

– IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO, accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto gravame e, per l'effetto, in riforma del lodo arbitrale emesso e depositato dalla Camera di Commercio di Pescara, in data 3 luglio 2023, ed acquisito al protocollo del predetto organo al n. 24356 del 4.7.23, accogliere tutte le conclusioni avanzate nel giudizio arbitrale di primo grado che qui si riportano:

IN VIA PRELIMINARE E PREGIUDIZIALE Accertata e dichiarata la sussistenza dei requisiti sottesi alla connessione – oggettiva e soggettiva – della procedura arbitrale iscritta al numero di ruolo 1/21 con le procedure iscritte ai numeri di ruolo – della medesima camera arbitrale – 3/2022, 2/2021 e 2/2022, per l'effetto, accogliere l'appello con revoca del lodo appellato compensate, in ogni caso, le spese e competenze del giudizio di primo grado.

“NEL MERITO ED IN VIA RICONVENZIONALE

1. Accertato e dichiarato, per le ragioni premesse, che nulla sia dovuto alla società ricorrente a titolo di indennità risarcitoria ex art. 34 L. 392/78, con rigetto altresì della richiesta di rimborso del deposito cauzionale.

2. In via riconvenzionale, accertare e dichiarare, per le ragioni premesse, che nulla sia dovuto alla società ricorrente a titolo di cauzione, con declaratoria di legittimazione in capo alla società resistente a trattenere le somme a titolo costituite.

DOMANDA RICONVENZIONALE

3. Accertare e dichiarare, per tutte le ragioni premesse, con declaratoria di condanna al pagamento, che in forza del contratto di locazione risoluto, sottoscritto per la unità locale posta al piano primo del centro di intrattenimento “ *Parte_1* 2.0.” la società resistente abbia maturato un diritto di credito e risarcitorio pari ad euro 84.983,32 ossia:

- Euro 47.041,31 necessari per il ripristino dell'unità condotta al piano terra, come da documentazione versata in atti;
- Euro 33.885,00, per ulteriori canoni di locazione dovuti a titolo risarcitorio;
- Euro 16.700,00 per competenze e spese professionali dovute a titolo risarcitorio per la progettazione e direzione lavori necessari per il ripristino della unità;
- Euro 9.126,00 per il pagamento della fattura n. 150 del 10/08/2018;

4. Sicché, per l'effetto, per tutte le ragioni rappresentate, accertare e dichiarare in ogni caso (i) integralmente assorbita la cauzione prestata dalla società ricorrente, impiegata per il ripristino dell'unità locata (ii) e comunque compensata, ex art. 1243 del codice civile, la pretesa economica avanzata dalla ricorrente col ricorso per arbitrato. Il tutto, oltre interessi legali e rivalutazioni monetarie.

Con vittoria di spese e competenze di lite”.



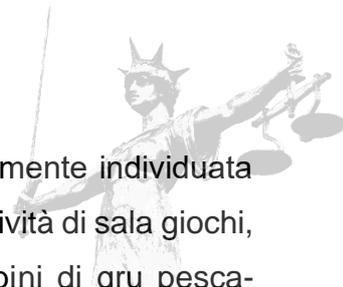
Per la convenuta in impugnazione:

“(...) si conclude affinché codesta Ecc.ma Corte, ritenuta l’insussistenza dei presupposti di legge per l’accoglimento dell’appello, voglia dichiarare la domanda inammissibile e per effetto rigettarla, condannando parte appellante alla rifusione delle spese di lite del presente grado di giudizio”.

