

Civile Ord. Sez. 3 Num. 9895 Anno 2026
Presidente: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO
Relatore: GUIZZI STEFANO GIAIME
Data pubblicazione: 16/04/2026

Oggetto

**LOCAZIONE USO
DIVERSO**

Impugnazione di
lodo arbitrale

R.G.N. 25734/2022

Cron.

Rep.

Ud. 07/11/2025

Adunanza camerale

ORDINANZA

sul ricorso 25734-2022 proposto da:

MANOLA S.R.L., in persona del legale rappresentante "*pro tempore*", con domicilio eletto in Roma, in via G. Pisanelli 2, presso lo studio legale dell'Avvocato Marcella MARIANI, ma domiciliata "*ex lege*" presso gli indirizzi di posta elettronica dei propri difensori come in atti, rappresentata e difesa dagli Avvocati Giulia RUSSO e Giovanni VECCHIO;

- ricorrente -

contro

FONDAZIONE CARLO MARCHI, in persona del legale rappresentante "*pro tempore*", domiciliata "*ex lege*" presso l'indirizzo di posta elettronica del proprio difensore come in atti, rappresentata e difesa dall'Avvocato Carlo CANESSA;

- controricorrente -

Avverso la sentenza n. 1898/2022, della Corte d'appello di Firenze, depositata in data 05/09/2022;
udita la relazione della causa svolta nell'adunanza camerale in data 07/11/2025 dal Consigliere Dott. Stefano Giaime GUIZZI.

FATTI DI CAUSA

1. La società Manola S.r.l. ricorre, sulla base di tre motivi, per la cassazione della sentenza n. 1898/22, del 5 settembre 2022, della Corte d'appello di Firenze, che ha respinto l'impugnazione del lodo arbitrale, intervenuto tra la stessa e la Fondazione "Carlo Marchi", il quale ha dichiarato la risoluzione del contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 11 febbraio 2015, in forza della clausola risolutiva espressa ivi contenuta (art. 13), essendosi la conduttrice resa inadempiente all'obbligo contrattuale di eseguire, a sua completa cura e spese, ingenti opere di manutenzione e ristrutturazione del compendio immobiliare (meglio individuate in una scrittura privata di pari data, collegata al contratto), opere impostegli – a dire dell'odierna ricorrente – dalla locatrice.

2. Riferisce, in punto di fatto, la società Manola che, in data 22 febbraio 2017, la suddetta Fondazione "Carlo Marchi" le notificava l'atto di accesso alla procedura arbitrale in forza di una clausola compromissoria apposta sia nel contratto di locazione dell'11 Febbraio 2015 (art. 24), sia nella scrittura privata (art. 5) per arbitrato rituale.

Con lodo del 5 aprile 2018, il Collegio arbitrale ha dichiarato "l'inadempimento del conduttore ai patti assunti e l'intervenuta legittima risoluzione con effetto dalla data del 30 gennaio 2017 di ricezione della comunicazione della Fondazione Marchi del 26 gennaio 2017, del contratto di locazione ad uso diverso

dall'abitazione stipulato tra le parti in data 11 febbraio 2015", e ciò "in applicazione dell'art. 1456 cod. civ. e con riferimento alla clausola contrattuale contenuta nell'art. 13 del contratto stesso (clausola risolutiva espressa) ed all'art. 4 della scrittura privata di pari data collegata al contratto". Di conseguenza, condannava la Manola S.r.l. alla "restituzione immediata al locatore dell'immobile concesso in locazione, libero e vuoto da persone e cose", nonché "al pagamento di una somma mensile, a titolo di indennità di occupazione e penale, pari a una volta e mezzo il canone di locazione corrente alla data di risoluzione del contratto sino al momento dell'effettivo rilascio e consegna dell'immobile nella disponibilità effettiva del locatore".

Esperito gravame dalla società Manola, il giudice d'appello lo rigettava.

3. Avverso la sentenza della Corte fiorentina ha proposto ricorso per cassazione la società Manola, sulla base – come già detto – di tre motivi.

3.1. Il primo motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, nn. 3) e 5), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione di norme di legge. In particolare, viene dedotta l'erronea applicazione e violazione degli artt. 828, 829 e 830 cod. proc. civ. e l'erronea applicazione e violazione degli dell'art. 53 Cost (obbligo di regolarità contributiva), dell'art. 79 legge 27 luglio 1978, n. 392 (patti contrari alla legge), dell'art. 1418 cod. civ. (cause di nullità del contratto), oltre che dell'art. 13 legge 9 dicembre 1998, n. 431.

In particolare, si censura la sentenza impugnata perché essa, "nel rigettare l'impugnazione proposta dalla Manola S.r.l. avverso il lodo arbitrale ha errato nel procedere ad accertamenti di fatto inammissibili nella prima fase c.d. rescindente dell'impugnazione

arbitrale”, avendo, segnatamente, “effettuato” – nello scrutinare il primo motivo dell’impugnazione – “un riesame del merito della domanda ritenendo la scrittura privata integrativa come confermativa e descrittiva di obblighi e clausole già espresse nel contratto di locazione registrato”.

