

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente

Dott. GORJAN Sergio - Consigliere

Dott. GIUSTI Alberto - rel. Consigliere

Dott. DONGIACOMO Giuseppe - Consigliere

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al NRG 22679/2016 proposto da:

(OMISSIS) s.p.a., (gia' (OMISSIS) s.p.a.), rappresentata e difesa dagli Avvocati (OMISSIS), e (OMISSIS), con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultima in (OMISSIS);

- ricorrente principale -

contro

(OMISSIS) s.p.a., rappresentata e difesa dall'Avv. (OMISSIS), con domicilio eletto presso il suo studio in (OMISSIS);

- controricorrente al ricorso principale -

e sul ricorso proposto da:

(OMISSIS) s.p.a., rappresentata e difesa dall'Avv. (OMISSIS), con domicilio eletto presso il suo studio in (OMISSIS);

- ricorrente incidentale -

contro

(OMISSIS) s.p.a. (gia' (OMISSIS) s.p.a.), rappresentata e difesa dagli Avvocati (OMISSIS) e (OMISSIS), con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultima in (OMISSIS);

- controricorrente al ricorso incidentale -

per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Roma n. 1525/2016 pubblicata il 7 marzo 2016.

Udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 16 marzo 2021 dal Consigliere Dott. Alberto Giusti.

#### FATTI DI CAUSA

1. - In data 31 gennaio 2007, (OMISSIS) s.p.a. e (OMISSIS) s.p.a. hanno stipulato una convenzione generale che disciplinava l'acquisto, da parte di (OMISSIS), di un terreno edificabile di proprieta' di (OMISSIS), sito in (OMISSIS), sul quale avrebbe dovuto essere realizzato un centro commerciale. In data 6 marzo 2008, le parti hanno stipulato il contratto preliminare di compravendita del terreno, in esecuzione del quale (OMISSIS) ha corrisposto a (OMISSIS) l'importo di Euro 6.300.000, comprensivo di IVA, a titolo di caparra (Euro 4.500.000, oltre IVA) e di acconto (Euro 1.500.000, oltre IVA).

L'efficacia sia della convenzione che del contratto preliminare e' stata sospensivamente condizionata all'avveramento, entro il 31 dicembre 2008, delle seguenti condizioni: il rilascio a (OMISSIS) del permesso di costruire; la risoluzione della conferenza dei servizi del Comune di Roma favorevole al rilascio a (OMISSIS) delle autorizzazioni amministrative al commercio necessarie per l'attivazione e l'esercizio nel centro commerciale di un ipermercato di generi alimentari e non alimentari.

Nella convenzione e nel contratto preliminare le parti hanno espressamente previsto la facolta' di (OMISSIS) di prorogare unilateralmente il termine, qualora, alla scadenza del 31 dicembre 2008, non si fossero avverate le condizioni.

Non essendo giunto al termine l'iter per il rilascio dell'autorizzazione al commercio, in data 16 dicembre 2008 (OMISSIS) ha comunicato a (OMISSIS) di non volersi avvalere della facolta' di proroga.

2. - In forza della clausola compromissoria prevista sia dalla convenzione che dal contratto, (OMISSIS), con domanda depositata in data 22 gennaio 2009 presso la camera arbitrale della C.C.I.A.A. di Roma, radicava un giudizio arbitrale nei confronti di (OMISSIS) per sentire dichiarare risolti o inefficaci la convenzione e il preliminare, per mancato avveramento, entro il 31 dicembre 2008, della condizione sospensiva avente ad oggetto la risoluzione favorevole al rilascio delle autorizzazioni amministrative al commercio da parte della conferenza dei servizi del Comune di Roma, con la conseguente condanna della societa' convenuta alla restituzione della caparra e dell'acconto versati, nella misura di Euro 6.300.000.

Resisteva la societa' (OMISSIS), chiedendo che venisse accertato l'inadempimento di (OMISSIS) s.p.a., con la conseguente perdita della caparra, oltre al risarcimento dei danni. In particolare, domandava che venisse dichiarato che il complessivo comportamento omissivo di (OMISSIS) costituiva la causa esclusiva del mancato tempestivo avveramento della condizione sospensiva e che pertanto la stessa doveva ritenersi per avverata, con conseguente dichiarazione di sopravvivenza della validita' ed efficacia della convenzione e del contratto. Domandava, inoltre, che la risoluzione venisse addebitata esclusivamente a fatto e colpa di (OMISSIS) per effetto della sopravvenuta unilaterale decisione di non volere piu' adempiere.

3. - Con lodo arbitrale sottoscritto in data 8-9 febbraio 2010 e depositato in data 9 febbraio 2010, il collegio arbitrale condannava la societa' (OMISSIS) a corrispondere alla societa' (OMISSIS) - previa compensazione dei rispettivi controcrediti - la minor somma di Euro 4.800.000, oltre accessori, regolando le spese del procedimento.

In particolare, il collegio arbitrale, con il capo 5) del lodo, accertava l'obbligo di (OMISSIS) di restituire tutti gli importi versati da (OMISSIS), pari a Euro 6.300.000; con il capo 6), accoglieva parzialmente la domanda riconvenzionale e, per l'effetto, accertata la violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 1358 c.c., da parte di (OMISSIS), riconosceva il diritto di (OMISSIS) al risarcimento del danno, quantificato in via equitativa nell'importo di Euro 1.500.000, oltre accessori; con il capo 7), accertata l'intervenuta compensazione parziale "impropria" effettuata tra le reciproche partite creditorie e debitorie, condannava (OMISSIS) a corrispondere a (OMISSIS) l'importo, appunto, di Euro 4.800.000, oltre accessori.

