



REPUBBLICA ITALIANA -IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SESTA SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice dott.Massimo Corrias, sulle conclusioni precisate dalle parti il 20.12.2024, scaduti i termini ex art.190 c.p.c., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.r.g. 57674/2023

tra

Parte_1

STAORDINARIA GIÀ IN

AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA (CF: *P.IVA_1*),

rappresentata e difesa dagli avvocati Claudio Visco, Silvia Lazzeretti e Alessia Tafuro, elettivamente domiciliata in Via M.Mercati 39, in Roma,

attrice

contro

Controparte_1

[...] **(CF: *P.IVA_2*)**

rappresentata e difesa dall'avvocato Ernesto Grandinetti, elettivamente domiciliata in Via della Croce 44, in Roma,

convenuta.

Fatto e diritto.

Con atto di citazione notificato il 20.12.2023 la *Parte_1* in amministrazione giudiziaria, convenne davanti a questo Tribunale la *[...]*

Controparte_1 .

Con detto atto di citazione la difesa della *Parte_1* in amministrazione giudiziaria espose: che la controversia traeva origine da un contratto di locazione immobiliare stipulato il 15.12.1989 , con cui la *Parte_1* aveva concesso in locazione all' *Controparte_1* (appresso associazione conduttrice), per la durata di 30 anni e a partire dall'1.01.1990, un complesso

immobiliare sito in **Parte_1** e facente parte del condominio “La Villa”, a sua volta facente parte del condominio “Il Laghetto”, composto da fabbricati e terreni, disponendo che ogni spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni onere o spesa inerente alla fornitura di energia elettrica, acqua e ogni altro servizio accessorio inerente il **Controparte_2** fossero ad esclusivo carico della parte conduttrice; che dall’inizio del rapporto contrattuale sino al 2012 incluso (eccezion fatta per il periodo che va dal 1998 al 2002), l’associazione conduttrice aveva spontaneamente provveduto alla corresponsione degli oneri condominiali in relazione al condominio La Villa direttamente in favore del condominio Il Laghetto; che successivamente l’associazione conduttrice, erroneamente ritenendo di aver pagato gli oneri condominiali in questione senza esservi tenuta e di aver quindi diritto alla restituzione di quanto pagato, aveva chiesto di essere ammessa, in via chirografaria, al passivo della **Parte_1**, nel frattempo in amministrazione straordinaria, per un importo 1.830.283,00 Euro, sostenendo di aver versato detta somma al condominio Il Laghetto a titolo di oneri condominiali concernenti gli esercizi dal 2003 al 2012; che la **Parte_1** aveva contestato detta domanda di restituzione e il giudice delegato non l’aveva ammessa al passivo; che l’associazione conduttrice aveva quindi proposto opposizione allo stato passivo ma detto procedimento era stato sospeso stante l’avvio della procedura di amministrazione giudiziaria della **Parte_1**; che l’associazione conduttrice aveva comunque smesso di corrispondere gli oneri condominiali per gli esercizi 2013 e seguenti; che nel frattempo, la **Parte_1** in amministrazione straordinaria aveva intimato all’associazione conduttrice il pagamento di tutti gli oneri condominiali, sia ordinari che straordinari, maturati e maturandi nei riguardi del condominio Il Laghetto e, persistendo l’inadempimento, si era determinata a promuovere un procedimento arbitrale in forza della clausola compromissoria di cui all’art. 14 del contratto di locazione (del seguente tenore: *“Ogni controversia inerente alla interpretazione, esecuzione, risoluzione del presente contratto, sarà devoluta alla cognizione di un Collegio Arbitrale irrituale composto di tre membri. Ciascuna delle parti provvederà alla nomina di un Arbitro; il terzo Arbitro sarà nominato di parte o, in difetto di accordo entro venti giorni dalla nomina del secondo Arbitro, dal Presidente del Tribunale di Roma. Tale autorità provvederà anche alla nomina dell’arbitro per quella parte che non vi provveda entro venti giorni dalla notifica dell’atto introduttivo del giudizio arbitrale. Il Collegio Arbitrale deciderà la controversia in qualità di mandatario delle parti ed amichevole compositore, secondo equità, entro*

