

Civile Ord. Sez. 1 Num. 25448 Anno 2026
Presidente: IOFRIDA GIULIA
Relatore: COSTANZO ANTONIO
Data pubblicazione: 16/09/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al **n. 23393/2024 R.G.** proposto

da

CASTELLO S.G.R. S.P.A. (C.F. e P.IVA 13456100158), con sede legale a Milano, in persona dell'amministratore delegato e legale rappresentante dott. Giampiero Schiavo, **in qualità di Società di Gestione del Fondo Gennaker – Fondo Comune di Investimento Riservato ad Investitori Qualificati**, e da **ACCADEMIA S.G.R. S.P.A.** (C.F. e P.IVA 13198130158), con sede legale a Milano, **in proprio**, in persona del presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante dott. Sandro Medici, entrambe rappresentate e difese dall'Avv. Antonio Tola e dall'Avv. Angelo Anglani

- RICORRENTI PRINCIPALI E CONTRORICORRENTI AL RICORSO
INCIDENTALE DI L'ISOLANTE K-FLEX S.P.A.

contro

L'ISOLANTE K-FLEX S.P.A. (CF 09470180150), con sede legale a Roncello (MB), in persona del legale rappresentante Dott. Amedeo Spinelli, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Prati e dall'Avv. Antonella Giglio

- CONTRORICORRENTE E RICORRENTE INCIDENTALE
nonché CONTRORICORRENTE

AL RICORSO INCIDENTALE DI ALTER DOMUS MANAGEMENT COMPANY SA
contro

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ITALY Società di GESTIONE DEL RISPARMIO P.A. (C.F. 12605750152), con sede legale a Milano, pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Auricchio

- CONTRORICORRENTE

nonché contro

ALTER DOMUS MANAGEMENT COMPANY S.A., con sede a L-2411 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, iscritta al RCS n. B150332, **nella sua veste di società di gestione, a far data dal 1° luglio 2022, del Fondo Comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali denominato "Celio"**, in persona della procuratrice speciale, Ilaria Cecilia Andriani, rappresentata e difesa dall'Avv. Decio Nicola Mattei, dall'Avv. Filippo Cecchetti e dall'Avv. Amedeo Palumbo, nella cui posizione a far data dal 24 novembre 2025 è subentrata la società **TRISTAN MANAGEMENT COMPANY S.À.R.L.**, con sede in Lussemburgo, e con sede secondaria in Italia, via del Vecchio Politecnico 7, Milano, rappresentata e difesa dall'Avv. Decio Nicola Mattei, dall'Avv. Filippo Cecchetti e dall'Avv. Amedeo Palumbo

- CONTRORICORRENTE E RICORRENTE INCIDENTALE

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 1451/2024 depositata il 20 maggio 2024 a definizione del proc. n. 593/2023

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23 gennaio 2026 dal consigliere Antonio Costanzo; esaminati gli atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. A seguito della cassazione con rinvio pronunciata da questa Corte con ordinanza 23 novembre 2022 n. 34565 nei confronti della sentenza 19 ottobre 2020 n. 2628 della Corte d'appello di Milano in tema di lodo arbitrale, il giudizio è stato riassunto da parte di Accademia SGR s.p.a. e Castello SGR s.p.a. con unitario atto di citazione notificato a L'Isolante K-Flex s.p.a., che ha proposto impugnazione incidentale, Alter Domus Management Company s.a. e BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR s.p.a. (proc. n. 593/2023 R.G.). Il giudizio è stato riassunto altresì da Alter Domus Management Company s.a. con atto di citazione notificato a L'Isolante K-Flex s.p.a., che ha proposto impugnazione incidentale, Accademia SGR s.p.a. e Castello SGR s.p.a. (proc. n. 622/2023 R.G.).

Riuniti i due procedimenti in riassunzione (n. 593/2023 R.G. e n. 622/2023 R.G.), la Corte d'appello di Milano, decidendo quale giudice di rinvio, con sentenza 20 maggio 2024 n. 1451 ha respinto tutte le impugnazioni proposte nei confronti del lodo arbitrale 14 settembre 2018.

2. Il lodo 14 settembre 2018 era stato emesso dall'arbitro unico in relazione alla controversia inerente al rapporto di locazione concernente un immobile in Roncello (MB).

Il rapporto era originariamente sorto per effetto del contratto 17 ottobre 2008 cui aveva fatto seguito, contestualmente alla transazione 24 settembre 2013 tra la conduttrice L'Isolante K-Flex s.p.a. (di seguito, K-Flex) e Accademia SGR s.p.a. (di seguito, Accademia), subentrata dal 18 febbraio 2009 a Valore Reale SGR s.p.a. quale gestore del Fondo Gennaker, proprietario e locatore, un nuovo contratto di locazione della durata di otto

anni con decorrenza 1° gennaio 2014 e scadenza al 31 dicembre 2021, avente ad oggetto lo stesso immobile.

Il 23 gennaio 2014 l'immobile locato era stato venduto da Accademia, gestore del Fondo Gennaker, a BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR s.p.a. (di seguito, BNP) quale gestore del Fondo Celio, pertanto subentrato al Fondo Gennaker quale locatore nel contratto 24 settembre 2013 con la conduttrice K-Flex.

Il giudizio arbitrale, in base alla clausola arbitrale contenuta nell'art. 18 del contratto di locazione del 2013, era stato introdotto su domanda 14 marzo 2017 proposta dalla conduttrice K-Flex nei confronti di Accademia, quale gestore del Fondo Gennaker, originario locatore e parte della transazione 24 settembre 2013, e di BNP, quale gestore del Fondo Celio, nuovo proprietario e locatore. K-Flex lamentava il manifestarsi di nuovi fenomeni di distacco di calcestruzzo.

Nel corso del procedimento arbitrale, istruito anche con C.T.U., era intervenuta Castello SGR s.p.a. (di seguito, Castello), subentrata ad Accademia quale gestore del Fondo Gennaker come da atto 22 dicembre 2017. Accademia aveva chiesto, senza successo, di essere estromessa, incontrando l'opposizione di BNP: con ordinanza 20 aprile 2018 l'arbitro unico aveva negato l'estromissione.

Come si legge nell'ordinanza 23 novembre 2022 n. 34565 pronunciata da questa Corte, con il lodo definitivo 14 settembre 2018 l'arbitro unico «i) rigettò le eccezioni preliminari sollevate da Accademia/Castello e da BNP riguardanti: a) l'incompetenza arbitrale per non essere contenuta la clausola arbitrale nell'atto di transazione, b) l'improcedibilità, per mancato esperimento del procedimento di mediazione, sollevata da BNP in relazione alla domanda svolta da K-Flex s.p.a., in via subordinata, riguardante l'esercizio del recesso ex art. 27 della legge n. 392/1978; ii) quanto al merito, invece: a) riconobbe l'inadempimento tanto di BNP quanto di Accademia/Castello ma, non ritenendolo grave, non accolse la domanda di

risoluzione del contratto formulata da K-Flex s.p.a., limitandosi a riconoscere a quest'ultima un risarcimento del danno quantificato, in via equitativa, nella misura di € 3.281.000,00, oltre interessi, posto a carico solidale di tutte le parti convenute; b) disattese la domanda subordinata svolta da K-Flex s.p.a. relativa alla declaratoria di intervenuto recesso dal contratto di locazione ex art. 27 della legge n. 392/1978; c) accolse la domanda riconvenzionale svolta da BNP, avente ad oggetto l'accertamento della validità ed efficacia del contratto di locazione e di condanna di K-Flex s.p.a. al pagamento dei canoni ed oneri accessori maturati e non pagati limitatamente alla data di deposito del lodo; d) respinse espressamente tutte le altre domande riconvenzionali di BNP e dichiarò, più in generale, respinta e/o assorbita ogni altra domanda, istanza o eccezione».