3. - La Corte d'appello di Roma, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 7 marzo 2016, ha rigettato sia l'impugnazione principale per nullità del lodo di (OMISSIS), articolata su sei motivi, sia l'impugnazione incidentale di (OMISSIS), affidata ad un motivo, compensando tra le parti le spese processuali.

2.1. - La Corte capitolina ha innanzitutto esaminato l'impugnazione principale di (OMISSIS), rivolta contro il capo 6) del dispositivo del lodo, con cui il collegio arbitrale, accogliendo parzialmente la domanda proposta da (OMISSIS), ha appunto accertato la violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 1358 c.c. da parte di (OMISSIS), con conseguente diritto di (OMISSIS) al risarcimento del danno, quantificato in via equitativa nell'importo di Euro 1.500.000, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

La Corte di Roma ha giudicato inammissibile il primo motivo, con cui (OMISSIS) denunciava la nullità di questa statuizione del lodo, per avere il collegio arbitrale pronunciato su una domanda diversa da quella proposta dalle parti. Al riguardo, la Corte d'appello ha osservato: che la contestazione riguarda l'interpretazione e la qualificazione della domanda, laddove l'articolo 829 c.p.c., comma 1, n. 4), prevede la nullità se il lodo ha pronunciato fuori dei limiti della convenzione d'arbitrato; che neppure si potrebbe parlare di violazione di norme di diritto, non potendosi ritenere commessa in violazione di legge l'interpretazione che fornisce un'esegesi di una norma che rimane all'interno di più opzioni possibili; che il motivo è peraltro anche infondato nel merito, essendo da escludere che il collegio arbitrale abbia male interpretato la domanda di (OMISSIS) o sia incorso in un vizio di ultrapetizione, avendo in effetti quest'ultima società denunciato la mancanza di correttezza e buona fede di (OMISSIS) nell'adempimento delle proprie obbligazioni e avendo il collegio arbitrale ritenuto che alla fattispecie fosse applicabile l'articolo 1358 c.c. e non l'articolo 1453 c.c..

La Corte distrettuale ha poi giudicato inammissibile e infondato il secondo motivo, con cui (OMISSIS) censurava la medesima statuizione sotto il profilo della violazione del principio del contraddittorio. Non si può verificare tale evenienza - ha affermato la sentenza della Corte d'appello - quando, fermi i fatti, il giudice ritiene di sussumere il denunciato inadempimento di una parte del contratto sotto una fattispecie legale piuttosto che sotto un'altra; il che è avvenuto nel caso di specie, in cui il collegio arbitrale ha espressamente osservato che la condotta di (OMISSIS) va qualificata come inadempimento al dovere di comportarsi secondo buona fede previsto dall'articolo 1358 c.c. piuttosto che inadempimento rilevante ai fini della risoluzione del contratto, inapplicabile in quanto in pendenza della condizione sospensiva il contratto è inefficace.

Inammissibile è stato ritenuto dalla Corte territoriale il terzo motivo di (OMISSIS), con cui si denunciava la contraddittorietà della motivazione del lodo; ciò sul rilievo che la contraddittorietà tra diverse parti della motivazione non è espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo, potendo assumere rilevanza soltanto in quanto determini l'impossibilità assoluta di ricostruire l'iter logico e giuridico sottostante alla decisione per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale.

La Corte romana ha poi dichiarato infondato il quarto motivo, con cui si lamentava che il collegio arbitrale non avesse detto in che cosa concretamente fosse consistita la condotta contraria a buona fede; nonché il quinto ed il sesto, in quanto dipendenti dall'accoglimento dei motivi precedenti, viceversa non accolti.

Passando ad esaminare l'unico motivo della impugnazione incidentale di (OMISSIS), rivolto a censurare la contraddittorietà del lodo, la Corte d'appello ha ritenuto la doglianza inammissibile, ribadendo che la contraddittorietà ex articolo 829 c.p.c., deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione stessa ed il dispositivo, mentre la contraddittorietà tra diverse parti della motivazione non è espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo.

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Roma (OMISSIS) s.p.a. (già (OMISSIS) s.p.a.) ha proposto ricorso, con atto notificato a mezzo del servizio postale il 6-10 ottobre 2016, sulla base di sei motivi.

Ha resistito, con controricorso notificato a mezzo del servizio postale il 17-21 novembre 2016, (OMISSIS) s.p.a., proponendo a sua volta ricorso incidentale, affidato ad un motivo.

(OMISSIS) ha notificato controricorso per resistere al ricorso incidentale di (OMISSIS).

4. - I ricorsi sono stati avviati alla trattazione camerale ai sensi dell'articolo 380-bis.1 c.p.c..

Una memoria è stata depositata da (OMISSIS) in prossimità della Camera di consiglio.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Il ricorso per cassazione è scrutinabile nel merito, contenendo la sommaria esposizione dei fatti della causa, prescritta dall'articolo 366 c.p.c., comma 1, n. 3). Nel ricorso - che nelle pagine da 2 a 7 contiene tale esposizione come premessa autonoma e distinta rispetto ai motivi - sono infatti rinvenibili, anche attraverso lo svolgimento degli stessi motivi, tutti gli elementi perché questo giudice di legittimità possa avere la cognizione dell'oggetto della controversia e del suo svolgimento, in modo da bene intendere il significato e la portata delle censure rivolte alla sentenza del giudice del merito. Deve pertanto respingersi l'eccezione di inammissibilità formulata dalla controricorrente (OMISSIS).

2. - Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione dell'articolo 829 c.p.c., comma 1, n. 4; articolo 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4) la ricorrente (OMISSIS) si duole che la Corte d'appello abbia dichiarato inammissibile la censura di nullità del lodo per avere il collegio arbitrale pronunciato su di una domanda diversa da quella proposta da (OMISSIS). Sostiene la ricorrente: (a) che nel caso in esame non si è di fronte ad un compromesso, nel quale il thema decidendum è previsto nell'accordo compromissorio, ma ad una clausola compromissoria, nella quale manca una concreta individuazione delle controversie, visto che esse non sono ancora insorte all'atto della stipulazione; (b) che necessariamente, quindi, il thema decidendum sottoposto agli arbitri abbisogna di una specificazione che avviene mediante la formulazione delle domande nel giudizio arbitrale introdotto sulla base della clausola; (c) che a quel thema decidendum il collegio

arbitrale deve attenersi per non incorrere in un vizio censurabile ai sensi dell'articolo 829 c.p.c., comma 1, n. 4).

2.1. - Il motivo e' inammissibile per difetto di specificita'.

2.2. - La Corte d'appello, nell'esaminare il motivo di impugnazione del capo n. 6) del lodo ai sensi dell'articolo 829 c.p.c., comma 1, n. 4), per avere il collegio arbitrale pronunciato su una domanda diversa da quella proposta dalle parti, ha giudicato la censura, in primo luogo, inammissibile, rilevando: (a) che si e' di fronte ad una attivita' di interpretazione e qualificazione che non da' luogo ad alcuna nullita'; (b) che la stessa societa' (OMISSIS) afferma che quello che viene contestato e' una "interpretazione e qualificazione errata della domanda"; (c) che l'articolo 829 c.p.c., comma 1, n. 4), nel prevedere la nullita' se il lodo ha pronunciato fuori dei limiti della convenzione d'arbitrato, si riferisce ad una fattispecie assai diversa dalla interpretazione o dalla qualificazione della domanda.

2.3. - Questa Corte ha statuito che, in materia di arbitrato, gli arbitri hanno l'obbligo di decidere su tutto il thema decidendum ad essi sottoposto e non oltre i limiti di esso: tale regola vale anche con riguardo al caso in cui la potestas iudicandi sia conferita agli arbitri in base a clausola compromissoria, e in tal caso il thema decidendum e' quello specificato nei quesiti posti agli arbitri, non gia' quello genericamente indicato nella clausola, fermo restando che la cognizione degli arbitri si estende (salvo eventuali ben precisi limiti legali) a qualsiasi aspetto della vicenda, che risulti rilevante ai fini di stabilire se e in qual misura la pretesa fatta valere da una parte sia fondata (Cass., Sez. I, 22 marzo 2013, n. 7282).

Cio' significa che ove il lodo rimanga all'interno della clausola compromissoria, non per questo l'extrapetizione e' scongiurata, giacche' il metro esatto per verificare la corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato rimane pur sempre il thema decidendum specificato nei quesiti posti agli arbitri.

Allo stesso tempo, occorre considerare che il potere-dovere di qualificare giuridicamente i fatti posti a base della domanda o delle eccezioni e di individuare le norme di diritto conseguentemente applicabili, non puo' essere confuso con la violazione del divieto di extrapetizione, che ricorre soltanto ove vi sia esorbitanza, ossia sostituzione della domanda proposta nel processo arbitrale con una diversa.

2.4. - Tanto premesso, la ragione di inammissibilita' del motivo di ricorso risiede nella sua genericita'.

A fronte di una statuizione della Corte d'appello che, facendo leva sulla contestazione mossa con il gravame, afferma che nella specie quel che viene in rilievo e' un problema di interpretazione e qualificazione giuridica della domanda proposta nel processo arbitrale, non di esorbitanza del pronunciato rispetto al chiesto, "fattispecie assai diversa"; a fronte di cio', il motivo di ricorso di (OMISSIS) si limita a richiamare, in astratto, il principio secondo cui il thema decidendum sottoposto agli arbitri abbisogna di una specificazione che avviene mediante la formulazione delle domande nel giudizio arbitrale introdotto sulla base della clausola, dopo avere detto non condivisibile la ricostruzione della Corte territoriale.

Ma il motivo di ricorso non spiega perché la ricostruzione della Corte territoriale non sarebbe condivisibile; e neppure argomenta, specificamente e criticamente, in ordine alla ratio decidendi, consistente nell'essere, l'oggetto della discussione, circoscritto alla interpretazione e qualificazione, da parte del collegio arbitrale, del quesito formulato da (OMISSIS).