novanta giorni dalla costituzione del Collegio”; che la Parte_1 in amministrazione straordinaria, aveva quindi rassegnato le seguenti conclusioni: “Che il costituendo Collegio Arbitrale voglia accertare e dichiarare che CP_1 è tenuta a integralmente manlevare e tenere indenne la Controparte_3 da ogni pretesa del Condominio relativamente agli oneri condominiali per le ragioni esposte in narrativa e, per l’effetto, accertare e dichiarare che il CP_1 è tenuto a corrispondere alla Controparte_3 la complessiva somma di euro 865.578,56, oltre interessi dal di dovuto sino al soddisfo, ovvero la diversa somma ritenuta di giustizia e, in ogni caso, ogni importo dovuto a titolo di onere condominiale a far data dal 1 gennaio 2013 e fino a quando la morosità persista. Con vittoria di spese, competenze e onorari e spese e oneri di funzionamento del collegio arbitrale. Con richiesta sin d’ora e riserva di ulteriormente modificare e/o precisare la domanda e i quesiti, depositare memorie difensive, documenti, articolare capitoli di prova diretta e contraria e richiedere eventuali CTU nei termini che verranno assegnati a tal fine alle parti dal costituendo collegio arbitrale”; che l’associazione conduttrice, invece, con memoria di risposta depositata il 27.07.2018 (ribadendo che il contratto di locazione –come stabilito in una convenzione successivamente sottoscritta dalle parti il 15.12.1999- aveva escluso ogni suo obbligo di pagamento degli oneri condominiali, avendo previsto a suo carico tutte le spese di manutenzione, sia ordinarie che straordinarie), aveva sottoposto al Collegio Arbitrale i seguenti quesiti: “ In via preliminare, 1) rigettare ogni domanda proposta nei confronti dell’associazione chiamata in causa, in quanto inammissibile rispetto al mandato conferito in arbitrato; - in via subordinata e nella denegata ipotesi in cui la domanda sia ritenuta di competenza di questo Ill.mo Collegio Arbitrale 2) rigettare ogni domanda proposta nei confronti dell’associazione chiamata in causa, in quanto infondata in fatto e in diritto e comunque non provata; - con vittoria di spese di lite come per legge, nonché condanna di qualsiasi spesa o costo per il funzionamento del presente arbitrato, compreso il compenso spettante a questo Ill.mo Collegio Arbitrale” ; che all’esito dell’udienza arbitrale riservata alla trattazione, fallito ogni tentativo di conciliazione, le parti avevano depositato le rispettive comparse conclusionali e memorie di replica; che la Parte_1 , nella propria comparsa conclusionale, tenuto conto della produzione in giudizio da parte dell’associazione conduttrice della citata convenzione del 15.12.1999 – nella prima difesa utile – aveva contestato l’inopponibilità di tale documento in quanto privo di data certa e in quanto concernente altro e distinto contratto di locazione, sottoscritto in data

