



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**CORTE D' APPELLO DI L' AQUILA**

La Corte, composta dagli Ill.mi Signori Magistrati:

Dott. Elvira **BUZZELLI** Presidente

Dott. Giancarlo **DE FILIPPIS** Consigliere rel. est.

Dott. Barbara **DEL BONO** Consigliere

riunita in Camera di Consiglio ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al **N° 256/2015 R.G.**,  
posta in deliberazione decorso il **18/9/2019** il  
termine per il deposito delle memorie di replica e  
vertente

**TRA**

██████████, già socia accomandataria  
della cessata "██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████", elettivamente domiciliata in L'  
Aquila presso lo studio dell' Avv. ██████████  
██████████, che la rappresenta e difende, unitamente  
all' Avv. ██████████.

**ATTRICE**

**E**



██████████ ██████████, erede di ██████████ ██████████,  
elettivamente domiciliato presso lo studio dell'  
Avv. ██████████, che lo rappresenta e difende.

**CONVENUTO****E**

██████████, ██████████ e ██████████,  
eredi di ██████████.

**CONVENUTI**

**OGGETTO** : Impugnazione per nullità di lodo  
arbitrale.

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**: cfr. verbale d' udienza  
di precisazione delle conclusioni.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto notificato il 13 febbraio 2013 i  
suddetti eredi di ██████████, premesso che:

l' 11 marzo 2002 ██████████ ██████████,  
rappresentato da ██████████, aveva concluso con  
la "████████████████████████████████████████" un  
contratto di affitto di ramo d' azienda, costituito  
da un complesso sportivo, denominato "██████████  
██████████", sito in ██████████, per la durata di dodici  
anni;

il canone era previsto nella misura di €  
3.615,20, oltre IVA, mensili dal 1° marzo 2002 al  
30 settembre 2003, di € 4.648,11, oltre IVA,



mensili dal 1° ottobre 2003 al 30 settembre 2004, di € 5.164,67, oltre IVA, mensili, a decorrere dal 1° ottobre 2004, importo da adeguarsi annualmente in misura pari al 75% della variazione, accertata dall' ISTAT, dell' indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell' anno precedente;

con scrittura privata 7 ottobre 2003, il canone dovuto nell' anno 2003 era ridotto ad € 3.250,00, oltre IVA, prevedendo, altresì, che la mensilità di agosto non fosse dovuta;

con lettera 10 ottobre 2003, la Sisama s.a.s. comunicava il preavviso di recesso, di 12 mesi, come previsto dalla clausola 21, dal contratto, ma non pagava le mensilità di settembre e novembre 2003, nonché tutte quelle dovute nel 2004 e non rilasciava l' azienda fino al 28 ottobre 2004;

per la risoluzione del contatto e il pagamento dei canoni, il [REDACTED] adiva il Tribunale di Teramo, che si dichiarava incompetente, prevedendo il contratto una clausola compromissoria;

[REDACTED] era frattanto morto;

promuovevano la convocazione del collegio arbitrale previsto dall' art. 20 del contratto, che demandava ad un collegio di tre arbitri la



decisione, mediante arbitrato rituale, di tutte le controversie riguardanti l' esecuzione, l' interpretazione e la risoluzione del contratto, chiedendo la risoluzione del contratto per inadempimento della convenuta, il pagamento dei canoni dovuti, dell' indennizzo per il periodo di indebita occupazione e la condanna della stessa al risarcimento dei danni.

La convenuta si costituiva con memoria depositata il 16 giugno 2014, chiedendo il rigetto delle domande proposte dagli attori e, in subordine, in caso di loro accoglimento, la compensazione con i suoi crediti di € 10.845,59, per cauzione non restituita, e di € 12.985,47 per addizionali, separabili, effettuate nel complesso aziendale e non restituite al momento del rilascio.

All' esito del procedimento, il collegio arbitrale, con lodo 18 novembre 2014, dichiarava inammissibili la costituzione e la memoria di replica depositate dalla convenuta, dichiarava la risoluzione del contratto per effetto del recesso dell' affittuaria e condannava [REDACTED] a pagare agli attori € 7.800,00, oltre IVA ed interessi, per canoni arretrati, € 35.750,00, oltre accessori, per indennizzo per il ritardato rilascio



dei beni aziendali, € 4.000,00 a titolo di risarcimento del danno "per illegittimo comportamento dell' affittuaria", condannando la convenuta al pagamento delle spese del giudizio e agli onorari del collegio arbitrale.

Avverso il lodo, dichiarato esecutivo dal presidente del Tribunale di Teramo il 13 febbraio 2015, con atto notificato il 26 febbraio 2015 proponeva impugnazione [REDACTED], già accomandataria della [REDACTED] [REDACTED], chiedendo dichiararsi la nullità del lodo e accogliersi le domande già proposte nel procedimento arbitrale e rigettarsi quelle proposte dagli attori.

A fondamento dell' impugnazione deduceva la nullità del lodo:

- 1) per violazione del contraddittorio;
- 2) per avere gli arbitri deciso la controversia, in parte, secondo equità, nel liquidare l' ulteriore danno degli attori, senza che ciò fosse loro consentito dalla clausola compromissoria o dalla legge.

