



**Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6[^] civile**

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Unico, dott.ssa Maria Flora Febbraro, nell'udienza del 13.10.2021, esaurita la discussione e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile riassunta iscritta al n. 43972 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2019

TRA

FONDAZIONE E.N.P.A.M. - ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI (P. I. 80015110580), in persona del legale rappresentante Alberto Oliveti, **ENPAM REAL ESTATE S.R.L.** (P. I. 07347921004), in persona del Presidente Luigi Mario Daleffe e **ANTIRION SGR S.P.A.** (P. I. 06817000968), in persona dell'amministratore delegato Giorgio Mauro Pieralli, quale società di gestione del fondo comune di investimento alternativo immobiliare multicomparto di tipo chiuso riservato denominato "Fondo Antirion Global – Comparto Hotel", elettivamente domiciliate in Roma, alla Via dei Due Macelli n. 66, presso lo studio dell'Avv. Alessandro Lanzi, che le rappresenta e difende, anche disgiuntamente con gli Avv.ti Angelo Piazza e Nicola Naccari, in virtù di procura in calce al ricorso

RICORRENTI

E

ATAHOTELS - COMPAGNIA ITALIANA AZIENDE TURISTICHE ALBERGHIERE S.P.A. (C.F. 00849180153), in persona del legale rappresentante pro-tempore Luca Zaccherini, elettivamente domiciliata in Roma, Via Vittoria Colonna 39, presso lo studio degli Avv.ti Mario Olivieri, Alessandro Musella, Andrei Holovetskiy e Marco Passalacqua, che la rappresentano e difendono, anche disgiuntamente fra loro, in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione

RESISTENTE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

E

CONCLUSIONI

come in atti.

MOTIVI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Artt. 132 – 429 c.p.c.

I.In limine litis va osservato che la recente riforma del processo civile, intervenuta con legge 18 giugno 2009, n. 69, abbia modificato l'art. 132 c.p.c. ed il correlato art. 118 disp. att. c.p.c. escludendo dal contenuto della sentenza (art.



132, n. 4, c.p.c.) lo svolgimento del processo. La novella dell'art. 132 c.p.c. è applicabile ai giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della legge, ossia dal 4 luglio 2009 (v. art. 58 L. n. 69 del 2009). Ne deriva l'immediata stesura delle ragioni della decisione.

II. Con ricorso regolarmente notificato, la Fondazione E.n.p.a.m., in persona del legale rappresentante Alberto Oliveti, la società Enpam Real Estate s.r.l., in persona del presidente Luigi Mario Daleffe e la società Antirion SGR s.p.a., in persona dell'amministratore delegato Giorgio Mauro Pieralli, hanno convenuto in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, la società Atahotels - Compagnia Italiana Aziende Turistiche Alberghiere, in persona del legale rappresentante pro tempore Luca Zaccherini, al fine di vedersi accogliere le seguenti conclusioni:

“Voglia l'ill.mo Tribunale adito, contrariis reictis, per i motivi sopra esposti, in accoglimento delle domande delle ricorrenti, accertata la responsabilità della conduttrice Atahotels,

Nel merito, condannare la convenuta Atahotels:

a) a risarcire ad Antirion i danni consistenti nel costo delle opere necessarie per rimediare ai difetti manutentivi del Complesso Immobiliare nella somma di Euro 4.607.387,00 o altra maggiore o minore che emergerà a seguito dell'istruttoria;

b) a risarcire in via equitativa (o in un'entità che emergerà a seguito della richiesta CTU) a favore di Enpam ed Ere il danno patrimoniale da mancato guadagno, concretandosi nell'accrescimento patrimoniale effettivamente pregiudicato o impedito dall'inadempimento dell'obbligazione contrattuale di Atahotels.

In ogni caso:

con vittoria di spese, diritti e onorari del presente giudizio.”

A tal fine hanno precisato che:

- il presente ricorso ha per oggetto due distinte domande risarcitorie, tra loro connesse, aventi titolo nei medesimi negozi giuridici, formulate, da un lato, da Antirion, per ottenere da Ata il risarcimento dei danni quantificati nel costo stimato delle opere necessarie per la rimessione in pristino della nota struttura alberghiera "Villa Pamphili" ubicata in Roma, alla via della Nocetta n. 105, il cui stato manutentivo è stato compromesso dall'inadempimento contrattuale della resistente; dall'altro, da Enpam ed Ere, per ottenere la condanna di Ata alla rifusione del danno patrimoniale da "mancato guadagno" concretizzato nell'accrescimento patrimoniale pregiudicato dal medesimo inadempimento contrattuale di Ata;

- che Ere, immediatamente alla riconsegna dell'Immobile, ha incaricato la società General Planning S.r.l., leader nei servizi di progettazione integrata, di verificare puntualmente, in relazione ad ogni componente e unità, gli elementi critici dell'Immobile, effettuando ripetuti sopralluoghi nel periodo fra il 12 aprile 2016 e il 28 aprile 2016 e predisponendo una relazione integrata da una due diligence di sintesi finalizzata alla completa conoscenza della situazione tecnica dell'Immobile, nonché da una valorizzazione del quadro economico legato alla necessità di rimessa in pristino delle criticità e/o anomalie rilevate nelle due diligence e derivanti dalle mancate attività di manutenzione ordinaria in capo ad Ata;



- gli esiti dell'indagine hanno fatto emergere una situazione di generale degrado dell'Immobile, generata dall'inadempimento contrattuale di Ata, conduttrice dello stesso per un periodo ininterrotto dal 1997 al 2016.

