



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA**

Prima Sezione Civile

La Corte di Appello nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Giuseppe De Rosa

Presidente

dott. Antonella Allegra

Consigliere

dott. Susanna Zavaglia

Consigliere Relatore

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. r.g. **1519/2022** promosso

da

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1* ), con il patrocinio dell'avv. MARCOLINI FRANCO, elettivamente domiciliato in VIA CASTIGLIONE N. 41 40124 BOLOGNA presso il difensore avv. MARCOLINI FRANCO

ATTORE

contro

*Controparte\_1* (C.F. *P.IVA\_1* ),

CONVENUTA

IN PUNTO A: impugnazione lodo

Assegnata a decisione con ordinanza del 19/03/2025, all'esito di trattazione scritta ai sensi dell'art.127 ter c.p.c.



## CONCLUSIONI

Per *Parte\_1*

come da note depositate il 20/02/2025;

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

1. – *Parte\_1*, con atto di citazione ex artt. 828 e segg. c.p.c., notificato a [...] *Controparte\_1* in data 8/09/2022, ha impugnato il lodo rituale emesso dall'Arbitro unico in data 9 maggio 2022, all'esito di procedimento arbitrale svoltosi a Rimini, in forza di clausola compromissoria contenuta nel contratto di affitto di azienda alberghiera stagionale, relativo all' *Parte\_2* redatto a ministero del Notaio *Persona\_1* in data 16/03/2017.

Con il predetto lodo, l'Arbitro unico, pronunciando sui quesiti proposti da *Controparte\_1* [...] ha così deciso la controversia:

- ha dichiarato inammissibile la richiesta danni avanzata da parte attrice sulla violazione dell'art. 1440 Codice civile;

- ha dichiarato *Parte\_1* obbligata al risarcimento di € 4.000,0 (quattromila), per l'avvenuta violazione dell'art. 1617 Codice civile;

- ha determinato il compenso arbitrale nella misura complessiva di € 6.000,00 (seimila), oltre I.V.A. di legge e Cassa previdenziale, detratti gli acconti già ricevuti, ponendo le suddette somme a carico di ciascuna delle parti nella misura del 50%, fermo restando il vincolo di solidarietà.

*Parte\_1* lamenta la nullità del lodo ex art. 829, primo comma, n. 4 c.p.c., per aver l'arbitro liquidato equitativamente il danno senza alcuna motivazione sulla sua identificazione e sui criteri ed elementi seguiti per determinarne l'entità. Invoca, quindi, la dichiarazione di nullità del lodo, e chiede il rigetto di tutte le domande della *Controparte\_1* perché infondate in fatto e in diritto, con vittorie di spese e compensi professionali relativi al giudizio arbitrale e al presente



giudizio.

*Controparte\_1* on si è costituita in giudizio e ne va dunque dichiarata la contumacia.

La parte attrice ha precisato le conclusioni con note per la trattazione scritta dell'udienza del 25/2/2025 e con ordinanza 27/12/2023 la causa è stata trattenuta in decisione, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

2. – Venendosi all'esame dell'unico motivo di censura al lodo arbitrale, in precedenza meglio indicato, dedotto da *Parte\_1*, va rilevato, in diritto, che, in tema di impugnazione del lodo arbitrale, il difetto di motivazione, che, a differenza di quanto sostenuto dall'attrice, è vizio riconducibile all'art. 829, n. 5, c.p.c., in relazione all'art. 823, n. 3, dello stesso codice, e non all'art. 829 n. 4 c.p.c., è ravvisabile soltanto nell'ipotesi in cui la motivazione del lodo manchi del tutto ovvero sia a tal punto carente da non consentire l'individuazione della ratio della decisione adottata o, in altre parole, da denotare un iter argomentativo assolutamente inaccettabile sul piano dialettico, sì da risolversi in una non-motivazione (vedi Cassazione civile, Sez. I, 30/10/2014, n. 23077; Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 12321 del 18/05/2018).

Orbene, nel caso che ci occupa, il vizio denunciato deve considerarsi inesistente, posto che l'Arbitro unico ha, innanzitutto, affrontato compiutamente la questione se, in relazione al contratto di affitto di azienda alberghiera concluso da *Controparte\_2* in data 16/03/2017, fosse configurabile da parte della locatrice la violazione dell'art. 1617 c.c., ritenuta integrata a fronte dei malfunzionamenti lamentati dalla affittuaria (sostanzialmente riconducibili a macchie di umidità derivanti da infiltrazioni, come si evince dalla prima parte del lodo), che l'Arbitro ha ritenuto provati sulla base della documentazione fotografica prodotta e delle testimonianze escusse. Ha poi liquidato il danno subito dall'affittuaria a fronte di tali malfunzionamenti in via equitativa, in considerazione della rilevata complessità della quantificazione monetaria dello stesso.

In definitiva, l'Arbitro ha dato adeguato conto del ragionamento seguito per giungere alla decisione di condanna della concedente a titolo risarcitorio, riportandosi alle evidenze probatorie emerse nel



giudizio arbitrale e specificando le ragioni che l'hanno indotto ad una valutazione equitativa del danno, basata sulla natura stessa dei pregiudizi riscontrati.

Deve, pertanto, considerarsi insussistente la nullità del lodo arbitrale del 9 maggio 2022, in questa sede denunciata.

3- Non sussistendo la ragioni di nullità del lodo, dedotta dall'attrice, risulta evidente che la Corte non possa entrare nel merito della controversia.

La domanda proposta da *Parte\_1* va, pertanto, rigettata.

3.- Nulla sulle spese stante la contumacia dell'appellata.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

I – dichiara la contumacia di *Controparte\_1*

II - rigetta l'impugnazione del lodo arbitrale del 9 maggio 2022 proposta da *Parte\_1*, nei confronti di *Controparte\_1*

Così deciso in Bologna, nella camera di consiglio della Prima Sezione Civile, il 17/06/2025

Il Consigliere estensore

dott. Susanna Zavaglia

Il Presidente

dott. Giuseppe De Rosa