

**R.G. 7165/2016**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**LA CORTE D'APPELLO DI ROMA  
SEZIONE VIII collegio II**

in persona dei magistrati:

Giuseppe Stagliano'

Presidente

Caterina Garufi

Consigliere relatore

Gemma Carlomusto

Consigliere

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di appello iscritta al n. 7165 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2016, trattenuta in decisione all'udienza del 23/3/2023, con termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche e vertente

**TRA**

BMT S.R.L., società a responsabilità limitata con socio unico, elettivamente domiciliata in Roma, via di Santa Costanza n. 35, presso lo studio dell'avv. Camillo Mineo che la rappresenta e difende in virtù di procura in atti

appellante

**E**

ENPAM REAL ESTATE S.R.L., elettivamente domiciliata in Roma, via Largo Trionfale n. 7, presso lo studio dell'avv. Luigi Manucci che la rappresenta e difende, come da procura in atti

convenuta

OGGETTO: appello alla sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 17915/2016.  
Risarcimento del danno.

**CONCLUSIONI**





Come da rispettivi atti introduttivi.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Il presente contenzioso trae origine dal ricorso per decreto ingiuntivo presentato il 5.4.2013 da BMT SRL al Tribunale di Roma per ottenere il pagamento di euro 1.290.000,00 da ENMPAM REAL ESTATE SRL, a titolo di risarcimento del danno dovuto per il pagamento di penale a terzi, conseguente all'inadempimento del contratto di locazione imputabile alla locatrice ENMPAM REAL ESTATE SRL in danno della conduttrice BMT SRL.

ENMPAM REAL ESTATE SRL proponeva opposizione al decreto ingiuntivo n. 16675/13 ottenuto da BMT SRL, deducendo che, sulla domanda di condanna oggetto del procedimento monitorio azionato da BMT SRL si era formato il giudicato, avendo il collegio arbitrale innanzi al quale BMT SRL aveva proposto, già nel marzo 2011, la domanda risarcitoria, rigettato detta richiesta con il lodo rituale del 2.3.2013, non oggetto di impugnativa da parte di BMT SRL ex art. 828 c.p.c.

Il Tribunale di Roma, con la sentenza 17195/16, accoglieva l'opposizione revocando il decreto ingiuntivo, dichiarando inammissibile la domanda risarcitoria di BMT SRL e condannando quest'ultima al pagamento delle spese di lite.

2. BMT SRL, con tempestivo gravame notificato in data 14 novembre 2016, impugna la sentenza chiedendone la riforma, prospettando le seguenti censure:

2.a) violazione e falsa applicazione della normativa in materia di impugnazione per nullità del lodo arbitrale di cui agli artt. 827 e ss. cpc. I motivi di impugnativa del lodo per nullità sono elencati in via tassativa dal legislatore e, non rientrando tra le censure previste quella sollevata in questa sede attinente al mancato riconoscimento del diritto al risarcimento, BMT SRL non avrebbe potuto, nel giudizio di appello avverso il lodo proposto da ENPAM REAL ESTATE SR, contestare a sua volta, in via incidentale, la mancata liquidazione del danno per il pagamento della penale.





2.b) violazione e falsa applicazione dell'art. 633 c.p.c., non essendosi verificata alcuna acquiescenza sul relativo capo del lodo.

Conclude chiedendo di confermare il decreto ingiuntivo n. 16675/2013 e, in via subordinata, di accertare il diritto di credito vantato da BMT SRL nei confronti di ENPAM REAL ESTATE SRL, condannando quest'ultima al pagamento di € 1.290.000,00, con vittoria di spese di lite.

3. ENPAM REAL ESTATE SRL si costituisce nel giudizio di appello, eccependo in primo luogo l'inammissibilità del gravame, ex artt. 342 e 348 bis c.p.c., proposto da BMT SRL, oggi Casa di Cura Abano Terme Polispecialistica e Termale SPA, stante l'incorporazione intervenuta nelle more del processo. Nel merito, ne chiede il rigetto, per sua infondatezza. Conclude chiedendo la condanna di controparte al pagamento delle spese di lite.

4. Verificata la regolare costituzione delle parti, all'udienza del 23 marzo 2017 la Corte respingeva l'eccezione preliminare ex art. 348 bis c.p.c. proposta da ENPAM REAL ESTATE SRL. All'udienza del 23.3.2023, la causa veniva trattenuta in decisione, con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e di eventuali memorie di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

4. Preliminarmente, va ritenuta l'ammissibilità dell'appello proposto. Nel caso di specie, il gravame presenta gli elementi richiesti dagli artt. 342 e 434 c.p.c., da intendersi -secondo l'orientamento prevalente della Suprema corte, ribadito anche recentemente con la sentenza n. 2681/2022- nel senso che l'impugnazione debba contenere la chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo Giudice.

5. Il gravame, però, è infondato.





In virtù della clausola compromissoria prevista all'art. 15 del contratto di locazione concluso il 30 ottobre 2000 tra la locatrice ENPAM REAL ESTATE SRL e la conduttrice BMT SRL, quest'ultima, nel marzo 2011, faceva domanda d'arbitrato rituale, chiedendo: di accertare il grave inadempimento di ENPAM REAL ESTATE SRL, non avendo quest'ultima mantenuto l'immobile locato nelle condizioni idonee per lo svolgimento delle attività della conduttrice; di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione; per quel che qui interessa, di condannare ENPAM REAL ESTATE SRL al pagamento di 1.290.000,00, a titolo di risarcimento per la penale asseritamente corrisposta alla Casa di Cura Abano Terme.