3. - Con il secondo mezzo (violazione e falsa applicazione dell'articolo 112 c.p.c.; articolo 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4) la ricorrente in via principale si duole che la Corte d'appello abbia disatteso il motivo di impugnazione per nullità del lodo per avere il collegio arbitrale pronunciato su una domanda diversa da quella proposta da (OMISSIS). Premette la ricorrente che la domanda di (OMISSIS) era diretta a sentire dichiarata la risoluzione del contratto per fatto e colpa di (OMISSIS), per effetto di inadempienze della medesima società, con il conseguente risarcimento dei danni e perdita della caparra. Ad avviso della ricorrente, il collegio arbitrale, qualificando la domanda - anziché come richiesta di risoluzione del contratto per inadempimento - come richiesta di risarcimento dei danni a seguito del disposto dell'articolo 1358 c.c., avrebbe dato alla domanda una interpretazione e qualificazione del tutto diversa. In tal modo, il collegio arbitrale avrebbe svolto un'opera di supplenza rispetto alle domande diversamente formulate da (OMISSIS), avendo riguardo ad una diversa causa petendi: mentre la domanda formulata presupponeva l'esistenza e l'efficacia del contratto, la norma applicata dagli arbitri presuppone l'inefficacia del contratto.

3.1. - Il motivo è infondato.

3.2. - Occorre premettere che (OMISSIS) ha formulato le seguenti domande dinanzi al collegio arbitrale:

a) accertare che il comportamento di (OMISSIS) è stato contrario o quantomeno non adeguato all'onere di svolgere le necessarie attività, ivi compreso l'obbligo del tempestivo scambio di comunicazione, allo scopo di ottenere il tempestivo avveramento della condizione sospensiva residua, e dichiarare che il complessivo comportamento omissivo di (OMISSIS) costituisce la causa esclusiva del mancato tempestivo avveramento di detta condizione sospensiva, che pertanto deve ritenersi per avverata;

b) in linea subordinata, fermo restando l'accertamento di cui alla lettera a) e la sua incidenza sulla subordinata richiesta, accertare la sussistenza di fatti e comportamenti di (OMISSIS), in particolare nel periodo prossimo alla scadenza del termine del 31 dicembre 2008, in relazione all'obiettivo di proseguimento degli impegni contrattuali oltre la suddetta scadenza, e conseguentemente dichiarare la sopravvenuta inefficacia del termine di scadenza del 31 dicembre 2008 o come avvenuta la richiesta di proroga o comunque come verificata la proroga di quella scadenza; in ogni caso con dichiarazione di sopravvivenza della validità ed efficacia dei contratti;

c) "accertato quanto sopra, nonché la sua incidenza sul presente quesito, accertare la eventuale persistente volontà di (OMISSIS) di sciogliersi dai summenzionati contratti, dichiarare che la risoluzione è da addebitare esclusivamente a fatto e colpa di (OMISSIS) per effetto delle denunciate inadempienze e comunque della sopravvenuta unilaterale decisione di (OMISSIS) di non voler più adempiere, con conseguente perdita della caparra confirmatoria e condanna al risarcimento degli ulteriori danni...".

Nell'esaminare la domanda sub c) di (OMISSIS), il collegio arbitrale ha rilevato che tale domanda deve essere letta in relazione alla domanda sub a), ove (OMISSIS) lamenta che il comportamento tenuto da (OMISSIS) e' stato contrario o quantomeno non adeguato all'onere assunto di svolgere le necessarie attivita', ivi compreso l'obbligo del tempestivo scambio di comunicazioni, allo scopo di ottenere il tempestivo avveramento della condizione sospensiva. La pronuncia arbitrale ha quindi osservato che la domanda proposta da (OMISSIS) deve essere esaminata non gia' in relazione alla ritenzione o meno della caparra o alla risoluzione di un contratto gia' inefficace, quanto, piuttosto, in relazione all'articolo 1358 c.c..

3.3. - La Corte d'appello di Roma ha respinto il corrispondente motivo di impugnazione. Investita della impugnazione per nullita' del capo 6) del lodo, ai sensi dell'articolo 829 c.p.c., n. 4), per avere il collegio arbitrale pronunciato su una domanda diversa da quella proposta dalle parti, la Corte distrettuale ha dichiarato infondata la censura, escludendo che il collegio abbia male interpretato la domanda di (OMISSIS) o sia incorso in vizio di ultrapetizione. E cio' sul rilievo che (OMISSIS) ha in effetti denunciato la mancanza di correttezza e di buona fede di (OMISSIS) nell'adempimento delle proprie obbligazioni e a tale condotta il collegio arbitrale ha ritenuto che nella fattispecie fosse applicabile, alla stregua della giurisprudenza citata nel lodo, l'articolo 1358 c.c. e non l'articolo 1453 c.c..

3.4. - Tanto premesso, occorre evidenziare che, al pari di quanto avviene relativamente alle domande giudiziali in genere (su cui v. Cass., Sez. III, 21 maggio 2019, n. 13602), l'interpretazione dell'effettivo contenuto dei quesiti posti al collegio arbitrale in sede di procedimento arbitrale e l'apprezzamento della loro reale portata, identificando e qualificando giuridicamente i beni della vita destinati a formare oggetto del provvedimento richiesto (petitum) nonche' il complesso degli elementi della fattispecie da cui derivano le pretese dedotte apud arbitros (causa petendi), costituisce un'operazione rientrante nei compiti del giudice del merito. Detto apprezzamento deve compiersi sulla base sia della formulazione letterale del quesito stesso sia, soprattutto, del suo contenuto sostanziale, in relazione alle finalita' perseguite dalla parte ed al provvedimento richiesto in concreto, tenuto conto della situazione dedotta in causa. Il sindacato su tale operazione interpretativa e' consentito alla Corte di cassazione nei limiti istituzionali del giudizio di legittimita' (Cass., Sez. I, 11 maggio 2007, n. 10872).

