



**REPUBBLICA ITALIANA**  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA**  
**Prima Sezione Civile**  
**R.G. 73/2023**

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

Dott. Guido Santoro	Presidente rel.
Dott. Federico Bressan	Consigliere
Dott. Francesco Petrucco Toffolo	Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta a ruolo il 12/01/2023, promossa con atto di citazione

da

*Parte\_1* p. iva *P.IVA\_1*, rappresentata e difesa dall'avv. Jacopo Molina con domicilio eletto presso il suo studio in Venezia – Mestre, via Rampa Cavalcavia n. 1, come da procura allegata in atti;

*impugnante*

contro

*Controparte\_1* c. f. *C.F.\_1*, *Controparte\_2* c. f. *C.F.\_2*, *Controparte\_3* c. f. *C.F.\_3*, [...] *CP\_4* c. f. *C.F.\_4*, *CP\_5*, c. f. *C.F.\_5*, *Controparte\_6*, c. f. *C.F.\_6*, *CP\_7*, c. f. *C.F.\_7* rappresentati e difesi dall'avv. Pier Vettor Grimani con domicilio eletto presso il suo studio in Venezia, Santa Croce 466/G, come da procura allegata alla comparsa di costituzione;

*parte impugnata*

**Oggetto: Impugnazione lodo nazionale (art. 828 c.p.c.)**

*Conclusioni delle parti*



*Parte impugnante*

*Voglia l'ecc. Corte di Appello adita, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, annullare/riformare il lodo arbitrale del 13.1.2022 (ad eccezione del punto 2.1, pp. 24-25), non notificato, pronunciato dall'arbitro unico prof. avv. Stefano Delle Monache nella Procedura di Arbitrato N. 7-179/2021 presso la Camera Arbitrale di Venezia per i motivi tutti di doglianza di cui alla presente impugnazione e, per l'effetto In via preliminare: sospendere l'efficacia esecutiva del lodo arbitrale ex art. 830 c.p.c.;*

*In via preliminare: dichiarare inammissibile/nulla la domanda di arbitrato per violazione dell'art. 10 del Regolamento degli Arbitrati della Camera Arbitrale di Venezia;*

*In via subordinata, nel merito, senza nulla riconoscere o sanare:*

- respingere le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto;*
- respingere le domande di accertamento/declaratoria di asserita risoluzione contrattuale in quanto infondate in fatto ed in diritto, in via subordinata anche per esenzione di responsabilità della conduttrice ex art. 3, c. 6-bis D.L. 6/2020, convertito in legge dalla L. 13/2020, così come aggiunto dall'art. 91, c. 1 del D.L. 18/2020, con declaratoria altresì di non debenza di penale alcuna;*
- rigettare la domanda di immediato rilascio degli immobili locati per essere infondata in fatto ed in diritto;*
- rigettare la domanda di condanna nei confronti di Parte\_1 avendo questa pagato per intero quanto convenuto;*
- accertare, dichiarare e disporre, con riferimento al contratto di locazione commerciale del 21.4.2006 tra Parte\_1 e i signori CP\_5 e CP\_1 relativo all'unità in Cannaregio 5858-5860-5861-ò5862-5863-5864-5865-5866-5866/A Venezia, per il periodo di persistenza degli effetti della pandemia COVID-19 da febbraio 2021 fino a (quanto meno) dicembre 2022 (nulla essendo dovuto per i mesi di marzo e aprile 2021, essendo stato il Veneto in c.d. "zona rossa"), ai sensi del combinato disposto dell'art. 1623 c.c. e dell'art. 12 delle Disposizioni sulla legge in generale, degli artt. 1258 e 1464 c.c., anche ex artt. 1174, 1374, 1175 e 1375 c.c. e 2 Cost., che il canone di locazione, per il periodo di persistenza degli effetti della pandemia COVID-19 da gennaio 2021 a (quanto meno) dicembre 2022 compresi*



(fermo quanto sopra con riferimento alle mensilità di marzo e aprile 2021) deve essere ridotto, quantificando l'ammontare del canone in misura pari ad un quarto e comunque più che dimezzata rispetto alla previsione contrattuale, e comunque da determinarsi anche ex artt. 2932 e 1226 c.c. ed art. 12 Disposizioni Preliminari al Codice Civile, anche a mezzo di CTU (anche solo contabile), anche per impossibilità dell'oggetto della causa, con riferimento alla Relazione tematica N. 56 dell'8.7.2020 della Corte di Cassazione.

Con richiesta di restituzione di quanto pagato (doc. 6 e 14 Fascicolo fase di impugnazione) e dovesse essere pagato in ragione dell'impugnato lodo arbitrale, configurando (quanto meno parzialmente) un indebito.

Con condanna a carico dei comproprietari tutti suindicati a rifondere *Parte\_1*

[...] dei costi e delle spese di arbitrato, oltre agli interessi.

Con condanna a carico dei comproprietari tutti suindicati del pagamento delle spese e competenze legali a favore di *Parte\_1* del doppio grado di giudizio.

In via istruttoria: la difesa di parte convenuta chiede di essere ammessa a provare per testi le seguenti circostanze:

1) "Vero che in data 8.12.2020 i locali posti al piano terreno dell'albergo e ristorante "*Pt\_1*" in Cannaregio 5858-5860-5861-5862-5863-5864-5865-5866-5866/A Venezia venivano squassati dall'acqua alta come da doc. 91 che le si rammostra?";

2) "Vero che *Parte\_1* negli anni 2020 e 2021 contraeva i mutui che le si rammostrano sub doc. 8?";

3) "Vero che i registri IVA 2019, 2020 e 2021 che le si rammostrano sub doc. 9 sono quelli inviati all'Agenzia delle Entrate entro i rispettivi termini fiscali?";

4) "Vero che i ricavi di *Parte\_1* relativi all'albergo ed al ristorante *Pt\_1* in Cannaregio 5858-5860-5861-5862-5863-5864-5865-5866-5866/A Venezia per gli anni 2019, 2020 e 2021 sono quelli che le si rammostrano sub docc. 9, 102, 103 e 104?";

Si indicano a testi i signori *Tes\_1*, nato a Venezia il 7.3.1976 e residente in Via Miranese 179 Venezia – Mestre, la signora *Testimone\_2*, nata a San Stino di Livenza (VE) il 2.2.1956 e residente in Via Daniele Manin 33 San Stino di Livenza (VE), la dott.ssa *Tes\_3* domiciliata presso Studio DotcomM S.T.P. Studio Veneziano S.a.s. in Cannaregio 4391/A Venezia, la dott.ssa *Testimone\_4*,



domiciliata presso Studio DotcomM S.T.P. Studio Veneziano S.a.s. in Cannaregio 4391/A Venezia il direttore o chi per esso di CentroMarca Banca Credito Cooperativo, Filiale di Cannaregio 3823 Venezia, il direttore o chi per esso di Banca Intesa San Paolo S.p.A., Filiale di Campo Manin San Marco 4216 Venezia, la signora *Testimone\_5* di Fidimpresa Banca Intesa San Paolo S.p.A. San Marco 4216 Venezia, il direttore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Filiale di Scorzé, Via Venezia 64 Scorzé (VE).

