



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
SEZIONE SECONDA
Specializzata in materia d'impresa

La Seconda Sezione Civile della Corte d'Appello di Roma, riunita in camera di consiglio e composta da

Camillo Romandini	Presidente
Maria Delle Donne	Consigliere
Lilia Papoff	Consigliere relatore

ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile in grado d'appello, iscritta al n. 5010 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2024, decisa ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c. all'udienza del 30.9.2025 e vertente

T R A

Parte_1 (P. IVA P.IVA_I , rappresentata e difesa dall'avv. Rossella Costantino.

APPELLANTE

E

Controparte_1 (C.F.

P.IVA_2), rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Bizzarri.

APPELLATO

CONCLUSIONI

L'appellante ha così concluso:

“Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, contrariis reiectis:

A) In via preliminare e pregiudiziale, per le motivazioni illustrate in narrativa:

1) Dichiarare la nullità della sentenza di primo grado per violazione 50 bis c.p.c. in combinato disposto con l'art. 3, comma 2 D.Lgs 168/2003, lettera e) e/o con l'art. 3, comma 3 D.Lgs 168/2003;

2) Accertare e dichiarare la non deferibilità al collegio arbitrale della presente controversia siccome attinente a diritti indisponibili, in quanto avente ad oggetto l'impugnazione per nullità della delibera del Consiglio di Amministrazione del CP_I del 21/01/2021, poiché adottata in violazione del combinato disposto dell'art. 6, comma 5 dello Statuto, dell'art. 2607 c.c. e delle prerogative dell'assemblea dei consorziati e dei quorum costitutivi e deliberativi di cui all'art. 14 dello Statuto (norme poste a tutela dell'interesse collettivo dei consorziati e dell'esistenza stessa del CP_I quale ente giuridico), e/o poiché adottata in violazione dell'art. 3 della Costituzione e/o poiché adottata in violazione dell'art. 1256, I comma c.c.; e/o accertare e dichiarare la non deferibilità della presente controversia al collegio arbitrale per la nullità della clausola compromissoria di cui all'art. 21 dello Statuto Consortile per violazione dell'art. 34, comma 2 D.Lgs 5/2003;

B) Nel merito:

Per le motivazioni di cui in narrativa, previa sospensione della relativa efficacia, accertare e dichiarare la nullità della delibera consortile del 21/01/2021, in quanto configura una modifica del tenore letterale e della portata applicativa dell'art. 6 comma 5 dello Statuto, adottate dal Consiglio di Amministrazione in assenza del relativo potere, in violazione dell'art. 2607 c.c. e in violazione dell'art. 14 dello Statuto, nonché in violazione del principio inderogabile di cui all'art. 1256 comma 1 c.c. (nemo ad impossibilia tenetur), e/o per introduzione di nuovi oneri pecuniari in assenza del voto favorevole dell'unanimità dei consorziati in violazione degli artt. 2603 e 2607 c.c. e comunque in violazione delle prerogative dell'assemblea dei consorziati e dei quorum costitutivi e deliberativi di cui all'art. 14 dello Statuto; per l'effetto, dichiarare la nullità di ogni atto e provvedimento adottato dal CP_I in applicazione della stessa nei confronti della Parte_1 , vale a dire

la contestazione del 26/01/2021 e le successive sanzioni pecuniarie comminate in relazione al periodo dal 1/01/2021 al 31/01/2022, ordinando al CP_I l'annullamento dell'addebito complessivo per sanzioni ai sensi dell'art. 6 comma 5 dello Statuto posto a carico della Parte_I per un ammontare ad oggi di Euro 12.000,00;

C) Il tutto, con vittoria di spese e compensi del presente giudizio di appello e del giudizio di primo grado, con contestuale condanna della parte appellata alla restituzione in favore dell'appellante degli importi nelle more eventualmente corrisposti dall'appellante a titolo di spese legali in ottemperanza al relativo disposto della sentenza di primo grado.”.

L'appellato ha così concluso:

“- In via preliminare di rito dichiarare la nullità dell'atto di appello proposto e, in subordine, di voler fissare altra udienza ex art. 164 co 3 cpc, per i motivi di cui al presente atto;

- In via preliminare di merito dichiarare inammissibile ex art. 345 cpc la domanda nuova ex adverso proposta relativa alla presunta disparità di trattamento rispetto al consorziato CP_2 per la mancata elevazione della sanzione relativa alla chiusura del locale 116B e, più in generale della domanda di cui al capo 2 c) delle conclusioni rassegnate da Parte_I nel proprio atto di appello

- In via ulteriormente preliminare di merito, dichiarare inammissibile e improcedibile la domanda relativamente alla asserita delibera consortile del 21.01.2021 per l'intervenuto decorso dei termini di cui all'art. 2607 c.c. e 12.18 dello Statuto consortile;

- Impregiudicate le eccezioni preliminari che precedono, rigettare nel merito l'avversa domanda perché non provata, infondata sia in fatto che in diritto e contraria alle evidenze documentali prodotte dalla stessa parte appellante.

