

R.G. 81518/2019



**Repubblica Italiana**

In Nome del Popolo Italiano

**Tribunale Ordinario di Roma**

Sezione 6<sup>^</sup> Civile

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott. Daniele D'Angelo, all'udienza del 10/06/2021, all'esito della discussione orale ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

**(ex art. 429 comma 1<sup>^</sup> c.p.c.)**

nella causa civile di primo grado iscritta al n°81518 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2019 , avente ad oggetto "*intimazione di sfratto per finita locazione – uso diverso*", pendente

tra

ATAC S.P.A., (C. F. 06341981006), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, via Prenestina 45, presso l'Avv. FRANCESCA RAPONI e l'Avv. ROSATI GUIDO, che la rappresentano e difendono per procura a mezzo Notaio Tucci del 06.09.2019, rep. 9614, racc. 3235

attore

e

ROMA METROPOLITANE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, (C. F. 05397401000), in persona del liquidatore e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, via Giuseppe Ferrari 12, presso e nello studio dell'Avv. Antonino Romeo, che la rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione di nuovo Difensore

convenuto

**Motivi della Decisione**

Con atto di citazione iscritto a ruolo il 27.11.2019 l'A.T.A.C. S.p.A. ha intimato la finita locazione alla Roma Metropolitane s.r.l. in liquidazione osservando di aver concesso alla convenuta, con contratto del 29.12.2004, l'intero edificio sito in Roma, via Tuscolana 171/173 verso il canone locativo di € 18,00 al metro quadro oltre IVA. L'A.T.A.C. S.p.A. deduce che, con lettera del 24.02.2017 la Roma Metropolitane s.r.l. in liquidazione comunicava, con decorrenza dal 31.07.2017, il proprio recesso dal contratto di locazione alla data del 31.07.2017. A tutt'oggi la Roma Metropolitane s.r.l. in liquidazione detiene





l'immobile in parola. Da qui la richiesta di convalida per finita locazione.

Si è costituita Roma Metropolitane s.r.l. in liquidazione deducendo di aver proposto una rinegoziazione del canone di locazione e che la locatrice le avrebbe chiesto di recedere dal contratto al fine di procedere alla stipula di un nuovo accordo. Pertanto il recesso del 24.02.2017 sarebbe il frutto di questa richiesta dell'A.T.A.C. S.p.A. Successivamente, però, la locatrice non ha provveduto alla stipula di un nuovo contratto di locazione. Da qui la domanda riconvenzionale di annullamento del recesso.

Con ordinanza del 30.12.2019 il precedente giudicante ha rigettato la richiesta di emissione di ordine di rilascio e ha disposto il mutamento del rito concedendo i termini di cui all'art. 426 c.p.c.

L'A.T.A.C. S.p.A. ha depositato memoria il 28.08.2020 nella quale ha rassegnato le seguenti conclusioni: *"Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza rigettata, e per i motivi di cui in narrativa, così provvedere: - In via principale, previo accertamento della legittimità della risoluzione contrattuale comunicata con nota del 24/02/2017, dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione a far data dal 1° agosto 2017 e, per l'effetto, emettere nei confronti di Roma Metropolitane un'ordinanza di rilascio dell'immobile sito in Roma, via Tuscolana nn. 171/173, libero da cose e persone e/o ogni altro provvedimento ritenuto utile e necessario per l'immediato rilascio dello stabile occupato sine titolo. - In via subordinata, nella denegata ipotesi che si ritenga nulla la risoluzione del contratto e quindi si reputi che questo si sia rinnovato fino al 31/01/2023, accertata l'imponente morosità maturata, emettere nei confronti di Roma Metropolitane un'ordinanza di rilascio immediato dell'immobile sito in Roma, via Tuscolana nn. 171/173, libero da cose e persone e/o ogni altro provvedimento ritenuto utile e necessario l'immediato rilascio dell'immobile occupato. - In via ulteriormente subordinata, in entrambe le ipotesi di cui sopra, emettere nei confronti di Roma Metropolitane un'ordinanza di rilascio dell'immobile sito in Roma, via Tuscolana nn. 171/173, libero da cose e persone, con un termine coincidente con quello specificato nel piano di rilascio depositato da controparte (cfr. All. 30 bis del fascicolo di Roma Metropolitane). Con vittoria di spese ed onorari".*

Nella sostanza l'A.T.A.C. S.p.A. ha ribadito la domanda spiegata nell'atto di citazione avanzando, in via subordinata, l'ulteriore domanda di risoluzione del contratto per inadempimento deducendo l'omesso pagamento dei canoni di locazione per € 3.061.750,00.