14.07.1998 tra la Fin Tour Spa e la *Controparte_4* ; che aveva altresì evidenziato come tale convenzione, se da un lato aveva previsto che degli oneri condominiali fossero a carico di essa società *Parte_1* , dall'altro prevedeva che l'associazione *Controparte_1* corrispondesse ad essa società *Parte_1* l'80% delle somme da essa incassate dai propri soci e abbonati, previo scorporo dell'IVA; che l'amministrazione straordinaria della *Parte_1* aveva quindi chiesto, in subordine rispetto alla domanda principale e per il caso in cui la convenzione fosse risultata opponibile, la condanna dell'associazione conduttrice al versamento dell'80% delle quote associative, come previsto dalla convenzione, a far data dall'esercizio 1998 e fino alla data di scioglimento del contratto di locazione avvenuto l'1.01.2020, oltre interessi, ovvero la diversa somma ritenuta di giustizia; che il 30.11.2018 la *Parte_1* in amministrazione straordinaria aveva comunicato al Collegio Arbitrale l'avvenuta notifica di una misura di prevenzione patrimoniale di sequestro e confisca ai sensi dell'art. 2 ter della legge n. 575/1965, disposta dal Tribunale di Trapani, Sezione misure di prevenzione, nell'ambito del procedimento penale n. 27/2011, con nomina di un amministratore giudiziario, e aveva pertanto formulato un'istanza di sospensione del procedimento arbitrale ex artt. 816 sexies e 819 bis c.p.c.; che il Collegio Arbitrale in merito a detta istanza si era limitato a richiedere le osservazioni dell'associazione conduttrice, che aveva comunicato la propria opposizione; che quindi, il 17.12.2018, senza essersi prima espresso sull'opportunità o meno di sospendere il procedimento, il Collegio Arbitrale aveva pronunciato il lodo, rigettando ogni domanda della *Parte_1* ; che detto lodo risultava tuttavia nullo ovvero annullabile, essendo stato pronunciato, in violazione di norme inderogabili e di ordine pubblico, nei confronti di un soggetto –la *Parte_1* in amministrazione straordinaria- che, a seguito dell'apertura della procedura di amministrazione giudiziaria e della nomina di un amministratore giudiziario, aveva perduto la capacità di amministrare il proprio patrimonio e di stare in giudizio; che detto lodo risultava altresì viziato per non avere gli arbitri deciso secondo equità, in violazione dei limiti del mandato, per essere incorsi in un errore essenziale e riconoscibile, avendo erroneamente basato il loro convincimento su una convenzione concernente altro e diverso rapporto locatizio intercorrente fra altri soggetti, e per aver violato il principio del contraddittorio, avendo ritenuto inammissibile, perché tardivamente proposta, la domanda riconvenzionale azionata in via subordinata nonostante non avessero stabilito la perentorietà di alcun termine.

La **Parte_1** in amministrazione giudiziaria ha quindi chiesto:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis,

*– accertare e dichiarare, per tutto quanto sopra esposto nel presente atto, l’invalidità del lodo arbitrale irrituale redatto in data 17 dicembre 2018 dal Collegio Arbitrale formato dal Dott. Giuseppe Salmé, Presidente del Collegio Arbitrale, dal Prof. Avv. Salvatore Mazzamuto in qualità di arbitro nominato dalla **Parte_1** (all’epoca in A.S.), dal Prof. Avv. Romano Vaccarella in qualità di arbitro nominato dall’**Controparte_1**, nell’ambito della procedura arbitrale promossa contro quest’ultima dalla **Controparte_3** e per l’effetto,*

*– accertare e dichiarare l’inadempimento rispetto agli obblighi contrattuali ex artt. 7, 8 e 11 del Contratto di locazione e, quindi, condannare la convenuta a corrispondere in favore dell’attrice la somma di Euro 865.578,56 a titolo di oneri condominiali dovuti e non pagati al Condominio, oltre interessi al tasso del d.lgs. 231/2002 dal dovuto sino al soddisfo o della diversa o minor somma che risulterà definita all’esito dell’istruttoria in corso di procedimento. Con riserva di azione per gli oneri successivi a quelli oggetto di istanza di ammissione al passivo della **Controparte_3** fino alla cessazione della locazione e con riserva di azione per il pagamento delle somme pari all’80% delle quote associative ai sensi della Convenzione. In ogni caso, con vittoria di compensi, spese ed accessori come per legge”.*

L’**Controparte_1** si è costituita in giudizio, eccependo: la carenza di legittimazione attiva dell’amministrazione giudiziale (trattandosi di lodo emesso nei confronti dell’amministrazione straordinaria); l’inammissibilità dell’impugnazione avversaria (posto che nessuno dei motivi addotti a suo sostegno rientrava in alcuno dei casi previsti dall’art. 808 ter c.p.c.); la correttezza della procedura arbitrale; l’insussistenza della lamentata violazione dei limiti del mandato; la correttezza del lodo impugnato (peraltro emesso dagli arbitri all’unanimità) stante l’infondatezza delle domande avversarie (posto che l’accollo degli oneri condominiali risultava espressamente previsto nella convenzione sottoscritta anche dalla società **Parte_1** il 15.12.1999) e la tardiva formulazione della domanda riconvenzionale, azionata per la prima volta con la memoria conclusionale.

L'associazione convenuta ha poi sostenuto l'inammissibilità della richiesta avversaria di condanna posto che, anche volendo prescindere dai motivi dell'impugnazione, a seguito della pronuncia di annullamento del lodo irrituale, sarebbe preclusa al giudice ordinario ogni valutazione del merito della controversia, posto che, una volta eliminati gli effetti giuridici del lodo, le parti avrebbero dovuto necessariamente promuovere un nuovo arbitrato.