3. In ordine alle vicende conseguenti all'impugnazione del lodo da parte di K-Flex, con impugnazione incidentale di Castello e Accademia, e alla decisione assunta dalla Corte d'appello di Milano con sentenza 19 ottobre 2020 n. 2628 si rimanda, per brevità, alla già citata ordinanza 23 novembre 2022 n. 34565 di questa Corte che ha cassato con rinvio la pronuncia del collegio milanese.

4. L'ordinanza n. 34565/2022 della Corte di cassazione:

- ha respinto il primo e dichiarato inammissibile il secondo motivo del ricorso principale di Castello e Accademia ma ne ha accolto il terzo, volto a censurare la sentenza della Corte d'appello di Milano nella parte in cui aveva dichiarato la nullità del lodo;
- ha dichiarato assorbiti i motivi dal quarto al settimo del ricorso principale Castello e Accademia nonché tutti i motivi del ricorso incidentale di BNP;
- ha cassato la sentenza impugnata con rinvio alla Corte di appello di Milano in diversa composizione per il nuovo esame e la regolazione delle spese processuali del giudizio di legittimità.

5. Accolto unicamente il terzo motivo del ricorso di Castello e Accademia, Cass. n. 34565/2022 ha escluso la contraddittorietà del lodo, non essendovi contrasto tra le diverse parti della motivazione e il dispositivo del lodo, e ha escluso una contraddittorietà interna alla motivazione tale da determinare l'assenza di motivazione.

I passaggi rilevanti per individuare il principio vincolante per il giudice di rinvio si rinvencono nel paragrafo 7 e seguenti dell'ordinanza cassatoria, nella quale l'ordinanza n. 34565/2022:

- ha riportato, in sintesi, l'oggetto del terzo motivo del ricorso principale di Castello e Accademia, *«volto [...] a censurare la ritenuta (da parte della corte distrettuale) nullità del lodo per difetto di motivazione rilevante ai sensi dell'art. 829, comma 1, nn. 5 e 11, cod. proc. civ., nelle parti in cui l'arbitro aveva rigettato la domanda di K-Flex s.p.a. di risoluzione del contratto di locazione del 2013 per insussistenza del requisito della "diminuzione apprezzabile" dell'idoneità del bene all'uso pattuito (art. 1578, comma 1, cod. civ.) e, comunque, della gravità dell'inadempimento delle locatrici pro tempore»*;

- ha richiamato le ragioni esposte dalla Corte d'appello di Milano a sostegno dell'affermata nullità parziale del lodo impugnato:

«7.1. 7.1. Secondo quella corte, il lodo era inficiato, in parte qua, da una "inconciliabilità logico giuridica" tra le premesse della motivazione esposta dell'arbitro e le conclusioni, non consequenziali, da lui raggiunte laddove: i) dapprima, aveva premesso che, per stabilire se K-Flex s.p.a. avesse, o non, diritto di ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento, occorreva verificare se il vizio fosse, o meno, tale da determinare una diminuzione apprezzabile della idoneità dell'immobile rispetto all'uso pattuito ex artt. 1455 e 1578 cod. civ."; successivamente, invece, si era discostato da tale criterio, accontentandosi di verificare che dell'immobile stesso un uso era stato comunque possibile; ii) aveva introdotto un parametro valutato del tutto inedito, quale la tollerabilità,

affermando che "il fatto che i vizi fossero già noti al conduttore e fossero già stati in precedenza neutralizzati a mezzo di rimedi tollerabili è elemento che conforta il giudizio sulla eccessività della risoluzione rispetto alla qualità ed intensità della lesione non devastante inflitta dall'inadempimento all'interesse locatizio di K-Flex s.p.a."; iii) i criteri enunciati per la liquidazione del danno erano in netta contraddizione con quanto da lui precedentemente affermato per escludere la rilevanza dell'inadempimento ai fini della risoluzione del contratto di locazione»;

- ha riepilogato, in via di premessa, l'orientamento di legittimità in ordine alla nullità del lodo che (a) che contiene disposizioni contraddittorie o (b) è privo dell'esposizione sommaria dei motivi:

«7.2. 7.2. Orbene, giova premettere, in proposito, che, come costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, in tema di arbitrato: i) la sanzione di nullità oggi prevista dall'art. 829, comma 1, n. 11), cod. proc. civ. [già 829, comma 1, n. 4) cod. proc. civ., nel testo anteriore alla riforma di cui al d.lgs. n. 40 del 2006] per il lodo contenente disposizioni contraddittorie, va intesa nel senso che detta contraddittorietà deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione ed il dispositivo, mentre la contraddittorietà interna tra le diverse parti della motivazione, non espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo, può assumere rilevanza, quale vizio del lodo, soltanto in quanto determini l'impossibilità assoluta di ricostruire l'iter logico e giuridico sottostante alla decisione per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale (cfr., tra le più recenti, anche nelle rispettive motivazioni, Cass. n. 16077 del 2021; Cass. n. 2747 del 2021, Cass. n. 291 del 2021; Cass. n. 16553 del 2020; Cass. n. 1258 del 2016; Cass. n. 11895 del 2014; Cass. n. 3768 del 2006); ii) l'obbligo di esposizione sommaria dei motivi della decisione imposto agli arbitri dall'art. 823, n. 5, cod. proc. civ., il cui mancato adempimento integra la possibilità di impugnare il lodo ai sensi dell'art. 829, comma 1, n. 5, cod. proc. civ.,

può ritenersi non soddisfatto solo quando la motivazione manchi del tutto o sia talmente carente da non consentire di comprendere l'iter logico che ha determinato la decisione arbitrale o contenga contraddizioni inconciliabili nel corpo della motivazione o del dispositivo tali da rendere incomprensibile la ratio della decisione (cfr. Cass. n. 16077 del 2021; Cass. n. 28218 del 2013)»;

- ha applicato tali principi di diritto all'esame del terzo motivo concludendo, in primo luogo, nel senso che la Corte d'appello di Milano aveva sindacato il merito delle valutazioni già espresse dall'arbitro:

«7.3. Alla stregua di questi principi di diritto, che qui si condividono e si intendono ribadire, la riportata statuizione rescindente della corte distrettuale che ha sancito la nullità del lodo innanzi ad essa impugnato per le ragioni precedentemente illustrate al § 7.1. non può essere confermata.

