche con riguardo al

Arbitrato in Italia

mancato riconoscimento del danno da perdita di immagine la *CP_2* rileva che tale danno doveva essere riconosciuto in quanto essa aveva dovuto trasferire parte della clientela presso altri alberghi della zona aventi analoghe caratteristiche, circostanza che inevitabilmente le aveva arrecato una perdita di avviamento poiché la clientela poteva apprezzare altre strutture dove era stata ospitata ovvero aveva potuto decidere di trasferirsi presso altre località o altre strutture alberghiere a seguito dell'impossibilità dell'Hotel Grifone di fornire il servizio di accoglienza.

Anche tale motivo di impugnazione deve essere rigettato in quanto diretto ad ottenere una diversa motivazione con riferimento al rigetto della domanda proposta nel giudizio arbitrale.

Infatti l'arbitro ha ritenuto di non poter riconoscere il danno in questione sul rilievo che, a prescindere dalle risultanze delle prove orali circa il danno derivato dal ritardo nella restituzione in data 30.5.20 a fronte della cessazione del contratto al 30.4.20 (pag.41 lodo), "*qualsiasi raffronto che si volesse fare fra il volume d'affari, il numero di prenotazione, incassi, o altri parametri di redditività, per periodi anteriori al 30.5.2020 e per analoghi periodi posteriori a tale data, sarebbe inattendibile, poiché il periodo posteriore ha risentito di tutte le vicende legate alla situazione post Covid-19, che ha determinato per diversi mesi restrizioni agli spostamenti e successivamente un prudenziale ritorno alle situazioni precedenti la pandemia*".

Con riguardo allo sviamento di clientela per essere stati alcuni dei clienti indirizzati verso l'hotel Chalet del Brenta ("*gravitanti nell'orbita della società proprietaria della* *Parte_1* ") l'arbitro ha ritenuto non quantificabile un preciso danno in concreto.

Infine l'arbitro, con riferimento al ritardo con il quale era stato consegnato il piano delle prenotazioni, che avrebbe reso difficoltosa la ripartizione degli ospiti e l'avvio della stagione estiva, ha ritenuto che tale dato, pure emergente dall'istruttoria, non aveva condotto alla prova di un danno patrimoniale certo, né sotto il profilo dell'an nè sotto il profilo del quantum debeatur in considerazione del fatto che comunque la stagione estiva sarebbe partita in data 18.6.20 con la prima prenotazione stagionale

Arbitrato in Italia

coincidente con quella data e l'azienda era stata consegnata, sia pure con presenza di criticità, in data 30.5.20.

Tale essendo la motivazione contenuta nel provvedimento impugnato, deve ritenersi che il motivo di impugnazione in esame richieda il riconoscimento delle voci di danno pretese dalla *CP_2* in forza di una diversa valutazione nel merito delle considerazioni dell'arbitro (minore fatturato comunque riconducibile agli effetti della restrizione di movimenti conseguenti alla pandemia e arco di tempo trascorso tra la riconsegna dell'azienda in data 30.5.20 e l'inizio della stagione estiva in data 18.6.20).

Anche la richiesta di riconoscimento dei pretesi danni con quantificazione in via equitativa costituisce richiesta di rivalutazione del merito della decisione dell'arbitro.

Pertanto anche l'impugnazione incidentale deve essere rigettata.

Stante il rigetto dell'impugnazione principale e di quella incidentale, sussistono giusti motivi per l'integrale compensazione tra le parti delle spese del grado.

Segue al rigetto delle impugnazioni principali ed incidentali l'accertamento nei confronti della *[...] Controparte_7* , ai sensi dell'articolo 1 comma 17 della legge numero 228/12 che ha aggiunto il comma 1 quater all'articolo 13 del testo unico di cui al DPR numero 115/02, della sussistenza dell'obbligo di versamento da parte delle stesse dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per le stesse impugnazioni principali ed incidentali rigettate.

Infatti deve ritenersi che tale previsione, che si riferisce alle impugnazione in termini onnicomprensivi, sia finalizzata a disincentivare la proposizione di impugnazioni infondate, inammissibili, improcedibili e sia applicabile quando l'oggetto dell'impugnazione sia un provvedimento di natura giudiziale (cfr Cass. n. 37166/21), quale deve considerarsi il lodo arbitrale.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Trento, ogni diversa o contraria azione, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente decidendo, così provvede:

Arbitrato in Italia

1) rigetta l'impugnazione principale proposta dalla *Parte_1*, in persona del liquidatore, nonché l'impugnazione incidentale proposta dalla *Controparte_2* *[...]*, in persona del legale rappresentante, avverso il lodo pronunciato data 23.9.23 in Trento dall'arbitro unico, Avv. Cristina Postal;

2) compensa integralmente tra le parti le spese di lite del presente giudizio di impugnazione;

3) ai sensi dell'articolo 13, co. 1 quater DPR n.115/02, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della *Parte_1* e da parte della *[...]* *Controparte_2* dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto rispettivamente per l'impugnazione principale e per l'impugnazione incidentale.

Cosi deciso in Trento, lì 18.3.25.

Il Consigliere est. Il Presidente

(dr.ssa Renata Fermanelli) *(dr.ssa Liliana Guzzo)*

Arbitrato in Italia