Si chiede disporsi CTU, ponendo al Consulente il seguente quesito:

“Il CTU, esaminati gli atti e i documenti versati in arbitrato, avuto accesso ad ogni atto e documento utile presso la Pubblica Amministrazione e gli Organismi di diritto pubblico, stimi il canone (anche modulandolo pro tempore) applicabile per gli anni 2021 e 2022 con riferimento alla locazione del compendio immobiliare sito in Cannaregio 5858-5860-5861-5862-5863-5864-5865-5866-5866/A Venezia, alla luce degli effetti economici provocati dalle acque alte eccezionali dei mesi di novembre-dicembre 2019, dicembre 2020 e dal diffondersi della pandemia COVID-19, avuto riguardo ai corrispettivi di *Parte\_1* per gli anni 2019, 2020 e 2021 ed all’incidenza della clientela turistica sull’attività aziendale”.

In denegata ipotesi di ammissione delle istanze istruttorie ex adverso formulate, *Parte\_1* chiede di essere abilitata a fornire prova contraria, indicando a testi quelli indicati in memoria a prova diretta dell’1.9.2021 ed il dott. [...]

*Tes\_6* domiciliato in Cannaregio 4391/A Venezia.

Parte impugnata

voglia l’intestata Ecc.ma Corte d’Appello, ogni contraria istanza reietta e disattesa:

- 1) dichiarare inammissibile l’impugnazione del lodo arbitrale;
- 2) respingere comunque l’impugnazione del lodo arbitrale;
- 3) respingere ogni domanda, anche istruttoria, di controparte;
- 4) disporre la rifusione delle spese del giudizio.

In fatto.-

1. Con domanda di arbitrato del 28 aprile 2024, *Controparte\_1* *CP\_4* in qualità di procuratore generale di *CP\_5*, *Controparte\_6* e *CP\_7* promuovevano giudizio arbitrale innanzi alla Camera Arbitrale di Venezia, chiedendo la risoluzione del contratto di locazione del 21 aprile



2006 (registrato in data 12.5.2006 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Venezia, Serie atti privati n. 2289) stipulato con la società *Parte\_1* nonché la risoluzione del successivo e collegato “*Accordo di riduzione temporanea del canone di locazione (periodo 1 febbraio 2020 – 31 gennaio 2021)*” siglato il 6 agosto 2020 (registrato all’ Agenzia delle Entrate il 24..2020, prot. n. 20092412223410753), concluso fra le parti su richiesta dell’ [...] *Parte\_1* in seguito alla emergenza sanitaria Covid 19 e ai provvedimenti restrittivi della mobilità che incidavano negativamente sul normale svolgimento dell’attività alberghiera svolta dalla predetta società.

2. Il contratto di locazione aveva ad oggetto un immobile, sito in Venezia, Sestiere di Cannaregio ai civici nn. 5858-5860-5861-5862-5863-5864-5865-5866-5866/a (oggi individuato al NCEU di Venezia, foglio 12, particella 3805, sub 5, z.c. 1, cat. D/2, rendita € 29.184,00, già individuato al Catasto Urbano del Comune di Venezia con la scheda prot. n. 214 in data 17.2.1984), concesso in locazione alla società *Parte\_1* e adibito a struttura ricettiva alberghiera da parte degli allora comproprietari del bene, e cioè *Parte\_2* , *Parte\_3* , *Controparte\_6* e *CP\_5* , successivamente divenuti, a seguito di varie vicende, *Controparte\_1* *CP\_7* [...] , *Controparte\_6* , *CP\_5* , *Controparte\_3* e *CP\_2* [...] *Parte\_1*
3. La durata della locazione, secondo l’art. 3 del Contratto, era prevista in “9 (nove) anni con decorrenza dal 1 maggio 2006 e scadenza il 30 aprile 2015”, ma con rinuncia da parte dei locatori “alla facoltà di diniego del contratto di locazione alla prima scadenza del 30 aprile 2015 anche qualora dovessero ricorrere le ipotesi di cui all’art. 29 della L.392/78”.
4. Il canone annuo di locazione previsto originariamente dal contratto era pari ad euro 360.000 annui, elevato a euro 413.440,32 annuali in ragione degli aumenti ISTAT.
5. Gli attori lamentavano una serie di inadempimenti, con riguardo agli obblighi previsti dall’Accordo del 6.08.2020 sia di pagamento del canone sia di versamento dell’imposta di registro (pro quota) che degli aumenti ISTAT maturati fino al 31.1.2020. Secondo gli attori, la convenuta era da considerarsi



in mora: a) rispetto al pagamento del 50% dei canoni di luglio, agosto e settembre 2020 per € 51.181,02; b) rispetto al pagamento del 60% dei canoni di ottobre e novembre 2020 per € 40.944,82; c) rispetto al pagamento dei canoni di dicembre 2020, gennaio, febbraio, marzo, aprile 2021 per € 170.603,40; d) rispetto al pagamento del 50% dei costi di registrazione per € 10.745,16; e) rispetto al pagamento delle differenze per aumento ISTAT per € 17.943,87, per un totale di € 291.418,27. Inoltre, evidenziavano l'indisponibilità della convenuta, a formalizzare le modifiche concordate nell'accordo siglato il 6.08.2020 e a provvedere, come previsto, alla cessione del credito d'imposta per i mesi da luglio 2020 in avanti, risultando la conduttrice inadempiente anche con riguardo all'obbligo di rinegoziazione di cui all'art. 4 dell'accordo.