7.3.1. Quella corte, invero, è giunta al proprio convincimento sul punto chiaramente sovrapponendo alle negative valutazioni fornite dall'arbitro (riprodotte alle pag. 22 e ss. della sentenza impugnata) circa (a) la configurabilità di un grave inadempimento contrattuale ascrivito dalla conduttrice K-Flex s.p.a. alla controparte locatrice e (b) la insussistenza di un'apprezzabile diminuzione dell'idoneità dell'immobile locato all'uso pattuito a quella dell'arbitro, una propria diversa, positiva, valutazione di quei medesimi aspetti controversi tra le parti (cfr. pag. 24 e ss. della medesima sentenza). La stessa, infatti, ha così operato in concreto: i) prima ha riesaminato i fatti e le risultanze della consulenza tecnica di ufficio svolta nel corso del procedimento arbitrale ed ha concluso che i vizi strutturali dell'immobile avessero avuto un'incidenza sull'attività produttiva di K-Flex s.p.a.; ii) successivamente, ha dato atto che tale incidenza era consistita nell'adozione di presidi di sicurezza imprecisati che, verosimilmente, erano consistiti in transennamenti e caschi di sicurezza; iii) infine, ha ritenuto sussistente la prova dell'apprezzabile diminuzione dell'utilità dell'immobile avvalendosi di una relazione tecnica di parte, peraltro prodotta dalla stessa

K-Flex s.p.a., assumendo, sostanzialmente, che l'arbitro avrebbe dovuto attribuire ad essa maggior valore, nella sua valutazione, perché "molto più analitica della CTU e corredata da significativo servizio fotografico". 7.3.2. Non vi è chi non veda, però, che così procedendo, la corte milanese ha finito con il sindacare il merito delle valutazioni dell'arbitro circa l'insussistenza (da lui ritenuta) del requisito della diminuzione apprezzabile dell'idoneità del bene all'uso pattuito (art. 1578, comma 1, c.c.) e, comunque, della gravità dell'inadempimento delle locatrici pro tempore. La giurisprudenza di legittimità, invece, è costante nell'affermare che la valutazione dei fatti dedotti dalle parti nel giudizio arbitrale e delle prove acquisite nel corso del procedimento non può essere contestata per mezzo dell'impugnazione per nullità del lodo (cfr. Cass. n. 16553 del 2020; Cass. n. 9387 del 2018, secondo cui Cass. n. 17097 del 2013; Cass. n. 13968 del 2011)»;

- in secondo luogo, ha spiegato le ragioni per cui non può dirsi che il lodo contenesse disposizioni contraddittorie o la motivazione fosse assente:

«7.3.3. Né può dirsi, ad avviso di questo Collegio, che la motivazione del lodo, su questi profili, proprio per come riprodotta nella decisione della corte distrettuale, sia inficiata da una contraddittorietà, peraltro di gravità tale da renderla riconducibile a quella richiesta dalle già citate pronunce di legittimità per poter configurare il relativo vizio. Alteris verbis, non appare riscontrabile alcun contrasto tra le diverse parti della motivazione del lodo con efficacia causale sul dispositivo, né, d'altra parte, sussiste una contraddittorietà interna al tessuto motivazionale, tale da comportare l'assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale. Il tutto non senza rimarcare che, anche a voler ravvisare un difetto di consequenzialità tra le descritte premesse e conclusioni dell'arbitro, asseritamente non consequenziali, tale vizio non sarebbe comunque riconducibile alla nozione di contraddittorietà del lodo, nel senso dianzi indicato, rinvenendosi tanto nel dispositivo quanto nella motivazione e non riguardando la ricostruzione dei fatti, ma l'individuazione delle conseguenze

giuridiche *agli stessi ricollegabili, ascrivibile all'ambito della motivazione in diritto*».

Su tali premesse, l'ordinanza 34565/2022 ha esposto che: «8. *L'accoglimento della doglianza in esame, che investe il giudizio rescindente operato dalla corte distrettuale, consente di ritenere assorbiti i restanti motivi quarto, quinto, sesto e settimo del ricorso principale, nonché tutti quelli del ricorso incidentale proposto da BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy S.G.R. s.p.a., in qualità di gestione del Fondo Celio, vertendo le corrispondenti censure sulla (logicamente) successiva statuizione resa dalla medesima corte in sede rescissoria*».

6. Il giudizio di rinvio è stato riassunto da Castello e Accademia che hanno riproposto l'impugnazione del lodo: nella causa iscritta al numero 593/2023 K-Flex ha proposto impugnazione incidentale.

Anche Alter Domus Management Company s.a. (di seguito, Alter Domus), società di gestione del Fondo Celio dal 1° luglio 2022 (a essa dal 24 novembre 2025 è subentrata Tristan Management Company s.à.r.l.) ha riassunto il giudizio: nella causa iscritta al numero 622/2023 K-Flex ha proposto impugnazione incidentale.

La Corte d'appello di Milano ha riunito i due procedimenti.

7. L'ordinanza qui impugnata, emessa dalla Corte d'appello di Milano, ha respinto le impugnazioni del lodo; ha respinto la domanda restitutoria proposta da Alter Domus contro K-Flex in relazione alle vicende dell'esecuzione forzata mobiliare promossa da K-Flex contro BNP sulla base della precedente sentenza n. 2628/2020 della stessa Corte d'appello che aveva riconosciuto il diritto del conduttore, K-Flex appunto, al risarcimento del danno; ha compensato le spese di tutti i gradi di giudizio.

7.1. La Corte d'appello di Milano con l'ordinanza ora in esame ha respinto le impugnazioni proposte nei confronti del lodo arbitrale del 14 settembre 2018, così delimitando l'oggetto della propria cognizione: «*Oggetto della presente controversia sono le impugnazioni proposte dalle*

parti nei confronti dei capi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 10 del lodo del 14.9.2018, che devono essere valutate tenendo conto del principio affermato dall'ordinanza n. 34565/2022 della Corte di Cassazione con riguardo all'impugnazione del capo 3. I capi n. 1, 8 e 9 del lodo non sono, invece, più oggetto di specifica impugnazione».

7.1.2. E' opportuno ricordare che il capo 3 del lodo si riferisce al rigetto della domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del locatore, proposta dal conduttore (K-Flex) e indirettamente esaminata dall'ordinanza 34565/2022 della Corte di cassazione, la quale, accolto il terzo motivo del ricorso principale di Castello e Accademia, si era espressa nei termini sopra illustrati a proposito dell'insussistente nullità del lodo arbitrale.

7.1.3. La Corte d'appello ha precisato che il capo 8 non era oggetto di specifica impugnazione (*«Alter Domus ha, in realtà, esposto nei suoi scritti difensivi anche argomentazioni a sostegno della nullità del capo n. 8 del lodo pur non indicandolo tra i capi del lodo sottoposti ad impugnazione, ma, in ogni caso, nelle sue conclusioni (sia negli atti introduttivi dei procedimenti RG n. 593/23 e n. 622/23 che nell'udienza di precisazione delle conclusioni) nessuna impugnazione è proposta in ordine a tale capo»*) e che l'impugnazione di Alter Domus in ordine al capo 2 era assorbita (*«Con riguardo all'impugnazione del capo n. 2 del lodo, sempre proposta da Alter Domus, la Corte rileva che la stessa risulta assorbita (e quindi non sarà esaminata), in quanto, come sotto esposto al punto 3, la Corte ritiene infondata l'impugnazione proposta da K-Flex nei confronti del capo n. 4 del lodo, con il quale l'Arbitro ha respinto la domanda subordinata, formulata da K-Flex, di accertamento della legittimità del suo recesso dal contratto di locazione ai sensi dell'art. 27 L. n. 392/1978, domanda che BNP (a cui è subentrata Alter Domus) aveva chiesto di dichiarare innanzi tutto improcedibile, dichiarazione di improcedibilità che l'Arbitro aveva però rigettato con il capo n. 2»*).