RAGIONI DELLA DECISIONE IN FATTO E DIRITTO

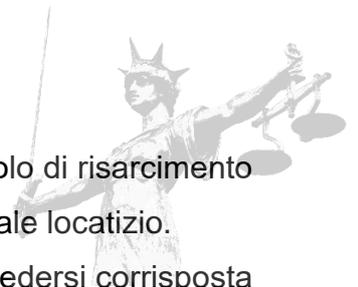
1. *Parte_1* ha impugnato il lodo arbitrale emesso in data 3.07.2023 dall’Arbitro unico, avv. Giuseppe Amicarelli, nella controversia insorta tra *Controparte_2* e *Parte_1* in ordine all’esecuzione del contratto di locazione concluso tra le parti in data 20.09.2014, con il quale si è così deliberato: **“- accoglie la domanda di pagamento dell’indennità ex art. 34 L. 392-78, per l’effetto, condanna la convenuta *Parte_1* a pagare alla ricorrente *Controparte_2* la somma di euro 101.655,00, oltre interessi legali dal rilascio (11.12.2020) all’effettivo pagamento; - accoglie in parte la domanda di restituzione della cauzione e, per l’effetto, condanna la convenuta *Parte_1* a pagare alla ricorrente *Controparte_2* la somma di euro 15.875,00 – oltre interessi legali sull’intera cauzione di € 16.875 dall’inizio della locazione (01.10.2024) al rilascio(11.12.2020) ed ulteriori interessi legali sulla minor somma di euro 15.875,00 dal rilascio all’effettivo pagamento – autorizzando perciò la convenuta *Parte_1* a trattenere la somma di euro mille/00 (riparazione vetrata), dalla cauzione con effetto dal momento del rilascio; - respinge tutte le altre eccezioni e domande riconvenzionali della Convenuta *Parte_1* ; - condanna la convenuta *Parte_1* al pagamento di quanto liquidato con provvedimento del Consiglio Arbitrale del 19 giugno 2023, salvo le compensazioni degli eventuali acconti versati e con rimborso diretto alla ricorrente *Controparte_2* degli acconti versati da quest’ultima: come da specifica che sarà redatta e fornita dalla Segreteria; - condanna la convenuta *Parte_1* a rimborsare alla ricorrente *Controparte_2* le spese di assistenza e difesa, che liquida come in motivazione e perciò in euro sedicimilacinquecento/00, oltre spese generali forfettarie, rivalsa cassa forense iva come per legge; - pone a carico della convenuta ogni altro costo e spesa di legge”.**

1.1. L’Arbitro unico dava preliminarmente atto che l’istante *Controparte_2* aveva introdotto il giudizio arbitrale, rappresentando: - che la controparte con contratto in data 20.09.2014, decorrente dal 1.10.2014, aveva concesso in locazione ad essa, già [...] *Parte_2* l’immobile sito alla Via A. D’Andrea, n. 1, di Montesilvano, particella n. 504 sub. 507 (di circa mq 374 primo piano) facente parte del complesso commerciale



denominato “ *Parte_1* ”, oltre ad apposita area di mq. 50 specificatamente individuata nella galleria di detto complesso; - che aveva adibito detto immobile ad attività di sala giochi, nonché collocato nella predetta area una pedana dondolanti per bambini di gru pescapeluca ed una macchina di creazione di fototessere; - che in data 14.03.2019, alla prima scadenza (dopo i primi sei anni della relativa vigenza), allorquando il canone di locazione era di € 5.647,50 mensili, oltre iva, la controparte le aveva formalmente negato il rinnovo del contratto *de quo ex art. 29, lett. B)*, della L. 392/78, motivando di voler adibire detto immobile ad attività di somministrazione e bevande; - che, sebbene a fine ottobre 2020 avesse posto detto immobile nella disponibilità della controparte, quest'ultima ne aveva rifiutato la riconsegna, avendola accettata solo all'esito dell'intervento dell'ufficiale giudiziario; - che una volta riconsegnato il ridetto immobile, la controparte non le aveva tuttavia restituito l'importo di € 16.875,00, precedentemente versato a titolo di deposito cauzionale, né corrisposto l'indennità di avviamento per € 101.665,00 (€ 5.647,00 x 18).