6. Sulla base di tali premesse la domanda di arbitrato veniva proposta sulla scorta della clausola compromissoria dell'art. 6 dell' Accordo di riduzione, la quale così recita: *"qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, all'adempimento, all'esecuzione della presente scrittura privata nonché qualsiasi controversia ad essa connessa e riferita verrà definita mediante arbitrato amministrativo della Camera Arbitrale di Venezia, secondo il proprio regolamento vigente al momento dell'insorgere della controversia, alla quale è demandata la nomina dell'Arbitro Unico"*. Gli attori chiedevano all'Arbitro Unico di: - accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione del Contratto e dell'Accordo a far data dal 13.04.2021, in forza delle clausole risolutive contenute; - in subordine, dichiarare la risoluzione del Contratto e dell'Accordo per grave inadempimento della Condittrice; condannare la convenuta al rilascio dell'immobile immediato; condannare la convenuta al pagamento della somma complessiva di € 291.418,27 oltre ai canoni/ indennità maturandi fino alla riconsegna e oltre agli interessi moratori ex d.lgs. n. 231/2002 dalle singole scadenze al saldo; - dichiarare la convenuta al pagamento della penale di € 1.184,00 per ogni giorno di occupazione dell'immobile dal 13.04.2021 fino alla riconsegna con condanna della Convenuta al pagamento dei costi dell'arbitrato e delle spese legali.
7. Il Consiglio Arbitrale della Camera Arbitrale di Venezia nominava il Prof. Avv. Stefano Delle Monache come Arbitro Unico.



8. In data 15 maggio 2021, si costituiva nel procedimento arbitrale *Parte\_1* [...] che contestava le domande attoree, deducendo di aver effettuato i versamenti pattuiti con l'accordo del 6.08.2020; negava che fosse stata definita e accettata alcuna modifica dell'Accordo medesimo; eccepiva l'inammissibilità e o la nullità della domanda di arbitrato per mancata sottoscrizione da parte degli attori, nonché la nullità della domanda di risoluzione per non essere stata proposta dalla totalità o comunque dalla maggioranza dei comproprietari. Nel merito, la convenuta evidenziava le difficoltà economiche da essa incontrate per la drastica riduzione dell'afflusso dei turisti a Venezia dovuto, sia ai fenomeni eccezionali dell'acqua alta a fine 2019 e, in seguito, al diffondersi dell'emergenza sanitaria Covid – 19, a partire dal febbraio 2020, deducendo, così, la sopravvenuta impossibilità di attuazione del rapporto contrattuale per *factum principis* e, in ogni caso, la propria assenza di colpa, con conseguente, infondatezza, nel merito delle, domande attoree di risoluzione.
9. All'udienza del 15.10.2021, l'Arbitro Unico prendeva atto dell'intervento tempestivo dei due comproprietari in origine non costituitisi nel giudizio arbitrale, *Controparte\_2* e *Controparte\_3* che avanzano le stesse domande e istanze degli attori.
10. All'esito dell'udienza di trattazione, l'Arbitro Unico fissava la causa in decisione, assegnando alle parti i rispettivi termini per la precisazione delle conclusioni e per il deposito della, successiva, memoria conclusionale.
11. In data 13.01.2022, l'Arbitro depositava il lodo dal seguente testuale dispositivo:
- "L'Arbitro Unico così provvede, pronunciandosi in via definitiva sulle domande, eccezioni e difese tutte proposte dalle parti:*
- 1) *Dichiara risolto per inadempimento di *Parte\_1* a far data dal 30.4.2021, il "Contratto di locazione" del 21.4.2006 (registrato in data 12.5.2006 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Venezia, Serie Atti Privati n. 2289), nonché il successivo "Accordo di riduzione temporanea del canone di locazione (Periodo 1 febbraio 2020 - 31 gennaio 2021)" del 6.8.2020 (registrato all'Agenzia delle Entrate il 24.9.2020, prot. n. 20092412223410753);*
  - 2) *ordina il rilascio dell'immobile oggetto del contratto risolto, fissando per l'esecuzione il termine di nove mesi dalla data di trasmissione del lodo alla Convenuta;*



3) condanna *Parte\_1* a versare ai Locatori, per i canoni ed ulteriori oneri dovuti fino alla data del 31.1.2021, la somma complessiva di € 189.056,23, con interessi dalla domanda al saldo;

4) ridetermina i canoni dovuti per i mesi di febbraio, marzo e aprile 2021 nella somma di € 17.060,34 mensili, e condanna *Parte\_1* al pagamento di tale somma per ciascun mese, salvo lo scomputo degli importi già corrisposti di € 3.412,07 per il mese di marzo e di € 13.648,27 per il mese di aprile, con interessi dalla scadenza contrattuale (il giorno 5 di ciascun mese) al saldo;

5) condanna *Parte\_1* per la detenzione dell'immobile successiva alla risoluzione del contratto, al pagamento a far data dal 30.4.2021 della somma di € 17.060,34 mensili, salvo lo scomputo degli importi già corrisposti, con interessi decorrenti dal giorno 5 di ciascun mese e fino al saldo;

6) ridetermina la penale contrattuale da ritardo nella riconsegna dell'immobile in € 592,00 al giorno, e condanna *Parte\_1* al pagamento di tale somma giornaliera fino all'effettiva riconsegna dell'immobile, con interessi dal dì del dovuto al saldo;

7) determina in € 21.000,00 il totale delle spese di lite, oltre a C.P.A. ed IVA, condannando *Parte\_1* per i motivi di cui in narrativa, alla rifusione delle stesse ai Locatori nella misura di 2/3;

8) pone le spese del presente procedimento arbitrale nella misura di 2/3 a carico di [...] *Parte\_1* e per 1/3 a carico dei Locatori, ferma la solidarietà di tutti nei confronti, rispettivamente, dell'Arbitro Unico e della Camera Arbitrale di Venezia, liquidando tali spese come segue (salvo scomputo delle somme già versate a titolo di fondo spese, come specificato al VII):

- quanto all'onorario dell'Arbitro Unico, € 26.400,00, oltre a C.P.A. ed IVA;

- quanto agli importi dovuti alla Camera Arbitrale di Venezia, € 7.200,00 per spese generali, € 672,00 per marche da bollo, € 58,00 per spese postali, il tutto oltre ad IVA.”

12. Avverso il lodo, *Parte\_1* proponeva impugnazione sulla base dei seguenti motivi, così testualmente titolati:

1. Nullità del lodo per violazione dell'art. 829, c. 1, NN. 4), 7) e 11) c.p.c. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 10 (Domanda di arbitrato) del Regolamento degli Arbitrati della Camera Arbitrale di Venezia. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 82 c.p.c.

