



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**Il Tribunale, in persona del giudice istruttore dr. Gianni Sabbadini**

nelle cause riunite n.17105/2014 e n.12471/2015 Ruolo Generale, all'esito della discussione, visto il proprio provvedimento in data 12 maggio 2020, ha emesso ai sensi degli artt.420 e 447bis cpc la seguente

**s e n t e n z a**

viste le conclusioni delle parti;

visti ed esaminati gli atti;

rilevato che nella causa n.17105/2014 R.G. la società [REDACTED] conveniva in giudizio la società [REDACTED] intimando lo sfratto per morosità dall'immobile [REDACTED] sito in [REDACTED], concesso in locazione dalla ricorrente all'intimata con contratto 27.9.2010 regolarmente registrato;

rilevato che si costituiva la società [REDACTED] opponendosi alla domanda di convalida dello sfratto, deducendo di aver già rilasciato l'immobile e svolgendo domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per colpa del locatore e risarcimento dei danni;



rilevato che il giudice istruttore ai sensi dell'art.665 cpc ordinava entro il termine indicato il rilascio dell'immobile e disponeva il mutamento del rito (cfr. verbale di causa 25.9.2014) e alla successiva udienza la ricorrente società locatrice in relazione alla domanda riconvenzionale svolta dalla resistente società conduttrice eccepiva a verbale l'incompetenza del giudice ordinario stante l'esistenza di clausola compromissoria (cfr. verbale di causa 2.2.2015;

rilevato che nella successiva causa n.12471/2015 R.G. la società [REDACTED] proponeva opposizione al decreto ingiuntivo n. 3728/15 ordine n. 7018/15 ruolo del 19.5.2015 con cui il Tribunale di Brescia aveva ingiunto alla predetta società di pagare alla società [REDACTED] la somma di euro 258.277,00 oltre interessi e spese per canoni arretrati e non pagati, chiedendo che il decreto ingiuntivo fosse dichiarato nullo eccependo l'incompetenza del giudice ordinario stante l'esistenza di clausola compromissoria e svolgendo per il resto la medesima domanda riconvenzionale già svolta nel primo giudizio;

rilevato che il giudice istruttore alla luce dell'eccepita clausola compromissoria, sospendeva la provvisoria esecuzione già concessa ex art.642 cpc;

rilevato che successivamente le due cause venivano riunite avanti a questo giudice in quanto la prima causa avente ad oggetto la convalida di sfratto era stata originariamente assegnata ad un magistrato onorario mentre, a seguito della riunione, le due cause per complessità e valore dovevano essere trattate da un magistrato togato secondo le vigenti previsioni tabellari (cfr. provvedimento del giudice coordinatore della sezione 26.2.2016);

ciò premesso, va innanzitutto precisato che la riunione dei procedimenti non fa venir meno l'autonomia delle cause riunite nello stesso processo (cfr. Cass.n.18649/18, Cass.n.24086/10, Cass.n.2133/06, ecc.);



rilevato nel merito che relativamente alla prima causa n.17105/2014 R.G., la società ██████████ in relazione alla domanda riconvenzionale della conduttrice-resistente di risoluzione del contratto per colpa del locatore e risarcimento dei danni, ha eccepito a verbale, come sopra già visto, l'incompetenza del giudice ordinario stante l'esistenza di clausola compromissoria;

rilevato che nella seconda causa n.12471/2015 R.G. la società ██████████ ██████████ ha proposto opposizione a decreto ingiuntivo eccependo a sua volta l'incompetenza del giudice ordinario stante l'esistenza di clausola compromissoria e ripetendo anche in questo giudizio la citata domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per colpa del locatore e risarcimento dei danni cui la locatrice aveva già opposto l'eccezione di arbitrato nella prima causa;

rilevato che il citato contratto di locazione 27.9.2010 prevede espressamente al punto 19 che in caso di controversia le parti "concordano di risolvere ogni lite mediante ricorso ad un arbitro unico nominato d'accordo o in caso di disaccordo dal Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Monza" che deciderà in modo rituale con lodo inappellabile (cfr. doc. prodotto da entrambe le parti);

rilevato che il comportamento processuale delle parti, come sopra sintetizzato, volto ad eccepire strumentalmente l'eccezione di arbitrato per paralizzare la domanda avversaria, trova il suo limite nel principio di ragionevolezza che funge per il giudice da canone interpretativo degli atti e delle domande delle parti, non essendo ammissibile che il processo possa essere usato dalle parti come un "gioco rituale" in cui ognuna può dire una cosa e poi il suo contrario senza alcuna giuridica conseguenza;