L'Arbitro unico dava, inoltre, atto che *Parte_1* con memoria difensiva di costituzione, si era costituita nel giudizio arbitrale ed (opponendo alle avverse deduzioni: - che era da escludersi il diritto della controparte all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, a sensi dell'art. 35 della L. 392/78, non avendo la locataria prodotto tale avviamento considerato che essa esponente svolgeva attività di programmazione e marketing promozionale del centro commerciale (dovendo il centro commerciale reputarsi assimilabile alle stazioni, aeroporti e simili contemplati nell'anzidetta norma), come previsto dal contratto di locazione *de quo*, nonché dal regolamento condominiale relativo all'immobile controverso; - che aveva diritto a vedersi risarcire *ex adverso* i danni che la ricorrente aveva arrecato all'immobile *de quo*, consistiti in quelli indicati nella relazione prima del perito *Persona_1*, poi dell'Arch. *Persona_2*, per un totale importo, considerati i lavori di ripristino, di € 47.041,31, nonché in quelli derivati dalla mancata conformità dell'immobile, alla scadenza della locazione, al dato catastale di cui alla planimetria allegata al contratto, per cui era stata emessa dal Comune di Montesilvano l'ordinanza prot. N. 034032 del 29.05.2018 di demolizione per abuso, di cui essa aveva sopportato le conseguenze sfavorevoli, posto che erano stati necessari sei mesi per il ripristino dello *status quo ante*, per un importo di € 33.885,00 (corrispondente al canone di locazione delle sei mensilità pocanzi dette), nonché di € 16.700,00 (a titolo di spese tecniche necessarie per l'evasione della pratica edilizia in parola); - che aveva, inoltre, diritto a vedersi *ex adverso* risarcire i danni rappresentati dall'aver la controparte apposto all'interno dell'immobile una cappa sfociante all'esterno del centro, sul suolo pubblico, in mancanza di qualsivoglia autorizzazione, avendo tale circostanza ostacolato i lavori appaltati dall' *Parte_3* *Parte_4*, essendo detti danni rappresentati dal costo per il ripristino dello *status quo ante*, corrispondente all'importo di € 9.126,00, come fatturato dalla “Dielle Impianti S.r.l.”, con fattura n. 424 del 1.08.2018, alla quale essa resistente aveva dato l'incarico per i lavori in questione), aveva formulato le seguenti richieste: - accertarsi che nulla fosse dovuto alla ricorrente a titolo di indennità *ex art. 34* della L. 392/78 né a titolo di rimborso del deposito cauzionale né a titolo di cauzione; - in via riconvenzionale condannarsi la



controparte al pagamento della complessiva somma di € 84.983,00, a titolo di risarcimento dei riferiti danni asseritamente subiti in esecuzione del rapporto contrattuale locatizio.

1.2. Ciò premesso, l'Arbitro unico riteneva fondato il diritto dell'istante a vedersi corrisposta *ex adverso* l'indennità di avviamento *ex art. 34 della L. 392/78*, posto: - che la resistente non aveva assolto al proprio onere probatorio circa la mancanza di avviamento individuale della conduttrice, non potendo attribuirsi l'intero merito dell'avviamento commerciale degli esercizi del centro commerciale di che trattasi alle sole iniziative organizzate dal centro stesso; - che era lo stesso contratto di locazione, agli artt. 2.5 e 2.7, a prevedere la partecipazione della conduttrice allo sviluppo dell'avviamento dell'intero centro commerciale; - che secondo il regolamento del centro commerciale, ogni impresa, singolarmente considerata, partecipava alla formazione dell'avviamento di tutti gli operatori; - che il contratto di locazione del 20.09.2014 non prevedeva una rinuncia all'indennità in questione.

1.3. Riteneva, poi, infondata la domanda risarcitoria spiegata in via riconvenzionale da [...] *Parte_1* correlata al non essere l'immobile controverso, alla riconsegna da parte dell'avversaria, risultato non conforme ai dati catastali di cui alla planimetria allegata al contratto *de quo*, posto: - che le parti avevano prodotto diverse versioni dell'anzidetta planimetria, nonché formulato capitoli di prova testimoniali su tali versioni; - che doveva al riguardo ritenersi particolarmente attendibile la deposizione testimoniale del teste *Tes_1* [...], secondo cui faceva fede la planimetria nella versione allegata al contratto di locazione, nonché depositata dalle parti (documento 2 fascicolo giudizio arbitrale [...]) *Parte_1* e documento 19 fascicolo arbitrale *Controparte_2*, in base alla quale il bene in parola poteva dirsi riconsegnato nello stato in cui era stato consegnato all'inizio del rapporto locatizio.

