



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

Sezione I Civile

La Corte di Appello in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Giuseppe De Rosa
dott. Antonella Allegra
dott. Gianluigi Morlini

Presidente
Consigliere
Consigliere Relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. **759/2023** promossa da:

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*), con il patrocinio dell'avv. GARRETTO MICHELE, elettivamente domiciliato in VIA PIETRO TOSELLI N. 40 95129 CATANIA presso il difensore avv. GARRETTO MICHELE

APPELLANTE

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_2*), con il patrocinio dell'avv. BASSO SIMONE, elettivamente domiciliato in VIA DELLE LAME N. 39 40122 BOLOGNA presso il difensore avv. BASSO SIMONE

APPELLATO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da memoria di precisazione delle conclusioni ex art. 352 c.p.c.

Ricorrente:

Nel merito, dichiarare la nullità del Lodo Arbitrale per mancata pronuncia dell'Arbitro su eccezioni di *Parte_1* dirimenti ai fini della controversia, ai sensi dell'art. 829 c.p.c., e per l'effetto decidere sul merito della controversia come già in atti di arbitrato ed in presente impugnazione, con accoglimento delle difese di *Parte_1* e conseguente rigetto di qualsivoglia richiesta o pretesa di *CP_1* dichiarando altresì l'inadempimento originario della stessa nel contratto di affitto di ramo d'azienda fra le parti.

In conseguenza al punto secondo, condannare *Controparte_1* alla rifusione di tutte le spese di lite, sia dell'Arbitrato che della presente impugnazione, con distrazione delle spese in favore dello scrivente difensore antistatario.

Con ogni salvezza di ogni diritto ed azione.

Convenuto:

Voglia la Corte d'Appello di Bologna, rigettata ogni domanda, eccezione ed istanza di controparte, acquisito il fascicolo del primo grado, comprensivo dei verbali di lodo arbitrale e CTU integrale depositata, per le esposte ragioni così giudicare, sull'impugnazione in appello proposta da **Parte_1**

[...]

IN VIA PRELIMINARE :

- Dichiarare l'inammissibilità dell'appello ai sensi del riformato art. 348 bis c.p.c. in quanto il lodo arbitrale di primo grado è esente da vizi e censure;

IN VIA PRINCIPALE:

- Rigettare tutte le domande di parte appellante in quanto inammissibili e infondate in fatto e in diritto per le ragioni esposte in narrativa; e, conseguentemente,
- Confermare in ogni sua parte il lodo arbitrale n. 03/2023 pubblicato in data 16.02.2023,
- Accertare e dichiarare la temerarietà della spiegata impugnazione e, per l'effetto, condannare la **Parte_1** in solido con il proprio difensore, per lite temeraria ex art. 96 c.p.c., al pagamento di quella somma che l'adito Ill.mo Giudice riterrà giusta ed equa in conseguenza dell'illegittima condotta processuale tenuta dall'appellante, per i motivi di cui in narrativa e alla luce dell'infondatezza del presente atto di appello.

IN OGNI CASO E COMUNQUE:

Condannare **Parte_1** alla rifusione delle spese e compensi di lite.

FATTO

La controversia trae origine da un lodo, svolto in via rituale da un arbitro unico nominato dal Presidente del Tribunale sulla base di una clausola compromissoria stipulata dalle parti, in relazione ad un contratto di affitto di ramo azienda intercorso tra l'affittante **Controparte_1**

[...] (di seguito, per brevità, **CP_1** e l'affittuario **Parte_1** (di seguito, per brevità **Parte_1**).

In particolare, il sostanziale oggetto di contenzioso tra le parti è la doglianza di **CP_1** in ordine al mancato pagamento dei canoni da parte di **Parte_1** , e la doglianza di quest'ultima di mancato svolgimento da parte di **CP_1** dei dovuti lavori di manutenzione straordinaria.