Hanno dedotto ed eccepito che:

- con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 29 dicembre 1997 Enpam ha concesso in locazione ad Ata il complesso immobiliare ad uso alberghiero "Villa Pamphili" sito in Roma, alla via Nocetta n. 105, prevedendo un canone di locazione annuale (da pagarsi in rate semestrali posticipate) pari al 18,25% dei ricavi complessivi realizzati su Villa Pamphili da Ata in ogni esercizio commerciale successivo ed un canone annuale "minimo garantito " pari a Lire 1.500.000.000 (Euro 774.685,35);

- in corso di rapporto, le parti hanno stipulato alcune scritture private in data 23 dicembre 1997, 17 gennaio 2003, 18 giugno 2003 e 25 novembre 2003 con la quale Ata e Enpam si accordavano sull'esecuzione di alcune migliorie sull'Immobile e sulla modifica del canone;

- in data 27 febbraio 2003 Enpam trasferì a Ere il diritto di usufrutto e la gestione di tutti i propri immobili, tra cui anche Villa Pamphili e da tale data il diritto al pagamento del canone di locazione venne trasferito in capo ad Ere (e non più a Enpam);

- Ata ha condotto in locazione Villa Pamphili con contratto rinnovatosi alle scadenze, fino a quando le parti disdettarono il contratto alla successiva scadenza del 31 dicembre 2015;

- Ata riconsegnò l'Immobile in data 31 marzo 2016;

- il 23 dicembre 2015 Ere retrocesse a Enpam l'usufrutto dell'Immobile e lo stesso giorno Enpam conferì la proprietà dell'Immobile e i relativi diritti e doveri nel Fondo gestito da Antirion divenuto locatore di Atahotels;

- Ata ha condotto in locazione l'Immobile fin dalla sua realizzazione, in virtù di una serie ininterrotta di contratti di locazione conclusi con Enpam e che in virtù di tali contratti, Ata acquisiva la detenzione qualificata degli immobili nello stato di fatto in cui quegli immobili si trovavano e, nonostante gli stessi abbisognassero delle opere di adeguamento normativo e dei lavori di straordinaria manutenzione si impegnava a farsi carico di *"tutte le spese di ordinaria e straordinaria"* amministrazione;

- con atto di apporto sottoscritto in data 23 dicembre 2015 Enpam – alla quale era stato retrocesso l'usufrutto sull'immobile da Ere nella medesima data – conferiva ad Antirion, nella sua qualità di società di gestione del fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato multicomparto denominato "Fondo Immobiliare Antirion Global" e più in particolare del suo "Comparto Hotel", nove immobili tra anche cui Villa Pamphili;

- a seguito della stipulazione dell'atto di apporto Antirion acquisiva ogni "diritto, ragione, azione" inerente agli obblighi "di manutenzione" ordinaria e straordinaria di cui era onerata Ata in virtù dei contratti di locazione e delle scritture private;

- l'esito del sopralluogo effettuato da General Planning ha portato ad una stima di euro 4.607.387,00 per i costi degli interventi necessari a rimediare all'inadempimento degli obblighi manutentivi di Ata;

- poiché il fatturato è funzione dallo stato manutentivo (nel senso che ad un peggiore stato manutentivo corrisponde un minor fatturato), e siccome il canone era in rapporto al fatturato, Enpam ed Ere hanno diritto di chiedere ad Ata il risarcimento del danno patrimoniale da mancato guadagno.



Instauratosi il contraddittorio, si è costituito il resistente che, contestando in fatto e in diritto l'avversa domanda, ha precisato le seguenti conclusioni:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale civile di Roma, reietta e disattesa ogni diversa e contraria domanda, ragione, pretesa o eccezione, per tutti i motivi di cui in narrativa:

1. respingere e disattendere integralmente le domande tutte formulate in atti da Antirion Sgr S.p.A. e/o Fondazione Enpam e/o Enpam Real Estate S.r.l. ciascuna per quanto di ragione e in persona del proprio legale rappresentante pro tempore, mandando in ogni caso assolta la conchiudente Gruppo UNA S.p.A. (già Atahotels S.p.A.) da ogni avversaria pretesa accertando e dichiarando che il ricorso avversario è nullo per indeterminatezza del petitum e/o della causa petendi e, in ogni caso, l'azione avversaria è soggetta alla clausola compromissoria di cui all'art. 8 della Scrittura Premi e/o all'art. 7 dell'Accordo Migliorie e/o è inaccoglibile per difetto di legittimazione attiva o di titolarità attiva del rapporto controverso o perché prescritta o perché coperta da exceptio doli o perché in violazione del divieto del venire contra factum proprium o perché comunque infondata e non provata o perché l'asserito danno deve essere escluso per tutte le ulteriori ragioni meglio indicate in atti o in ultimo subordine quantificato in riduzione avuto riguardo al danno effettivo ex adverso patito da ulteriormente ridursi per effetto della condotta gravemente colpevole tenuta dalle controparti, ciascuna per quanto di ragione;

2. in via istruttoria, respingere e disattendere integralmente le avversarie richieste di ammissione di prova testimoniale e Consulenza Tecnica d'Ufficio di cui al ricorso introduttivo per i motivi di cui in narrativa, con riserva di prendere posizione sul quesito

di CTU nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ill.mo Tribunale ritenesse di licenziarla;

3. accertare e dichiarare che Fondazione Enpam e/o Enpam Real Estate s.r.l. e/o Antirion Sgr s.p.a., ciascuna per quanto di ragione, sono colpevoli di responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c. per aver nel caso agito in giudizio in malafede o colpa grave e per l'effetto condannarle in solido al pagamento di un importo pari ad un multiplo (cinque volte) delle spese di lite liquidande con una soglia minima non inferiore a Euro 50.000 in favore di Atahotels s.p.a. o nella minore o maggiore somma, da liquidarsi anche equitativamente in sentenza.