rilevato che nel caso in esame in sede di conclusioni la società conduttrice dell'immobile, [REDACTED], senza fare alcuna distinzione tra le due cause riunite, ha chiesto in via preliminare che fosse dichiarata la nullità del decreto ingiuntivo opposto con riferimento alla domanda di pagamento dei canoni per la presenza della citata clausola compromissoria mentre la società locatrice [REDACTED] ha chiesto la conferma del decreto ingiuntivo e subordinatamente comunque la condanna della società [REDACTED] [REDACTED] al pagamento dei canoni nell'importo che sarebbe risultato ed il rigetto della domanda riconvenzionale formulata da questa, senza ripetere espressamente in relazione a detta domanda l'eccezione di arbitrato già formulata a verbale nella prima causa;

ritenuto perciò che in mancanza di espressi riferimenti, l'eccezione relativa alla clausola compromissoria non può dirsi rinunciata essendo stata espressamente richiamata dalla società conduttrice [REDACTED] in sede di precisazioni delle conclusioni;

rilevato che a sua volta la società locatrice [REDACTED] non ha espressamente rinunciato all'eccezione relativa alla clausola compromissoria sollevata a verbale nella prima causa;

ritenuto perciò alla luce del comportamento processuale delle parti che l'eccezione di incompetenza del giudice ordinario per l'esistenza della clausola compromissoria di arbitrato rituale appare fondata e meritevole di accoglimento alla luce della chiara previsione contrattuale sopra richiamata, non potendosi ritenerla rinunciata o abbandonata dalle parti;

rilevato che secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale quando è proposta opposizione a decreto ingiuntivo, si instaura un normale procedimento di cognizione e "se il debitore eccepisce la competenza arbitrale,



si verificano a seguito della contestazione, i presupposti fissati nel compromesso e conseguentemente viene a cessare la competenza del giudice precedentemente adito, il quale deve revocare il decreto ingiuntivo e rinviare le parti davanti al collegio arbitrale ovvero all'arbitro unico secondo i casi" (cfr. Cass.n.5265/11, Cass.n.8166/99, Cass.n.365/63);

rilevato che secondo il sopra citato canone di ragionevolezza in ordine all'interpretazione delle domande e delle eccezioni azionate dalle parti, la determinazione dell'importo dei canoni (per cui è stata eccepita formalmente la competenza arbitrale) presuppone l'accertamento della corretta esecuzione del contratto anche da parte del locatore, questione già oggetto della domanda riconvenzionale svolta dalla società conduttrice (per cui pure la società locatrice aveva a suo tempo eccepito la competenza arbitrale);

ritenuto perciò che l'eccezione di arbitrato svolta dalla società conduttrice [REDACTED] in via preliminare relativamente all'importo dei canoni arretrati assorbe anche la domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto e risarcimento dei danni con la conseguenza che, considerato anche il comportamento processuale equivoco della società locatrice [REDACTED], attesa l'esistenza della clausola compromissoria in relazione alle controversie derivanti dal contratto di locazione tra le parti sopra citato, va dichiarata l'incompetenza del giudice ordinario adito essendo devolute ad arbitrato rituale le controversie derivanti dal citato contratto di locazione tra la società [REDACTED] [REDACTED] e la società [REDACTED] [REDACTED], oggetto delle due cause qui riunite, con la conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto;

ritenuto infine quanto alle spese che, attesa la reciproca soccombenza e tenuto conto del comportamento strumentale tenuto dalle parti come sopra indicato, esse possono essere integralmente compensate;



**P.Q.M.**

il Tribunale in persona del giudice istruttore, definitivamente pronunciando, rigettata ogni altra contraria o diversa domanda e/o eccezione, così giudica:

- a) dichiara l'incompetenza del giudice ordinario adito essendo devolute ad arbitrato rituale le controversie derivanti dal contratto di locazione datato 27 settembre 2010 tra la società [REDACTED] [REDACTED] e la società [REDACTED] [REDACTED] oggetto delle due cause qui riunite;
- b) revoca conseguentemente il decreto ingiuntivo n. 3728/15 ordine n. 7018/15 ruolo del 19.5.2015 con cui il Tribunale di Brescia aveva ingiunto alla società [REDACTED] di pagare alla società [REDACTED] la somma di euro 258.277,00 oltre interessi e spese;
- c) spese compensate.

Così deciso in Brescia il 19 maggio 2020

Il giudice

Gianni Sabbadini