All'esito di un procedimento istruito con la produzione di molteplici documenti, l'esame di testi, l'interpello ed una CTU, il lodo, in accoglimento totale della domanda di **CP_1** ha dichiarato risolto il contratto di affitto stipulato *inter partes*, con conseguente ordine di rilascio dei locali; in accoglimento solo parziale dell'ulteriore domanda, ha condannato **Parte_1** a pagare a **CP_1**

€ 76.117,86 per mancato versamento di canoni, previa parziale compensazione con un controcredito di € 8.246,57 relativo al pagamento di lavori straordinari da parte di **Parte_1** ; ha poi regolato le spese di lite sulla base del criterio di soccombenza.

Avverso il lodo **Parte_1** ha proposto impugnazione per nullità *ex art. 829 nn. 5 e 12*, affidandosi a tre motivi relativi ad una pretesa mancata pronuncia o motivazione da parte dell'arbitro. Ha resistito invece **CP_1** sul presupposto della correttezza del lodo, chiedendo anche la condanna dell'attore per lite temeraria *ex articolo 96 comma 3 c.p.c.*

In corso di causa, il Collegio ha rigettato l'istanza dell'attore di sospendere l'efficacia esecutiva del lodo impugnato, argomentando nel senso dell'assenza di *fumus*, essendo il provvedimento adottato con *“ampia motivazione delle reciproche ragioni di debito/credito come risultanti sulla base dei documenti in atti comprensivi di riconoscimenti di debito e della CTU svolta in corso di causa sul controcredito vantato da **Parte_1** ”*; e dell'assenza di *periculum*, non risultando prospettata alcuna concreta situazione di insolvenza, ma soltanto una generica difficoltà ad adempiere a fronte di azioni esecutive legittimamente esperite da controparte.

La causa è stata trattenuta in decisione, a seguito di udienza cartolare *ex art. 127 ter c.p.c.*, con concessione dei termini *ex art. 352 c.p.c.*

DIRITTO

a1) Come esposto in parte narrativa, il ricorrente deduce tre motivi di nullità del lodo.

In particolare, con il primo motivo si eccepisce, *ex art. 829 nn. 5 e 12 c.p.c.*, la pretesa *“mancata pronuncia o argomentazione”* circa il fatto che il primo inadempimento temporalmente intercorso tra le parti sarebbe quello di **Parte_1** , consistito nel non procedere alle riparazioni e manutenzioni straordinarie dei macchinari, ciò che avrebbe comportato le *“successive e conseguenziali trattenute nel pagamento nei canoni di **Parte_1** ”*, in base al principio *inadimplenti non est adimplendum* (pag. 6 ricorso).

Il motivo di impugnazione per nullità è però palesemente infondato.

Nel lodo si argomenta diffusamente che con scrittura privata 30/11/2019 le parti hanno pattiziamente disciplinato i rapporti dare/avere, prevedendo un saldo a favore di CP_1 di € 38.000 e rinunciando per il passato *“a qualsivoglia altra reciproca pretesa, ragione per cui tutte le doglianze per malfunzionamenti di macchinari o attrezzature formulati da Parte_1 e afferenti il periodo antecedente la data del 30/11/2019 non potranno avere ingresso in questo giudizio... Parte_1 dal canto proprio non ha fornito alcuna prova del proprio adempimento riguardo al pagamento dei canoni, producendo quale unica prova documentale copia del bonifico in data 28/01/2019, da ritenersi ininfluyente ai fini della decisione in quanto antecedente alla scrittura privata del 30/11/2019. L'altro pagamento che la resistente afferma di aver effettuato in favore di CP_1 indicato secondo la tesi della resistente nell'estratto di conto corrente della BCC del 31/3-29/06/2018, quindi anch'esso antecedente all'accordo del 2019, sarebbe stato comunque privo di valore probatorio, stante l'impossibilità di desumere il nominativo del beneficiario del pagamento”* (pag. 8 e 9).