Osservava che nessun abuso edilizio poteva addebitarsi alla *Controparte_1* posto che l'ordinanza del Comune di Montesilvano prot. n. 034032 del 29.05.2018 (documento 11 fascicolo giudizio arbitrale *Parte_1*), aveva essenzialmente addebitato alla sola proprietaria le difformità in essa indicate circa la destinazione d'uso dell'immobile *de quo*, rispetto a quanto dichiarato nella relativa SCIA comunicata nell'anno 2015

Evidenziava a tale ultimo riguardo che la *Parte_1* nella documentazione da ultimo citata aveva qualificato l'area su cui insiste l'immobile controverso come collettiva, non già destinata a giochi elettronici, in contrasto con l'art. 2.8. della locazione in parola ove si legge "la locatrice dichiara espressamente che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto



è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, per lo svolgimento delle attività che la conduttrice intende svolgere, e che possiedono regolare agibilità”.

1.4. Osservava che la conduttrice non poteva dirsi venuta meno agli obblighi di riconsegna, ai sensi dell’art. 1590 c.c., avuto riguardo ai danni e alle difformità contestate dalla resistente, come indicate nella perizia redatta dall’Arch. *Persona_3* (allegata alla prima memoria istruttoria della parte da ultimo citata, avente ad oggetto un computo metrico per cui erano necessari lavori di ripristino dello *status quo ante* di € 47.041,31), non potendo tale perizia reputarsi attendibile in quanto basata sulla versione della planimetria catastale recante prot. n. 0139846 del 24.07.2012 (documento 10 *Parte_1* , non già sulla versione allegata al contratto di locazione controverso (documento 2 fascicolo giudizio arbitrale *Parte_1* e documento 19 fascicolo arbitrale *Controparte_2* [...] , dotata invece di particolare attendibilità per le motivazioni riferite al precedente punto 1.3., dovendo le obbligazioni di riconsegna in parola parametrarsi alla condizione del bene *de quo* all’inizio del rapporto locatizio.

Riconosceva, a tal riguardo, sempre facendo riferimento alla perizia anzidetta, unicamente che l’immobile in parola era stato riconsegnato con una relativa vetrata rotta, il cui costo per il ripristino era stato indicato al punto 17 della ridetta perizia in € 871,20, da arrotondarsi ad € 1.000,00, a voler considerare anche il costo per la manodopera volta ai lavori di ripristino.

1.5. Riteneva inconsistenti le contestazioni della resistente sull’avvenuta apposizione da parte della controparte nell’immobile locato della cappa sfociante sul suolo pubblico, per aver le parti, in sede di udienza del 3.11.2022, entrambe precisato che la questione in parola è oggetto di altro contratto *inter-partes*, oggetto di altra controversia per cui era pendente altro giudizio arbitrale.

2. A sostegno dell’impugnazione *Parte_1* ha denunciato la nullità del lodo per i seguenti vizi: **1)** *“Nullità del lodo per violazione e/o falsa applicazione dell’art. 34 Legge 392 del 1978”;* **2)** *“Sul lodo”;* segnatamente malgoverno dei principi giurisprudenziali sull’onere probatorio relativo alla mancanza di un effettivo avviamento commerciale da parte della locatrice; **3)** *“Sulla nullità del lodo per violazione o falsa applicazione dell’art. 2043 c.c. con riferimento alla domanda riconvenzionale riguardante la riconsegna dei locali, sugli obblighi di ripristino e sull’abuso edilizio”;* **4)** *“Sulla nullità del lodo per omessa pronuncia sulla richiesta di riunione dei procedimenti arbitrali e sulla richiesta risarcitoria discendente dalla rimozione di un manufatto (cappa). Violazione e falsa applicazione dell’art. 274 c.p.c. da cui discendeva un esame incompleto dell’Arbitro Unico e una moltiplicazione ingiustificata dei costi e spese della procedura”.*



3. La convenuta si è costituita nel presente giudizio d'impugnazione ed ha contestato il gravame domandando dichiararsi la sua inammissibilità e affermarsi la sua infondatezza, con richiesta di accoglimento delle conclusioni in epigrafe trascritte.