L' Controparte_1 Controparte_1 ha quindi formulato le seguenti richieste:

“si chiede che codesto Ecc.mo Tribunale voglia dichiarare improponibile la domanda di condanna e comunque inammissibili e infondate entrambe le domande proposte, rigettandole integralmente e con condanna dell'attrice al pagamento delle spese di lite, nei termini di cui alla presente memoria”.

Non essendo state formulate istanze istruttorie, le parti hanno precisato le conclusioni nel termine concesso all'udienza del 9.7.2024, ribadendo le richieste in atti.

Con comparsa conclusionale depositata il 20.11.2024 si è poi costituita l'amministrazione straordinaria della Parte_1 (essendo nel frattempo intervenuta la revoca dell'amministrazione giudiziaria), facendo proprie le precedenti argomentazioni e richieste.

La causa è quindi stata trattenuta in decisione all'udienza del 20.12.2024.

-----X-----

Ciò posto, questo giudice rileva:

-che oggetto del presente giudizio è pacificamente un arbitrato irrituale, non avendo le parti previsto la possibilità di chiedere al Tribunale l'esecutività del lodo ai sensi dell'art.825 cpc;

-che l'amministrazione straordinaria della Parte_1 è legittimata a proseguire la presente impugnativa, essendo stata revocata l'amministrazione giudiziaria che inizialmente limitava la sua capacità di gestione del patrimonio;

-che in caso di arbitrato irrituale il lodo conclusivo è impugnabile, oltre che nei casi previsti dall'art.836 ter c.p.c. , anche che per vizi della volontà e incapacità delle parti, attesa la sua valenza contrattuale.

Ciò premesso, il lodo qui in esame dovrà essere annullato per un duplice ordine di motivi.

In primo luogo perchè è stato pronunciato nei confronti di un soggetto che, con l'apertura dell'amministrazione giudiziaria, aveva perduto la capacità, sostanziale e processuale, di gestione del suo patrimonio e dei suoi affari; invero, contrariamente a quanto ritenuto nel lodo impugnato, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito come, in caso di sequestro di una società e nomina di amministratori giudiziari ex art.2 quinquies e 2 sexies della legge 575/1965, non sia configurabile un sistema di doppio binario che faccia coesistere poteri gestori del patrimonio sociale fra amministratori della società e amministratori giudiziari, posto che i poteri di gestione del patrimonio sociale sono riservati in via esclusiva agli amministratori giudiziari (CASS.ord.39231/2021).

Pertanto, avendo la difesa dell'amministrazione straordinaria della *Parte_1* [...] comunicato agli arbitri l'apertura dell'amministrazione giudiziaria, questi, ai sensi dell'art.816 sexies cpc , avrebbero dovuto sospendere il procedimento e adottare i provvedimenti opportuni a garantire all'amministrazione giudiziaria la possibilità di aderire all'arbitrato, ovvero, qualora avessero avuto dubbi circa la portata del provvedimento di apertura dell'amministrazione giudiziaria, assumere informazioni in merito ovvero chiedere documentazione aggiuntiva, il che non risulta essere avvenuto.

In secondo luogo il lodo in questione andrà comunque annullato per violazione del principio del contraddittorio, per avere gli arbitri ritenuto inammissibile, in quanto tardiva e introduttiva di un nuovo "tema decidendum", la domanda riconvenzionale azionata dall'amministrazione straordinaria della *Parte_1* con la memoria conclusionale, dovendosi al riguardo considerare:

-che secondo la giurisprudenza di legittimità in tema di arbitrato libero, così come nell'ambito dell'arbitrato rituale, gli arbitri incorrono nella violazione del principio del contraddittorio qualora abbiano stabilito la natura perentoria dei termini da loro

fissati alle parti per le allegazioni e istanze istruttorie (e, in relazione a tale determinazione, abbiano dichiarato decaduta una parte per il tardivo esercizio delle facoltà di proporre quesiti e istanze istruttorie), senza che la convenzione d'arbitrato, ovvero altro scritto separato o il regolamento processuale dagli arbitri stessi predisposto, prevedesse la possibilità di fissazione di termini perentori per lo svolgimento delle attività difensive e senza una specifica avvertenza circa il carattere perentorio dei termini al momento della loro assegnazione (CASS. 22994-2018);