Si è quindi in presenza di una effettiva e motivata pronuncia sul punto dei reciproci inadempimenti, ciò che travolge il motivo di impugnazione per nullità, che postula l'assenza di pronuncia o di motivazione: è infatti fin superfluo ricordare che, per espressa previsione normativa, il motivo azionato presuppone appunto l'assenza di decisione o di motivazione, non già la presenza di una motivazione in ipotesi non condivisa.

a2) Con il secondo motivo, si eccepisce la pretesa nullità del lodo, sempre *ex art. 829 nn. 5 e 12 c.p.c.*, per *“mancata pronuncia o argomentazione”* circa l'omessa compensazione degli importi dovuti a titolo di affitto, con gli importi spettanti per prestazioni effettuate da Parte_1 a favore di CP_1 [...] e non oggetto di rituale fatturazione.

Anche questo motivo, per ragioni concettualmente sovrapponibili a quelle esposte nel punto precedente, non può essere accolto, essendo manifestamente infondato.

Alla questione della richiesta di compensazione formulata dalla difesa dell'attuale appellante, il lodo dedica infatti un intero capitolo della motivazione, appunto nominato 'Sulla eccezione di compensazione della convenuta', che si articola nelle pagine da 10 a 15.

In particolare, l'arbitro ribadisce innanzitutto che la valutazione del controcredito relativo agli *“interventi su macchinari o attrezzature facenti parte dei beni aziendali”*, deve essere effettuata solo con riferimento alle fatture *“con data successiva al 30/11/2019, in quanto posteriori alla sottoscrizione della scrittura privata con la quale le parti ebbero a definire ogni reciproca pretesa”*.

Ciò premesso, il lodo chiarisce poi che, per potere quantificare il controcredito da porre in compensazione, debbono essere esaminati i tre punti relativi alla regolamentazione contenuta nel contratto in ordine all'identificazione della manutenzione spettante all'affittante, alle modalità di comunicazione della necessità di svolgere gli interventi richiesti dall'affittuario ed alle modalità di richiesta dei rimborsi da parte dell'affittuario stesso.

Conseguentemente, sulla base della documentazione agli atti, delle risultanze testimoniali, dell'interpello e della CTU, all'esito di una articolata motivazione il lodo individua nella complessiva somma di € 8.246,57 l'ammontare regolarmente fatturato per cui vi è prova di un pagamento di **Pt_1** [...] relativamente a riparazioni che invece spettavano a **CP_1** e pertanto porta in parziale compensazione tale somma con quella spettante a **CP_1** per il mancato pagamento dei canoni.

Tutto ciò posto, emerge in tutta evidenza la effettiva e diffusamente motivata statuizione del lodo sulla questione della compensazione invocata dall'attuale ricorrente, e tanto basta al rigetto del motivo, trattandosi di motivazione del tutto coerente, logica e chiara, il cui contenuto non può essere oggetto di una critica di merito nella procedura di impugnazione per nullità.

a3) Con il terzo ed ultimo motivo, anch'esso formulato *ex art.* 829 nn. 5 e 12 c.p.c., si eccepisce la pretesa nullità del lodo, per *“mancata pronuncia o argomentazione”* circa il fatto che **CP_1** non onorando il pagamento del canone di locazione a favore del proprietario dell'immobile, ha subito lo sfratto perdendo così la disponibilità dell'immobile sublocato a **Parte_1**; nonché per ulteriore

“mancata pronuncia o argomentazione” circa la decisione istruttoria di non ammettere nel procedimento la documentazione sopravvenuta relativa a tale sfratto.

In sostanza, ci si duole del fatto che il lodo non ha statuito sul rapporto di locazione tra **CP_1** e proprietario dell’immobile e sublocazione tra **CP_1** e **Parte_1**, e parimenti non ha ritenuto ammissibile la produzione documentale concernente il relativo locatizio in atto.

Anche in questo caso, il motivo è palesemente inaccoglibile.

Deve infatti osservarsi che il contenzioso nel giudizio arbitrale riguarda la sola materia del contratto di affitto di azienda, come emerge pianamente dalle conclusioni sia dell’attrice, sia di **Parte_1**, che costituendosi ha chiesto di rigettare la domanda attorea relativa alla richiesta di pagamento dei canoni di affitto, di risoluzione del contratto di affitto e di riconsegna dei locali, in ragione della *“compensazione dell’eventuale credito”* di **CP_1** con il controcredito della resistente, e *“per l’effetto, dichiarare pienamente valido ed in vigore fra le parti il contratto di affitto ramo d’azienda”*.