4. Nel corso della prima udienza del giorno 4.06.2024, svoltasi con le modalità della trattazione scritta ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c., il Collegio ha rinviato, ai sensi dell'art. 352 c.p.c., all'udienza del 15.04.2025, (anch'essa sostituita con il deposito di note scritte ex art. 127 ter c.p.c.), con assegnazione dei termini previsti nel predetto articolo per la precisazione delle conclusioni, per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Le parti hanno provveduto, nei termini assegnati, a precisare le conclusioni ed a depositare gli scritti conclusionali.

Come detto, anche l'udienza del 15.04.2025 è stata sostituita, ex art. 127 ter c.p.c., con il deposito delle note scritte e, all'esito della camera di consiglio da remoto del giorno 17.04.2025, la causa è stata trattenuta in decisione.

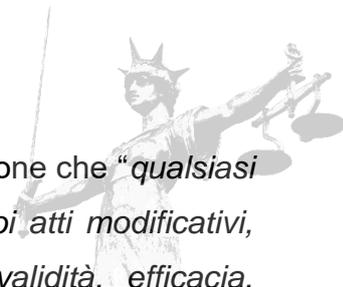
5. L'impugnazione non è meritevole di accoglimento per le motivazioni che di seguito si espongono.

5.1. Con i primi tre motivi l'impugnante ha denunciato la nullità del lodo unicamente per violazioni di norme relative al merito.

Il Collegio -a prescindere da ogni valutazione in ordine alla non ravvisabilità nelle censure in concreto formulate dall'attrice in impugnazione della denuncia di nullità del lodo arbitrale per inosservanza delle regole di diritto in iudicando (la quale, come è noto, è ammissibile solo se circoscritta entro i medesimi confini della violazione di legge opponibile con il ricorso per cassazione ex art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. (Cass. 16559/2020; Cass. 21802/2006), mentre nella specie le doglianze involgono sostanzialmente il merito della controversia, avendo l'attrice dissentito dalla valutazione delle prove, dolendosi inoltre della insufficienza della motivazione, senza indicazione del punto e del modo in cui l'arbitro si sarebbe discostato dalle norme che assume violate, non potendo le censure risolversi nella mera contrapposizione dell'attrice in impugnazione a quella accolta nel lodo impugnato)- rileva comunque che l'inammissibilità dell'impugnazione per violazione di regole di diritto afferenti al merito della controversia deve essere rilevata sotto altro, dirimente, profilo.

5.2. Al riguardo si rammenta che l'art. 829 comma 3 prevede espressamente che *"L'impugnazione per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia è ammessa se espressamente disposta dalle parti o dalla legge. E' ammessa in ogni caso l'impugnazione delle decisioni per contrarietà all'ordine pubblico"*.

Nella specie non risulta espressamente prevista l'impugnazione per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia, atteso che la clausola arbitrale, contenuta



nell'art. 17 del contratto di locazione sottoscritto in data 20.09.2014, dispone che *“qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione al Contratto e/o a suoi atti modificativi, esecutivi ed estintivi, comprese le controversie inerenti alla sua validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione, e, comunque, tutte le controversie traenti origine dal Contratto saranno deferite ad arbitrato regolamentato secondo il Regolamento della Camera Arbitrale di Pescara, che le Parti hanno acquisito e che, quindi, dichiarano di conoscere ed accettare interamente, rinviando per quanto non previsto dal summenzionato Regolamento, alle norme del codice di procedura civile”*.