Nella specie, quella adottata dalla Corte territoriale e' senz'altro una motivazione esaustiva, che fa leva sul fatto che la domanda di (OMISSIS) aveva lamentato la mancanza di correttezza e di buona fede di (OMISSIS) nell'adempimento delle proprie obbligazioni: una denuncia da valutare, trattandosi di contratto sottoposto a condizione sospensiva, alla luce del dovere di comportarsi secondo buona fede previsto dall'articolo 1358 c.c..

Ne' siffatta operazione di interpretazione e qualificazione, compiuta dal collegio arbitrale e convalidata dalla Corte d'appello, ha comportato l'alterazione del petitum originario o la modificazione dei fatti costitutivi posti a base della domanda proposta, tale da determinare, attraverso la sostituzione della domanda azionata dinanzi al collegio arbitrale con una diversa, la violazione del divieto di ultrapetizione, con conseguente nullita' del lodo.

Va infatti considerato che (OMISSIS) - con la domanda sub c) - aveva chiesto, non solo la risoluzione del contratto per inadempimento, ma anche il risarcimento dei danni, e aveva lamentato che il comportamento tenuto da controparte era stato contrario o quantomeno non adeguato all'onere assunto di svolgere le necessarie attività, ivi compreso l'obbligo del tempestivo scambio di comunicazioni, allo scopo di ottenere il tempestivo avveramento della condizione sospensiva.

Ne deriva che, con il riconoscere in favore di (OMISSIS) il risarcimento del danno per violazione dell'obbligo di buona fede nello stato di pendenza, il collegio arbitrale non ha attribuito alla parte un bene giuridico diverso da quello domandato, ne' ha fondato la decisione su presupposti diversi da quelli prospettati.

4. - Con il terzo mezzo (violazione e falsa applicazione dell'articolo 111 Cost. e dell'articolo 101 c.p.c.; articolo 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4) (OMISSIS) censura la sentenza impugnata per avere ritenuto inammissibile e infondato il motivo di impugnazione del capo 6) del lodo per violazione del principio del contraddittorio. (OMISSIS) sostiene di non essere stata messa in condizione di esporre le proprie difese, anche istruttorie, per contrastare una domanda di condanna ai sensi dell'articolo 1358 c.c.. Secondo la ricorrente, il collegio arbitrale avrebbe dovuto provocare il contraddittorio sulla questione, rilevata d'ufficio, che riteneva di porre a fondamento della decisione; la decisione di porre l'articolo 1358 c.c., a fondamento del lodo e' stata una "sorpresa" contenuta nel lodo stesso; lo spostamento della barra decisionale rispetto alla domanda di accertamento rilevante ai fini della risoluzione del contratto non poteva essere ritenuto ammissibile.

Sarebbe erronea anche la decisione di inammissibilita' della impugnazione nella parte in cui e' stato censurato il riconoscimento del risarcimento del danno in via equitativa in difetto di specifica domanda, sia perche' la difesa di (OMISSIS) non e' stata messa in condizione di dire nulla sulla inesistenza di un danno e della relativa prova, sia perche' (OMISSIS) non ha provato di avere subito un danno e non ha formulato mezzi di prova sul punto, sia, ancora, perche' e' mancata la indicazione dei criteri obiettivi utilizzati, da parte del collegio arbitrale, per determinare l'ammontare del danno.

4.1. - Il motivo e' infondato e, in parte, inammissibile.

4.2. - In generale, costituisce violazione del contraddittorio la pronuncia di un lodo "a sorpresa" o della "terza via", che si ha quando gli arbitri abbiano posto a fondamento della decisione una questione rilevata d'ufficio non sottoposta in precedenza al contraddittorio delle parti (Cass., Sez. I, 27 settembre 2018, n. 23325).

Tuttavia, la violazione dell'obbligo di sottoporre alle parti questioni ritenute decisive ma scrutinate direttamente nella pronuncia arbitrale senza provocare il contraddittorio, puo' configurare una causa di nullita' del lodo non rispetto alle questioni in diritto, ma solo rispetto alle questioni di fatto o miste (di fatto e di diritto) (cfr. Cass., Sez. II, 19 febbraio 2019, n. 4830).

Nella specie, la prospettata nullità per violazione del contraddittorio non è configurabile, perché, inalterato il quadro fattuale di riferimento, il collegio arbitrale si è limitato a sussumere il denunciato inadempimento di una parte del contratto sotto una fattispecie legale piuttosto che sotto un'altra, procedendo alla qualificazione giuridica della domanda e individuando la disposizione di legge applicabile al caso concreto.

Difatti, come correttamente evidenziato dalla Corte d'appello, (OMISSIS) ha denunciato la mancanza di correttezza e di buona fede di (OMISSIS) nell'adempimento delle proprie obbligazioni e il collegio arbitrale, "fermi i fatti", ha ritenuto applicabile la disposizione dell'articolo 1358 c.c., anziché l'articolo 1453 c.c., dopo avere osservato che la condotta di (OMISSIS) va qualificata come inadempimento al dovere di comportarsi secondo buona fede, in pendenza della condizione, tenuto conto dell'obbligo di cui all'articolo 2 della convenzione generale e del contratto preliminare.

Di qui l'infondatezza della doglianza.