E’ quindi estraneo al tema di causa quello del rapporto di locazione tra **CP_1** e proprietario dei locali, nonché del rapporto di sublocazione tra **CP_1** e **Parte_1**; e non potrebbe essere altrimenti, perché in relazione a tale contratto non esiste clausola compromissoria, e pertanto una eventuale pronuncia sul punto da parte del lodo sarebbe, questa sì, nulla ex articolo 829 n. 4 c.p.c.

Il ricorrente quindi si duole in relazione a una mancata pronuncia che non solo non è stata chiesta dalle parti, ma che addirittura non poteva e non doveva essere effettuata dall’arbitro; e ciò è anche confermato dal fatto che, in tale materia locatizia, si è svolto un giudizio davanti al giudice ordinario, nel quale è intervenuto anche **Parte_1**, con una opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c. totalmente disattesa dal Tribunale con anche condanna alle spese di lite.

Quanto poi alla declaratoria di inammissibilità delle produzioni documentali in relazione alla vicenda locatizia effettuata dall’arbitro all’udienza del 9/9/2022, trattasi di rilievo doppiamente infondato, sostanziandosi per un verso in una impugnazione di una decisione istruttoria, non prevista dall’articolo

839 c.p.c.; per altro verso, in una impugnazione di una valutazione di merito, nuovamente non prevista dalla norma invocata, che attiene all'omissione della statuizione.

Tanto basta al rigetto del motivo, rimanendo assorbita ogni considerazione di merito in ordine alla singolarità di una situazione nella quale il subconduttore che non onora il pagamento del canone così non consentendo al sublocatore di pagare a sua volta il canone al locatore, si duole dello sfratto intimato dal locatore stesso.

b) In ragione di tutto quanto sopra, il ricorso di impugnazione per nullità del lodo va rigettato.

Non vi sono motivi per derogare ai principi generali codificati dall'art. 91 c.p.c. in tema di spese di lite, che, liquidate come da dispositivo con riferimento al D.M. n. 147/2022, sono quindi poste a carico del soccombente ricorrente ed a favore del vittorioso convenuto, tenendo a mente un valore prossimo ai medi nell'ambito dello scaglione entro il quale è racchiuso il *decisum* di causa.

La palese ed evidente strumentalità dell'impugnazione, comprovata dalla totale e manifesta infondatezza delle argomentazioni svolte così come sopra illustrato, impone di accogliere la richiesta di condanna per lite temeraria ex articolo 96 comma 3 c.p.c. formulata da parte convenuta, equitativamente indicando l'importo di tale condanna in una somma pari alla metà di quella relativa alle spese di lite.

Alla condanna ex art. 96 comma 3 c.p.c. accede d'ufficio anche la condanna a favore della CP_2 [...] ex articolo 96 comma 4 c.p.c., individuata così come da dispositivo nella misura di € 1.000, più prossima al minimo di € 500 che al massimo di € 5.000.

Trattandosi non già di appello, ma di impugnazione in unico grado di un lodo, non si applica la condanna ai sensi dell'articolo 13 comma 1 *quater* DPR n. 115/2002.

P.Q.M.

la Corte d'Appello di Bologna Sez. I Civile

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa

- rigetta l'impugnazione;
- condanna *Parte_1* a rifondere a *Controparte_1*
[...] le spese di lite del presente giudizio, che liquida in € 12.000 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso spese forfettarie come per legge;
- condanna *Parte_1* a pagare a *Controparte_1*
€ 6.000 *ex art. 96 comma 3 c.p.c.*;
- condanna *Parte_1* a pagare alla *Controparte_2* € 1.000 *ex art. 96 comma 4 c.p.c.*

Così deciso nella camera di consiglio del 13/1/2026

Bologna, 14/1/2026

Il Consigliere Istruttore-Estensore

dott. Gianluigi MORLINI

Il Presidente

dott. Giuseppe DE ROSA