In ogni caso, assume la ricorrente, “il lodo arbitrale è, comunque, affetto da nullità perché le statuizioni in esso contenute si appalesano profondamente contraddittorie rispetto alle premesse sostanziali e fattuali e perché interpretate in senso contrario alle norme di diritto elencate” nella rubrica del motivo.

Difatti, secondo l’insegnamento delle Sezioni Unite di questa Corte (è richiamata Cass. Sez. Un., sent. 9 ottobre 2017, n. 23601), è “nullo”, a norma dell’art. 79 della legge n. 392 del 1978, “il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità *vitiatur sed non vitiat*, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall’avvenuta registrazione”.

Tale sarebbe, appunto, il caso che occupa, atteso che l’impegno a eseguire i lavori, di cui alla scrittura aggiunta dell’11 febbraio 2015, costituirebbe una forma di maggiorazione del canone pattuito, considerato che l’importo dei lavori è di €. 1.291.377,00, essendo “pari proprio ad 8 annualità del canone mensile di €. 13.500,00 circa”; di qui la nullità del patto aggiunto, in quanto “risulta funzionalmente volto a realizzare proprio il risultato vietato dalla norma, a garantire cioè al locatore di ottenere, dal concesso godimento dell’immobile, un reddito superiore rispetto a quello assoggettato ad imposta (nel caso, di registro). La causa concreta di tale patto consente tuttavia di disvelare siffatta finalità di elusione fiscale, deponendo per la conseguente relativa nullità”, per violazione dell’art. 53 Cost.

3.2. Il secondo motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, nn. 3) e 5), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione di norme di legge. In particolare, viene dedotta l'erronea applicazione e violazione degli artt. 828, 829 e 830 cod. proc. civ. e l'erronea applicazione e violazione degli dell'art. 53 Cost (obbligo di regolarità contributiva), dell'art. 79 legge 27 luglio 1978, n. 392 (patti contrari alla legge), dell'art. 1418 cod. civ. (cause di nullità del contratto), oltre che dell'art. 13 legge 9 dicembre 1998, n. 431.

“Per tutto quanto ampiamente argomentato nel primo motivo”, osserva la ricorrente, “emerge la nullità del Lodo arbitrale anche in relazione alla statuizione perpetrata dal Collegio secondo cui ammessa la validità della scrittura privata ne discende la efficacia della clausola risolutiva espressa”.

Invero, “se tale è il (superficiale) collegamento sequenziale, le ragioni ampiamente espresse nel paragrafo precedente non possono che portare la Ecc.ma Corte ad una declaratoria di inefficacia della suddetta clausola stante la indiscussa nullità della scrittura privata posta *a latere* del contratto di locazione”.

3.3. Il terzo motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, nn. 3) e 5), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione di norme di legge. In particolare, viene dedotta erronea applicazione e violazione degli artt. 829 e ss. cod. proc. civ. e degli artt. 1175, 1218, 1356, 1366 e 1371 cod. civ., oltre che dell'art. 1375 cod. civ.

La Corte territoriale ha omesso l'esame – secondo la ricorrente – circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, vizio che risulta dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali.

Essa, infatti, ha completamente omesso di valutare l'esistenza o meno della buona fede – atteso che l'esercizio della facoltà di avvalersi della clausola risolutiva espressa è subordinata alla condizione che tale contegno non sia contrario a buona fede – ma si è limitata a dare per scontata la mancata esecuzione delle opere entro il 31 dicembre 2016, scrivendo di non comprendere in cosa consista la lamentata mancanza di buona fede.

4. Ha resistito all'avversaria impugnazione, con controricorso, la Fondazione "Carlo Marchi", chiedendo che la stessa sia dichiarata inammissibile o, comunque, rigettata.

5. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ.

6. Il Procuratore Generale presso questa Corte, in persona di un suo Sostituto, non ha depositato requisitoria scritta.

7. Entrambe le parti hanno presentato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

8. Il ricorso va rigettato.

8.1. Il primo motivo non è fondato.

8.1.1. Ezzo, come illustrato, si articola in due censure, la prima delle quali addebita alla Corte territoriale di aver "errato nel procedere ad accertamenti di fatto inammissibili nella prima fase c.d. rescindente dell'impugnazione arbitrale".

La censura, tuttavia, è destituita di fondamento.

Invero, con il primo motivo dell'atto d'impugnazione del lodo – come si rammenta nel ricorso (pag. 9) – era stata denunciata “violazione delle regole di diritto di diritto che avrebbero imposto di sanzionare la pattuizione contrattuale aggiuntiva in forma di scrittura privata con la declaratoria di nullità, per la mancata tempestiva registrazione e perché il patto aggiuntivo è connaturato da causa illecita contraria a norma imperativa”, e cioè l'art. 79 della legge n. 392 del 1978.