Degli eredi del [REDACTED] si costituiva solo [REDACTED] [REDACTED], chiedendo il rigetto dell' impugnazione o che lo stesso fosse dichiarato inammissibile.



Precisate le conclusioni, la Corte, decorsi i termini per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, si riservava la decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, deve essere dichiarata la contumacia di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], che non si sono costituiti, nonostante la notificazione dell'impugnazione.

Ciò premesso, rileva la Corte che l'impugnazione è ammissibile.

Ai sensi dell'art. 828, 1° co. c.p.c., l'impugnazione per nullità di un lodo arbitrale si propone nel termine di novanta giorni dalla notificazione del lodo.

Nella specie, l'impugnante, nel costituirsi nel corso del giudizio arbitrale, ha espressamente eletto il suo domicilio "...presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], al [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]..." (p. 1 della comparsa di costituzione e di risposta, doc. n. 3 in fascicolo impugnante) ed è nel domicilio che ha così eletto che il lodo le è stato notificato il 27 novembre 2014 (essendo irrilevante, contrariamente a quanto ha dedotto la difesa [REDACTED], che l'atto "sia





contenute nella convenzione d' arbitrato o, in mancanza, essere stabilite dagli arbitri "...nel modo che ritengono più opportuno...", aggiungendo, però, che "...essi debbono in ogni caso attuare il principio del contraddittorio, concedendo alle parti ragionevoli ed equivalenti possibilità di difesa...".

L' art. 829, 1° co., n. 9 c.p.c. prevede, tra i casi di nullità del lodo, il non essere "...stato osservato nel procedimento arbitrale il principio del contraddittorio...".

Nella specie, il collegio arbitrale ha adottato un regolamento del procedimento arbitrale, prevedendo, tra l' altro, che la prima udienza si tenesse il 17 marzo 2014 e che, nella stessa, "...le parti potranno produrre in tale udienza le memorie e i documenti posti a fondamento delle proprie ragioni...".

La ██████████ si è costituita il 16 giugno 2014 e, per tale motivo, nel lodo arbitrale la sua costituzione è stata "...considerata tardiva, con tutte le preclusioni conseguenti...".

Ha reiterato le sue eccezioni e difese nella memoria di replica, depositata nel termine concesso dal collegio arbitrale, ma anche questa memoria è



stata ritenuta inammissibile, perché non preceduta dal deposito della comparsa conclusionale e perché "...ad ogni buon conto le questioni trattate nella memoria di replica sarebbero del tutto inammissibili stante la tardiva costituzione della parte convenuta..." (cfr. p. 6 lodo).

Orbene, "...in tema di arbitrato rituale, gli arbitri incorrono in violazione del principio del contraddittorio per mancata conoscenza dei punti di vista di tutte le parti del procedimento ove abbiano stabilito la natura perentoria dei termini da loro fissati alle parti per le allegazioni ed istanze istruttorie - alla stregua di quelli ex artt. 183 e 184 c.p.c. - e, in relazione a tale determinazione, abbiano dichiarato decaduta una parte per il tardivo esercizio delle facoltà di proporre quesiti e istanze istruttorie, qualora la possibilità di declinare tale perentorietà non fosse prevista dalla convenzione di arbitrato, ovvero da un atto scritto separato o dal regolamento processuale dai medesimi predisposto, e in assenza di specifica avvertenza al riguardo al momento dell'assegnazione dei termini..." (Cass. 21/1/2016, n. 1099).

Nella specie, né la clausola compromissoria,



né il regolamento adottato da collegio arbitrale contemplavano termini perentori per la costituzione delle parti o per la produzione di documenti, prevedendo l' art. 4 del regolamento solo la facoltà ("...le parti potranno produrre...le memorie e i documenti...") di depositare atti e documenti nella prima udienza, senza prevedere nessun termine da rispettare a pena di decadenza.

Quanto alla memoria di replica, nel regolamento arbitrale non è stato previsto che potesse essere depositata solo dalle parti che avessero prima depositato una comparsa conclusionale, né la regola è desumibile dai principi generali dell' ordinamento processuale civile, nel quale vige, anzi, quella contraria, atteso che "...nel processo civile, una volta rimessa la causa in decisione la parte può depositare la memoria di replica prevista dall'art. 190 c.p.c. anche se prima non ha depositato la comparsa conclusionale, non essendovi alcuna norma nel codice di rito che condizioni il diritto di replica all'avvenuta illustrazione delle proprie difese mediante la detta comparsa..." (Cass. 7/2/2020, n. 2676).

Ne consegue che il collegio arbitrale, non



esaminando le difese e le eccezioni proposte dalla convenuta, ha violato il principio del contraddittorio e, pertanto, il lodo deve essere dichiarato nullo.