Con vittoria della spese di lite anche del presente giudizio oltre accessori di legge e rimborso delle spese generali.”.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

La Corte, visti gli atti e sentito il relatore, osserva quanto segue.

1. La società Parte_I quale proprietaria dell'immobile censito quale box 133, situato all'interno del centro commerciale “ CP_I di Nerva” e quindi quale consorziato del [...] Controparte_I di Nerva (d'ora in poi anche solo CP_I , agiva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Roma, nei confronti del CP_I , chiedendo di accertare e dichiarare la nullità della delibera consortile del 21.1.2021 e, per l'effetto, dichiarare la nullità di ogni

atto e provvedimento adottato dal CP_I in applicazione della stessa nei confronti della società Pt_I, e in particolare la contestazione del 26.1.2021 e le successive sanzioni pecuniarie comminate in relazione al periodo dal 1.1.2021 al 31.1.2022, ordinando al CP_I l'annullamento dell'addebito complessivo per sanzioni ai sensi dell'art. 6, comma 5, dello Statuto per un ammontare di € 12.000,00.

Con la delibera del 21.1.2021 il CP_I aveva approvato la procedura di contestazione per i negozi chiusi da oltre sei mesi, stabilendo che fosse comminata nei confronti degli operatori e dei proprietari dei box la sanzione ex art. 6 commi 1 e 5 dello Statuto per l'inosservanza dell'obbligo di tenere aperti i locali.

Veniva quindi irrogata, con comunicazione del 28.9.2021, una multa di € 3.000,00 (€ 50,00 al giorno dal 1.6.2021 al 31.07.2021) e seguivano le analoghe sanzioni pecuniarie per i mesi di settembre 2021, ottobre 2021, dicembre 2021, gennaio 2022.

L'attrice deduceva di non essere titolare di nessuno degli esercizi e/o attività commerciali operanti all'interno del centro commerciale " CP_I, ma solo proprietaria di un box che locava a soggetti esercenti attività commerciale e che l'art. 6.5. dello Statuto, che prevedeva l'obbligo di tenere in costante attività la propria impresa e comunque tenere aperti i locali, si rivolgeva solo ai consorziati che fossero anche imprenditori.

L'applicazione dell'art. 6, comma 5 dello Statuto fatta nella delibera consortile del 21.1.2021, si configurava quale illegittima modifica dello Statuto, nella misura in cui veniva esteso l'obbligo di tenere in costante attività la propria impresa e tenere aperti i locali anche in capo ai meri proprietari, senza una deliberazione in forma scritta presa all'unanimità.

Sussisteva anche la violazione dei principi inderogabili di cui agli artt. 2603 e 2607 c.c., che prescrivono il voto favorevole dell'unanimità dei consorziati per l'introduzione di nuovi oneri pecuniari.

In ogni caso la società attrice non poteva essere gravata di alcun profilo di responsabilità, avendo la stessa posto in essere ogni possibile azione per reperire un nuovo conduttore del locale in tempi brevi e sussistendo cause oggettive di forza maggiore, individuabili nella difficile congiuntura economica del momento, che di fatto avevano ostacolato la riattivazione di un esercizio commerciale all'interno del box 133. La delibera quindi violava l'art. 1256, comma 1, c.c..

Inoltre, in violazione dell'art. 6.7 dello Statuto, il **CP_I** aveva irrogato la sanzione senza minimamente valutare le contestazioni a difesa, presentate entro il termine di cinque giorni dalla comunicazione di preavviso di sanzione.

2. Il Tribunale di Roma, con **sentenza n. 13152/2024**, dichiarava la propria incompetenza a conoscere della domanda formulata per effetto della clausola compromissoria prevista dell'art. 21 dello Statuto consortile secondo cui è devoluto l'esame della controversia a un collegio arbitrale.

3. La **Parte_I** ha proposto appello per i **seguenti motivi**.

Con il **primo motivo** ha chiesto dichiararsi la nullità della sentenza ai sensi dell'art. 161, comma 1, c.p.c., rappresentando che la causa, rientrando nella competenza del Tribunale delle Imprese, avrebbe dovuto essere giudicata in formazione collegiale.

Ha dedotto in particolare che la controversia rientrava nei rapporti disciplinati dall'art. 2497 *septies* c.c., o comunque era connessa a tale materia, stante l'esercizio di attività di direzione e coordinamento esercitato dal **CP_I** sulla società appellante.

Con il **secondo motivo** l'appellante ha censurato la dichiarazione di incompetenza, tenuto conto della materia trattata, riguardante la violazione di norme inderogabili e la lesione di diritti indisponibili.

Difatti la delibera del 21.1.2021 era stata adottata in violazione dell'art. 2607 c.c., stante l'introduzione di nuovi oneri consortili senza una formale modifica dell'atto costitutivo.

Inoltre era stato leso il principio di uguaglianza di cui all'art. 3 Cost., non essendo stati ingiustificatamente sanzionati dei soggetti che invece erano esercenti attività imprenditoriale, e infine risultava violato l'art. 1256 c.c..