7.1.4. Prima di esaminare le impugnazioni riguardanti i capi 3, 4 e 6 del lodo impugnati da K-Flex, il capo 5 impugnato da Castello e Accademia e i capi 7 e 10 impugnati da Alter Domus, la Corte milanese ha riepilogato i punti di riferimento desumibili dall'ordinanza cassatoria e ha enunciato i criteri cui si sarebbe attenuta:

«La Corte di Cassazione nell'ordinanza di rinvio n. 34565/2022, sopra riportata, ha affermato che:

- il vizio di contraddittorietà, di cui all'art. 829 c. 1 n. 11 c.p.c., rileva solo quando la contraddittorietà denunciata sussiste tra le diverse parti del dispositivo ovvero tra il dispositivo e la relativa motivazione;

- la contraddittorietà tra diverse parti della motivazione rileva, invece, solo se determina l'impossibilità assoluta di ricostruire il percorso logico e giuridico sottostante alla decisione;

- la carenza di motivazione, di cui all'art. 829 c. 1 n. 5 in relazione all'art. 823 n. 5 c.p.c., rileva solo se determina l'impossibilità assoluta di ricostruire il percorso logico e giuridico sottostante alla decisione;

- la valutazione dei fatti dedotti dalle parti nel giudizio arbitrale e delle prove acquisite nel corso di tale procedimento non può essere contestata per mezzo dell'impugnazione per nullità del lodo;

- l'individuazione, eventualmente errata, di quali siano le conseguenze giuridiche ricollegabili ai fatti accertati nel lodo, in quanto ascrivibile all'ambito della motivazione in diritto, è irrilevante quand'anche le conclusioni dell'arbitro non siano consequenziali alle premesse.

La Corte ritiene che tali principi debbano essere rispettati non solo con riguardo al motivo specifico preso in considerazione dalla precedente sentenza della Corte d'Appello per dichiarare la nullità del lodo, con statuizione cassata dalla Corte di Cassazione, ma anche con riguardo a tutti gli altri motivi proposti dalle parti negli attuali giudizi di riassunzione.

Inoltre, deve anche essere rilevato che il lodo in esame non è impugnabile per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia, a meno che non si tratti di norme di ordine pubblico».

7.1.5. La Corte d'appello di Milano ha esaminato i motivi di impugnazione nell'ordine che segue: capi 3, 6 e 4 del lodo (impugnati da K-Flex); capo 5 (impugnato da Castello e Accademia); capi 7 e 10 (impugnati da Alter Domus).

7.1.6. Quanto al capo 3 del lodo (relativo alla domanda di risoluzione per inadempimento) impugnato da K-Flex, la Corte d'appello ha osservato che nel riproporre l'impugnazione K-Flex aveva ignorato del tutto i principi enunciati dalla Corte di cassazione; ha analizzato puntualmente le "circostanze" (i motivi di impugnazione) dedotte da K-Flex. La Corte distrettuale ha inoltre ricordato che tali circostanze erano state esaminate dalla prima decisione della Corte d'appello, che però era stata cassata: dunque, occorreva attenersi ai principi formulati dal giudice di legittimità. Quindi ha riassunto i passaggi essenziali della motivazione del lodo. Infine, ha spiegato che l'infondatezza dell'impugnazione di K-Flex conseguiva a tre rilievi essenziali: condivisibile o meno che fosse, la motivazione del lodo è *«pienamente logica e comprensibile»*; la valutazione dei fatti operata dall'arbitro non è sindacabile nel merito; l'omessa integrazione della C.T.U. non comporta violazione del contraddittorio (pagine 21-24 della sentenza).

7.1.7. Quanto al capo 5 del lodo (risarcimento del danno subito dalla conduttrice) impugnato da Castello e Accademia, la Corte d'appello ha affermato e motivato (pagine 26-30 della sentenza) l'infondatezza dei motivi di impugnazione concernenti:

a) l'asserita ultrapetizione o violazione del contraddittorio (*«[...] il motivo di impugnazione è infondato. Il diritto al risarcimento del danno da inadempimento contrattuale e il diritto alla risoluzione del contratto si fondano, da un lato, su un primo presupposto comune ad entrambi, cioè l'inadempimento contrattuale della controparte, e, dall'altro lato, su un*

secondo presupposto differente, cioè il diritto al risarcimento si fonda sulla sussistenza di un danno causato dall'inadempimento, mentre il diritto alla risoluzione si fonda sul carattere della "non scarsa importanza dell'inadempimento avuto riguardo all'interesse dell'altra parte". Le due domande non sono alternative tra loro bensì cumulative, pertanto, il creditore può chiedere anche cumulativamente la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno e la sua domanda risulterà fondata qualora risultino sussistenti i rispettivi presupposti. Le due domande non sono, però, consequenziali tra loro ma indipendenti, in quanto il diritto al risarcimento del danno può competere al creditore anche nel caso in cui non abbia diritto alla risoluzione del contratto (in quanto l'inadempimento, pur avendo provocato un danno al creditore, non è di rilevante importanza in relazione al suo interesse) e, viceversa, il diritto alla risoluzione può competere al creditore, anche nel caso in cui non abbia diritto al risarcimento di alcun danno; in sostanza il carattere della consequenzialità alla risoluzione non è un presupposto del diritto al risarcimento del danno. La qualificazione giuridica della domanda spetta al giudice (quindi all'arbitro) ed è vincolata al bene della vita chiesto dalla parte (petitum) e ai fatti da questa allegati (e ritenuti provati) come fondamento della sua domanda (causa petendi). Nella fattispecie in esame, K-Flex ha chiesto il risarcimento del danno, asseritamente subito per l'importo di circa € 78.000.000 (petitum), causato dal fatto dalla stessa allegato, quale inadempimento contrattuale del locatore, cioè la consegna al conduttore da parte del locatore di un immobile con un difetto strutturale, che non è stato eliminato neppure dopo gli interventi promessi (causa petendi). Il fatto che K-Flex abbia ritenuto che il diritto al risarcimento del danno fosse una conseguenza della risoluzione della locazione non vincola il giudice, il quale è tenuto solo a valutare se, a causa dei fatti allegati come presupposto sia della risoluzione che del risarcimento, sussisteva oppure no il diritto al risarcimento (a prescindere dal fatto che sussistesse anche il diritto alla risoluzione), posto che non

risulta esplicitata alcuna rinuncia al risarcimento da parte di K-Flex per il caso in cui non fosse stata anche dichiarata la risoluzione del contratto. Per conseguenza, da un lato, l'arbitro non ha affatto pronunciato su una domanda non proposta (quindi non vi è stata alcuna violazione di norme di ordine pubblico) né la questione doveva essere sottoposta esplicitamente al contraddittorio, essendo già implicitamente insita nelle domande originarie della parte e, dall'altro lato, a prescindere dalla correttezza della valutazione del fatto da parte dell'arbitro, non sindacabile nel giudizio di impugnazione, non sussiste alcuna contraddizione nella motivazione del lodo»);

b) la lamentata violazione della disciplina relativa alla liquidazione equitativa del danno («[...] il motivo di impugnazione è infondato. L'Arbitro ha affermato chiaramente, con valutazione non sindacabile in sede di impugnazione, che risultava provato che l'inadempimento del locatore aveva provocato un danno al conduttore e che il danno non poteva essere determinato nella sua entità sulla base della documentazione prodotta dal conduttore e ciò, da un lato, a prescindere dalla correttezza di tale valutazione, giustifica il ricorso alla liquidazione equitativa e, quindi, l'assenza di incomprendibilità della motivazione che sarebbe determinata dalla sua contraddittorietà e, dall'altro lato, esclude che l'arbitro abbia pronunciato in assenza di domanda o in violazione del contraddittorio»);