La Roma Metropolitane s.r.l. in liquidazione ha depositato memoria integrativa il 11.09.2020 rassegnando le seguenti conclusioni: *"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta*



ogni avversa difesa, eccezione e conclusione, preso atto del mancato esperimento della mediazione, a) in via pregiudiziale e/o preliminare: - dichiarare l'incompetenza del Tribunale ovvero improcedibile ed inammissibile il presente procedimento e, per l'effetto, adottare ogni consequenziale provvedimento, condannando la parte ricorrente per responsabilità processuale aggravata ove ne ricorrano i presupposti di legge; - dichiarare improcedibili ed inammissibili tutte le domande di parte ricorrente, ivi compresa, nello specifico, la domanda di sfratto per morosità in quanto nuova e modificativa rispetto alla domanda relativa prima fase del presente giudizio. b) Nel merito: - rigettare le domande di convalida di sfratto in quanto infondate, in fatto e diritto, per tutti i motivi esposti in narrativa; in via riconvenzionale: - annullare il recesso manifestato da Roma Metropolitane S.r.l. in liquidazione con nota prot. RM n. 1404 del 24 febbraio 2017 e, per l'effetto, - accertare e dichiarare la validità e l'efficacia del contratto di locazione del 29/12/2004, rinnovatosi in data 01/02/2017 e con scadenza al 31/01/2023; in via subordinata: - in ragione della rilevanza e delle responsabilità che gravano sulla Società intimata, alla luce del crono programma depositato e della condotta contraria ai doveri di buona fede e correttezza di ATAC, concedere a Roma Metropolitane srl in liquidazione, un termine congruo per liberare l'immobile e fissare la data del rilascio a data il più lontano possibile. n vittoria di spese, competenze e accessori".

In via preliminare la Roma Metropolitane s.r.l. in liquidazione eccepisce il mancato esperimento del tentativo di mediazione e l'esistenza di una clausola di arbitrato irrituale all'art. 22 del contratto.

Accertato che le parti hanno esperito il tentativo obbligatorio di mediazione come da deposito del 03.12.2020 deve essere affrontata l'ulteriore eccezione di rito della convenuta. Infatti, l'organo giudicante, nella fase decisionale, è tenuto a rispettare l'ordine previsto dal codice di rito nelle diverse questioni da affrontare. Tale ordine prevede l'esame dapprima delle questioni pregiudiziali, poi del merito della causa (art. 276, secondo comma c.p.c.); fra le prime la precedenza è accordata alle questioni relative alla giurisdizione e alla competenza, poi alle pregiudiziali di rito, indi alle preliminari di merito, infine al merito in senso stretto (art. 179, primo comma, nn. 1, 2 e 3 c.p.c.) (Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 26242 e 26243 del 12 dicembre 2014).

Per vero deve evidenziarsi come l'art. 22 del contratto di locazione (cfr. allegato 1 all'atto di citazione) recita che "Qualsiasi controversia concernente il presente contratto – comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione – sarà risolta mediante arbitrato irrituale. A tal fine le Parti, di comune accordo, procederanno alla nomina di un arbitro unico. In caso di disaccordo, la nomina sarà effettuata dal Presidente del Tribunale



civile di Roma. L'Arbitro Unico deciderà secondo equità nel termine di 90 giorni, decorrenti dal momento in cui è insorta la controversia; la sua decisione viene fin d'ora riconosciuta dalle Parti come espressione della loro stessa volontà contrattuale". Da notarsi che la clausola compromissoria è stata fatta oggetto di separata sottoscrizione, oltre a quella posta in calce al contratto.

