



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO  
SEZIONE 1<sup>^</sup> CIVILE - RG 7399/08

composta dai Sigg. Magistrati:  
Dott. Giuseppe Tarantola  
Presidente  
Dott. Giuseppe Patrone  
Consigliere  
Dott.ssa Carla Romana Raineri  
Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nell'impugnativa di lodo arbitrale promossa  
avanti la Corte di appello da

C.M. srl, rappresentata e difesa dall'avv.  
Omissis, giusta delega in calce all'atto di impu-  
gnazione

Contro

C.B.M. snc in Liq., rappresentata e difesa dal-  
l'avv. omissis, giusta delega in calce alla com-  
parsa di costituzione e risposta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Fra le parti veniva reso il lodo arbitrale n.  
12/08 pronunciato in Milano in data 28.1.08  
dal Collegio designato e reso esecutivo con de-  
creto 5.3.08 dal Tribunale di Milano.

Avverso la pronuncia arbitrale proponeva im-  
pugnazione la C.M. srl, deducendo i motivi che  
verranno di seguito compiutamente esaminati.  
Si costituiva ritualmente la C.B.M. snc, in liq.,  
contestando la fondatezza in fatto ed in diritto  
dei motivi di impugnazione avversariamente  
dedotti e riportandosi, nel merito, alle argo-  
mentazioni già espresse negli scritti difensivi  
depositati nel giudizio arbitrale.

La Corte, verificata la regolarità del contraddit-  
torio, fissava udienza di precisazione delle con-  
clusioni.

L'incombente veniva differito in ragione della  
intervenuta sostituzione del Consigliere relato-

re e della conseguente ristrutturazione dei ruo-  
li.

Alla udienza del 3.7.2012 la causa veniva trat-  
tenuta in decisione, previa assegnazione dei  
termini (ridotti) per il deposito delle comparse  
conclusionali e rispettive repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Nullità del Lodo ai sensi degli artt. 820,821 e 829 n. 6 c.p.c.in quanto pronunziato dopo la scadenza del termine di cui all'art. 820 c.p.c.

L'impugnante lamenta che il Lodo sarebbe sta-  
to reso (con deposito in data 28.1.08) dopo la  
scadenza del termine di cui all'art. 820 c.p.c.,  
in forza del quale "gli arbitri debbono pronun-  
ciare il lodo nel termine di 240 giorni dall'ac-  
cettazione della nomina" (avvenuta in data  
4.12.06).

Deduce inoltre che il lodo sarebbe stato reso  
nonostante in data 18.1.08, allorchè era già de-  
corso il termine utile previsto dalla legge per  
suo deposito, la C.M. srl avesse formulato  
istanza ai sensi dell'art. 821 c.p.c. per la decla-  
ratoria di estinzione del procedimento.

Gli arbitri, a seguito della istanza ex art. 821  
c.p.c., ebbero a replicare che alla udienza del  
10.7.07 la C.M. srl, rappresentata dal proprio  
procuratore, aveva accettato senza riserve i ter-  
mini per il deposito delle comparse conclusio-  
nali e repliche assegnato dal Collegio arbitrale,  
sebbene gli stessi fossero, all'evidenza, succes-  
sivi al termine di 240 gg. previsto per l'emis-  
sione del lodo..

L'avv. V., in ottemperanza a tali termini, aveva  
infatti depositato, rispettivamente in data  
25.10.07 e in data 14.11.07, la propria comparsa  
conclusionale e la replica, senza nulla ecce-  
pire con riferimento al decorso del termine di  
cui all'art. 820 c.p.c.

Tale comportamento è stato considerato dagli  
arbitri quale tacita rinuncia, per facta conclu-  
dentia, ad eccepire la decadenza del termine ex  
art. 820 c.p.c., secondo i principi generali di di-  
ritto espressi dalla Corte di legittimità: "La ri-  
nuncia ad esercitare un diritto può risultare da  
fatti incompatibili con la volontà di avvalersene"  
(Cass. n. 18224/02 e Cass. n. 12401/95).

