



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

Corte d'Appello di Lecce - Sezione Distaccata di Taranto,

in persona dei magistrati

- 1) Dr. Pietro Genoviva - Presidente est.
- 2) Dr. Michele Campanale - Consigliere
- 3) Dr. ssa Claudia Calabrese - Consigliere

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 5 del ruolo generale anno 2019, riservata per la decisione nell'udienza del 12.3.2021

tra

A R C A Jonica, rappresentata e difesa dall'avv. Daniela Cagnazzo, giusta mandato allegato all'atto di citazione

- Impugnante -

e



Comune di Laterza, rappresentato e difeso dall'avv. Graziano Perrone, giusta mandato a margine della comparsa di costituzione;

- Impugnato -

CONCLUSIONI DELLE PARTI

L'avv Cagnazzo per ARCA Jonica ha chiesto dichiararsi la nullità del lodo impugnato, nonché l'inadempimento del Comune agli obblighi assunti con la Convenzione del 23.1.2002, con conseguente condanna dell'Ente civico al pagamento della somma complessiva di E 48.649,83 ovvero di quella di giustizia, oltre accessori e spese di lite .

L'avv Perrone per il Comune ha chiesto il rigetto della domanda di nullità del lodo, con vittoria di spese, da distrarsi .

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 27.12.2018, ARCA Jonica impugnava per nullità il lodo rituale di diritto emesso dal Collegio arbitrale di Taranto e depositato il 30.11.2017, con cui era stata rigettata con il carico delle spese la sua domanda risarcitoria proposta nei confronti del Comune di Laterza per violazione degli obblighi assunti con la Convenzione del 23.1.2002 .

In particolare l'impugnante eccepiva la nullità del lodo ex art 829, I comma nn 9 e 11 e III comma, cpc per violazione del principio del contraddittorio, per contraddittorietà e per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia, insistendo, in sede rescissoria, per l'accoglimento della domanda risarcitoria proposta in sede arbitrale e fondata sull'inadempimento del Comune agli obblighi di predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dei realizzati alloggi di ERP e di individuazione degli assegnatari entro la data di ultimazione dei lavori (artt 8 e 12 della menzionata Convenzione), con conseguente danno costituito dalla mancata percezione dei canoni di locazione per il periodo dal 2.4.2002 al febbraio 2004, ammontanti a complessivi E 48.649,83 .



Si costituiva e resisteva il Comune, chiedendo il rigetto della domanda di nullità del lodo, con vittoria di spese .

All'udienza del 12.3.2021 la causa veniva riservata a sentenza, con la concessione dei termini ordinari per scritti difensivi .

La domanda di nullità del lodo merita accoglimento in ordine all'assorbente eccezione di violazione del principio del contraddittorio, ma nel merito vanno anche qui rigettate le istanze risarcitorie formulate da ARCA Jonica, sia pure in base ad argomentazioni giuridiche differenti da quelle prospettate dal Collegio arbitrale .

Com'è noto, il giudizio di impugnazione arbitrale si compone di due fasi, la prima rescindente, finalizzata all'accertamento di eventuali nullità del lodo, la seconda, rescissoria, che fa seguito alla declaratoria di nullità del lodo ed in cui il giudice ordinario procede alla ricostruzione del fatto sulla base delle prove dedotte ed all'esame delle questioni giuridiche controverse, ovviamente nei limiti del "petitum" e della "causa petendi" proposti dinanzi agli arbitri; in particolare, in caso di dichiarata nullità del lodo per violazione del contraddittorio, il giudice dell'impugnazione deve esperire il giudizio rescissorio garantendo il rispetto dinanzi a sé del menzionato principio in precedenza violato dagli arbitri (cfr ex multis Cass sent n. 3063/2013) . Nella specie coglie pienamente nel segno il primo ed assorbente motivo di nullità dedotto dall'impugnante nel suo atto introduttivo, in cui si lamenta che il Collegio arbitrale abbia posto a fondamento della sua decisione una questione mai sollevata dalle parti (in particolare dal Comune resistente) e quindi mai dibattuta in giudizio, così violando il principio del contraddittorio ed impedendo alla difesa dell'ARCA Jonica di controdedurre sul punto (cfr Cass nn 23325/2018 – 18600/2020) .