2. Nullità del lodo per violazione dell'art. 829, c. 1, NN. 4), 7) e 11) c.p.c. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 4 dell'Accordo di riduzione del 6.8.2020. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 5 del contratto di locazione e dell'art. 2b) dell'Accordo di riduzione del 6.8.2020 e degli artt. 1457-1454 e 1455 c.c., anche sotto il profilo della mancata applicazione del venir meno del principio c.d. rebus sic stantibus e, per l'effetto, nullità della declaratoria di risoluzione del contratto di locazione.



3. Nullità del lodo per violazione dell'art. 829, c. 1, NN. 11) e 12) c.p.c. per violazione/falsa e comunque mancata applicazione dell'art. 3 (Attuazione delle misure di contenimento), c. 6-bis D.L. 6/2020 (Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19), convertito in legge dalla L. 13/2020, così come aggiunto dall'art. 91, c. 1 del D.L. 18/2020 (Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), anche con riferimento alla asserita violazione dell'art. 2 c) della scrittura privata del 6.8.2020 ed anche con riferimento agli artt. 4 e 8 del contratto di locazione;

4. Nullità del lodo per violazione dell'art. 829, c. 1, NN. 11) e 12) c.p.c. per omessa pronuncia. Violazione dell'art. 112 c.p.c. sotto altro profilo.

13. *Controparte\_1* *Controparte\_2* *Controparte\_3* *CP\_4* *CP\_5* [...] , *Controparte\_6* , *CP\_7* , si sono costituiti in causa, resistendo al gravame ed evidenziandone l'inammissibilità.

14. Con ordinanza del 16 maggio 2024, la Corte rigettava l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza e, fissati i termini per la precisazione delle conclusioni, il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, rinviava per la rimessione in decisione l'udienza dell'8 maggio 2025.

15. All'udienza dell'8 maggio 2025 la causa è stata riservata per la decisione. In diritto.-

*In diritto.-*

1. Va in primo luogo rilevato come debba trovare applicazione alla presente controversia il testo degli artt. 827 e seguenti c.p.c. quale novellato dal d. lgs. n. 40/2006, normativa questa che si applica agli arbitrati la cui domanda sia stata proposta dopo l'entrata in vigore del citato decreto legislativo, e pertanto anche al presente, originato da un contratto di locazione con clausola arbitrale stipulato tra le parti in data 21.4.2006 e un successivo accordo di rimodulazione della quota del canone di locazione stipulato in data 06.08.2020.

2. L'art. 829 c.p.c., nella nuova formulazione, ha previsto che l'impugnazione per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia è ammessa solo se è espressamente disposta dalle parti o dalla legge; o in caso di decisioni contrarie all'ordine pubblico, nelle controversie previste dall'art. 409 c.p.c., o



relativamente a questioni pregiudiziali su materie che non possono essere oggetto di convenzione di arbitrato. Con tale modifica è stato ulteriormente delimitato l'ambito di impugnazione del lodo nell'ottica della salvaguardia di una maggiore stabilità della decisione arbitrale a fondamento della quale si rinviene la libertà di autodeterminazione negoziale che si esprime nella redazione della clausola compromissoria stipulata tra le parti di un contratto, che convengono nel senso di devolvere agli arbitri la composizione dei propri interessi, nell'eventualità di un conflitto.

3. Nel caso di specie, va precisato che, l'art. 22 rubricato " Clausola arbitrale" del contratto di locazione dispone che *"Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, risoluzione del presente contratto e successivi patti, e comunque ad essi connessa, verrà definita mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, presso la Camera di Commercio di Venezia, secondo il proprio regolamento vigente all'epoca della controversia, demandando le parti alla Camera Arbitrale di Venezia la nomina di tutti i componenti la terna arbitrale"*. Mentre, l'art. 6 dell'Accordo di riduzione temporanea del canone di locazione (d'ora in avanti anche solo "Accordo") statuisce che *"qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, all'adempimento, all'esecuzione della presente scrittura privata nonché qualsiasi controversia ad essa connessa e riferita verrà definita mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il proprio regolamento vigente al momento dell'insorgere della controversia, alla quale è demandata la nomina dell'Arbitro Unico"*. Entrambi tali previsioni demandano all'Arbitro unico la decisione di qualsiasi controversia insorta tra le parti e nessuna di esse consente l'impugnazione per la violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia.
4. Deve pertanto ritenersi ammissibile nella presente fattispecie l'impugnazione del lodo nelle sole ipotesi previste dall'art. 829 comma 1 c.p.c.
5. Non è poi inutile premettere che l'impugnazione del lodo, differentemente dall'appello, è un'impugnazione a critica vincolata, nella quale la cognizione devoluta alla corte d'appello è limitata, in fase rescindente, alla verifica dell'ipotesi di nullità dedotte dalle parti e previste dall'art. 829 c.p.c.



6. Richiamata la natura del giudizio di impugnazione del lodo e chiarito che si tratta di verificare le ipotesi di nullità lamentate dall'impugnante che non riguardino violazione di regole di diritto attinenti al merito, vanno richiamati i ricevuti insegnamenti giurisprudenziali di legittimità sulle ipotesi di nullità previste dall'art. 829 c.p.c. e alla luce dei quali condurre la disamina dei motivi di impugnazione articolati.
7. Occorre partire dalla considerazione che, avendo il giudizio di impugnazione del lodo arbitrale ad oggetto unicamente la verifica della legittimità della decisione resa dagli arbitri e non il riesame delle questioni di merito ad essi sottoposte, *“l'accertamento in fatto compiuto dagli arbitri, qual è quello concernente l'interpretazione del contratto oggetto del contendere, non è censurabile nel giudizio di impugnazione del lodo, con la sola eccezione del caso in cui la motivazione del lodo stesso sia completamente mancante o assolutamente carente.”* (Cass. n. 3356/2024).
8. Il giudizio di impugnazione del lodo arbitrale ha ad oggetto unicamente la verifica della legittimità della decisione resa dagli arbitri, non il riesame delle questioni di merito ad essi sottoposte, sicché l'accertamento in fatto compiuto dagli arbitri, quale è quello concernente l'interpretazione del contratto oggetto del contendere, non è censurabile nel giudizio di impugnazione del lodo, salvo che la motivazione sul punto sia completamente mancante od assolutamente carente (Cass. n. 19602/2020).
9. Il vizio afferente all'invalida o irregolare costituzione del collegio arbitrale (anche costituito per obbligo di legge), derivante dal fatto che la nomina sia stata effettuata in violazione dei modi e delle forme di cui ai Capi I e II del titolo VIII del libro IV del codice civile, va ricondotto non già all'art. 158 c.p.c., relativo al vizio di costituzione del giudice, ma alle nullità previste dall'art. 829, comma 1, n. 2, c.p.c, in quanto il lodo arbitrale, che costituisce una decisione per la soluzione della controversia sul piano privatistico, non può in alcun modo accostarsi a un "dictum" giurisdizionale; tale carattere è stato accentuato dalla l.n. 25 del 1994, senza che le modifiche apportate dall'art. 819-ter c.p.c., introdotto dal d.lgs.n. 40 del 2006, possano condurre ad una diversa linea ricostruttiva dell'istituto (Cass. 7335/2023).
10. Con riferimento al vizio di cui all'art. 829 n. 9 c.p.c., la s. Corte ha chiarito che