Con riserva di ulteriormente dedurre, produrre, eccepire, formulare istanze istruttorie ed emendare le prese conclusioni.

Senza accettazione del contraddittorio sulle domande nuove che fossero ex adverso formulate in atti.

Con vittoria di spese, diritti e onorari come per legge, anche ai sensi dell'art. 96 c.p.c.”.

A tal fine ha dedotto ed eccepito in fatto che:

- il 17.1.2003 Atahotels e Enpam avevano stipulato un altro accordo (“Accordo Migliorie”) per l'esecuzione da parte di Atahotels di opere di miglioria all'interno del Villa Pamphili, tramite il quale Enpam ha: (i) incaricato ATA di eseguire entro il 30.6.2005 presso il Villa Pamphili le opere individuate dalle parti e meglio descritte nel computo metrico allegato all'accordo; e (ii) riconosciuto ad ATA un'indennità e un indennizzo per mancato/ridotto utilizzo dell'Albergo durante l'esecuzione di dette opere. L'art. 3 dell'Accordo Migliorie prevede che il pagamento delle opere a favore di ATA dovesse essere eseguito “laddove



l'esecuzione dei lavori risulti effettuata a perfetta regola d'arte ", sicché la completa e regolare esecuzione dei lavori "a perfetta regola d'arte" è "condizione" e "presupposto" del pagamento stesso. Sia nella Scrittura Premi (v. artt. 8 e 6) sia nell'Accordo Migliorie (v. art. 7) Enpam e Atahotels hanno espressamente previsto che qualsiasi controversia inerente l'esecuzione, attuazione e interpretazione di tali contratti fosse devoluta ad un Collegio Arbitrale composto da tre membri;

- in data 1.3.2012 Enpam, ERE e Atahotels hanno rinegoziato il canone di locazione di tutte le strutture alberghiere di Enpam condotte in locazione da Atahotels, ivi incluso il Villa Pamphili, pattuendo che dal'1.1.2011 e sino alla scadenza dei relativi contratti "il canone annuo complessivo delle strutture alberghiere è determinato in misura pari al 20% sul totale dei ricavi in ciascuna annualità degli stessi complessi;

- vi è stato comportamento di malafede da parte delle controparti nel corso delle trattative per il rinnovo della locazione dell'Albergo e l'illegittimo iniziale rifiuto di Antirion di ricevere la restituzione del Villa Pamphili.

Ha dedotto ed eccepito in diritto:

- la nullità del ricorso di parte ricorrente per indeterminatezza di petitum e causa petendi;

- nei rapporti con Enpam e Ere Atahotels formula eccezione di compromesso in quanto tutte le controversie relative alla Scrittura Premi e all'Accordo Migliorie sono rimesse alla cognizione esclusiva di un Collegio Arbitrale (v. artt. 8 e 6 Scrittura Premi, art. 7 Accordo Migliorie; e nei rapporti con Antirion Atahotels formula eccezione di difetto di legittimazione attiva perché la legittimazione ad agire per agli asseriti inadempimenti di Atahotels all'Accordo Migliorie spetta a Enpam (sino al 27.2.2003) e a Ere (dopo il 27.2.2003). Quanto alla Scrittura Premi la relativa legittimazione spetta a Enpam e ERE, che hanno sottoscritto il contratto e vi hanno dato esecuzione; in subordine, Atahotels formula anche verso Antirion l'eccezione di compromesso formulata verso Enpam e Ere;

- la prescrizione e la decadenza dall'azione ex art. 1667 c.c. essendo l'Accordo Migliorie e la Scrittura Premi riconducibili allo schema del contratto di appalto;

- carenza di legittimazione attiva o difetto di titolarità attiva del rapporto controverso

in capo ad Antirion;

- prescrizione della parte delle domande avversarie azionate per il periodo antecedente

al termine decennale di prescrizione;

- violazione del divieto di venire contra factum proprium, exceptio doli e/o violazione

dell'art. 1227 c.c.;

- l'infondatezza della domanda risarcitoria di Antirion per l'insussistenza o mancata prova di un deterioramento dello stato dell'Albergo rispetto alla data di inizio locazione, perché non è consentito chiedere il ripristino delle migliori condizioni di manutenzione realizzate dal conduttore nel corso della locazione, per il difetto di prova dello stato finale dell'Albergo all'atto della sua riconsegna, perchè Antirion non ha provato che gli asseriti deterioramenti dell'Albergo derivino da un uso della cosa locata non conforme al contratto e che non siano dovuti a vetustà;



- la manifesta infondatezza, inconsistenza e totale difetto di prova delle domande risarcitorie di Enpam e Ere;
- l'inammissibilità e irrilevanza delle istanze istruttorie di Antirion, Enpam ed Ere;
- la condanna al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c. di Antirion, Enpam ed Ere.

All'udienza di discussione, disposta l'acquisizione della documentazione prodotta, la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza odierna e decisa mediante lettura del dispositivo.

III. In via pregiudiziale, il sistema giuridico attuale consente alle parti di sottrarre alla giurisdizione ordinaria la decisione delle liti che tra loro esistono o esisteranno, mediante la conclusione di un autonomo contratto (compromesso) oppure con una pattuizione accessoria (clausola compromissoria), realizzando una forma di giustizia privata, dettata quindi da un privato anziché da un giudice dello Stato.