Il collegio arbitrale, con il lodo emesso in Roma il 2.3.2013, pur accertando il grave inadempimento di ENPAM REAL ESTATE e dichiarando risolto il contratto di locazione ex art. 1453 c.c., rigettava la domanda risarcitoria per non essere state prodotte da BMT SRL le quietanze dei pagamenti relativi alla penale asseritamente versata in favore di Casa di Cura Abano Terme.

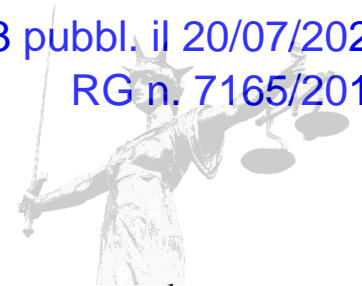
Il lodo era impugnato ex art. 828 c.p.c. dalla sola ENPAM REAL ESTATE SRL, che contestava l'inadempimento accertato a suo carico, con esito sfavorevole (sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 5862/2014), divenendo poi definitivo.

Ciò premesso, BMT SRL ripropone in questa sede la domanda di risarcimento del danno per pagamento della penale, assumendo non essersi formato alcun giudicato sulla questione posto che il lodo accertava l'*an debeatur* (ovvero la bontà della pretesa azionata da BMT SRL), riscontrando solo un difetto di prova sul *quantum debeatur*.

Ricostruiti i passaggi decisivi della vicenda che ci occupa, l'assunto della ricorrente non è divisibile.

Le parti, nel contratto di locazione, avevano sottoscritto il regolamento pattizio che prevedeva la clausola compromissoria sulla devoluzione al Collegio arbitrale della competenza a decidere in merito a eventuali controversie. Conformemente, all'esito della procedura di arbitrato rituale azionata dalla stessa BMT SRL nel 2011, era emesso il lodo del 2 marzo 2013, che rigettava "*le domande di risarcimento del*





*danno all'immagine e di condanna al ristoro delle somme dovute per penali contrattuali” presentate da BMT SRL nei confronti di ENPAM REAL ESTATE SRL, poiché, “ preso atto della documentazione versata in atti si rileva che, per i contratti dai quali scaturirebbero le penali, pur essendo essi richiamati nelle relazioni di accertamento tecnico preventivo, non viene fornita la prova dell'effettività del danno subito in quanto non sono state prodotte le quietanze dei pagamenti relativi alle predette penali. Allo stato, pertanto, tale domanda deve essere disattesa” (cfr. Lodo Arbitrale, pagg. 66-67).*

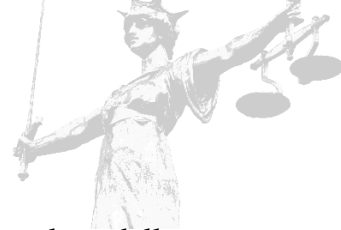
Su tale profilo del lodo - disattendendo quanto eccepito dall'appellante al punto 2.a), a giudizio della Corte, ben avrebbe potuto BMT SRL proporre l'impugnativa ex art. 828 c.p.c (in particolare, invocando: l'ipotesi prevista dal n. 11 dell'art. 829 c.p.c., per sua contraddittorietà, v. Cass. Sez. 1, n. 00291/2021). L'omessa impugnazione da parte della BMT SRL del lodo arbitrale nella parte *de qua* (relativa al rigetto della domanda risarcitoria) ne ha determinato il passaggio in giudicato, con conseguente preclusione di ogni ulteriore riproposizione della stessa pretesa.

A tal riguardo, giova rammentare che, ex art. 824 bis c.p.c. (introdotto dal D. Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40), gli effetti del lodo rituale, dalla data della sua ultima sottoscrizione, sono equiparabili a quelli della sentenza passata in giudicato avuto riguardo alla decisorietà del lodo ed al suo esclusivo assoggettamento alle impugnazioni processuali ordinarie disciplinate dal codice di rito. Vista la sua attitudine ad acquisire il requisito dell'immutabilità, ovvero a passare formalmente in giudicato, una volta rigettata o preclusa per scadenza dei termini l'impugnazione per nullità, ne consegue l'impossibilità di sottoporre nuovamente la medesima lite ad un nuovo giudizio, statale o arbitrale, avendo l'attività degli arbitri natura giurisdizionale e sostitutiva della funzione del giudice ordinario.

L'esame della residua censura sub 2.b) è assorbito dal rigetto di quella principale.

7. Le spese processuali, vista la soccombenza della ricorrente, sono poste a carico di BMT SRL e sono liquidate in dispositivo, secondo i valori medi di cui al vigente





D.M. 55/2014 e successivi aggiornamenti, tenuto conto del (rilevante) valore della controversia.

PQM.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigetta l'appello proposto BMT SRL avverso la sentenza del Tribunale di Roma nei confronti di ENPAM REAL ESTATE SRL.

Condanna BMT SRL al pagamento delle spese processuali del presente grado di giudizio, che liquida in favore di ENPAM REAL ESTATE SRL in complessivi € 20.000,00 per compensi oltre spese generali al 15% oltre IVA e CPA.

Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1 c. 17 della l. 228/12 per il versamento, da parte della ricorrente BMT SRL dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenuta il 20.6.2023

Il consigliere estensore

Caterina Garufi

Il Presidente  
Giuseppe Staglianò