4.3. - È inammissibile, e comunque infondata, la censura prospettata, con lo stesso motivo, in relazione al riconoscimento del risarcimento del danno in via equitativa in difetto di specifica domanda.

La doglianza non coglie adeguatamente la ratio decidendi, espressa là dove la Corte d'appello, nel dichiarare inammissibile la corrispondente censura, afferma che il criterio equitativo per la liquidazione del danno potrebbe essere utilizzato anche d'ufficio. Infatti, al rilievo della Corte del merito secondo cui la richiesta di adozione del criterio liquidatorio equitativo non viola il contraddittorio perché tale criterio potrebbe essere utilizzato dal giudice anche d'ufficio, dovendo "considerarsi lecita emendatio libelli la domanda di adozione, anziché in forma specifica, del criterio liquidatorio equitativo", il motivo di ricorso muove una contestazione non pertinente, tutta focalizzata sul richiamo al principio secondo cui il giudizio sulla sussistenza del nesso di causalità tra violazione del dovere di buona fede ai sensi dell'articolo 1358 c.c. e danno allegato deve avvenire secondo il criterio della regolarità causale.

Inoltre, il motivo di ricorso non articola nessuna specifica censura alla affermazione della Corte d'appello secondo cui "il criterio di liquidazione del danno adottato dal collegio arbitrale non può formare oggetto di nullità ma, al più, di violazione di legge".

4.3.1. - In ogni caso, anche questo profilo di doglianza è infondato. Infatti, secondo l'orientamento di questa Corte, il giudice può fare ricorso al criterio della liquidazione equitativa del danno ex articolo 1226 c.c., ove ne sussistano le condizioni, anche senza domanda di parte, trattandosi di criterio rimesso al suo prudente apprezzamento (Cass., Sez. VI-3, 24 gennaio 2020, n. 1636); inoltre, in tema di arbitrato, si applicano i principi giurisprudenziali in tema di accertamento e liquidazione del danno, ivi compresa la liquidazione dei danni in via equitativa, tanto nell'ipotesi in cui sia mancata interamente la prova del loro preciso ammontare per l'impossibilità della parte di fornire congrui ed idonei elementi al riguardo, quanto nell'ipotesi di notevole difficoltà di compiere una precisa quantificazione (Cass., Sez. I, 14 febbraio 2014, n. 3558).

5. - Il quarto motivo del ricorso principale e' rubricato "violazione e falsa applicazione dell'articolo 829 c.p.c., comma 1, n. 11); articolo 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 4); omessa motivazione su un punto controverso e decisivo della causa". Con esso ci si duole che la denuncia di contraddittorieta' della motivazione del lodo sia stata dichiarata inammissibile dalla Corte d'appello. Secondo la ricorrente in via principale, la previsione di nullita' del lodo sarebbe applicabile anche nel caso, come quello di specie, in cui la contraddittorieta' emerga tra le varie parti della motivazione, ove sia tale da non far comprendere l'iter logico e giuridico sottostante la decisione. Rileva la ricorrente che, secondo il collegio arbitrale, si potrebbe parlare di condotta contraria a buona fede solo a partire dal 10 dicembre 2008 e fino al 16 dicembre 2008, data nella quale (OMISSIS) comunico' che non intendeva prorogare il termine, o al massimo fino al 31 dicembre 2008, data ultima per l'esercizio di tale facolta'; ma tale condotta - sempre ad avviso del collegio - non avrebbe nulla a che fare con il mancato avveramento della condizione. Non sarebbe dato comprendere in che cosa gli arbitri abbiano ritenuto sussistere una condotta illecita da parte di (OMISSIS), avendo lo stesso collegio affermato che (OMISSIS) non e' destinataria di alcun obbligo, ma solo titolare di un onere. Attesa l'ammissibilita' della censura, (OMISSIS) sostiene che la Corte d'appello sarebbe incorsa nel vizio di omessa motivazione ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5), avendo omesso ogni valutazione nel merito rispetto a quanto denunciato.

5.1. - Il motivo e' infondato.

In tema di arbitrato, la sanzione di nullita' prevista dall'articolo 829 c.p.c., comma 1, n. 11), per il lodo contenente disposizioni contraddittorie, va intesa nel senso che detta contraddittorieta' deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione ed il dispositivo, mentre la contraddittorieta' interna tra le diverse parti della motivazione, non espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullita' del lodo, puo' assumere rilevanza, quale vizio del lodo, soltanto in quanto determini l'impossibilita' assoluta di ricostruire l'iter logico e giuridico sottostante alla decisione per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale (Cass., Sez. I, 21 febbraio 2006, n. 3768; Cass., Sez. I, 5 febbraio 2021, n. 2747).

Correttamente la Corte d'appello, facendo applicazione del richiamato indirizzo giurisprudenziale, ha escluso la riconducibilita' del vizio rappresentato da (OMISSIS) nell'ambito della previsione della nullita' del lodo ai sensi dell'articolo 829 c.p.c., comma 1, n. 11).

Infatti, le parti della motivazione del lodo richiamate nell'atto di impugnazione dinanzi alla Corte d'appello e riprodotte nel ricorso per cassazione non denotano un iter argomentativo tale da risolversi in una non motivazione.

