

---

Comitato scientifico:

*Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).*

---

## **Lodo arbitrale, impugnazione per nullità circa la data della sottoscrizione e l'indicazione del luogo della deliberazione**

*Qualora, con l'impugnazione per nullità, si sostenga che il lodo arbitrale sia stato sottoscritto in data diversa da quella da esso risultante, al fine di far accertare la tardività del deposito del lodo medesimo, si deduce una questione di falso, ammissibile solo se proposta con rituale querela, secondo le forme di cui all'[art. 221 c.p.c.](#) Analoghe considerazioni valgono per l'indicazione del luogo della deliberazione del lodo, dovendosi rilevare che, in virtù di quanto testé rilevato, rimane superata la caudataria questione della decadenza dell'arbitro, per essere la notifica dell'intimazione ex [art. 821 c.p.c.](#), pervenuta in un momento successivo al perfezionamento del lodo.*

**Cassazione civile, sezione prima, sentenza del 26.10.2015, n. 21709**

...omissis...

Con il primo motivo, denunciando violazione degli artt. 820, 821 e 825 cod. proc. civ., nonché motivazione contraddittoria e insufficiente, si afferma che la corte territoriale non avrebbe in maniera adeguata esaminato il motivo di impugnazione inerente alla sostanziale inattendibilità della luogo della deliberazione e della data di sottoscrizione del lodo, in quanto apposta a margine di ciascuna sottoscrizione. Si sostiene che tale aspetto, soprattutto con riferimento alla data, comporterebbe significative ricadute anche sulla decadenza dell'arbitro, in quanto, una volta ritenuta inattendibile la data del 16 maggio 2002, avrebbe piena efficacia la notifica, effettuata in data 21 maggio 2002, di far valere la decadenza, ai sensi dell'art. 821 cod. proc. civ., per essere decorso il termine per la pronuncia del lodo.

La censura è infondata.

Deve in primo luogo richiamarsi il principio, ribadito di recente da questa Corte, secondo cui qualora, con l'impugnazione per nullità, si sostenga che il lodo arbitrale sia stato sottoscritto in data diversa da quella da esso risultante, al fine di far accertare la tardività del deposito del lodo medesimo, si deduce una questione di falso, ammissibile solo se proposta con rituale querela, secondo le forme di cui all'art. 221 cod. proc. civ. (Cass., 7 febbraio 2014, n. 2807).

Analoghe considerazioni valgano per l'indicazione del luogo della deliberazione del lodo, dovendosi rilevare che, in virtù di quanto testé rilevato, rimane superata la caudataria questione della decadenza dell'arbitro, per essere la notifica dell'intimazione ex art. 821 cod. proc. civ., pervenuta in un momento successivo al perfezionamento del lodo.

Parimenti infondata è la questione dedotta con il secondo mezzo, con cui si deduce la nullità della clausola compromissoria in relazione all'art. 447-bis c.p.c., comma 2, che, in materia di locazione, prescrive la nullità delle "clausole di deroga alla competenza", avendo la giurisprudenza di legittimità chiarito la portata di detta norma, nel senso che essa si riferisce unicamente alla competenza territoriale (Cass., 22 agosto 2013, n. 19393).

Con il terzo motivo si deduce violazione degli artt. 2697, 1418, 1346 e 1343 cod. civ., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, l'arbitro avrebbe considerato provata, pur in assenza di prove documentali, l'affermazione delle locatrici circa la pendenza di una domanda di concessione in sanatoria, escludendo quindi erroneamente la nullità della locazione e della successiva transazione, per essere stato l'immobile che ne formava oggetto realizzato abusivamente ed essendo, quindi, privo di agibilità.

La censura, in ipotesi fondata laddove censura la sentenza impugnata per aver liquidato la questione come meramente attinente al merito, appare tuttavia priva di decisività, laddove (per altro trascurando il principio di autonomia della clausola compromissoria, secondo cui essa ha un'individualità nettamente

distinta dal contratto nel quale inserita, di tal che la nullità del negozio sostanziale. non travolge, per trascinamento, la clausola compromissoria in esso contenuta, restando rimesso agli arbitri l'accertamento della dedotta invalidità: Cass., 6 novembre 2013, n. 25024; Cass., 31 ottobre 2011, n. 22608), postula, in contrasto con l'orientamento di questa Corte, la nullità del contratto. Deve in proposito richiamarsi il principio secondo cui il carattere abusivo dell'immobile locato, ovvero la mancanza di certificazione di abitabilità non importa nullità del contratto locatizio, non incidendo i detti vizi sulla liceità dell'oggetto del contratto ex art. 1346 cod. civ. (che riguarda la prestazione) o della causa del contratto ex art. 1343 cod. civ. (che attiene al contrasto con l'ordine pubblico), nè potendo operare la nullità L. n. 47 del 1985, ex art. 40, che riguarda solo vicende negoziali con effetti reali (Cass., 24 ottobre 2007, n. 22312; Cass., 27 maggio 2100, n. 12983).