Ed invero, a fronte della domanda risarcitoria per mancata percezione dei canoni di locazione, proposta nell'arbitrato in relazione al dedotto inadempimento del Comune ai suoi obblighi di



predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria (tali da garantire l'allacciamento alla rete idrica e fognaria, nonché a quella elettrica) e di approvazione della graduatoria degli assegnatari entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi, l'Ente civico, nel costituirsi in giudizio, eccepiva dapprima assai genericamente l'insussistenza di alcun suo inadempimento (oltre all'inconfigurabilità di un "lucro cessante" per un Ente senza fini di lucro come l'ARCA) e successivamente, nelle memorie illustrative, deduceva più approfonditamente che il mancato allacciamento alla rete idrica era dipeso da circostanze ad esso non imputabili, quali la "mancanza di carico idraulico" prospettata dall'AQP e risolvibile soltanto con la realizzazione di complesse opere idriche, aggiungendo che in ogni caso il Comune si era adoperato fattivamente per la soluzione temporanea del problema, suggerendo e realizzando l'allacciamento all'acquedotto rurale gestito dal Consorzio di Bonifica Stornara e Tara .

Sempre il Comune deduceva nelle sue difese che prima di garantire l'effettivo approvvigionamento idrico (il che era avvenuto nel febbraio 2004), gli alloggi non potevano certo essere assegnati né tantomeno occupati dagli aventi diritto, sicché non poteva neppure in astratto configurarsi alcuna ipotesi di danno per l'ARCA a causa della mancata percezione dei canoni, che comunque in base alla normativa regionale andavano determinati non solo in base alle caratteristiche oggettive dell'alloggio (come da calcolo proposto dall'ARCA), ma anche sulla scorta della situazione reddituale di ogni singolo assegnatario .

Queste le uniche questioni in fatto ed in diritto sollevate e dibattute dalle parti nel corso del giudizio arbitrale, che il Collegio arbitrale avrebbe dovuto quindi dirimere; nel lodo la decisione viene invece fondata su un'argomentazione giuridica del tutto nuova, affermandosi che, in base all'art 12 della Convenzione intercorsa tra le parti, l'ARCA Jonica, dopo aver diffidato il Comune, si sarebbe dovuta sostituire allo stesso nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così da rendere fruibili gli alloggi realizzati; non avendo seguito tale procedura, l'Ente



concessionario non poteva pretendere alcunchè a titolo di risarcimento danni per la ritardata consegna degli alloggi e la mancata percezione dei canoni .

Il lodo qui impugnato perviene al rigetto della domanda risarcitoria dell'ARCA Jonica sulla base di tale fondamentale assunto, cui si aggiungono, come ulteriori corollari, la giusta considerazione dell'irrelevanza del ritardo con cui il Comune comunicava la graduatoria degli assegnatari, che certo non avrebbero potuto abitare gli immobili privi di allacciamento idrico e fognario, nonché la concreta impossibilità di determinare l'eventuale danno da mancata percezione dei canoni sulla scorta dei prodotti contratti di locazione, privi di ogni indicazione a riguardo .

Appare quindi evidente la violazione del contraddittorio e del diritto di difesa dell'ARCA Jonica, che non è stata messa in grado di controdedurre rispetto alla questione impediante la sua istanza risarcitoria, poiché prospettata per la prima volta ex officio soltanto nella decisione finale : da ciò consegue la nullità del lodo ex art 829, I comma n.9, cpc , rimanendo in ciò assorbiti tutti gli altri motivi di impugnazione .

Aprensosi così la fase rescissoria del presente giudizio, la Corte deve affrontare la questione fondamentale della controversia in oggetto, che deve declinarsi secondo la seguente sequenza logico-giuridica : se il Comune sia stato inadempiente agli obblighi assunti con la Convenzione del 23.1.2002, se sussista il nesso causale tra le eventuali inadempienze ed il danno patito dall'Ente concessionario, se sia stata fornita la prova dell'an e del quantum del lamentato pregiudizio economico .

Trattandosi di responsabilità contrattuale, il Comune dovrà dimostrare di aver eseguito esattamente la sua prestazione ovvero che l'inadempimento o il ritardo non gli siano addebitabili per impossibilità della prestazione derivante da cause ad esso non imputabili (artt 1218-1256 cc), mentre l' ARCA Jonica dovrà fornire la prova del nesso causale tra inadempimento colpevole e danni patiti, nonché dimostrarne la concreta sussistenza e l'esatto ammontare .



Appare indubbio, al di là delle imprecisioni lessicali che affliggono lo strumento contrattuale, che il Comune di Laterza, nel concedere allo IACP (ora ARCA Jonica) il diritto di superficie sul terreno oggetto dell'intervento edilizio, abbia assunto l'obbligo di "costituire le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'insediamento residenziale . . . e ultimarle entro la fine dei lavori di costruzione degli edifici, salvo ritardi imputabili agli Organi ed Enti istituzionalmente competenti per l'approvazione dei provvedimenti comunali relativi a tali opere per i finanziamenti dello stesso e per l'esecuzione delle medesime" (art 8), mentre l'Ente cessionario si impegnava a provvedere a sue spese ai relativi "allacciamenti dei servizi (fognatura, gas, acquedotto, elettrodotto, ecc) agli edifici costruendi" (art 9) .