Parte resistente, dal canto suo, nella comparsa  
di costituzione depositata nel presente giudi-  
zio, ha ulteriormente invocato la sanatoria di  
cui all'art. 829 comma 2 c.p.c., non avendo l'o-

dierno impugnante tempestivamente eccepito nella prima memoria difensiva avanti agli arbitri (nella specie la comparsa conclusionale) il vizio di nullità.

Sul punto l'impugnante ha replicato che la norma in esame si applicherebbe unicamente alle disposizioni contenute nel capo II del libro IV del titolo V, e cioè alle disposizioni di cui agli artt. 816-819 e non a quelle contenute nel capo IV ( artt. 820-826 c.p.c.).

La tesi poggerrebbe sul richiamo operato dall'art. 829 comma 2 c.p.c. alla "violazione di una regola che disciplina il procedimento", il che, secondo la prospettiva dell'appellante, si tradurrebbe nella possibilità di invocare la sanatoria solo per le violazioni di norme contenute nel Capo III che disciplina, appunto, il "procedimento" arbitrale ( artt. 816-819 ter c.p.c.), laddove il termine per il deposito del lodo sarebbe sancito nell'art. 820 c.p.c., norma appartenente al capo IV.

L'assunto è infondato.

Basti in proposito osservare che la disposizione di cui all'art. 829 comma 2 c.p.c. ha carattere generale e si pone come norma di chiusura rispetto all'elenco di nullità espressamente sancite dal n. 1) al n. 12), che, al n. 6), contempla proprio l'ipotesi di nullità in caso di pronuncia successiva al termine stabilito dall'art. 820 c.p.c., salvo il disposto dell'art. 821 c.p.c.

Inoltre non appare revocabile in dubbio che il termine previsto per il deposito del lodo, a di là della sua collocazione nel capo IV del titolo VIII, sia norma endoprocedimentale, in quanto volta a disciplinare, appunto, il procedimento arbitrale e non il contenuto della pronuncia.

Ritenuta, dunque, l'astratta applicabilità del comma 2 dell'art. 829 c.p.c. all'ipotesi disciplinata dal n. 6 del predetto articolo, il combinato disposto degli artt. 820, 821 e 829 c.p.c. dovrebbe, ad avviso della Corte, condurre a ritenere, attesa la specialità della disposizione di cui all'art. 821 c.p.c., che se nessuna istanza di decadenza viene proposta prima della deliberazione del lodo, il decorso del termine non può essere fatto valere come motivo di nullità ( art. 821 c.p.c.), anche laddove tale nullità fosse stata eccepita nel primo atto difensivo successivo al suo maturare.

In altri termini, non sarebbe sufficiente, a tal fine, che la parte l'abbia eccepita nel primo atto difensivo ( cosa, peraltro, che presuppone che

il procedimento sia ancora in corso, come, peraltro, nel caso di specie), essendo, altresì, necessario che la parte si attivi con le forme e nei termini di cui all'art. 821 c.p.c.

In tal senso, ad avviso della Corte, va interpretata la locuzione "salvo il disposto dell'art. 821 c.p.c." contenuta nell'art. 829 comma 1 n. 6) c.p.c.. Con la conseguenza che, in assenza di una istanza di decadenza ex art. 821 c.p.c. precedente al deposito del lodo, il deposito del lodo preclude ogni eccezione di tardività, anche se sollevata in un precedente atto difensivo successivo al compiersi della nullità denunciata.

L'eccezione di nullità, pur tuttavia, si rivela fondata sotto altro profilo.

Ed invero, se si accedesse alla tesi della sanatoria ex art. 829 comma 2 c.p.c. nel caso di specie, si perverrebbe alla conseguenza che il lodo resterebbe privo di un termine.

In assenza di una proroga del termine espressamente voluta dalle parti o sollecitata dagli arbitri secondo il disposto dell'art. 820 comma 3 lett. a) e b) e in difetto dei presupposti di cui all'art. 820 comma 4 lett. a), b), c), e d), non potrebbe, infatti, essere altrimenti individuato il dies ad quem per il deposito del lodo.

Il che trasformerebbe l'istituto del lodo in un istituto sconosciuto. Cioè un lodo senza termine.