c) l'asserita carenza di prova del danno («[...] il motivo di impugnazione è infondato. L'Arbitro, contrariamente a quanto affermato dalle impugnanti, non ha affatto disposto il risarcimento di danni che K-Flex non aveva allegato di aver subito, ma, dopo aver accertato che l'inadempimento contrattuale del locatore, comunque accertato, aveva provocato un danno al conduttore, di cui non era possibile la quantificazione, ha ritenuto di avvalersi della facoltà di procedere alla liquidazione equitativa del danno, indicando due distinti criteri da utilizzare solo quali parametri per la determinazione dell'entità del danno; pertanto i due criteri indicati nella motivazione non sono il danno subito dal conduttore, bensì sono i parametri

utilizzati per la sua quantificazione; quindi è esclusa sia la contraddizione che rende incomprensibile la motivazione sia che il lodo sia stato pronunciato in assenza di domanda o di contraddittorio»);

d) l'asserita decisione secondo equità e non secondo diritto e la violazione dell'art. 114 c.p.c. («[...] il motivo di impugnazione è infondato. Posto che l'Arbitro, con valutazione non sindacabile nel giudizio di impugnazione, ha ritenuto che sussistessero i presupposti di fatto (cioè la sussistenza di un danno per il conduttore causato dall'inadempimento contrattuale accertato del locatore, unita all'impossibilità di determinare l'entità di tale danno sulla base della documentazione prodotta dal conduttore) per procedere ad una liquidazione equitativa, secondo quanto previsto dall'art. 1226 c.c., ed ha deliberatamente operato in tal senso, è escluso che lo stesso abbia, inammissibilmente, deciso il giudizio secondo equità, anziché secondo diritto»);

e) e f): la dedotta contraddittorietà sotto due profili, quello dei criteri utilizzati per la liquidazione del danno («L'Arbitro non ha affatto riconosciuto che K-Flex aveva diritto al risarcimento del danno (dalla stessa non provato, secondo quanto affermato nel lodo), corrispondente ai costi, sostenuti o da sostenere, diretti e indiretti, necessari per eliminare il difetto strutturale dell'immobile locato; l'arbitro ha invece affermato che uno dei due criteri, da utilizzare per determinare in via equitativa l'entità del risarcimento, era costituito dal risparmio di spesa conseguito dal locatore, vale a dire delle spese che questo avrebbe dovuto sostenere (e che non ha, invece, sostenuto), sia a titolo di costi diretti che a titolo di costi indiretti, al fine di eliminare il difetto dell'immobile; pertanto non vi è alcuna contraddizione nella motivazione»), quello del ricorso al parametro del canone ridotto («L'Arbitro non ha affatto riconosciuto a K-Flex il diritto alla riduzione del canone di locazione di cui all'art. 1578 c.c., diritto che, di per sé, certamente non gli sarebbe spettato avendo l'arbitro escluso che l'inadempimento del locatore avesse determinato un'apprezzabile riduzione dell'idoneità del

bene locato all'uso pattuito (circostanza che costituisce il presupposto del diritto alla riduzione del canone), ma ha ritenuto che, una volta accertata la sussistenza del danno per il conduttore determinata dall'inadempimento del locatore, il risarcimento dovesse determinarsi in via equitativa ed ha indicato quale parametro utilizzabile per la sua determinazione l'entità del minor canone che avrebbe ragionevolmente essere pattuito, valutando che, secondo tale criterio, il danno potesse essere equiparato al 10% del canone annuo, moltiplicato per 8 anni di durata prevista; pertanto è esclusa sia la contraddittorietà della motivazione che la pronuncia in assenza di domanda»);

g) la dedotta carenza di legittimazione passiva di Accademia («[...] il motivo di impugnazione è infondato. Premesso che il vizio di cui all'art. 829 c. 1 n. 1 c.p.c. è del tutto estraneo alla fattispecie, in quanto non risulta contestata la validità della clausola compromissoria contenuta nel contratto di locazione, in forza della quale è già stata accertata (con capo del lodo non più impugnato) la competenza del giudizio arbitrale, la sussistenza anche in capo ad Accademia (oltre che a Castello e BNP), benché questa al momento della pronuncia del lodo non fosse più gestore del Fondo Gennaker (già proprietario dell'immobile oggetto della controversia), dell'obbligazione di risarcire il danno causato al conduttore dai difetti strutturali dell'immobile locato è questione di merito sottoposta alla valutazione non sindacabile dell'Arbitro, tenuto conto, peraltro, che proprio Accademia è il soggetto che ha sottoscritto la transazione e il contratto del 23.9.2013, cioè proprio dei contratti di cui K-Flex ha lamentato l'inadempimento, che è risultato accertato»).

7.2. In ordine alla posizione di BNP, la Corte d'appello ha espresso il suo convincimento nei termini illustrati a pagina 32: non vi era ragione di dichiarare la carenza di legittimazione processuale di BNP né di riconoscere un suo diritto alla rifusione delle spese processuali per il giudizio di rinvio («Premesso che [...] correttamente BNP è stata citata in questo giudizio di

rinvio da Accademia / Castello, posto che la stessa era parte (e parte ricorrente) del giudizio di cassazione, la domanda pregiudiziale, proposta da BNP, di dichiarare la sua carenza di legittimazione processuale è, per conseguenza, infondata e la sua domanda conseguente di disporre l'estromissione è incomprensibile, posto che la stessa, se riteneva di non prendere parte al presente giudizio di rinvio, non avendone alcun interesse, avrebbe ben potuto evitare di costituirsi in tale giudizio, posto che nessuna domanda è stata specificamente proposta nei suoi confronti. Con riguardo alla sua domanda di merito, posto che la stessa ha chiesto di respingere l'impugnazione del lodo proposta da K-Flex in adesione ad analoga domanda proposta da Alter Domus e per tutti i motivi da questa allegati, si rinvia a quanto esposto nei paragrafi precedenti. In ogni caso non sussiste un autonomo diritto in capo a BNP ad ottenere la rifusione alle spese di lite per il presente giudizio, non avendo la stessa alcun interesse a costituirsi in questo giudizio»).

7.3. Quanto alla domanda restitutoria proposta da Alter Domus contro K-Flex, la Corte ambrosiana ha escluso la litispendenza e ha ritenuto infondata la pretesa restitutoria di Alter Domus, avuto riguardo al credito risarcitorio, da inadempimento del locatore, già riconosciuto a K-Flex dalla prima sentenza e confermato in sede di giudizio di rinvio.

7.4. L'integrale compensazione delle spese dei vari gradi di giudizio è stata motivata dalla Corte d'appello di Milano in relazione alla «*reciproca sostanziale ed equivalente soccombenza di tutte le parti del giudizio*», mentre per ciò che riguarda la particolare posizione di BNP si rimanda a quanto illustrato a pagina 32 della sentenza impugnata.

8. Il ricorso principale avverso la seconda sentenza della Corte d'appello di Milano è stato proposto con unico atto da Castello S.G.R. s.p.a. in qualità di gestore del Fondo comune "Gennaker" e da Accademia S.G.R. s.p.a. in proprio.

Hanno proposto autonomi ricorsi incidentali L'Isolante K-Flex s.p.a. e Alter Domus Management Company s.a., con sede a Lussemburgo, nella sua veste di società di gestione del Fondo comune "Celio" a decorrere dal 1° luglio 2022. A quanto emerge dagli atti, nella posizione di Alter Domus è subentrata dal 24 novembre 2025 la società Tristan Management Company s.à.r.l., con sede in Lussemburgo.

BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy si è costituita al fine di invocare il principio della separazione tra società di gestione e fondo gestito (art. 36, comma 4, TUF) e di eccepire il proprio difetto di legittimazione passiva, non essendo più gestore del Fondo comune Celio; nel merito, BNP ha rinviato alle difese di Alter Domus, subentrata dal 1° luglio 2022 nella posizione di gestore del Fondo comune Celio.

In vista dell'adunanza camerale sono state depositate memorie illustrative.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso di Castello e Accademia è affidato a quattro motivi:

1) il **primo motivo**, formulato in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. deduce l'«*illegittimità della sentenza impugnata nella parte in cui (a pp. 28-29, punto a) conferma la decisione dell'arbitro di liquidare in favore di K-Flex danni non consequenziali alla risoluzione del contratto di locazione*» e ciò per «(A) *violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c.* (B) *violazione e falsa applicazione dell'art. 1578 c.c.*»;

2) il **secondo motivo**, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 (violazione e falsa applicazione dell'art. 1226 c.c.) e n. 5 (omessa motivazione), c.p.c., deduce «*illegittimità della sentenza del rinvio nella parte in cui ha confermato la decisione dell'arbitro di riconoscere in favore di K-FLEX un risarcimento liquidato in via equitativa (p. 29, punti b e c)*»;

3) il **terzo motivo** deduce « ancora [...] illegittimità della sentenza del rinvio nella parte in cui ha confermato la decisione dell'arbitro di riconoscere in favore di K-Flex un risarcimento liquidato in via equitativa (pp. 29-30, punti c, d, e, f). Vizio ex art. 360, n. 3 per l'ulteriore violazione e falsa applicazione dell'art. 1226 c.c. nonché dell'art. 114 c.p.c.»;

4) il **quarto motivo** lamenta l'illegittimità della sentenza, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per «violazione e falsa applicazione dell'art. 111 c.p.c. e della norma imperativa di cui all'art. 36 TUF nella parte in cui ha confermato la decisione dell'arbitro di rendere la condanna anche nei confronti di Accademia (p. 30, punto g)». Premettono le ricorrenti, evidentemente nel solo interesse di Accademia, che Accademia aveva concluso l'accordo compromissorio e il contratto di locazione con la società conduttrice K-Flex nella sua qualità di società di gestione del Fondo comune Gennaker, qualità venuta meno quando, con atto 22 dicembre 2017, Castello è subentrata nella gestione di quel fondo comune.

2. I primi tre motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, stante la loro stretta connessione.

Essi sono volti a censurare il mancato accoglimento dell'impugnazione contro la parte del lodo (capo 5 del dispositivo) in cui l'arbitro, pur avendo respinto la domanda di K-Flex di risoluzione del contratto per inadempimento in assenza del requisito di cui all'art. 1455 c.c., ha riconosciuto alla società conduttrice il risarcimento del danno, posto a carico solidale delle convenute, liquidato equitativamente nella somma di euro 3.281.000,00 (in parte per costi ragionevolmente necessari a eliminare i vizi dell'immobile locato, in parte per eccessività del canone), oltre interessi.

2.1. Secondo le ricorrenti, correttamente è stata respinta la domanda di risoluzione proposta da K-Flex ma erroneamente, e in violazione dell'art. 112 c.c., è stata accolta, *ultra petita*, la domanda risarcitoria da intendersi come consequenziale alla domanda di risoluzione e a questa subordinata; inoltre, il richiamo ai principi generali in materia di inadempimento non era

pertinente, poiché nel caso in esame si discute delle regole speciali proprie della materia locatizia (primo motivo di ricorso).

Ad avviso delle ricorrenti, l'arbitro ha ravvisato un danno diverso da quello oggetto della richiesta risarcitoria di K-Flex, ha ritenuto sussistente la responsabilità nell'*an* quasi il danno fosse *in re ipsa* e lo ha liquidato in via equitativa benché dell'esistenza del danno non vi fosse prova (secondo motivo); l'arbitro ha violato l'art. 1226 c.c. per avere utilizzato come parametri elementi non forniti da K-Flex né provati (terzo motivo).

2.2. L'impugnazione del lodo dà vita a un peculiare giudizio a critica limitata - non assimilabile a quello di appello - concernente la sola invalidità o nullità della decisione arbitrale.

In caso di ricorso per cassazione contro la sentenza che ha deciso sull'impugnazione per nullità del lodo (artt. 827-830 c.p.c.) il controllo di legittimità non può avere ad oggetto immediato la decisione arbitrale ma è limitato alla verifica della correttezza e della congruità della motivazione della pronuncia emessa nel giudizio di impugnazione e ciò in relazione ai motivi di censura del lodo (art. 829 c.p.c.).

In tal caso, dunque, il controllo sulla sentenza impugnata ha ad oggetto unicamente la conformità a legge e l'adequatezza della motivazione di tale sentenza.

Inoltre, nel caso di specie non risulta, e nessuno ha allegato, che le parti avessero espressamente disposto l'ammissibilità dell'impugnazione del lodo per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia (art. 829, comma 2, c.p.c.). In tal senso si era già pronunciata la Corte d'appello di Milano con la sentenza ora impugnata.

2.3. Ciò premesso, richiamati i principi enunciati dall'ordinanza n. 34565/2022 di questa Corte nonché dai numerosi precedenti di legittimità in ordine ai limiti posti al sindacato della Corte di cassazione sulla sentenza emessa ai sensi dell'art. 830 c.p.c. (v., ad es., Cass., sez. I, ord. 13 luglio 2025, n. 19277; Cass., sez. II, ord. 16 maggio 2024, n. 13604; Cass., sez.

I, ord. 31 luglio 2020, n. 16559; Cass., sez. VI-1, ord. 7 febbraio 2018, n. 2985; Cass., sez. II, 26 maggio 2015, n. 10809), i primi tre motivi di esame, che non formulano doglianze immediatamente ed espressamente correlate ai casi e ai motivi di cui all'art. 829 c.p.c., non meritano accoglimento.

Con motivazione congrua, conforme a legge, priva di disposizioni contraddittorie e non in contrasto con quanto enunciato dall'ordinanza n. 34565/2022 di questa Corte, la sentenza ora impugnata (pagine 28-29, lettera A) ha rilevato che la qualificazione delle domande giudiziali, implicante un giudizio di fatto, è attività riservata al giudice e nella specie all'arbitro; che l'arbitro aveva escluso, con adeguata motivazione, che la domanda risarcitoria fosse subordinata all'accoglimento della domanda di risoluzione; che in linea generale le due domande sono indipendenti e che il risarcimento del danno da inadempimento non presuppone necessariamente la risoluzione del contratto, e viceversa; che l'arbitro unico ha giudicato sulla base dei fatti allegati a sostegno dell'una e dell'altra domanda; che K-Flex non aveva esplicitato alcuna rinuncia alla domanda risarcitoria per l'ipotesi di rigetto della domanda di risoluzione; che in definitiva non vi era stata alcuna pronuncia su una domanda non proposta; che non vi era una questione da sottoporre al contraddittorio delle parti e che *«a prescindere dalla correttezza della valutazione del fatto dal parte dell'arbitro, non sindacabile nel giudizio di impugnazione, non sussiste[va] alcuna contraddizione nella motivazione del lodo»* (pag. 29 della sentenza impugnata).