Ulteriore obbligo assunto dal Comune è quello di procedere "all'individuazione, entro il termine di ultimazione dei lavori, dei soggetti legittimati ad occupare gli alloggi ai sensi della LR n. 54, In mancanza sono poste a carico del Comune tutte le conseguenze dannose che potrebbero derivare, quale mancata riscossione dei canoni di locazione . . . in modo che la consegna degli alloggi possa avvenire subito dopo l'ultimazione dei lavori"(art 12) .

Lo stesso art 12 della Convenzione, nell'ipotesi in cui il Comune "non realizzi le opere e gli impianti di interesse collettivo a suo carico" prevede che l'Ente cessionario, previa diffida e trascorsi 90 gg, debba "sostituirsi al Comune nell'adempimento dell'obbligo e degli oneri violati (e), ove ciò sia consentito, con diritto alla rifusione delle spese documentate, sempre salvi gli eventuali danni": è appunto questo il meccanismo sostitutorio che il Collegio arbitrale ha valorizzato ai fini della sua decisione, sia pure in modo irrituale e con evidente violazione del contraddittorio e del diritto di difesa della parte attrice .

Giusta quindi e pienamente legittima la rimostranza dell'ARCA Jonica, che ha determinato la nullità del lodo ex art 829, I comma n. 9, cpc, avendo potuto giustamente osservare lo stesso Ente (soltanto) nell'atto introduttivo della presente impugnazione che nel caso concreto non era possibile sostituirsi al Comune, sia nel risolvere il grave problema della mancanza del "carico



idrico” necessario per l’allacciamento all’acquedotto gestito dall’AQP (cfr missiva di quest’ultimo del 7.6.2002, ove si evidenzia che “la zona interessata alla realizzazione degli allacci a servizio degli alloggi in oggetto, è sprovvista di tronchi idrici”, che per altro “non si possono realizzare . . . per mancanza di carico idraulico”), sia nell’individuare e vincolare per tale destinazione il suolo ove doveva sorgere la cabina elettrica di trasformazione .

Si tratta per altro delle analoghe argomentazioni già svolte dalla difesa del Comune nell’ambito del giudizio arbitrale (cfr memoria illustrativa del 6.5.2016 e memoria conclusionale) per dimostrare la non imputabilità del preteso inadempimento addebitato dalla controparte, dal momento che per ovviare all’insufficiente carico idraulico era necessario “il completamento del realizzando nuovo serbatoio da 8.000 mc, i cui tempi comunque si prospettano di non breve durata” (cfr missiva inviata dal Comune allo IACP in data 12.12.2003 in risposta alle sollecitazioni per il completamento delle urbanizzazioni primarie) .

In altri termini, se è giusta l’osservazione difensiva che l’ARCA Jonica non poteva (o addirittura “doveva”, come previsto in Convenzione) concretamente sostituirsi al Comune nella realizzazione delle opere necessarie per gli allacciamenti idrici ed elettrici, va considerata ugualmente scriminante tale circostanza per l’Ente civico, che si è trovato nell’impossibilità materiale di completare per tempo il nuovo serbatoio da 8.000 mc e le connesse opere idrauliche di collegamento, che avrebbero dovuto potenziare la rete idrica a servizio della cittadina e nel contempo consentire il proficuo allacciamento dei nuovi alloggi a tale rete idraulica di alimentazione .

Sono del resto ampiamente documentati in atti tutti i tentativi e gli sforzi fatti, principalmente dal Comune, per risolvere il grave problema dell’allacciamento alla rete idrica, come appare evidente sia dalle missive sopra citate che dalle successive, con cui l’Ente civico, dopo aver inutilmente invitato lo IACP “ad approvvigionarsi di acqua potabile attraverso soluzioni alternative” (cfr sempre missiva del 12.12.2003), alla fine suggeriva e concretamente realizzava



il collegamento degli alloggi all'acquedotto rurale gestito dal Consorzio di Bonifica Stornara e Tara (cfr verbale della riunione del 17.2.2004 presso la Sede municipale e missiva dello IACP del 20.2.2004) .