- che nel caso in esame la clausola compromissoria presente nel contratto di locazione non prevedeva alcuna perentorietà dei termini che sarebbero stati assegnati dal collegio arbitrale e, comunque, nessuno dei termini poi concessi per le attività difensive dal collegio arbitrale venne dichiarato perentorio;
- che peraltro la riconvenzionale azionata dall'amministrazione straordinaria della *Parte_1* si assumeva fondata sulla medesima convenzione che l'associazione conduttrice aveva posto a fondamento della propria tesi difensiva concernente l'accollo alla locatrice di tutte le spese condominiali.

Dichiarato, in forza di quanto sopra esposto, l'annullamento del lodo, occorrerà a questo punto esaminare la fondatezza della domanda dell'amministrazione straordinaria della *Parte_1* di condanna dell'associazione conduttrice al rimborso degli oneri condominiali già oggetto del procedimento arbitrale.

Invero, l'eccezione sollevata dalla difesa della controparte di inammissibilità in questa sede del richiesto esame del merito della controversia oggetto dell'arbitrato non potrà essere accolta: la Corte di Cassazione, con la sentenza 12199/2012, ha infatti chiarito come il giudice, una volta annullato un lodo arbitrale, possa esaminare e decidere il merito della controversia.

Ciò posto, ritiene questo giudice che la domanda di rimborso, inizialmente azionata dalla *Parte_1* in amministrazione giudiziaria, successivamente fatta propria dall'amministrazione straordinaria, non sia fondata.

Contrariamente infatti a quanto asserito dalla *Parte_1*, la convenzione del 15.12.1999 non concerneva unicamente un rapporto di locazione fra la Fin Tour Spa e la *Controparte_4* avente ad oggetto degli edifici residenziali, posto che detta convenzione venne sottoscritta, oltre che dalle citate società, anche dalla

Controparte_5 e dall'associazione *Controparte_1* qui convenuta, concernendo più in generale i rapporti fra tutti i soggetti in vario modo interessati alla gestione del comprensorio che comprendeva i campi da golf gestiti dalla [...] *Controparte_1* sui terreni a lei locati dalla *Parte_1* e gli edifici residenziali locati dalla Fin Tour alla *CP_4* nella convenzione in esame è infatti scritto che *"le parti comparenti, nella diversa posizione giuridica, hanno l'identico interesse all'ordinato e armonico sviluppo del complesso immobiliare in *Parte_1*, comprendente gli impianti del *CP_1* *Parte_1* con annesso campo da golf, destinato ad attività sportiva, residenziale e turistica"*; e con tale convenzione la *Parte_1*, a fronte dell'impegno dell'associazione conduttrice di corrisponderle l'80 % dei proventi delle quote associative versate dai suoi associati e abbonati (in aggiunta all'obbligo, già previsto dal contratto di locazione, di provvedere anche alle spese di manutenzione straordinaria), si assunse espressamente l'onere del pagamento delle intere spese condominiali .

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, s'imporranno:

- l'annullamento del lodo impugnato;
- il rigetto della domanda, da ultimo azionata dalla *Parte_1* in amministrazione straordinaria, di rimborso in suo favore delle suddette spese condominiali;
- la compensazione delle spese di lite, attesa la reciproca soccombenza .

PQM

il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando ed ogni altra domanda respinta, così provvede:

- annulla il lodo arbitrale irrituale pronunciato il 17.12 2018 dal collegio arbitrale composto dal dott.Giuseppe Salmè, dal prof.avv.Salvatore Mazzamuto e dal prof.avv.Romano Vaccarella a definizione della procedura arbitrale promossa dalla *Parte_1* in amministrazione straordinaria contro l [...] *Controparte_1* ;
- respinge la domanda della *Parte_1*, oggi in amministrazione straordinaria, di condanna della *Controparte_1* [...] al pagamento, a titolo di rimborso di oneri condominiali, di €.865.578,56, più interessi ex d.lgs.231/2002;
- dichiara compensate le spese del giudizio.

Roma, 13.9.2025

Il Giudice unico
dott.Massimo Corrias