A ciò si aggiunga che, come già osservato, non può essere qui presa in esame una censura (violazione dell'art. 112 c.p.c.) mossa direttamente contro la decisione dell'arbitro; che il mero richiamo a uno dei motivi di impugnazione del lodo (nella specie, il secondo motivo dedotto da Castello e Accademia), oltretutto privo di puntuali riferimenti al modo in cui la domanda di risarcimento era stata formulata da K-Flex nel quadro della domanda di arbitrato, è insufficiente a dare corpo al ricorso per cassazione

avverso la sentenza pronunciata dalla corte d'appello sulla domanda di nullità del lodo; che a quanto emerge dagli atti è evidente che K-Flex aveva proposto anche una domanda risarcitoria, oltre a quella di risoluzione per inadempimento; che la sentenza impugnata ha motivatamente escluso un'ipotesi di nullità del lodo; che le asserite violazioni, ad opera dell'arbitro, di regole di diritto relative al merito della controversia non sono rilevanti nel caso di specie, né debbono dunque essere indagate, stante il disposto dell'art. 829, comma 3, c.p.c.

Quanto al secondo e al terzo motivo, valgono le osservazioni già svolte, sulla premessa che nel presente giudizio oggetto diretto dell'impugnazione non è il lodo.

La Corte d'appello di Milano ha ampiamente e coerentemente rigettato i motivi di impugnazione del lodo riguardanti l'accertamento e la liquidazione del danno (pagina 29, lettere B, C, D ed E), con ampi passaggi motivazionali da integrarsi con quelli già illustrati nel rigettare l'impugnazione proposta da K-Flex, in particolare con riferimento al capo 3 del lodo (pagine 21 e seguenti); ha richiamato la non sindacabilità delle valutazioni in fatto operate dall'arbitro unico; ha osservato che, con motivazione non contraddittoria, l'arbitro ha liquidato equitativamente il danno ai sensi dell'art. 1226 c.c. (è in effetti fuori luogo il richiamo delle ricorrenti all'art. 114 c.p.c.), avuto riguardo alla domanda risarcitoria così come formulata.

Le ricorrenti in definitiva chiedono una decisione che attiene al merito, preclusa al giudice di legittimità, non essendo qui censurabili le valutazioni relative ai fatti né ipotetiche violazioni di regole di diritto attinenti al merito della controversia (sulla valutazione equitativa del danno effettuata dall'arbitro ai sensi dell'art. 1226 c.c., v. Cass., sez. I, 11 ottobre 2006, n. 21802)

3. Il quarto motivo del ricorso principale è formulato nell'esclusivo interesse di Accademia.

3.1. Secondo le ricorrenti, Accademia, già gestore del Fondo Gennaker, era priva di legittimazione passiva "in proprio" al momento dell'emissione del lodo e non poteva essere condannata in solido con Castello, poiché a ciò osta la disciplina di cui all'art. 111 c.p.c. così come il principio della separazione patrimoniale (art. 36, comma 4, TUF: *«ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società; delle obbligazioni contratte per conto del fondo, la Sgr risponde esclusivamente con il patrimonio del fondo medesimo»*), come si desume anche da Cass., sez. tributaria, 12 giugno 2024, n. 16285 (questo il principio di diritto da essa enunciato: *«In caso di estinzione di un fondo comune di investimento, non è configurabile una diretta responsabilità della società di gestione del risparmio che ha amministrato detto fondo con riferimento al mancato pagamento dell'IVA, salvo che AE non faccia valere un autonomo titolo di responsabilità. Ne consegue che la SGR non risponde con il proprio patrimonio, in via sussidiaria o solidale, degli eventuali debiti IVA gravanti sul fondo comune estinto dalla stessa amministrato»*), in quanto Accademia ha sottoscritto il contratto di locazione del 2008, la transazione e il contratto di locazione del 2013 sempre e soltanto nella qualità di gestore del Fondo Gennaker; pertanto, quella assunta dall'arbitro non è decisione di merito, come erroneamente affermato dalla Corte d'appello di Milano. Aggiungono le ricorrenti che il Tribunale di Milano, in funzione di giudice che ha deciso in sede di reclamo sulla legittimità dell'esecuzione esperita anche nei confronti di Accademia SGR s.p.a. in forza del lodo, sotto questo profilo ha già stigmatizzato *incidenter tantum* la posizione dell'arbitro per non avere quest'ultimo rilevato che le tre società convenute agivano quali gestrici dei fondi Gennaker, le prime due (Accademia a Castello), e Celio, la terza (BNP). Ad avviso delle ricorrenti, la Corte d'appello di Milano, dopo aver

liquidato sbrigativamente la questione come “*di merito*” e dunque sottratta al sindacato ex art. 829 c.p.c., da un lato, ha totalmente omesso di pronunciarsi in merito alle eccezioni delle ricorrenti in ordine alla lamentata violazione dell’art. 36 TUF da parte dell’arbitro, e ciò in violazione dell’art. 112 c.p.c., e, dall’altro, è a sua volta incorsa nella violazione e falsa applicazione dell’art. 36, TUF, qui rilevante ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.

3.2. Neppure il quarto motivo può essere accolto.

Come si legge anche a pagina 11 del ricorso, in sede di impugnazione in via incidentale del lodo Accademia e Castello avevano, col sesto motivo, dedotto la «*nullità dei capi da 256 a 258 del Lodo, in cui l’Arbitro ha confermato la condanna anche nei confronti di Accademia SGR S.p.A. in proprio in assenza di potestas iudicandi nei suoi confronti (nullità in relazione all’art. 829, comma 1, n. 4, c.p.c.)*».

Si legge inoltre alle pagine 33 e seguenti del ricorso: «*I capi da 256 a 258 del Lodo, in cui l’Arbitro aveva appunto confermato di rendere la condanna anche nei confronti di Accademia SGR, quale parte non estromessa dal giudizio, venivano allora impugnati dalle esponenti avanti alla Corte d’Appello, da ultimo in sede di riassunzione (quinto motivo della Impugnativa in Riassunzione: pp. 44 e ss., All. G-bis) ove si ribadiva che il Lodo fosse in essi nullo in relazione al vizio di cui all’art. 829, comma primo, n. 1 e 4 c.p.c.: (i) per carenza di potestas iudicandi nei confronti di Accademia, che si era vincolata alla clausola compromissoria, non in proprio ma solo in qualità di gestore del Fondo Gennaker; (ii) per violazione della norma imperativa di cui all’art. 36 TUF, il cui principio di separazione patrimoniale impone che una S.G.R. non debba essere chiamata a rispondere col proprio patrimonio dei debiti contratti in qualità di gestore del fondo*».

Ciò premesso, il quarto motivo, per un verso, è inammissibile, laddove, per come formulato, mescola censure fra loro intrinsecamente

contraddittorie (da un lato, l'omessa pronuncia ad opera di App. Milano, 20 maggio 2024, n. 1451, sulle eccezioni già sollevate davanti all'arbitro e poi oggetto del sesto motivo di impugnazione del lodo e del quinto motivo di ricorso per cassazione avverso la prima sentenza della Corte d'appello; dall'altro la violazione di norme di legge, gli artt. 111 c.p.c. e l'art. 36, TUF, implicante dunque una pronuncia).

Per un altro verso, il motivo è infondato.

Da un lato, la sentenza qui impugnata ha preso posizione sulla censura *de qua* il che esclude il vizio di omessa pronuncia. Nel riepilogare le varie questioni o «*circostanze*» inerenti all'impugnazione del capo 5 del lodo, la Corte d'appello di Milano, nelle pagine 26 e seguenti, ha infatti osservato che:

«4) *Impugnazione del capo n. 5 del lodo: l'impugnazione è stata proposta da Castello/Accademia e/o da Alter Domus esponendo le seguenti circostanze:*

[...]

g) l'Arbitro ha condannato anche Accademia, nella sua qualità di gestore del Fondo Gennaker, benché nel corso del giudizio arbitrale la stessa aveva perso la legittimazione passiva al riguardo, in quanto nella gestione del fondo suddetto era stata sostituita da Castello.