Tali accordi possono dare luogo a due distinte figure, l'arbitrato rituale e quello libero o irrituale, a seconda che le parti abbiano attribuito al terzo (singolo o collegio) il compito di risolvere la controversia con gli stessi poteri ed effetti della funzione giurisdizionale, oppure abbiano inteso attribuirgli l'incarico di comporre una lite in via negoziale, sostituendosi alla volontà dei contraenti mediante composizione amichevole, conciliativa, transattiva, o anche mediante un negozio di mero accertamento (cfr. Cass. civ., sent. n. 11650 del 1991; Cass. civ., sent. n. 1341 del 1988).

Il carattere rituale od irrituale dell'arbitrato va desunto con riguardo alla volontà delle parti desumibile dalle regole di ermeneutica contrattuale, ricorrendo l'arbitrato rituale quando è da ritenersi che le stesse abbiano inteso demandare agli arbitri una funzione sostitutiva giurisdizionale e ricorrendo invece un arbitrato irrituale quando debba ritenersi che abbiano inteso demandare ad essi una soluzione conciliativa o transattiva della controversia.

Nel dubbio deve optarsi per l'irritualità dell'arbitrato, dato che l'arbitrato rituale ha natura eccezionale, in quanto introduce una deroga alla competenza del G.O. (v. da ultimo, Tribunale Bari, sez. IV, 3/06/2008, n.1400; Corte appello Reggio Calabria, 17/04/2008; Cassazione civile, sez. lav., 4 aprile 2002, n.4841, Cassazione civile, sez. I, 26 luglio 2001, n.10188).

Le conseguenze della previsione dell'una o dell'altra possibilità sono (*recte*: erano) diverse, in quanto, mentre la previsione di un arbitrato rituale determina l'incompetenza del giudice adito in violazione della clausola compromissoria, la riconosciuta volontà delle parti di addivenire ad un arbitrato irrituale integra un'ipotesi di rinuncia alla proponibilità della domanda (cfr. Cass. Civ., sent. 5.2.1992, n. 10240; Cass. Civ., sent. n. 11650 del 1991; Cass. Civ., sent. n. 9694 del 1990).

Sia l'arbitrato rituale che quello irrituale costituiscono, infatti, espressione della stessa autonomia negoziale, essendo liberi gli interessati di rinunciare alla giurisdizione ed all'azione giudiziaria, sottoponendo la loro controversia su diritti ad uno o più privati, e si differenziano tra di loro solo in ordine alla previsione dell'eventualità dell'omologazione del lodo, parametrata sulle regole di controllo di una sentenza civile (cfr., di recente, Cassazione civile, sez. I, 8 febbraio 2005, n. 2524, Cassazione civile, sez. III, 10 maggio 2005, n. 9760 Cassazione civile, sez. III, 28 luglio 2004, n. 14234 e Cassazione civile, sez. lav., 3 settembre 2003, n. 12855).



Per le domande instaurate prima della data del 2.3.2006 la questione andava risolta ex art. 5 c.p.c..

Le Sezioni Unite della Suprema Corte, con pronuncia n. 9289 del 25.6.2002, risolvendo un contrasto insorto tra le sezioni semplici ed aderendo ad un indirizzo già propugnato da Cass. Civ., 16.10.01, n.12648 e da Cass. Civ., 30.10.01 n.13484, Cass. Civ., 24.2.01 n.6007 e Cass. Civ. 5.3.01 n. 3143, hanno affermato infatti, che lo stabilire se una controversia appartenga alla cognizione del giudice ordinario o sia deferibile agli arbitri costituisca una questione non già di competenza, in senso tecnico, ma di merito, in quanto direttamente inerente alla validità o all'interpretazione del compromesso o della clausola compromissoria.

L'art. 22 del D.lgs. n. 40 del 2006 ha, tuttavia, successivamente inciso sull'art. 819 ter c.p.c. disponendo l'applicabilità delle norme degli artt. 42 e 43 c.p.c. alla decisione sulla sussistenza o insussistenza della competenza arbitrale da parte del giudice. L'eccezione di sussistenza della competenza arbitrale è stata ricondotta ad un regime simile a quello dell'eccezione di competenza per territorio derogabile, di cui al primo inciso del secondo comma dell'art. 38 c.p.c. ed è stata ancorata, a pena di decadenza, al deposito della comparsa di risposta.

Sulla scorta di tali previsioni la giurisprudenza di legittimità, cui si accede, ritiene che il rapporto fra il Giudice e gli arbitri sia da iscriverne totalmente a tutti gli effetti nell'ambito di una relazione di distinzione di competenze non diversamente dalla relazione di competenza fra Giudici (v. Cass. Civ., sez. III, ord. n. 21926 del 2008). In ciò la norma introdotta all'art. 819 ter c.p.c. - là dove ha qualificato in senso contrario la questione in discorso come questione di competenza allorquando si pone dinanzi al Giudice -concreta un mutamento della legge regolatrice della disciplina della competenza ex art. 5 c.p.c..

Applicando siffatti principi al caso in esame, la questione, anche definita dalle parti come di improponibilità od improcedibilità della domanda, dev'essere qualificata esclusivamente in termini di incompetenza dell'Autorità adita, essendo stato il giudizio azionato in epoca successiva alla riforma operata dal D.Lgs. n. 40 del 2006, in vigore dal 2.3.2006.