vengono in rilievo le sole violazioni del contraddittorio che si traducono nell'impedimento per una delle parti di svolgere le proprie difese in modo paritario rispetto all'altra, oppure di svolgere le proprie difese in modo pieno di fronte agli arbitri, in ogni fase del procedimento arbitrale, anche nella fase istruttoria. Il limite del rispetto del principio del contraddittorio - ha affermato la giurisprudenza di legittimità (Cass., Sez. I, 4 aprile 2018, n. 8331) - va opportunamente adattato al giudizio arbitrale, dovendo essere offerta alle parti, al fine di consentire loro un'adeguata attività difensiva, la possibilità di esporre i rispettivi assunti, di esaminare e analizzare le prove e le risultanze del processo, di presentare memorie e repliche e conoscere in tempo utile le istanze e richieste avverse. L'omessa osservanza del principio del contraddittorio, d'altra parte, non è un vizio formale, ma di attività: la questione della violazione del contraddittorio deve essere esaminata non sotto il profilo formale ma nell'ambito di una ricerca volta all'accertamento di una effettiva lesione della possibilità di dedurre e 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; ne consegue che la nullità del lodo e del procedimento deve essere dichiarata 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., Sez. I, 7 settembre 2020, n. 18600).

Il rispetto del principio del contraddittorio costituisce un requisito essenziale per lo stesso funzionamento del giudizio arbitrale e deve sussistere anche quando la controversia sia deferita ad arbitri. Il mancato rispetto di tale requisito comporta l'impugnazione per nullità del lodo, a condizione, però, che la parte impugnante allegghi lo specifico pregiudizio subito in conseguenza della violazione del principio del contraddittorio (Cass. 16118/2024).

In particolare, il rispetto del principio del contraddittorio non deve essere valutato sotto il punto di vista strettamente formale, ma nell'ambito di una ricerca volta all'accertamento di una effettiva lesione della possibilità di dedurre e 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. 18600/2020).



Secondo Cass. n. 16118/2024 *“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 do conoscere in tempo utile le istanze e le richieste avverse”*.

11. Con specifico riguardo alla ipotesi di nullità del lodo di cui al n. 11 dell'art. 829 c.p.c. ossia *“se il lodo contiene disposizioni contraddittorie”*, il giudice di legittimità ha chiarito che tale vizio richiede una inconciliabilità tra le parti del dispositivo ovvero tra parti della motivazione di tale entità da rendere impossibile la ricostruzione della *ratio decidendi* e, quindi, da integrare una sostanziale mancanza di motivazione (Cass. 15136/2000). Nell'ambito di tale orientamento si è affermato il principio per cui in tema di arbitrato, la sanzione di nullità prevista per il lodo contenente disposizioni contraddittorie *“non corrisponde a quella dell'art. 360, co. 1, n. 5, c.p.c., ma va intesa nel senso che detta contraddittorietà deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione ed il dispositivo, mentre la contraddittorietà interna tra le diverse parti della motivazione, non espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo, può assumere rilevanza, quale vizio del lodo, soltanto in quanto determini l'impossibilità assoluta di ricostruire l'iter logico e giuridico sottostante alla decisione, per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale”* (Cass. 11895/2014; 1258/2016).

Nella descritta cornice ricostruttiva dell'ambito di rilevanza del vizio previsto dal n. 11 dell'art. 829 c.p.c., la deduzione di una nullità ai sensi della ora citata disposizione normativa esige la positiva verifica di una contraddittorietà fra i vari capi del dispositivo ovvero fra quanto statuito nel dispositivo del lodo e quanto ritenuto in motivazione.

12. La nullità del lodo per omessa pronunzia su domande ed eccezioni delle parti, in conformità alla convenzione di arbitrato, ex art. 829, comma 1, n. 12, c.p.c., è configurabile solo nel caso di mancato esame, da parte degli arbitri, di questioni di merito e non anche di rito, nel qual caso l'impugnazione per nullità può essere proposta soltanto, in base ad altri numeri del medesimo art. 829 c.p.c., per far valere la mancanza delle condizioni per la decisione nel merito da parte degli



arbitri (Cass. 15613 del 04/06/2021).

13. Va poi ricordato che non può essere contestata a mezzo della impugnazione per nullità del lodo arbitrale la valutazione dei fatti dedotti e delle prove acquisite nel corso del procedimento arbitrale, in quanto tale valutazione è negozialmente rimessa alla competenza istituzionale degli arbitri (Cass. 4397/2006; Cass. 17097/2013; Cass. 16553/2020; Cass. 27954/2022; Cass. 13604/2024).

Il giudizio circa l'ammissibilità e rilevanza di mezzi istruttori deriva da evidenti esigenze di razionalità ed economia, e non è incompatibile col rispetto del principio del contraddittorio (nella specie, il ricorrente censurava, quale violazione del principio del contraddittorio ex art. 829 n. 9, il rigetto, da parte dell'arbitro rituale, di richieste istruttorie, senza alcuna motivazione) (Cass. civ., Sez. II, 21/09/2001, n. 11936).

14. Alla luce di tali ricevuti principi vanno passati in disamina i motivi formulati dall'impugnante.

15. È peraltro opportuno ripercorrere, sia pure in via di sintesi, l'iter logico-giuridico seguito dall'arbitro per pervenire alla sua decisione.