Pertanto la sanatoria di cui all'art. 829 comma 2 c.p.c., in questa ipotesi, non può essere ritenuta mezzo idoneo al fine; e ciò per la semplice ragione che la nullità rimossa dalla sanatoria non consentirebbe di recuperare la fattispecie legale. Gli arbitri, in linea teorica, potrebbero non depositare mai il lodo, e la parte destinataria del pronunciamento, benché attivatasi con l'istanza di decadenza prevista dall'art. 821 c.p.c., resterebbe totalmente priva di tutela.

Una siffatta situazione integrerebbe, altresì, la violazione del principio della ragionevole durata del processo.

Va pertanto dichiarata la nullità del lodo qui impugnato.

Ciò premesso, la Corte deve dare corso al cd. "giudizio rescissorio".

Il Giudizio rescissorio

La questione controversa concerne l'accertamento della avvenuta risoluzione del contratto di locazione, sottoscritto dalla parti in data 10.3.2001, avente ad oggetto un immobile ad uso commerciale/artigianale sito in omissis.

La esistenza della raccomandata a.r 6.4.06 con cui veniva invocata la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 5 del contratto di locazione risulta provata per tabulas e non è stata mai oggetto di contestazione quale fatto storico.

L'inadempimento della odierna impugnante, concretizzatosi nel mancato versamento dei canoni di locazione a far data dal 15.9.04, costituisce parimenti fatto incontrovertito ed anzi oggetto di specifica dichiarazione confessoria ex art. 2733 c.c. ( cfr. atto di impugnazione, pagg. 10 e 11).

Al conduttore non è consentito né di astenersi dal versare il corrispettivo della locazione, né di autodeterminarsi il canone.

La clausola risolutiva espressa attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento della controparte senza doverne provare l'importanza (Cass. n. 3012/71 e Cass. n. 5956/87).

La valutazione dell'incidenza dell'inadempimento sul sinallagma contrattuale è stata, infatti, già compiuta dalle parti, con la conseguenza che non può più essere contestata ai fini dell'accertamento giudiziale della avvenuta risoluzione ( Cass. n. 1029/93).

Nella controversia in esame nessun rilievo può attribuirsi ai rapporti intervenuti con il Sgi. Ca. o la Sig.ra Br. personalmente, posto che il rapporto in esame riguarda le società C.B.M. snc e C.M. srl.

Né può costituire fatto rilevante la mancata emissione di fatture relative ai canoni di locazione da parte della creditrice.

Tale fatto, che può determinare conseguenze sul piano fiscale, non autorizza certo il conduttore a interrompere e/o a sospendere il pagamento dei canoni, obbligo che trova la sua fonte nell'esistenza del contratto di locazione.

Il preteso accordo che si assume intercorso in ordine alla sospensione del pagamento dei canoni per il periodo di un anno non è stato prodotto e la parte convenuta nega di averlo mai concluso.

E tale preteso accordo, ai sensi dell'art. 13 del contratto di locazione, avrebbe dovuto essere provato per iscritto.

La rinuncia ad avvalersi della clausola risolutiva espressa deve manifestarsi in maniera univoca e non equivoca ed il giudice - qualora accerti che non è configurabile una rinuncia tacita, ma un mero comportamento tollerante -, non può attribuire ad esso alcuna rilevanza giuridica ai fini della operatività della clausola risolutiva ( Cass. n. 5455/97).

Nella specie la C.B.M. snc, a fronte dell'inadempimento della conduttrice, ha instaurato la procedura di sfratto per morosità e tale comportamento è inequivocabilmente contrario alla supposta rinuncia ad avvalersi della clausola risolutiva espressa.

Come condivisibilmente dedotto dalla difesa convenuta, se l'accettazione tardiva dell'inadempimento da parte dell'obbligato impedisce al creditore di far valere la risoluzione automatica del contratto adducendo quella specifica violazione, tale comportamento non implica anche la rinuncia dello stesso ad avvalersi della clausola nel successivo svolgimento del rapporto, quando l'inadempimento permanga nel tempo e si aggravi la posizione debitoria dell'obbligato ( cfr., sul punto, Cass. n. 204/02).