Ora è dimostrato *per tabulas* che, nei rapporti con Enpam e Ere Atahotels nonché con l'acquirente Antirion che è subentrato al locatore ex art. 1602 c.c., tutte le controversie relative derivanti dalla interpretazione, dalla esecuzione ed attuazione della Scrittura privata per premi e degli obblighi assunti nell'Accordo Migliorie sono state rimesse alla cognizione esclusiva di un Collegio Arbitrale (v. in ordine alla prova della compromissoria v., comunque, Cassazione civile, sez. III, 4 novembre 2004, n. 21139 secondo cui la clausola contenente la previsione di un arbitrato irrituale non deve essere necessariamente redatta per iscritto a pena di nullità, in quanto tale previsione generale è dettata dall'art. 807 c.p.c. in riferimento al solo arbitrato rituale; la forma scritta è richiesta solo se la clausola concerne rapporti che derivano da alcuni degli atti previsti dall'art. 1350 c.c., mentre, se la clausola arbitrale concerne altri rapporti, è sufficiente che di essa si dia prova scritta, che può consistere in qualsiasi attestazione scritta attribuibile alle parti circa l'esistenza del mandato compromissorio anche successiva alla pattuizione ed a carattere meramente ricognitivo, mentre non è richiesta ai fini della sua efficacia una specifica approvazione per iscritto, ex art. 1341 c.c., perché essa manca di carattere compromissorio o comunque derogativo della competenza dell'autorità giurisdizionale).



Orbene il principio secondo il quale la clausola compromissoria non costituisce un accessorio del contratto nel quale è inserita, ma ha propria individualità ed autonomia nettamente distinta da quella del contratto cui accede, non trova applicazione nelle ipotesi (difformi da quella per cui è causa) in cui queste siano esterne al negozio e comuni ad esso e alla clausola (v. Cass. Civ., sez. I, sent. n. 2529 del 8.2.2005).

Nel caso in esame nella scrittura premi (v. artt.6 e 8), nell'accordo miglorie (art.9) nella scrittura del 25.11.2003 (art.6), Empam e Ataholes hanno espressamente pattuito che qualsiasi controversia inerente l'esecuzione, l'attuazione e l'interpretazione di tali contratti fosse devoluta ad un collegio arbitrale composto da tre membri scelti dal Presidente del Tribunale, che avrebbe deciso in base a diritto ed alle norme del codice di procedura civile.

Le clausole compromissorie sono inserite e contenute nel corpo delle scritture integrative del contratto di locazione del 29.12.1997 e sono state debitamente sottoscritte dagli stipulanti. Esse sono vincolanti anche il successivo acquirente del compendio immobiliare, cessionario del contratto di locazione. A parte il disposto dell'art. 1602 c.c., va evidenziato che nel contratto di locazione del 29.12.1997 le parti all'art. 9 hanno fatto espresso riferimento alla contestuale scrittura privata per premi; analogamente l'accordo miglorie del 17.1.2003, sottoscritto tra i contraenti originari, è stato richiamato nella successiva scrittura di integrazione del contratto del 18.6.2003 allegata al fascicolo di parte ricorrente. Nella scrittura privata del 25.11.2003 di risoluzione della scrittura premi del 1997 e di cessione dei crediti e di integrazione del contratto di locazione originario, all'art. 6 vi è una pattuizione di espresso subentro anche nelle relative pattuizioni. Tali documenti sono stati elaborati per una singola vicenda sicchè la clausola non necessitava di specifica sottoscrizione e comunque lo è stata (v. Cass. Civ., Sez. I, 23.5.2006 n. 12153, conf. Cass. Civ., Sez. I, 26.6.2007, n. 14790, secondo cui, viceversa, occorre la sottoscrizione è necessaria quando la clausola compromissoria è raccolta in una struttura negoziale destinata a regolare una serie indefinita di rapporti).

Inoltre, avendo i contraenti chiarito la natura dell'arbitrato richiamando la procedura applicabile, incluso il relativo sistema delle impugnazioni, deve ritenersi che le stesse abbiano inteso rimettere all'arbitro unico od al collegio la soluzione delle eventuali liti solo in via giurisdizionale, adottando uno schema che è da qualificare in termini di arbitrato rituale e non libero (sull'interpretazione della clausola compromissoria: v., ancora, Cass. civ., sent. n. 3427 del 1991, Cass. civ., sent. n. 1788 del 1970; Cass. civ., sent. n. 12346 del 1992).

Data l'ampiezza delle previsioni di che trattasi non appare revocabile in dubbio che esse sono sicuramente idonee a ricomprendere anche la causa in questione, mirando l'azione ad ottenere il risarcimento del danno immediato e diretto nonché indiretto derivante dalla inesecuzione degli obblighi contrattualmente assunti da ciascuna parte.

Sulla scorta delle considerazioni svolte non può che ritenersi fondata l'eccezione di rito, mossa dalla parte conduttrice, relativa all'esistenza di una clausola compromissoria in base alla quale le controversie insorte tra le parti dovrebbe essere risolte da un arbitro unico o collegiale.

Al lume di tutte le considerazioni che precedono deve dichiararsi l'incompetenza dell'Autorità adita; che la questione della clausola d'arbitrato debba essere decisa con "sentenza" vedi art. 819 ter c.p.c. prima



parte (per cui non è possibile adeguare la forma del provvedimento a quella dell'ordinanza prevista dall'art. 279, 1° comma, c.p.c., nel testo modificato dalla Legge 18 giugno 2009 n. 69).

Dev'essere altresì fissato un termine perentorio entro il quale le parti debbono riassumere la causa davanti al Collegio Arbitrale, ai sensi dell'art. 50 c.p.c. applicandosi tale disposizione ai rapporti tra arbitri e autorità giudiziaria (v. espressamente, Corte Costituzionale sentenza del 19 luglio 2013, n. 223, con cui è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo il comma secondo dell'articolo 819-ter c.p.c., nella parte in cui esclude l'applicabilità, ai rapporti tra arbitrato e procedimento civile, delle norme corrispondenti a quelle contenute all'articolo 50 c.p.c., precisando che la censura non colpisce la parte restante dello stesso art. 819-ter c.p.c.).