Né le parti (in particolare l'attrice in impugnazione) hanno provveduto a produrre il regolamento della “Camera Arbitrale di Pescara” al fine di dimostrare l'eventuale presenza nello stesso di clausola contenente previsione di impugnabilità del lodo anche per violazione di norme di diritto attinenti al merito.

Neanche è ravvisabile (e del resto non è stata dedotta) la contrarietà del lodo all'ordine pubblico, sicché, anche sotto tale profilo, l'impugnazione proposta per violazione di norme di diritto attinenti al merito, si rivela inammissibile.

5.3. Si rammenta che l'art. 829 c.p.c. reca una tassativa elencazione dei possibili motivi dell'impugnazione per nullità, la quale, come tale, si configura come impugnazione a critica limitata, proponibile, per l'appunto, nei soli limiti fissati dalla norma.

Anche recentemente la S.C. ha chiarito che *“quello di impugnazione per nullità del lodo arbitrale costituisce un giudizio a critica limitata, proponibile soltanto per determinati errores in procedendo specificamente previsti, nonché per inosservanza, da parte degli arbitri, delle regole di diritto nei limiti indicati dall'articolo 829, comma 3, Cpc (nel testo come modificato dal Dlgs n. 40 del 2006); in esso trova applicazione la regola della specificità della formulazione dei motivi, in considerazione della natura rescindente di tale giudizio e del fatto che solo il rispetto di detta regola può consentire al giudice, ed alla parte convenuta, di verificare se le contestazioni formulate corrispondano esattamente ai casi di impugnabilità stabiliti dalla menzionata norma”* (Cassazione civile sez. I, 09/04/2024, n.9429).

5.4. L'impugnazione si rivela inammissibile anche con riferimento al quarto motivo di gravame, con il quale *Parte_1* lamenta che l'Arbitro unico non si è pronunciato in ordine alla propria richiesta di riunione del giudizio arbitrale oggetto n. 1/2021, con quelli nn. 3/2022, 2/2021 e 2/2022.

Al riguardo è appena il caso di rilevare che la denunciata violazione non rientra in alcuno dei vizi di nullità del lodo di cui all'art. 829 c.p.c., dovendosi oltretutto evidenziare come neanche con riferimento ai giudizi che si svolgono dinanzi all'autorità giudiziaria sia possibile



sindacare, in sede di impugnazione, l'esercizio discrezionale del potere di disporre o meno la riunione dei procedimenti.

5.5. In conclusione, l'impugnazione proposta da *Parte_1* non supera la fase rescindente.

6. Dalla declaratoria di inammissibilità dell'impugnazione consegue la condanna dell'attrice al pagamento, in favore della convenuta, delle spese del presente giudizio, liquidate come da dispositivo, con applicazione **dei parametri minimi** (data la non complessità della questione giuridica trattata) relativi allo scaglione di riferimento con esclusione della voce relativa alla fase di trattazione/istruzione.

7. Trattandosi di impugnazione proposta in data successiva al 31.01.2013, al rigetto dell'impugnazione consegue la ravvisabilità dei presupposti per il raddoppio del contributo unificato a norma dell'art. 13 comma 1 quater D.P.R. 115/2002, che prevede l'obbligo da parte di chi ha proposto un'impugnazione dichiarata inammissibile o improcedibile o rigettata

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, ogni altra istanza o eccezione disattesa, così provvede:

- 1) **DICHIARA** inammissibile l'impugnazione;
- 2) **CONDANNA** l'attrice in impugnazione al pagamento in favore della convenuta delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 4.997,00, per compensi, oltre al rimborso forfettario spese generali e ad IVA e CAP come per legge;
- 3) **DA' ATTO** ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater D.P.R. n. 115/2002 della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'attrice in impugnazione dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello già dovuto per l'impugnazione proposta;

Così deciso in L'Aquila nella camera di consiglio del giorno 8.05.2025

La Consigliera rel. est.
(dott.ssa Carla Ciofani)

La Presidente
(dott.ssa Nicoletta Orlandi)