Una volta muniti gli alloggi di acqua potabile corrente (nel frattempo il minore problema della realizzazione della cabina elettrica era stato già risolto) e soltanto allora si verificavano i presupposti perché gli stessi immobili potessero essere abitati dagli assegnatari, individuati sia pure in ritardo dal Comune e formalmente comunicati allo IACP con missiva dell' 11.3.2004, sicchè, stipulati i relativi contratti di locazione ed occupati gli alloggi, la questione finalmente si chiudeva positivamente nel marzo 2004 .

Da tutto quanto sopra esposto si può facilmente evincere da un lato che non sussiste alcun colpevole inadempimento del Comune all'assunto obbligo di realizzare le opere necessarie per l'allacciamento degli alloggi ad una rete idrica di acqua potabile (presupposto questo necessario perché gli immobili potessero essere abitati), rimanendo a questo punto del tutto secondario il problema della cabina elettrica (che comunque venne realizzata prima del febbraio 2004), dall'altro che assolutamente irrilevante rispetto al prospettato danno rimane il ritardo con cui il Comune individuò gli assegnatari, che in ogni caso non avrebbero potuto fruire degli alloggi e, conseguentemente, iniziare a corrispondere i canoni di locazione, in mancanza dell'allacciamento alla rete idrica dell' acqua potabile .

In ciò va condivisa l'opinione già espressa nel lodo qui impugnato, ove appunto si sottolinea che lo IACP non avrebbe mai potuto “consegnare gli immobili agli aventi diritto, pretendendo addirittura dagli stessi il pagamento di un canone, pur sapendo che trattavasi di appartamenti privi di acqua potabile e di allacci fognari, ed in quanto tale inutilizzabili, inagibili ed invivibili in modo assoluto” .

In altri termini, pur essendo stato acclarato il colpevole ritardo con cui il Comune approntò la graduatoria degli aventi diritto agli alloggi di ERP, manca il nesso causale tra tale



inadempimento ed il lamentato danno (la mancata percezione dei canoni di affitto), poiché lo IACP non avrebbe potuto mai immettere gli assegnatari nel possesso di appartamenti inagibili, né tantomeno pretendere dagli stessi il pagamento del canone di locazione .

A ciò va soltanto aggiunto che, dovendo in ogni caso l'ARCA Jonica fornire l'ulteriore prova dell'an e del quantum del danno lamentato, assolutamente insufficiente appare in tal senso la mera produzione nel giudizio arbitrale (per altro sollecitata ex officio) di contratti di locazione privi dell'indicazione del canone, nonché la predisposizione di un informale conteggio degli stessi canoni unicamente in base alle caratteristiche oggettive dell'alloggio, quando la LR n. 54/1984 ne prevede la determinazione anche in base al reddito dell'assegnatario, sicchè anche sotto tale profilo, la domanda risarcitoria non merita accoglimento in quanto carente di prova .

In conclusione, dichiarata la nullità del lodo ex art 829, I comma n, 9, cpc per violazione del principio del contraddittorio, la domanda risarcitoria proposta dall' ARCA Jonica (già IACP) va comunque qui rigettata per assenza di colpevole inadempimento del Comune agli obblighi di predisposizione delle opere di allacciamento degli alloggi alla rete idrica dell'acqua potabile assunti con la Convenzione del 23.1.2002 , nonché per carenza di prova in ordine al nesso causale tra il ritardo con cui venne installata la cabina elettrica e venne approvata la graduatoria degli assegnatari rispetto al lamentato danno da mancata percezione dei canoni di locazione dall' aprile 2002 al febbraio 2004, in ogni caso rimasto del tutto indimostrato il loro concreto ammontare .

Stante l'esito della presente impugnazione, accolta per un verso nella fase rescindente ma rigettata per l'altro in quella rescissoria, nonché l'obiettiva incertezza della lite ed il parziale (ma del tutto irrilevante) inadempimento del Comune agli obblighi assunti con la più volte citata Convenzione, appare equo compensare interamente tra le parti le spese di lite .

P.Q.M.



La Corte d'Appello di Lecce - sezione distaccata di Taranto - definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e conclusione, così provvede:

1. Accoglie per quanto di ragione l'impugnazione proposta da ARCA Jonica e per l'effetto dichiara la nullità ex art 829, I comma n. 9 , cpc del lodo del Collegio Arbitrale di Taranto depositato il 30.11.2017 , ma rigetta nel merito la domanda risarcitoria proposta dal menzionato Ente nei confronti del Comune di Laterza ;
2. Compensa interamente tra le parti le spese di lite .

Così deciso in Taranto il 11.6.2021, nella camera di consiglio della sezione civile della Corte d'Appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto.

Il Presidente est. – dott. Pietro Genoviva