Da una parte, infatti, il collegio arbitrale, nel dichiarare infondata la domanda sub a) di (OMISSIS), riguardante la declaratoria della finzione di avveramento della condizione ex articolo 1359 c.c., ha ritenuto documentalmente provato "che la mancata convocazione della conferenza dei servizi, funzionale al rilascio dell'autorizzazione amministrativa al commercio, non sia avvenuta entro il 31 dicembre 2008 per motivi che prescindono dalla condotta di (OMISSIS)" (pag. 13 del lodo). Ancora, nell'accogliere le domande di (OMISSIS), gli arbitri hanno escluso che assuma rilievo la previsione della facolta' concessa, esclusivamente a (OMISSIS), di proroga del termine previsto, giacche', sotto questo profilo, (OMISSIS) non e' destinataria di

alcun obbligo, ma esclusivamente titolare di un onere, dovendosi escludere "la possibilita' di valutare il silenzio di (OMISSIS) alla stregua di una condotta omissiva" (pag. 15 del lodo). Il collegio arbitrale (pag. 18 del lodo) ha inoltre evidenziato che " (OMISSIS) ha, almeno sino al 10 dicembre 2008, correttamente adempiuto all'obbligo, previsto dall'articolo 2, di attivarsi e compiere ogni sforzo per ottenere l'autorizzazione amministrativa".

Rispetto a queste parti della motivazione, deve escludersi che sia in frontale contraddizione o antitesi, si' da rivelare una motivazione nel complesso non riconducibile al suo modello funzionale, l'argomentazione - alla base dell'accoglimento parziale della domanda sub c) di (OMISSIS), di cui al capo 6) del dispositivo - circa la non piena linearita' della condotta di (OMISSIS) a partire dal 10 dicembre 2008 e nei rapporti con (OMISSIS). Con la comunicazione del 16 dicembre 2008 - ha accertato il collegio arbitrale (v. pag. 18 e ss. del lodo) - (OMISSIS) ha tenuto un comportamento opposto a quello che era lecito attendersi dalla stessa, in contrasto con il dovere di comportarsi secondo buona fede, tenuto conto dell'obbligo di cui all'articolo 2 della convenzione generale e del preliminare: un contegno che, violando i doveri di lealta' e correttezza, ha influito sul mancato verificarsi dell'evento condizionante.

6. - Con il quinto motivo (violazione o falsa applicazione dell'articolo 823 c.p.c.; articolo 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4) la ricorrente - premesso di avere prospettato la nullita' del capo 6) del lodo per assenza di esposizione dei motivi, ovvero per la mancata esposizione di quegli specifici inadempimenti di (OMISSIS) che avrebbero configurato la violazione del dovere di buona fede durante i pochi giorni di dicembre 2008 - censura che non si riesca a comprendere in che cosa il collegio arbitrale abbia ritenuto sussistere una condotta illecita da parte di (OMISSIS), non potendo essere il suo silenzio, ovvero il mancato esercizio del diritto alla proroga. La Corte d'appello non avrebbe ritenuto la censura meritevole di vera motivazione, con cio' incorrendo a sua volta in un vizio denunciabile in sede di legittimita'.

6.1. - La censura e' priva di fondamento.

In tema di arbitrato, l'obbligo di esposizione sommaria dei motivi della decisione imposto agli arbitri dall'articolo 823 c.p.c., n. 5, il cui mancato adempimento integra la possibilita' di impugnare il lodo ai sensi dell'articolo 829 c.p.c., comma 1, n. 5, puo' ritenersi non soddisfatto solo quando la motivazione manchi del tutto o sia talmente carente da non consentire di comprendere l'iter logico che ha determinato la decisione arbitrale o contenga contraddizioni inconciliabili nel corpo della motivazione o del dispositivo tali da rendere incomprensibile la ratio della decisione (Cass., Sez. I, 18 dicembre 2013, n. 28218).

Attenendosi a questo principio di diritto, esente da censure si appalesa la statuizione della Corte territoriale, la quale ha evidenziato che il collegio arbitrale ha spiegato (pagg. 18 e 19 del lodo) in che cosa consiste la condotta censurabile di (OMISSIS).

Infatti, il lodo arbitrale, per un verso, ha individuato nella repentina decisione, comunicata alla controparte il 16 dicembre 2008, di non voler esercitare la facolta' di proroga del termine, in contrasto con la condotta fino ad allora tenuta, l'atto che ha certamente impedito a (OMISSIS) di conservare integre le proprie ragioni e che rappresenta una violazione del dovere di comportarsi secondo buona fede; per l'altro verso, ha

sottolineato che la condotta di (OMISSIS) e' stata contraddittoria e fonte di pregiudizio per (OMISSIS) e, nel riepilogare, in punto di diritto, gli approdi della giurisprudenza di legittimita', ha affermato di volerne fare applicazione.

7. - Il sesto mezzo lamenta "omessa pronuncia su di un motivo di gravame ex articolo 112 c.p.c.; articolo 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 4)". Il motivo si riferisce all'omessa pronuncia rispetto ai motivi quinto e sesto del gravame proposto da (OMISSIS). Osserva la ricorrente che la cassazione della pronuncia per i motivi gia' dedotti con il ricorso comporterebbe la necessaria riproposizione anche dei motivi di gravame non esaminati. Secondo (OMISSIS), la nullita' del capo 6) del lodo determinerebbe la conseguente nullita' parziale del capo 7) avente ad oggetto la parziale compensazione dei crediti; comporterebbe altresì l'annullamento del capo 8) del lodo avente ad oggetto la compensazione delle spese arbitrali e legali che devono seguire la soccombenza.