IV. In via preliminare di rito, il tribunale rileva che deve essere rigettata l'eccezione di nullità della domanda per indeterminatezza del *petitum* e della *causa petendi*, atteso che essa si ritiene infondata alla luce del contenuto complessivo del ricorso e dei documenti ad esso allegati, tenuto, peraltro, conto che parte resistente ha potuto presentare adeguate e puntuali difese, così come si evince chiaramente dalla comparsa di costituzione e risposta depositata.

Nondimeno avuto riguardo alla domanda attorea volta ad ottenere la condannare della convenuta Atahotels:

“a) a risarcire ad Antirion i danni consistenti nel costo delle opere necessarie per rimediare ai difetti manutentivi del Complesso Immobiliare nella somma di Euro 4.607.387,00 o altra maggiore o minore che emergerà a seguito dell'istruttoria”

b) a risarcire in via equitativa (o in un'entità che emergerà a seguito della richiesta CTU) a favore di Enpam ed Ere il danno patrimoniale da mancato guadagno, concretandosi nell'accrescimento patrimoniale effettivamente pregiudicato o impedito dall'inadempimento dell'obbligazione contrattuale di Atahotels

deve giudicarsi senz'altro l'inammissibilità della stessa nella parte in cui non sono stati chiariti dai ricorrenti, come sarebbe stato proprio onere stante la puntuale eccezione di parte resistente, gli specifici inadempimenti lamentati in rapporto alla difettosa manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile locato, per tutta la durata del rapporto locatizio con Enpam ed Ere, che non rientrano tra quelli attinenti al cd. adeguamento normativo (allegato A) e di manutenzione straordinaria (allegato B) della scrittura integrativa premio coeva alla stipulazione del contratto di locazione ed all'accordo miglorie del 2003, richiamato dalla scrittura integrativa del contratto del giugno 18.6.2003 nonché nella successiva scrittura del 25.11.2003.

Nel contratto originario, infatti, sempre all'art.9 le parti avevano pattuito che:



Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile, dei relativi impianti, degli arredi, stigliature, attrezzature, accessioni e pertinenze sono ad esclusivo carico del conduttore per l'intero periodo di durata della locazione, fatta eccezione per gli interventi alle strutture portanti e per le relative conseguenze sul fabbricato nel suo insieme che restano a carico del locatore, essendosi di ciò tenuto espressamente conto ai fini della determinazione del canone locativo.

Soltanto tali aspetti rientrano, infatti, nella giurisdizione dell'autorità giurisdizionale adita con l'azione di accertamento e di condanna al risarcimento dei danni.

E' stata, invece, deferita al Collegio Arbitrale la controversia attinente alla interpretazione, alla esecuzione ed all'attuazione delle seguenti OPERE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO DI CUI ALL'ALLEGATO A) DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 29.12.1997, della coeva cd. *scrittura premi*



1. Adeguamento alle nuove prescrizioni impartite dal D.M. 09.04.94 di quanto non previsto dalle precedenti normative di prevenzione incendi (ed es. depositi, centrali di condizionamento, ecc) ed in particolare, a titolo esemplificativo
 - 1.1 completamento delle compartimentazioni tagliafuoco orizzontali e verticali (solai, pareti, porte, serrande)
 - 1.2 completamento dell'adeguamento dell'impianto di condizionamento (serrande, rivelatori, ecc)
 - 1.3 completamento dell'adeguamento dell'impianto di rivelazione ed allarme
 - 1.4 adeguamento dell'impianto di spegnimento per renderlo ad alta affidabilità
 - 1.5 conseguente adeguamento dell'impianto elettrico
2. Sostituzione del rivestimento dei corridoi di piano e del pavimento della scala clienti attualmente non in classe
3. Sostituzione di pavimenti, rivestimenti, corpi illuminanti, tendaggi, arredi ed imbottiti nelle halls (del piano terra, primo e secondo interrato), nel ristorante, nel bar in quanto non in classe o fuori norma
4. Sostituzione delle porte di ingresso degli appartamenti con altre REI30 dotate di congegno di autochiusura e serratura antipanico
5. Completamento dell'adeguamento alla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con realizzazione di idonei servizi igienici ai piani terra e primo interrato, installazione di meccanismi per il superamento dei dislivelli, ecc
6. Adeguamento normativo delle piscine (opere edili, impianti e copertura invernale)
7. Rifacimento dei gruppi servizi igienici dei clienti ai piani terra e primo interrato (prescrizioni USL)
8. Trasformazione dei gruppi di refrigerazione delle celle frigorifere da FREON R12 a R22 (ove non possibile si effettuerà la sostituzione dei gruppi stessi e relativi impianti)
9. Sostituzione dei quadri di manovra degli ascensori
10. Sostituzione delle porte di piano dei montacarichi

delle OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA di cui all'ALLEGATO B) del contratto di locazione del 29.12.1997 e della coeva scrittura premi.

1. Installazione di impianto di addolcimento acqua degli impianti di condizionamento
2. Rifacimento della pavimentazione e della impermeabilizzazione del terrazzo al piano terra
3. Sostituzione dei fan coils delle camere
4. Rifacimento pavimentazione degli sbarchi dei montacarichi
5. Ove fosse riscontrata la necessità, sostituzione degli arredi delle camere dei piani primo e secondo (non sostituiti negli anni precedenti)

infine, delle MIGLIORIE - che non possono essere descritte poiché manca l'allegato A) - di cui all'accordo prodotto in atti del 18.6.2003 nonché delle opere di cui alla scrittura privata integrativa del 25.11.2003 - del cui allegato A) si registra l'assenza in atti - attinente alla ese-



cuzione delle residue opere di adeguamento normativo, quali risultanti - per categorie, tipologie, quantità e prezzi - dall'attestato del Direttore dei Lavori che, sottoscritto dalle parti è allegato al presente atto sub lett. A per farne parte integrante.