Ancora più recentemente si è affermato che nella locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo, il locatore è inadempiente ove non abbia ottenuto - in presenza di un obbligo specifico contrattualmente assunto - le autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio (e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), ovvero quando le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene locato ostino all'adozione di tali atti e all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito (Cass., 19 dicembre 2014, n. 26907; Cass., 16 giugno 2014, n. 13651).

Con il quarto motivo, deducendo violazione dell'art. 819 cod. proc. civ. artt. 1100, 1105, 1108 e 1453 cod. civ., si sostiene che erroneamente la corte territoriale avrebbe giudicato corretta la decisione arbitrale di non sospendere il giudizio, a fronte della querela di falso proposta in riferimento alle sottoscrizioni, su rilevanti atti processuali, apparentemente apposte da S.J..

Il tema, a ben vedere, non investe il rapporto di pregiudizialità fra il giudizio inerente alla querela di falso e il procedimento arbitrale, bensì la possibilità di proseguire il secondo in virtù della non contestata validità degli atti compiuti dall'altra locatrice, F.N..

Sotto tale profilo la censura non appare condivisibile, dovendosi in proposito richiamare il principio secondo il quale nelle vicende del rapporto locatizio l'eventuale pluralità di locatori integra una parte unica, nel cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presiedono alla disciplina della comunione.

Conseguentemente, si è affermato che qualora in un contratto di locazione la parte locatrice sia costituita da più locatori, ciascuno di essi è tenuto, dal lato passivo, nei confronti del conduttore alla medesima prestazione, così come, dal lato attivo, ognuno degli stessi può agire nei riguardi del locatario per l'adempimento delle sue obbligazioni, applicandosi in proposito la disciplina della solidarietà di cui all'art. 1292 cod. civ., che non determina, tuttavia, la nascita di un rapporto unico ed inscindibile e non da luogo, perciò, a litisconsorzio necessario tra i diversi obbligati o creditori (Cass., 22 giugno 2009, n. 14530; Cass., 18 luglio 2008, n. 19929).

La quinta censura, con la quale si ripropone la questione della genericità della domanda, deducendosi violazione degli artt. 163 e 164 cod. proc. civ., presenta un ineludibile profilo di inammissibilità, vale a dire l'assoluta carenza nell'indicazione, in ossequio al principio di autosufficienza del ricorso, del complessivo tenore della domanda, maggiormente necessaria a fronte del rilievo della corte d'appello circa la presenza di atti adeguatamente circostanziati.

Il sesto motivo, con i quali si deduce, in sostanza, la violazione del principio del contraddittorio, è infondato.

Vale bene premettere, in linea generale, che, allorchè le parti non abbiano previsto l'applicazione nel procedimento arbitrale del rispetto delle forme del giudizio ordinario, la questione della lesione del contraddittorio deve essere esaminata non sotto l'aspetto della violazione, sul piano formale, di una prescrizione preordinata alla realizzazione di tale principio, ma nell'ambito di una ricerca volta all'accertamento di una effettiva negazione della possibilità di dedurre e di contraddire, onde verificare se l'atto abbia egualmente raggiunto lo scopo di instaurare un regolare contraddittorio e se, comunque, l'inosservanza non abbia causato pregiudizio alla parte (Cass., 8 gennaio 2014, n. 131; Cass., 31 gennaio 2007, n. 2201).

Giova richiamare, del resto, con riferimento al giudizio ordinario, le tendenze evolutive manifestatesi negli ultimi tempi nella giurisprudenza di questa Corte in merito alle conseguenze della violazione di specifiche disposizioni di natura processuale. Si ritiene, in proposito, che l'art. 360 cod. proc. civ., n. 4, nel consentire la denuncia di vizi che comportino la nullità della sentenza o del procedimento, non sia inteso a tutelare l'interesse all'astratta regolarità dell'attività giudiziaria, ma presidi e tutelati, per converso, un diritto all'eliminazione di "error in procedendo" subito in concreto dal diritto di difesa della parte in dipendenza del denunciato "error in procedendo". Ne consegue che la nullità della sentenza e del procedimento debbono essere dichiarate solo ove, nell'impugnazione, alla denuncia del vizio idoneo a determinarle, segua l'indicazione dello specifico pregiudizio che esso abbia arrecato al diritto di difesa (Cass. 30 dicembre 2011, n. 30652; Cass. 21 febbraio 2008, n. 4435; Cass. 27 luglio 2007, n. 16630).