[...]

Castello / Accademia ritengono, a causa della circostanza sub. g), sussista la nullità parziale del lodo per i vizi di cui all'art. 829 c. 1 n. 1 e n. 4 c.p.c.

[...]

G) Con riguardo alla circostanza sub. g), il motivo di impugnazione è infondato.

Premesso che il vizio di cui all'art. 829 c. 1 n. 1 c.p.c. è del tutto estraneo alla fattispecie, in quanto non risulta contestata la validità della clausola compromissoria contenuta nel contratto di locazione, in forza della quale è

già stata accertata (con capo del lodo non più impugnato) la competenza del giudizio arbitrale, la sussistenza anche in capo ad Accademia (oltre che a Castello e BNP), benché questa al momento della pronuncia del lodo non fosse più gestore del Fondo Gennaker (già proprietario dell'immobile oggetto della controversia), dell'obbligazione di risarcire il danno causato al conduttore dai difetti strutturali dell'immobile locato è questione di merito sottoposta alla valutazione non sindacabile dell'Arbitro, tenuto conto, peraltro, che proprio Accademia è il soggetto che ha sottoscritto la transazione e il contratto del 23.9.2013, cioè proprio dei contratti di cui K-Flex ha lamentato l'inadempimento, che è risultato accertato».

Le ricorrenti nulla più deducono specificamente a sostegno della già eccepita carenza di *potestas decidendi*.

Da un altro lato, la questione relativa alla legittimazione passiva di Accademia, intesa quale (con)titolarità del rapporto obbligatorio, attiene al merito e dunque la decisione dell'arbitro è insindacabile in sede di impugnazione del lodo, come irrilevante in questa sede, atteso l'art. 829, comma 3, c.p.c., è la lamentata violazione da parte dell'arbitro dell'art. 36. TUF.

4. Il ricorso incidentale di K-Flex è articolato in due motivi.

4.1. Col primo motivo si deduce *«Illegittimità della sentenza ex art. 360 n. 3 cpc per violazione e falsa applicazione dell'art. 112 cpc: omesso esame del motivo di impugnazione del capo 3 del lodo dedotto ai sensi dell'art. 829 comma 1 n. 5 e 11 sotto il profilo della mancata integrazione della CTU»*.

Col **secondo motivo** si deduce *«Illegittimità della sentenza ex art. 360 n. 3 cpc per violazione e falsa applicazione dell'art. 112 cpc: omessa motivazione in relazione al motivo di impugnazione del lodo dedotto ai sensi dell'art. 829 c.p.c., comma 1, n. 9) per violazione del principio del contraddittorio e del giusto processo sotto il profilo della mancata integrazione della CTU»*.

4.2. Tali motivi, suscettibili di esame congiunto, non meritano accoglimento.

Richiamate le osservazioni già svolte in ordine all'oggetto del ricorso per cassazione avverso la sentenza di corte d'appello in tema di nullità del lodo arbitrale, si rileva che con adeguata e ineccepibile motivazione, conforme a quanto stabilito nell'ordinanza cassatoria, la Corte d'appello di Milano ha ampiamente argomentato in ordine al rigetto dell'impugnazione proposta da K-Flex contro il capo 3 del lodo (si rimanda alle pagine 21-24), con la premessa secondo cui nel riproporre, nei termini originari, detta impugnazione, K-Flex aveva del tutto ignorato i principi affermati nell'ordinanza n. 34565/2022 della Corte di cassazione.

In definitiva, la motivazione addotta dalla Corte d'appello è completa e condivisibile, appare conforme a quanto statuito da Cass. 34565/2022, non esorbita dai poteri del giudice dell'impugnazione del lodo né entra nel merito delle valutazioni operate dall'arbitro, cosa che avrebbe invece fatto ove avesse sostituito la sua valutazione a quella già espressa dall'arbitro in ordine alla superfluità di una integrazione dell'indagine tecnica

La ricorrente incidentale chiede invece, in sostanza, una rivalutazione degli elementi acquisiti o un nuovo giudizio in ordine alla completezza dell'istruttoria, l'una e l'altro preclusi in questa sede.

5. Alter Domus, quale gestore dal 1° luglio 2022 del Fondo Celio, ha proposto **ricorso incidentale** articolato in due motivi.

5.1. Col **primo motivo** si deduce *«illegittimità della Sentenza Riassunzione Appello, ex art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. Violazione e falsa applicazione degli artt. 112 c.p.c. e 1578 c.c. nella parte in cui ha confermato la decisione dell'arbitro di liquidare in favore di K-Flex danni non consequenziali alla (rigettata) risoluzione contrattuale»*.

Col **secondo motivo** si deduce *«illegittimità della Sentenza, ex art. 360, comma 1, n. 3 e n. 5 c.p.c., in relazione agli artt. 1226 c.c. e 114*

c.p.c., per avere la Corte d'Appello confermato il Lodo nella parte in cui ha liquidato in via equitativa il danno in favore di K-Flex».

5.2. I due motivi di ricorso incidentale non meritano accoglimento per le ragioni già esposte a proposito dei primi tre motivi del ricorso principale di Castello e Accademia.

Per l'ipotesi di accoglimento dei motivi del ricorso incidentale, Alter Domus ha riproposto la domanda di restituzione delle somme incassate da K-Flex in forza della prima sentenza della Corte d'appello di Milano, poi cassata.

Sul punto la sentenza qui impugnata ha ampiamente motivato (pagine 32 e ss.). In particolare, la Corte d'appello di Milano ha osservato che, respinti nel giudizio di rinvio i motivi di impugnazione del lodo proposti da Castello e Accademia in ordine al risarcimento del danno accordato a K-Flex, quest'ultima ha *«diritto di trattenere la somma di € 2.114.809,80 a titolo di parziale pagamento di quanto alla stessa spettante sulla base della condanna contenuta nel lodo del 14.9.2018 [...]»*.

Il rigetto del ricorso principale e di quello incidentale di Alter Domus, e dunque il mancato avveramento della condizione alla quale Alter Domus subordina l'accoglimento della domanda restitutoria, assorbe ogni altra questione.

6. In conclusione, ricorso principale e ricorsi incidentali vanno respinti.

7. Avuto riguardo all'esito del giudizio, alla posizione di BPN come già condivisibilmente valutata dalla Corte d'appello di Milano e alla soccombenza reciproca, le spese del giudizio di legittimità vengono integralmente compensate.

8. Sussistono i presupposti processuali per il c.d. raddoppio del contributo incidentale in capo alle ricorrenti principali e alle ricorrenti incidentali, sempre che il contributo sia dovuto.

P.Q.M.

Respinge il ricorso principale di CASTELLO S.G.R. S.P.A. in qualità di Società di Gestione del Fondo comune "Gennaker" e ACCADEMIA S.G.R. S.P.A. in proprio.

Respinge i ricorsi incidentali di L'ISOLANTE K-FLEX S.P.A. e di ALTER DOMUS MANAGEMENT COMPANY S.A. nella sua veste di società di gestione del Fondo comune "Celio".

Compensa integralmente le spese processuali tra tutte le parti.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, comma 17, l. n. 228/2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti principali e delle ricorrenti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale e per il ricorso incidentale, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 23 gennaio 2026.

La Presidente
Giulia Iofrida