Passando all' esame, nel merito, delle domande e delle eccezioni proposte dalle parti, deve rilevarsi che alla qualificazione del contratto come affitto di ramo d' azienda non osta, contrariamente a quanto ha eccepito la difesa della ██████████, che non sia stata prevista la successione della cessionaria nei contratti diversi da quelli di utenza, atteso che l' affitto ha comunque riguardato marchio, locali diversi (uffici, spogliatoi, palestra) e tutta una serie di attrezzature e arredi, cioè un complesso di beni organizzato per l' esercizio dell' impresa, che costituisce, a norma dell' art. 2555 c.c., un' azienda.

Il contratto, in base alla clausola 3 del contratto, avrebbe dovuto avere una durata fino al 28 febbraio 2014, con facoltà di recedere in ogni momento, con preavviso di 12 mesi (clausola 21).

È pacifico che l' affittuaria si sia avvalsa della facoltà di recedere il 14 novembre 2003 e da tale data le parti concordano nel ritenere che il



contratto si sia risolto.

Il complesso aziendale è stato restituito solo il 28 ottobre 2004 (circostanza pacifica) sicché, fino a tale data, la ██████████, alla quale è succeduta la ██████████, già accomandataria della società, avrebbe dovuto corrispondere i canoni di affitto e l' indennità di mancato preavviso o, il che è lo stesso dal punto di vista economico, risarcire il danno per la tardiva riconsegna del complesso aziendale, ai sensi dell' art. 1591 c.c., applicabile anche all' affitto di ramo d' azienda.

Al contrario, non sono stati pagati i canoni dei mesi di settembre 2003 e da novembre 2003 ad ottobre 2004, per complessive 13 mensilità.

Sia i canoni che il risarcimento del danno per la mancata restituzione del complesso aziendale devono essere determinati nella misura di € 3.900,00, I.V.A. compresa, così come previsto nella scrittura privata del 7 ottobre 2003, per complessivi € 50.700,00.

Non compete l' ulteriore risarcimento del danno, che non è stato provato, mentre spettano gli interessi, in misura legale, dalle scadenze dei singoli ratei al saldo.

La difesa della ██████████ ha sostenuto di



non dovere adempiere perché il credito sarebbe stato ceduto, ma ha prodotto solo una diffida della Banca Popolare di Ancona S.p.A. che la diffidava a pagare alla banca i canoni "quale debitore ceduto", ma non ha depositato l'atto di cessione, né ha provato o chiesto di provare che la cessione del credito si sia perfezionata, sicché l'eccezione deve essere respinta.

Ha eccepito, poi, la compensazione parziale con la cauzione che ha versato e a tale eccezione la difesa [REDACTED] ha replicato che la cauzione sarebbe stata versata solo in parte e che gli eredi [REDACTED] avrebbero titolo per trattenerla, avendo l'affittuaria provocato danni.

Deve osservarsi che la sussistenza dei danni non è stata provata e che la clausola 16 del contratto dà atto del pagamento della cauzione, nella misura di € 10.845,59, che va, perciò, dedotta dal credito come sopra determinato.

La difesa della [REDACTED] ha anche eccepito in compensazione un suo credito per "beni mai restituiti ed oggetto di appropriazione da parte del locatore", che assume avessero un valore di € 12.985,47, specificando che si tratta di pareti di vetro, specchi, porte di legno, mensole,



appendiabiti, bancone e arredo bagno, addizioni che avrebbe apportato nell' esercizio del complesso affittato.

Deve replicarsi che la clausola 9 del contratto prevedeva che l' affittuario potesse fare migliorie o adeguamenti ad attrezzature, macchinari, strumentazioni ed arredi ricevuti, ma con costi a proprio carico.

Trattandosi, poi, di addizioni che la stessa difesa della ██████████ qualifica come separabili, deve ritenersi che l' impugnante, che non ha nessun titolo, in base al contratto, per essere indennizzata per le addizioni fatte, abbia solo il diritto, ai sensi dell' art. 1593 c.c., di ottenerne la restituzione, ma non di conseguirne, come chiede, il controvalore economico.

A ciò si aggiunga che si tratta di addizioni solo genericamente indicate e di cui non è stata provata l' esistenza, né il valore, al momento della riconsegna del complesso aziendale.

In conclusione, dato atto che il contratto concluso tra le parti si è risolto, l' impugnante deve essere condannata a pagare la somma indicata in dispositivo.



Attesa la parziale soccombenza reciproca, sussistono giusti motivi per compensare per intero tra le parti le spese del giudizio.

**P. Q. M.**

La Corte, definitivamente decidendo la causa in epigrafe descritta, così provvede:

1) dichiara nullo il lodo impugnato;

2) dato atto che il contratto concluso tra le parti si è risolto, condanna [REDACTED] a pagare agli eredi di [REDACTED] la somma di € 39.854,41, oltre interessi, in misura legale, dalle scadenze dei singoli ratei al saldo;

3) compensa per intero tra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in L' Aquila il 3 marzo 2020, su relazione del consigliere De Filippis, estensore.

**IL CONSIGLIERE REL. EST.**

**(dott. Giancarlo De Filippis)**

**IL PRESIDENTE**

**(dott. Elvira Buzzelli)**