Nell'ambito dell'arbitrato, poi, e con riferimento alla disciplina anteriore alla modifiche introdotte con il D.Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, assume pregnante rilevanza il rapporto fra la libertà delle forme che ispira, di regola, tale procedimento (soprattutto quando, come nella specie, non si sia stabilito di assoggettarlo alle regole del giudizio ordinario) e l'esigenza di salvaguardare, nel corso del suo svolgimento, l'effettivo rispetto del contraddittorio. In tale prospettiva, questa Corte ha affermato che nel giudizio arbitrale il principio del contraddittorio deve dirsi osservato quando le parti hanno avuto la possibilità di esporre i rispettivi assunti, di conoscere le prove e le risultanze del processo ed hanno ottenuto il termine per presentare memorie e repliche e di conoscere in tempo utile le istanze e richieste avverse (cfr. la citata Cass. n. 2201/2007, in motivazione).

Ancora più recentemente, si è affermato che nel procedimento arbitrale l'omessa osservanza del principio del contraddittorio (sancito dall'art. 816 bis c.p.c., comma 1, già in precedenza ricondotto all'art. 816 cod. proc. civ.) non è un vizio formale, ma di attività. Ne consegue che, ai fini della declaratoria di nullità, è necessario accertare la menomazione del diritto di difesa, tenendo conto della modalità del confronto tra le parti (avuto riguardo alle rispettive pretese) e delle possibilità, per le stesse, di esercitare, nel rispetto della regola "audiatur et altera pars", su un piano di uguaglianza le facoltà processuali loro attribuite (Cass., 27 dicembre 2013, n. 28660). Deve infine richiamarsi l'orientamento di questa Corte secondo cui la mancata fissazione di un'udienza per la precisazione delle conclusioni non costituisce, di per sé, causa di nullità (Cass., 10 gennaio 2003, n. 142; Cass., 11 dicembre 2012, n. 22618).

Il settimo mezzo, con il quale si denuncia violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., artt. 1362 e 1363 cod. civ., nonché vizio motivazionale, attiene all'interpretazione della nozione di "serate musicali con discopub e musica dal vivo o serate danzanti", che la corte territoriale ha ritenuto implicasse una valutazione di merito, riservata all'arbitro. La ricorrente sostiene altresì che l'arbitro avrebbe omesso di interpretare in maniera compiuta la transazione del 29 novembre 1999, e la stessa corte territoriale non avrebbe considerato tali aspetti, nè avrebbe valutato la dedotta assenza di colpevolezza nel comportamento della conduttrice.

Correttamente la Corte di appello ha giudicato inammissibile la censura proposta avverso il lodo, nella quale, oltre a non essere indicata alcuna violazione di regole di diritto, si pone la questione del comportamento della conduttrice in relazione al contenuto della transazione intervenuta fra le parti.

Va ancora osservato, e ciò valga anche per quanto attiene alla valutazione dell'elemento della colpevolezza nella condotta della società, che l'esame del motivo di impugnazione induce a confermare il giudizio della corte territoriale circa la sostanziale richiesta di un riesame del merito, ma deve anche precisarsi che l'omessa trascrizione dei passaggi del lodo inerenti alla questione inibisce una valutazione compiuta circa la correttezza o meno dei rilievi contenuti, in parte qua, nell'impugnata decisione.

L'ottavo motivo, con il quale si deduce violazione degli artt. 823, 210 e 829 cod. proc. civ., nonché difetto di motivazione, con riferimento all'omessa o inadeguata valutazione del motivo di gravame concernente, ai fini della ricostruzione della vicenda fattuale (identificazione delle "serate"), l'utilizzazione di locandine che sarebbero state trafugate, è inammissibile, in quanto non tiene conto, proponendo al riguardo idonea censura, dell'ulteriore ed autonoma ratio decidendi, in parte qua, della decisione impugnata, fondata sul rimarchevole rilievo della mancata contestazione, da parte della conduttrice, dell'effettivo svolgimento delle serate indicate nelle suddette locandine.

Con l'ultimo motivo, deducendosi "travisamento del lodo", nonché difetto di motivazione su punti decisivi della controversia, si sostiene che la corte territoriale avrebbe erroneamente dichiarato inammissibili le censure al lodo circa l'omessa risposta al quinto e al sesto quesito.

Il mezzo presenta vari profili di inammissibilità, sia per violazione del principio di autosufficienza, con riferimento alla trascrizione integrale dei brani del lodo che riguardano tali aspetti, sia perchè la Corte, correttamente ha rilevato l'insindacabilità in sede rescindente delle questioni attinenti alle valutazioni (con riferimento alla insonorizzazione o meno dei locali) di merito compiute dagli arbitri, sia perchè, secondo l'orientamento di questa Corte non può essere contestata a mezzo della impugnazione per nullità del lodo arbitrale la mancata ammissione, da parte degli arbitri, di determinati mezzi di prova per la ritenuta inidoneità probatoria o superfluità di particolari fatti e circostanze per come articolati dal deducente, grattandosi di una valutazione negozialmente rimessa alla competenza istituzionale degli arbitri medesimi (Cass., 3 novembre 2006, n. 23597).

Il regolamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo, viene effettuato in base al principio della soccombenza.

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente al pagamento delle spese processuali, liquidate in Euro 8.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.