16. L'arbitro ha, innanzi tutto, respinto l'eccezione preliminare sollevata da [...]

*Parte\_I* basata sulla mancanza della sottoscrizione personale della parte alla domanda di arbitrato a fronte della previsione dell'articolo 10 del regolamento della Camera Arbitrale di Venezia, rilevando:

- che la previsione dell'articolo 10 andava letta congiuntamente con quella contenuta nell'articolo 6, relativo alla facoltà delle parti di difendersi personalmente, *“di tal ché niente esclude che la stessa domanda di arbitrato sia sottoscritta, anziché dalla parte direttamente, da un suo procuratore munito di idoneo potere rappresentativo”*;

- che il tenore della procura rilasciata in calce alla domanda di arbitrato era di ampiezza tale (con espressa facoltà di *“sottoscrivere gli atti del procedimento”*) da consentire di ritenere che la domanda di arbitrato *“potesse essere sottoscritta dal legale incaricato (anche) dell'assistenza tecnica legale”*;

- che *“la sottoscrizione apposta alla procura in calce alla domanda di arbitrato vale a far sì che la domanda stessa e i suoi contenuti debbano considerarsi fatti propri dagli attori”*



17. Disattesa l'eccezione relativa alla necessità che la domanda di risoluzione del contratto provenisse da tutti i comproprietari (paragrafo 2.1.), l'arbitro ha proceduto alla ricostruzione e interpretazione dell'Accordo 6-8-2020 al quale le parti erano pervenute per far fronte al fatto nuovo sopravvenuto rappresentato dall'emergenza pandemica da COVID-19 e idoneo ad alterare l'equilibrio del rapporto contrattuale di locazione. L'arbitro ha constatato che con tale Accordo le parti ebbero a regolamentare le conseguenze sul rapporto contrattuale dell'emergenza sanitaria, rinegoziando i termini del rapporto e ristabilendo un nuovo equilibrio economico del contratto. L'arbitro ha osservato che il fenomeno dell'acqua alta eccezionale del 2019 doveva del pari essere stato tenuto presente dalle parti in tale nuova negoziazione, trattandosi di fenomeno in allora già verificatosi e in ordine al quale, nondimeno, le parti nulla ebbero a prevedere.
18. L'arbitro si è poi posto (paragrafo 2.5.) la questione se il riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria con l'adozione di ulteriori misure restrittive a livello governativo nell'autunno del 2020 potesse rappresentare un ulteriore fattore idoneo a sconvolgere l'equilibrio contrattuale raggiunto con l'accordo dell'agosto del 2020, fornendo risposta negativa, sulla base di due rilievi: i.) all'agosto 2020 la eventualità di una recrudescenza della emergenza sanitaria era del tutto prevedibile; ii.) le parti stesse avevano contemplato l'eventualità di un riacutizzarsi della pandemia, stabilendo un obbligo di rinegoziazione sia per il caso dell'adozione di nuovi provvedimenti normativi sia per il caso del protrarsi dell'emergenza sanitaria (paragrafi 2.6.-2.7.).
19. Il lodo ai successivi paragrafi 2.8.-2.9. ha censito la regolamentazione che le parti hanno previsto per fornire un nuovo equilibrio contrattuale a fronte delle conseguenze dell'emergenza sanitaria sull'attività imprenditoriale del conduttore, mediante la previsione di una rimodulazione dei pagamenti con decurtazione del canone di affitto e con nuovi termini di pagamento.
20. L'arbitro ha quindi constatato che gli inadempimenti lamentati dai locatori rispetto alle previsioni dell'Accordo dell'agosto 2020 erano oggettivamente sussistenti (paragrafi 2.10), passando quindi alla disamina della loro imputabilità alla società conduttrice, tenuta anche presente la previsione dell'articolo 3, co. 6bis, d.l.6/2020.



21. L'arbitro è pervenuto a ritenere l'imputabilità alla società conduttrice dell'inadempimento sulla base di un duplice rilievo: i.) il pagamento con ritardo delle mensilità che in base all'Accordo erano ridotte del 50% non poteva trovare giustificazione su di un evento (il protrarsi della pandemia) che le parti avevano preso direttamente in considerazione, assumendo le relative contromisure; ii.) l'obbligo di rinegoziazione che le parti avevano stabilito proprio per il caso di un prolungamento dell'esigenza sanitaria con adozione di nuovi provvedimenti governativi e il concreto avvio di trattative fra le parti ad opera della locatrice non aveva corrisposto ... non autorizzavano la conduttrice a operare una unilaterale riduzione al 40% del canone senza operare a favore del proprietario la cessione del credito d'imposta per il restante 60%: il che pure conculcava l'imputabilità dell'inadempimento alla società *Parte\_I*
22. L'arbitro al paragrafo 2.24. ha quindi affrontato la questione della risoluzione del rapporto di locazione per inadempimento della conduttrice.
23. In merito alla clausola risolutiva espressa prevista dal contratto e invocata dalla parte locatrice, l'arbitro ha ritenuto che solo con la domanda di arbitrato poteva ravvisarsi una dimostrata volontà della locatrice di avvalersi di quella clausola risolutiva espressa e ha quindi dichiarato la risoluzione del contratto a far data dal 28 aprile 2021, ossia, appunto, dalla data della domanda di arbitrato.
24. Al paragrafo 2.27 l'arbitro ha quindi tratto le conseguenze della dichiarata risoluzione del contratto stabilendo i termini per il rilascio dell'immobile (fissando a tal fine un termine di 9 mesi) e al successivo paragrafo 2.28 determinando le somme a titolo di canoni ancora dovute dal conduttore.
25. L'arbitro, quanto ai mesi di febbraio, marzo e aprile 2021, non fatti oggetto di alcuna previsione nell'Accordo dell'agosto 2020 ha ritenuto (paragrafi 2.29-2.31) e per i quali dunque non era possibile sostenere che la clausola *rebus sic stantibus* fosse stata messa fuori gioco dall'Accordo dell'agosto 2020, ha purtuttavia ritenuto di dover procedere a una riduzione del canone negli stessi termini stabiliti dall'Accordo attesa l'alterazione dell'equilibrio economico come originariamente stabilito dai contraenti.
26. Successivamente l'arbitro ha preso in disamina la domanda diretta alla condanna della locatrice al pagamento dell'indennità fino al rilascio dell'immobile (paragrafo



2.33.-2.34).