La difficoltà di individuare esattamente gli inadempimenti denunciati è acuita dal fatto che, da un lato, non sono stati prodotti da alcuna delle parti in contesa l'allegato A) dell'accordo migliorie del 17.1.2003 e l'allegato A) della scrittura del 25.11.2003 né i S.A.L. evocati nell'ultima scrittura e, dall'altro lato, che dall'esame della scrittura privata del 25.11.2003 traspare che la conduttrice abbia realizzato le seguenti opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo per oltre due milioni di euro:

- E. che alla data del 30 aprile 2003 risultano completate opere di manutenzione straordinaria per € 906.850,44 e di adeguamento normativo per € 1.189.372,34, cui corrispondono quote di anticipazione, già dedotte in sede di liquidazione dei S.A.L., dell'importo rispettivamente di € 181.370,09 e di € 237.874,47;
- F. che alla stessa data, residuano da eseguire opere di manutenzione straordinaria per € 47,87 e opere di adeguamento normativo per € 675.037,07, cui corrispondono quote di anticipazione rispettivamente di € 9,58 e di € 135.007,41;

Nella stessa scrittura, all'art.2, la Fondazione Enpam e Atahotels hanno, poi, dato atto che col pagamento da parte di Enpam del secondo Sal per lavori eseguiti a tutto il marzo 2001, esse hanno regolato e definito integralmente ogni reciproca partita debito-creditoria e, di conseguenza, non hanno nulla a pretendere l'una dall'altra a qualsiasi titolo comunque derivante dalla richiamata "*scrittura privata per premi*" e dalla presente anticipata risoluzione della stessa, con "*ampia reciproca rinuncia, ogni ulteriore diritto, ragione o riserva, che possa loro spettare*".

Ebbene anche volendo invitare i ricorrenti ad integrare la domanda essi non potrebbero giammai essere rimessi nei termini delle preclusioni istruttorie per il deposito dell'allegato A) all'accordo migliorie, dell'allegato A) alla scrittura del 25.11.2003), del primo e del secondo Sal dei lavori di adeguamento normativo e delle opere straordinarie che, nella scrittura del 25.11.2003, sono certificati come eseguiti, del verbale di accertamento e di riconsegna dell'immobile. Soltanto tali documenti avrebbero consentito di individuare, esattamente, i residui lamentati inadempimenti agli obblighi di manutenzione straordinaria dell'immobile, assunti dal conduttore in sede di contratto locazione. In cui, peraltro, erano stati espressamente esclusi gli interventi alle strutture portanti, rimasti esplicitamente, *ex contractu*, a carico del locatore.



Ne discende che, a di là della difettosa allegazione, senza tali documenti in alcun modo avrebbero potuto essere individuate le condizioni dell'immobile alla stipula della scrittura del 25.11.2003 ed al termine del rapporto locatizio.

Le domande risarcitorie sono generiche e, definitivamente, inammissibili anche sotto il profilo degli effetti pregiudizievoli derivanti dai dedotti inadempimenti agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria del contratto di locazione. Questi ultimi nemmeno avrebbero potuto essere determinati attraverso il riferimento alla relazione peritale di parte, dove sono stati indistintamente elencati i costi degli interventi di "ripristino civile ed impiantistico" a farsi. Tali conteggi non possono soccorrere poiché concernono l'integrale ristabilimento dell'opera nelle condizioni di normale utilizzo e di sicurezza ed implicano una sostituzione ed un rifacimento totale dell'immobile:

- Interventi localizzati specialistici e/o artigianali con valutazione tipologica in "economia", stimando sostanzialmente le attività di personale manutentivo specializzato (componente oraria e costi di materiali); tali attività risultano finalizzate alla sistemazione e/o sostituzione parziale di componenti interni (zoccolini, porte, serramenti interni ed esterni, pavimenti, verniciature, controsoffitti, sistemazione dei mobili)
 - Interventi di completa sostituzione a nuovo di componenti impiantistici con valorizzazione di acquisto, fornitura e posa in opera.
 - Interventi diffusi e generalizzati su grandi superfici (viabilità in asfalto, risistemazione del verde, cordolini di contenimenti, rampe e gradini, ripristini di facciata e intonaci) con valorizzazione a parametro per unità di superficie.
- Nella tabella allegata sono riassunti in maniera sintetica i costi stimati per procedere con un ripristino dell'opera alle normali condizioni di utilizzo e di sicurezza.

La assoluta vaghezza e difettosità delle allegazioni difensive si rivela anche nella mancata segnalazione che, a fronte dell'avvenuta riconsegna dell'immobile nel febbraio del 2016, da dicembre 2017 sia incominciata la ristrutturazione del plesso Hotel Villa Pamphily da parte di Antirion e dal 17.12.2018 da parte del nuovo locatore JAM.

Ciò che, in uno alla mancata allegazione della circostanze che gli interventi fossero dipesi proprio alle carenze manutentive imputate ad Atahotels, non consente di cogliere gli esatti contorni ed aspetti del danno risarcitorio azionato.