Non sussistono contestazioni riguardo alla qualificazione della clausola come di arbitrato irrituale. Come noto la Suprema Corte chiarisce che le controversie in materia di locazione si riferiscono a diritti disponibili e, pertanto, possono essere devolute alla cognizione arbitrale. Anche l'ultimo limite, previsto dall'art. 54 della L. 392/78 e relativo alle sole controversie di aggiornamento del canone, è venuto meno per la sua abrogazione come chiarito dalla Suprema Corte secondo la quale "È valida la clausola compromissoria con cui siano deferite ad arbitri stranieri le controversie in materia di aggiornamento del canone di locazione di un immobile destinato ad uso diverso da quello abitativo, atteso, da un lato, che l'art. 54 della l. n. 392 del 1978, che poneva un divieto di compromettibilità in arbitri di tali controversie, deve ritenersi abrogato ad opera dell'art. 14, comma 4, della l. n. 431 del 1998 anche con riferimento alle locazioni non abitative; e considerato, dall'altro, che il carattere inderogabile della disciplina dettata in tema di aggiornamento del canone dagli artt. 32 e 79 della l. n. 392 del 1978, sebbene funzionale ad evitare un'elusione preventiva dei diritti del conduttore, non determina l'indisponibilità degli stessi una volta che siano sorti e possano essere fatti valere, sicché le relative controversie non soggiacciono al divieto di compromettibilità previsto dall'art. 806 c.p.c" (Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 14861 del 15.06.2017). D'altra parte che le controversie in materia locatizia sia devolvibili agli arbitri trova conferma in tutta la giurisprudenza della Suprema Corte secondo la quale "Con riguardo ad un contratto di locazione, per cui sia prevista in forza di clausola compromissoria la cognizione di arbitri per le relative controversie, questa trova limite nel procedimento di convalida di sfratto, per cui sussiste la competenza funzionale ed inderogabile del pretore quanto alla fase di cognizione sommaria che si conclude con una pronuncia di convalida (art. 663 cod. proc. civ.) o con l'ordine provvisorio di rilascio (art. 665 cod. proc. civ.), tal che, quando sia proposta opposizione da parte dell'intimato conduttore ed il procedimento speciale si sia trasformato in ordinario processo di cognizione, non esiste alcuna preclusione per la deferibilità agli arbitri di questa seconda fase del procedimento in attuazione della clausola compromissoria" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 387 del 1991). Nel caso di specie, esaurita la fase a cognizione sommaria, deve essere affrontata l'eccezione della convenuta.



Come rilevato la clausola compromissoria è contenuta nel contratto di locazione stipulato nel 29.12.2004, anteriormente alla riforma di cui al D. Lgs. 40/2006. Tale fattispecie è stata esaminata dalla Suprema Corte la quale ha chiarito che *“Inapplicabile, dunque, alla fattispecie in esame la disciplina normativa riformata dell’arbitrato rituale, osserva il Collegio che, nel regime precedente alla riforma del Dlgs n. 40/2006, la clausola compromissoria deve, in mancanza di espressa volontà contraria, essere interpretata nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le controversie che si riferiscono a pretese aventi la loro “causa petendi” nel contratto medesimo (cfr. Corte cass. Sez. 1, Sentenza n. 28485 del 22/12/2005) e che la dizione generica di deferimento in arbitri di tutte le controversie in materia di interpretazione o di applicazione del contratto, va intesa in senso estensivo, come riferita non solo alle questioni di validità e di esecuzione del contratto ma anche alla fase patologica del rapporto -inadempimento, risoluzione e risarcimento dei danni- (cfr. Corte cass. Sez. 2, Sentenza n. 13531 del 20/06/2011; id. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 15068 del 10/09/2012), fermo restando sempre il diretto collegamento della domanda al rapporto contrattuale, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi “causa petendi” nel contratto medesimo, con esclusione, quindi, delle controversie che in quel contratto hanno unicamente un presupposto storico”* (Corte di Cassazione, ord. n. 28011 del 2019, parte motiva). Nel caso di specie tutte le domande poste dalle parti rientrano nella dizione della clausola compromissoria: sia quelle di risoluzione che di annullamento. Come visto la clausola ricomprende tutte le questioni relative alla validità, risoluzione ed esecuzione del contratto.

In conclusione le domande dell’A.T.A.C. S.p.A. e la domanda riconvenzionale della Roma Metropolitane s.r.l. in liquidazione devono essere dichiarate improponibili per la presenza della clausola compromissoria.

Stante la pronuncia di mero rito che ha travolto sia le domande dell’attrice che la riconvenzionale della convenuta, si ritiene opportuno procedere alla compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

Dichiara improponibili le domande di A.T.A.C. S.p.A. e la domanda riconvenzionale di Roma Metropolitane s.r.l. in liquidazione;

compensa le spese di lite.

Roma li 10/06/2021

il giudice

Dott. Daniele D’Angelo