7.1. - Il motivo e' infondato.

Contrariamente a quanto prospettato dalla ricorrente, la Corte d'appello di Roma non ha omesso di pronunciare sul quinto e sul sesto motivo di impugnazione, riguardanti, rispettivamente, la prospettata nullita' del capo 7) del lodo, avente ad oggetto la parziale compensazione dei crediti, nonché del capo 8) del lodo, sulla disposta compensazione delle spese arbitrali e legali.

La Corte territoriale ha difatti dichiarato tali motivi infondati, in quanto dipendenti dall'accoglimento dei motivi precedenti, viceversa rigettati.

L'esplicita decisione sul punto esclude la configurabilita' del prospettato vizio di omessa pronuncia (cfr. Cass., Sez. III, 29 gennaio 2021, n. 2151).

8. - Con l'unico motivo di ricorso incidentale (violazione e falsa applicazione dell'articolo 829 c.p.c., comma 1, n. 5), (OMISSIS) si duole che la Corte d'appello, nel respingere il motivo di impugnazione incidentale, non abbia considerato l'evidenza di una chiara contraddittorietà tra la motivazione e il dispositivo del lodo. Sulla base della motivazione del lodo, il dispositivo non poteva che essere di accoglimento della domanda proposta da (OMISSIS), essendo stato acclarato che (OMISSIS) aveva tenuto una condotta che aveva certamente influito sul mancato verificarsi dell'evento condizionante e che, quindi, aveva impedito la verifica della condizione sospensiva, così manifestando un interesse contrario al suo verificarsi. Il collegio arbitrale avrebbe dovuto acclarare l'influenza determinante della condotta tenuta da (OMISSIS) ai fini del mancato avveramento della condizione sospensiva e, di conseguenza, dichiarare l'avveramento della condizione sospensiva ai sensi dell'articolo 1359 c.c..

8.1. - L'unico motivo di ricorso incidentale e' infondato.

La complessiva censura muove dal presupposto che, sulla base della motivazione, il dispositivo del lodo non poteva che essere di accoglimento della domanda proposta da (OMISSIS) sub a), ossia della domanda diretta ad accertare la verifica della condizione sospensiva per causa imputabile a (OMISSIS) ai sensi dell'articolo 1359 c.c.: e cio' avendo il collegio arbitrale acclarato che (OMISSIS) aveva tenuto una condotta che ha certamente influito sul mancato verificarsi dell'evento condizionante.

Contrariamente a quanto lamentato dalla societa' ricorrente in via incidentale, non ricorre la violazione denunciata, non essendo riscontrabile alcun contrasto tra le diverse parti della motivazione del lodo con efficacia causale sul dispositivo, ne' d'altra parte sussistendo una contraddittorieta' interna al tessuto motivazionale, tale da comportare l'assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale. La doglianza prospettata dalla societa' ricorrente in via incidentale non considera che il collegio arbitrale ha censurato la condotta di (OMISSIS) solo a partire dal 10 dicembre 2008, avendo per contro rilevato che " (OMISSIS) ha, almeno sino al 10 dicembre 2008, correttamente adempiuto all'obbligo, previsto dall'articolo 2, di attivarsi e compiere ogni sforzo per ottenere l'autorizzazione amministrativa".

Altro aspetto da mettere in rilievo e' che da quella data, e nei rapporti con (OMISSIS), la condotta di (OMISSIS) non e' stata del tutto lineare: manifestando repentinamente, in data 16 dicembre 2008, la volonta' di non voler proseguire nel rapporto, (OMISSIS) ha tenuto un comportamento opposto a quello che era lecito attendersi dalla stessa, alla stregua dell'articolo 1358 c.c..

Se la violazione del dovere di lealta' e correttezza ha "certamente influito sul mancato verificarsi dell'evento condizionante, a norma dell'articolo 1358 c.c.", resta "documentalmente provato... che la mancata convocazione della conferenza dei servizi, funzionale al rilascio dell'autorizzazione amministrativa, non sia avvenuta entro il termine del 31 dicembre 2008 per motivi che prescindono dalla condotta di (OMISSIS), al di la' del contegno da questa tenuto e degli obblighi dalla medesima assunti".

In questo contesto, nel quale accanto al riconoscimento del risarcimento del danno per violazione dell'articolo 1358 c.c. viene motivato il rigetto della richiesta declaratoria di finzione di avveramento ex articolo 1359 c.c., si appalesa esente da censure la statuizione della Corte territoriale che, nel dichiarare inammissibile la corrispondente censura, ha escluso che ricorra l'ipotesi della nullita' del lodo per vizi radicali della sua motivazione o per la sua intima contraddittorieta', sottolineando come in realta' la censura di (OMISSIS) mirasse ad una contestazione nel merito di aspetti motivazionali.

9. - Il ricorso principale e il ricorso incidentale sono, entrambi, rigettati.

L'esito del giudizio di cassazione giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese processuali.

10. - Poiche' il ricorso principale e quello incidentale sono stati proposti successivamente al 30 gennaio 2013 e sono, entrambi, rigettati, ricorrono i presupposti processuali per dare atto - ai sensi della L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17, che ha aggiunto al del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1-quater - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da

parte delle ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per le stesse impugnazioni, principale e incidentale, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale e dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale e per quello incidentale, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-bis, se dovuto.