Ne consegue, pertanto, che non può farsi carico alla Corte fiorentina di aver “effettuato un riesame del merito della domanda ritenendo la scrittura privata integrativa come confermativa e descrittiva di obblighi e clausole già espresse nel contratto di locazione registrato” (così il ricorso a pag. 12). Difatti, il “*thema decidendum*” ad essa devoluto con il primo motivo di gravame era proprio quello della validità, o meno, della scrittura privata “aggiuntiva” rispetto al contratto di locazione.

Quanto, invece, alla seconda censura (che ribadisce la nullità, ex art. 79 l. n. 392 del 1978, della scrittura privata aggiunta al contratto), essa sollecita una valutazione di natura fattuale che risulta preclusa nella presente sede di legittimità.

8.2. Anche il secondo motivo non è fondato.

8.2.1. Esso, per vero, ripete l'erroneo argomentare del primo, ribadendo che alla Corte fiorentina sarebbe stato precluso il sindacato che, viceversa, ha legittimamente compiuto.

In ogni caso, corretto è il rilievo della parte controricorrente, là dove evidenzia che l'arbitrato non ammetteva l'impugnazione del lodo per ragioni di diritto, il che esclude che quelle stesse ragioni possano dedursi, oggi, come motivo di ricorso per cassazione.

Il tutto, infine, non senza considerare che la doglianza oggetto del presente motivo è pure infondata.

Difatti, sebbene i lavori alla cui esecuzione l'odierna ricorrente si era contrattualmente impegnata risultassero di ingente importo (pari ad otto annualità di canone), è da escludere che, per ciò solo, possa ritenersi integrata la fattispecie della "maggiorazione" del canone locatizio.

Questa Corte, infatti, ha affermato, con riferimento alle locazioni non ad uso abitativo, che "la pattuizione che pone a carico del conduttore le spese che di norma gravano sul locatore, comprese quelle imputabili a vetustà, forza maggiore ed all'uso convenuto, non incorre nella sanzione di nullità sancita dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978, poiché tale norma non esclude la validità di qualsiasi accordo vantaggioso per il locatore, ma soltanto di quei patti che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili contenute nella medesima legge" (Cass. Sez. 3, sent. 12 luglio 2007, n. 15592, Rv. 598628-01).

8.3. Il terzo motivo, infine, è inammissibile.

8.3.1. Conduce, nuovamente, a tale esito la constatazione che le parti contraenti, nella clausola arbitrale, non avessero previsto l'impugnazione del lodo per ragioni di diritto.

Inoltre, le circostanze che denoterebbero la contrarietà a buona fede del contegno della locatrice, consistito nell'avvalersi della clausola risolutiva espressa, non trovano riscontro nella narrativa dei fatti risultante dalla sentenza impugnata, bensì solo nella – unilaterale – ricostruzione della ricorrente.

Il tutto, poi, non senza tacere che la (pretesa) mancanza di buona fede della locatrice non può intendersi come un "fatto

decisivo per il giudizio”, il cui omesso esame possa dedursi ex art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ.

Invero, tale vizio è ipotizzabile quando l’omissione investa un “fatto vero e proprio” (non una “questione” o un “punto” della sentenza) e, quindi, “un fatto principale, ex art. 2697 cod. civ. (cioè un fatto costitutivo, modificativo, impeditivo o estintivo) od anche un fatto secondario (cioè un fatto dedotto in funzione di prova di un fatto principale), purché controverso e decisivo” (così, in motivazione, Cass. Sez. 5, sent. 8 settembre 2016, n. 17761, Rv. 641174-01; nello stesso senso Cass. Sez. 6-5, ord. 4 ottobre 2017, n. 23238, Rv. 646308-01), vale a dire “un preciso accadimento, ovvero una precisa circostanza da intendersi in senso storico-naturalistico” (Cass. Sez. 5, sent. 8 ottobre 2014, n. 21152, Rv. 632989-01; Cass. Sez. Un., sent. 23 marzo 2015, n. 5745, non massimata), “un dato materiale, un episodio fenomenico rilevante, e le relative ricadute di esso in termini di diritto” (cfr. Cass. Sez. 1, ord. 5 marzo 2014, n. 5133, Rv. 629647-01), e “come tale non ricomprendente questioni o argomentazioni” (Cass. Sez. 6-1, ord. 6 settembre 2019, n. 22397, Rv. 655413-01).

9. Le spese del presente giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

10. A carico della ricorrente, stante il rigetto del ricorso, sussiste l’obbligo di versare l’ulteriore importo a titolo di contributo unificato, se dovuto secondo un accertamento spettante all’amministrazione giudiziaria (Cass. Sez. Un., sent. 20 febbraio 2020, n. 4315, Rv. 657198-01), ai sensi dell’art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso, condannando la società Manola S.r.l. a rifondere, alla Fondazione Carlo Marchi, le spese del presente giudizio di legittimità, liquidandole in € 7.000,00, più € 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, all'esito dell'adunanza camerale della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, svoltasi il 7 novembre 2025.

Il Presidente
Raffaele FRASCA