Non da ultimo non è stato allegato prima e prodotto poi il fatturato di Villa Pamphily - a non sottacer l'assente allegazione in ordine agli ipotetici ricavi che si sarebbe potuto ottenere dall'albergo, se fossero stati eseguiti gli asseriti interventi manutentivi, né gli eventuali maggiori canoni che le società ricorrenti avrebbero potuto percepire. Peraltro, dal 2003 al 31.12.2010, il canone versato era di importo fisso, prescindendo dai ricavi della struttura mentre dall'1.01.2011 al 31.12.2015 il canone non poteva essere inferiore al 20% del fatturato di tutte le strutture alberghiere di Enpam gestite da Atahotels -.

Al lume delle ragioni sinora esposte s'impone la declaratoria di inammissibilità delle domande azionate.

V. Quanto al Fondo Antirion non sarebbe configurabile il preteso danno poiché all'atto dell'apporto del Villa Pamphily (23.12.2015) le parti ne determinarono il valore al 30.11.2015 fissando la quota del fondo Antirion da assegnare in contropartita ad Enpam tenuto conto dello stato del Villa Pamphily e dell'asserita esigenza di effettuarne l'integrale ristrutturazione/restyling per complessivi euro 10 milioni tra il 2016 e il 2018, in tal modo tenendo conto dell'asserito minor valore del bene derivante dal deterioramento dell'immobile.

VI. Soltanto all'udienza odierna è stato rinvenuto e visionato il faldone allegato al fascicolo cartaceo - nel fascicolo telematico non vi è l'annotazione



relativa - sicchè deve essere rettificata in ciò, in parte qua, l'ordinanza del 13 giugno 2021, in cui è stigmatizzata la assente allegazione del compendio fotografico e deve mandarsi alla Cancelleria per l'annotazione concernente l'avvenuto deposito cartaceo dello stesso e la data di produzione, per evitare la dispersione del relativo dato processuale.

VII. In tali principali e preminenti valutazioni in rito resta assorbita qualsivoglia considerazione in ordine alle altre questioni, domande, eccezioni e deduzioni di merito, sollevate dalle parti (v., per i principi di economia processuale e di celerità costituzionalmente protette che fondano il criterio della “ragione più liquida”, S.U. Civili 29523/08 e S.U. Civili 24882/2008).

VIII. Non si ravvisano “gravi ed eccezionali ragioni” per compensare, parzialmente o per intero, le spese tra le parti, così come previsto dall'art. 92 c.p.c., nel testo aggiornato con le modifiche introdotte dalla Legge n. 69/2009.

Il governo delle spese (sulla necessità che il giudice che dichiara la propria incompetenza, chiudendo il processo davanti a sè, provveda sulle spese giudiziali, non potendo rimettere la relativa pronuncia al giudice dichiarato competente, v. *ex plurimis*, Cass. Civ., sez. III, 14 ottobre 2005, n. 19958) segue la soccombenza e, in mancanza di specifica nota-spese, la liquidazione è operata come da dispositivo, tenuto conto della natura e del valore della controversia e considerata l'importanza ed il numero delle questioni trattate che giustificano l'applicazione di medi tariffari, ridotti (v. S.U. Civili dell'11/09/2007, ud. 3/07/2007, sentenza n. 19014, secondo cui, in caso di rigetto, il valore della controversia viene fissato sulla base del criterio del quid *disputatum* mentre, in caso di accoglimento, si deve considerare il contenuto effettivo del *decisum*) dello scaglione che va dai quattromilioni agli otto milioni di euro, di cui al d.m. n. 55 del 2014, come modificato dal d.m. n.37 del 2018.

La presente sentenza, laddove contiene statuizioni di condanna, è provvisoriamente esecutiva ai sensi dell'art. 282 c.p.c., come modificato dall'art. 33 della L. 353/90. Poiché pertanto tale provvisoria esecutorietà promana direttamente dalla legge, non è necessario fare espressa menzione di ciò nel dispositivo

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Roma, sezione sesta civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda come proposta in narrativa, nel contraddittorio delle parti, ogni contraria domanda, istanza, deduzione, eccezione disattesa, così provvede:

1. dichiara, per le ragioni di cui in motivazione, l'incompetenza del Tribunale adito ex. art. 819 ter c.p.c., in favore del Collegio Arbitrale, su tutte le domande risarcitorie proposte nel presente giudizio di cognizione ordinaria che riguardano le controversie indicate agli artt. 6 e 8 della scrittura premi del 29.12.1997, 9 dell'accordo miglorie del 18.6.2003 e 6 della scrittura integrativa del 25.11.2003;

2. dichiara, nel resto, l'inammissibilità della domanda risarcitoria;



3. dichiara, per le ragioni di cui in motivazione, l'assorbimento nella pronuncia di rito di cui al punto che precede di ogni altra questione di merito controversa tra le parti;

4. fissa in mesi tre il termine per la riassunzione del giudizio di cognizione ordinaria dinanzi agli arbitri indicati nella convenzione contrattuale di arbitrato;

5. condanna le parti ricorrenti in solido al pagamento delle spese di lite in favore delle parti resistenti che liquida in euro 51.000,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, oltre c.p.a. ed i.v.a. come per legge;

6. manda alla Cancelleria per l'annotazione sullo storico della data di avvenuto deposito del faldone contenente allegati anche fotografici, per le comunicazioni di competenza e per gli adempimenti di rito.

7. fissa in giorni trenta il deposito dei motivi della decisione.

Il presente dispositivo di sentenza si intende pubblicato con la sottoscrizione da parte del Giudice del verbale d'udienza che la contiene, ai sensi e per gli effetti dell'art. 429 c.p.c..

Così deciso in Roma 13/10/2021

Il Giudice Unico

dott.ssa Maria Flora Febbraro