27. Al paragrafo 2.35 l'arbitro è passato ad esaminare la domanda diretta al pagamento della penale contrattualmente prevista e, anche avvalendosi dei poteri officiosamente riconosciuti al giudice ex art. 1384 c.c., ha operato una riduzione alla metà della somma prevista negozialmente per ogni giorno di ritardo, tenuto conto della notoria contrazione dei flussi turistici e dell'impatto di essa sulle attività ricettive come quelle esercitate dalla società *Parte\_1* .
28. Al paragrafo VII l'arbitro ha quindi provveduto alla regolamentazione delle spese di lite e dell'arbitrato, condannando l' *Parte\_1* alla rifusione per la quota di 2/3.
29. In piena coerenza con tali argomentazioni, il dispositivo adottato (già sopra riportato nella parte "in fatto" sub n. 11.).
30. Così ripercorso l'*iter* seguito dal lodo per decidere sulle domande delle parti, va subito evidenziato che, quanto alle denunce – contenute in tutti e tre i motivi – inerenti alla "*contraddittorietà del lodo*" o della sua motivazione e alle correlative denunce di nullità, ne va senza dubbio esclusa la ricorrenza nel caso sottoposto a questa corte, in quanto, alla stregua del ricordato ambito della previsione di cui al n. 11 dell'art. 829 cit., va riscontrato che lo sviluppo motivazionale, come sopra ricordato, è del tutto idoneo a evidenziare l'*iter* logico e giuridico seguito dall'arbitro per pervenire alla sua decisione e del tutto coerenti con esso sono le statuizioni recate nel dispositivo.
31. Il **primo motivo** denuncia la violazione dell'articolo 10 del regolamento degli arbitrati della Camera arbitrale di Venezia, del seguente testuale tenore: "*1. La parte che intende promuovere il procedimento deve proporre la relativa domanda con atto, dalla medesima sottoscritto, indirizzato all'altra parte e alla Segreteria della Camera Arbitrale, contenente: a) nome, denominazione, indirizzo o sede legale delle parti ed elezione di domicilio per le comunicazioni e notificazioni; b) l'atto che contiene la clausola o il compromesso arbitrale o, nel caso indicato all'art. 1 punto 3 del Regolamento, la richiesta alla controparte di aderire all'arbitrato della Camera Arbitrale; c) l'esposizione dei fatti sui quali è fondata la domanda, corredata dall'allegazione di documenti e, per quanto possibile, l'importo preteso ed il rimedio richiesto; d) la nomina dell'arbitro prevista dall'accordo arbitrale con le sue generalità e l'invito all'altra parte di nominare il proprio Arbitro, oppure l'espressa richiesta che la controversia venga affidata all'Arbitro unico, se ciò è consentito dall'accordo arbitrale; e) l'eventuale indicazione dei mezzi di prova; f) le eventuali indicazioni sulle norme applicabili al procedimento nonché sulla sede e sulla lingua*



dell'arbitrato; g) la procura alle liti al proprio difensore, ove conferita”.

32. Secondo l'impugnante la previsione di cui alla lettera g) evidenzerebbe che il deposito della procura sarebbe *“un di più”* del tutto eventuale (*“laddove conferita”*), onde il deposito della procura alle liti *“non sana la mancata sottoscrizione della domanda da parte degli attori e degli intervenuti”*, nel mentre *“la sottoscrizione del difensore in calce alla domanda di arbitrato è dunque da aversi tamquam non esset”*.
33. L'impugnante contesta l'affermazione dell'arbitro secondo cui l'arbitrato sarebbe riconducibile alla giurisdizione, sostenendo che gli andrebbe invece riconosciuta *“natura tout court negoziale”* e che gli attori avrebbero dovuto conferire a un *“soggetto terzo una procura negoziale autenticata nelle firme da notaio, non una procura ad litem”*, in ragione della previsione secondo la quale la parte che intenda promuovere un arbitrato *“deve proporre la relativa domanda con atto, dalla medesima sottoscritto, indirizzato all'altra parte e alla Segreteria della Camera arbitrale”*.
34. La mera giustapposizione delle ragioni espresse dall'arbitro (e sopra ricordate) e del motivo come formulato dall'impugnante evidenzia che la doglianza non si fa carico di affrontare e tanto meno superare le argomentazioni in forza delle quali l'arbitro ha ritenuto di non accogliere l'eccezione in proposito sollevata.
35. L'arbitro ha fornito la sua interpretazione della previsione dell'articolo 10 del Regolamento della Camera arbitrale affermando che essa andava letta unitamente a quanto contemplato dall'articolo 6 relativo alla facoltà della parti di stare in giudizio *“personalmente o attraverso rappresentanti muniti dei necessari poteri”* e osservando altresì che il tenore della procura rilasciata dagli attori in calce alla domanda di arbitrato era di *«ampiezza sufficiente a far ritenere che la domanda stessa potesse essere sottoscritta dal legale incaricato (anche) dell'assistenza tecnica legale, cui è stato conferito il potere, infatti, “di sottoscrivere gli atti ... del procedimento”, tale essendo da intendere anche la domanda di arbitrato, la quale, una volta trasmessa all'altra parte, determina la pendenza della lite arbitrale, come si ricava dall'art. 10 co. 4 del Regolamento. E tutto ciò salvo doversi aggiungere, poi, che la sottoscrizione apposta sulla procura in calce alla domanda di arbitrato vale a far sì che la domanda stessa e i suoi contenuti*



debbano considerarsi fatti propri dagli Attori. Il che vale, ovviamente, anche con riguardo all'atto di intervento dei sig.ri Controparte\_2 Controparte\_3 .

36. Il motivo di impugnazione non prende in esame, né tanto meno si confronta, con tale *ratio decidendi*, omettendo di articolare una ragionata critica all'iter che ha condotto l'arbitro a rigettare l'eccezione in proposito formulata. Il che finisce per connotare il motivo in termini di inammissibilità, dovendosi – in ogni caso – ritenere del tutto sufficiente la interpretazione in proposito seguita dall'arbitro, sia della complessiva regolamentazione della Camera arbitrale, sia circa l'ampiezza della procura rilasciata al difensore (cfr. per una declinazione di quell'interpretazione in tema di procura speciale per la proposizione della querela di falso: Cass. n. 21941 del 25/09/2013).
37. Il **secondo motivo** lamenta la violazione e/o la falsa applicazione della clausola di cui all'art. 4 dell'Accordo, dell'art. 5 del contratto di locazione e dell'art. 2b dell'Accordo, oltre che degli articoli 1457-1454 e 1455 del codice civile “*anche sotto il profilo della mancata applicazione del venir meno del principio c.d. rebus sic stantibus*”, per sostenere la “*nullità della declaratoria di risoluzione del contratto di locazione*”.
38. Il **terzo motivo** denuncia la violazione/falsa applicazione e comunque mancata applicazione dell'art. 3 c. 6 bis D.L. 6/2020
39. Anche tali motivi – la cui comunanza delle questioni con gli stessi sollevate consigliano una trattazione congiunta – non si sottraggono ad una valutazione di loro inammissibilità.
40. Ciò che con essi viene dedotto sono errori di diritto *in iudicando* che l'arbitro, secondo l'impugnante, avrebbe compiuto nell'interpretare i patti contrattuali, le norme di legge, i fatti di causa o le risultanze probatorie.
41. Il secondo motivo lamenta un'erroneità dell'interpretazione della volontà delle parti: l'arbitro, secondo l'impugnante “*interpreta la (asserita) volontà delle parti secondo quanto successo (sotto l'aspetto del diffondersi della pandemia) ex post, ma che le parti davvero non avrebbero potuto conoscere, né prevedere, alla data del 6.8.2020 (il virus si era manifestato da fine gennaio 2020 ed al 6.8.2020 sarebbe stato impossibile conoscerne l'andamento, se di recrudescenza o non)*” e deplora che l'arbitro “*ha letto l'art. 4 dell'Accordo del 6-8-2020 in maniera non*