L'eccezione di compensazione non può comunque operare in difetto dei presupposti di certezza e liquidità del controcredito opposto in compensazione e stante la diversità dei soggetti titolari delle reciproche pretese creditorie.

Tutto ciò premesso, alla legittima risoluzione, ipso jure, del contratto consegue l'obbligo di restituzione del bene, detenuto sine titulo, ed il risarcimento del danno per l'illegittima occupazione.

La odierna impugnante andrà pertanto condannata a versare il corrispettivo dei canoni insoluti per il periodo dal 15.9.04 ( essendo pacifico che la conduttrice non ha più corrisposto il canone locatizio a partire da tale data) al 7.4.06 ( data di risoluzione del contratto), e a corrispondere, a titolo di risarcimento del danno per l'occupazione senza titolo dell'immobile oggetto di causa, una somma pari al canone originariamente pattuito, incrementato del 75% della rivalutazione ISTAT, e maggiorato del 20% dall'8.4.06 sino alla data di rilascio effettivo.

Tale quantificazione, già effettuata dagli arbitri in applicazione dell'art. 6 comma 6 L. 431/98 e fondata sui principi espressi dalla S.C. nella sentenza n. 10836/07, non risulta essere stata

contestata dalla difesa della C.M. srl ed appare condivisibile a giudizio di questa Corte, in assenza di una diversa prova del maggior danno (la CTU richiesta dalla odierna convenuta si appalesa esplorativa e dunque inammissibile).

Il canone annuo previsto in contratto era di € 12.911,42 oltre IVA, pari ad € 1.075,95 per ciascun mese, oltre IVA.

Per il periodo intercorrente fra il 15.9.04 ed il 7.4.06, che viene, per comodità di calcolo, arrotondato a mesi 19, l'importo dei canoni insoluti ammonta dunque ad € 20.443.05, oltre IVA.

Per il successivo periodo, decorrente dal 16.4.06 al rilascio effettivo, il canone mensile maggiorato in ragione dei susesposti criteri ammonta ad € 1.405,40.

Sugli importi dovuti dovranno infine essere computati gli interessi legali con le decorrenze di cui al dispositivo.

In ragione delle susesposte considerazioni, la domanda di svincolo della fidejussione bancaria, peraltro affatto illustrata negli atti difensivi dell'impugnante, ma tuttavia contenuta nelle conclusioni definitive, va, allo stato, respinta.

Le spese del presente giudizio, in applicazione degli ordinari principi di soccombenza, vengono liquidate, ai sensi del DM 140/2012, per metà a carico dell'impugnante, come da dispositivo, e compensate interamente fra le parti per il restante 1/2.

Si stima invece opportuno disporre la totale compensazione fra le parti delle spese del giudizio arbitrale, considerato che la statuizione nel merito resa dagli arbitri è stata sostanzialmente confermata dalla Corte ed atteso che la odierna convenuta ha contrastato la istanza ex art. 821 c.p.c. proposta ex adverso, insistendo per la validità del lodo.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione assorbita e/o disattesa, così provvede:

dichiara la nullità del lodo reso inter partes in data 28.1.08;

condanna la C.M. srl a rilasciare l'immobile oggetto di causa nel termine di gg. 90 dalla pubblicazione della presente sentenza;

condanna la C.M. srl al pagamento in favore della C.B.M. snc della somma di € 20.443,05

-oltre IVA ad emissione fattura- ed oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

condanna la C.M. srl al pagamento in favore della C.B.M. snc della somma pari ad € 1.405,40 mensili, oltre IVA ad emissione fattura, dal 16.4.2006 all'effettiva riconsegna dell'immobile, oltre interessi legali dalle singole scadenze alla data di rilascio effettivo dell'immobile;

condanna C.M. srl al pagamento di 1/2 delle spese processuali del presente giudizio liquidata, tale quota, in favore di C.B.M. snc, in € 3.100,00 per compensi e dichiara interamente compensato fra le parti il restante 1/2.;

compensa interamente fra le parti le spese del giudizio arbitrale.

Così deciso in Milano, in camera di consiglio, il 7.11.2012.

Il Consigliere estensore

\*

CASO.it