Risultava poi ingiustificata la mancata acquisizione in giudizio della missiva del 4.12.2023 e il mancato accoglimento dell'ordine di esibizione ai sensi dell'art. 210 c.p.c. del testo integrale della delibera del 21.1.2021, documenti che avrebbero corroborato la tesi della nullità della delibera impugnata e della vertenza della controversia su diritti indisponibili.

Con il **terzo motivo** l'appellante ha censurato la violazione dell'art. 34, comma 2, D. Lgs. n. 5/2003, che impone che la nomina degli arbitri venga rimessa integralmente a soggetti estranei

all'ente, con conseguente nullità dell'art. 21 dello Statuto contenente la clausola arbitrale, trattandosi di **CP_I** in forma societaria, contrariamente a quanto sostenuto dal Tribunale.

Con il **quarto motivo** l'appellante ha lamentato che il Tribunale non aveva considerato che la delibera era nulla e non semplicemente annullabile, e che pertanto l'impugnativa non era soggetta a termini di decadenza. Inoltre ha lamentato il rifiuto ingiustificato della richiesta di ordine di esibizione della delibera impugnata.

4. Il **primo motivo** d'appello è infondato. Il **CP_I** in esame, come risulta anche dal testo dello Statuto, ha la finalità di disciplina delle attività comuni dei consorziati e la sua attività esula dal fenomeno dell'attività di direzione e coordinamento tipica dell'influenza esercitata mediante controllo nell'ambito dei gruppi societari.

In ogni caso, stante l'effetto devolutivo dell'appello, non rileva l'eventuale vizio di nullità derivante dalla natura monocratica della decisione.

5. Devono invece ritenersi fondati il **secondo, terzo e quarto motivo** d'appello, dato che le controversie associative possono formare oggetto di compromesso, con esclusione però di quelle che coinvolgono interessi protetti da norme inderogabili (v. Cass. n. 30519/2011).

Nel caso in esame, sulla base delle prospettazioni di parte attrice, e a parte la fondatezza del merito di tali prospettazioni, viene in rilievo la violazione di norme inderogabili, causa di nullità della delibera consortile impugnata.

Tuttavia, ancorché formulata in termini di accoglimento o rigetto di una eccezione di incompetenza, la decisione con cui il giudice, in presenza di una eccezione di compromesso, risolvendo la questione così posta, chiude o non chiude il processo davanti a sé, va considerata come decisione pronunciata su questione preliminare di merito, in quanto attinente alla validità o all'interpretazione del compromesso o della clausola compromissoria (Cass. n. 26696/2020).

Pertanto, stante l'effetto devolutivo dell'appello, deve essere esaminata nel merito la controversia, dato che l'appellante ha espressamente riproposto i motivi di censura della delibera impugnata.

6. Nel merito si osserva che non risulta prodotta la delibera impugnata e tale deficit probatorio non può essere superato dall'emissione di un ordine di esibizione che presuppone l'indisponibilità del documento da parte del consorziato che invece ben avrebbe potuto acquisirlo autonomamente.

Dai documenti invece disponibili, e in particolare dalla missiva del 28.9.2021, emerge piuttosto la contestazione della violazione dell'art. 6 dello Statuto nella sua formulazione originaria e non invece una modifica statutaria o del contratto.

Difatti la tesi secondo cui l'art. 6 dello Statuto si rivolgerebbe solo ai consorziati esercenti l'esercizio commerciale è smentita dall'art. 1 dello Statuto stesso secondo cui il **CP_I** impone l'effettiva attivazione dell'attività d'impresa e la prosecuzione della stessa. Poiché tra Consorziati sono compresi anche i proprietari dei box, questi sono tenuti a esercitare l'attività d'impresa in proprio o mediante, ad esempio, la locazione a terzi.

La situazione di crisi economica generalizzata post pandemica invece non costituisce di per una causa d'impossibilità oggettiva di adempimento della prestazione ai sensi dell'art. 1256 c.c..

Infine non può essere ravvisata una causa di nullità nella asserita non applicazione della sanzione ad altro soggetto rientrante invece nell'ambito di applicazione dell'art. 6 dello Statuto, perché la violazione dell'art. 3 Cost. presuppone una condotta di carattere palesemente discriminatorio, mentre non vi è prova che la delibera in sé abbia un tale contenuto.

7. Pertanto, rivelandosi superfluo l'approfondimento istruttorio, l'appello deve essere rigettato,

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, ai sensi del DM n. 55/2014, tenuto conto del valore della controversia.

Sussistono i presupposti, ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, D.P.R. n. 115/2002 della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, così provvede:

1) Rigetta l'appello;

2) Condanna l'appellante al pagamento in favore di parte appellata delle spese di lite del presente grado di giudizio che liquida in € 3.000,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie del 15%, IVA e CPA come per legge.

Dà 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'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte d'Appello di Roma del 30.9.2025

Il Consigliere estensore

Lilia Papoff

Il Presidente

Camillo Romandini