*corretta*” (atto di citazione, pag. 12). Ancora l’impugnante deduce un’erronea interpretazione dei fatti rilevanti in causa, segnatamente circa il non esatto adempimento da parte del conduttore all’obbligo di rinegoziazione (atto di citazione, pag. 14) ovvero dei documenti di causa (*“l’arbitro ha male interpretato o completamente omesso di valutare ... un documento essenziale il numero 82 di Parte\_1*” (atto di citazione, pag. 15) e ciò ai fini di un nuovo e diverso apprezzamento delle circostanze di fatto rilevanti.

42. Del pari il “deficit” motivazionale denunciato dall’impugnante (pag. 15 atto di citazione) circa la mancata applicazione del principio *rebus sic stantibus* presenta concorrenti profili di inammissibilità e infondatezza. Inammissibilità per quanto attiene a quello che parrebbe prospettato in termini di *error in iudicando* nel quale sarebbe incorso l’arbitro nel non considerato e/o applicato quel principio; infondatezza in ragione della chiara motivazione che il lodo ha speso per dare giustificazione dell’impossibilità di fare applicazione della regola “*rebus sic stantibus*”, in ragione della prevedibilità della sopravvenienza all’epoca dell’Accordo e dell’espressa previsione di essa nella regolamentazione in quella sede apprestata dalle parti. Osservazioni non dissimili valgono per quanto attiene alla denuncia relativa alla dedotta mancata considerazione da parte dell’arbitro del fenomeno delle “*acque alte*”: si tratta di un apprezzamento di fatto che si vorrebbe in questa sede inammissibilmente introdurre e, in ogni caso, mette conto evidenziare che l’arbitro ha fornito una ragionevole motivazione al riguardo (osservando che si trattava di fenomeno già verificatosi all’epoca dell’Accordo e la cui mancata considerazione da parte dei paciscenti doveva far ritenere ricompreso nella nuova regolamentazione dagli stessi apprestata: v. pagina 27 del lodo).
43. È poi appena il caso di osservare la non pertinenza a questo giudizio, nel quale, come più volte già evidenziato, si tratta unicamente di verificare le ipotesi di nullità ex art. 829 c.p.c. veicolate con l’impugnazione, degli insistiti richiami operati dall’impugnante alle decisioni rese dall’a.g.o. in controversie che *Parte\_1* sostiene essere analoghe alla presente e che attengono, palesemente, al merito della vicenda e all’esito di un’ambito di cognizione ben diverso da quello presente.
44. Con il terzo motivo l’arbitro, secondo l’impugnante, avrebbe errato nell’interpretare le disposizioni normative richiamate (*“l’arbitro ha falsamente*



*interpretato ed applicato l'articolo in epigrafe indicato con riferimento alla ex adverso invocata risoluzione del rapporto contrattuale*": atto di citazione, pag. 23), vale a dire avrebbe commesso degli errori di diritto attinenti al merito della causa, profili in questa sede preclusi, a fronte di una motivazione ampiamente sufficiente a render ragione dell'iter logico e giuridico seguito dall'arbitro per pervenire alla sua decisione. L'invocazione delle ipotesi di cui ai nn. 11 e 12 dell'art. 829 c.p.c. risulta pertanto palesemente fuori bersaglio.

45. Come evidenziato, le questioni sollevate con i motivi secondo e terzo, al di là del formale richiamo delle ipotesi di nullità di cui ai nn. 4., 7., 11. e 12. dell'art. 829 c.p.c., attengono a profili che, alla luce di quanto sopra già premesso (v. in particolare punti 7., 8. e 13.), devono ritenersi preclusi in questa sede.
46. Solo per completezza di motivazione va rilevato che le argomentazioni svolte da pagina 24 ai paragrafi da n. 4 e seguenti non integrano motivi di nullità del lodo, ma si tratta di argomentazioni che l'impugnante ha svolto quale conseguenza dell'accoglimento dei motivi di impugnazione, onde il ritenuto rigetto dei tre motivi di impugnazione comporta l'assorbimento di tutte le ulteriori questioni sollevate nella seconda parte dell'atto di impugnazione.
47. In definitiva, l'impugnazione è infondata e va respinta.
48. Le spese processuali seguono la soccombenza della parte impugnante e vanno poste a suo integrale carico.
49. Alla liquidazione delle spese si provvede come da dispositivo, con applicazione dei valori medi dei compensi previsti dal d.m. 55/2014 per le cause di valore indeterminabile media complessità.
50. Va dato atto della sussistenza in capo alla parte impugnante del presupposto procedimentale di cui all'art. 13, co. 1 quater, d.p.r. 115/2002.

Per questi motivi

definitivamente decidendo sull'impugnazione proposta da Parte\_1 avverso il lodo del 13-1-2022 pronunciato dall'arbitro unico avv. S. Dalle Monache nella procedura di arbitrato n. 7-179/2021 presso la Camera arbitrale di Venezia, lo respinge;  
condanna la parte impugnante a rifondere alla parte impugnata le spese processuali da questa sostenute e che liquida in € 8.470,00 per compensi, oltre al rimborso



forfettario delle spese generali nella misura del 15% del compenso e degli oneri fiscali e previdenziali come per legge dovuti;  
dà della sussistenza in capo all'impugnante *Parte\_1* del presupposto procedimentale di cui all'art. 13, co. 1 quater, d.p.r. 115/2002.

Venezia, 8 maggio 2025.

Il presidente est.

Guido Santoro

Arbitrato in Italia