



REPUBBLICA ITALIANA
NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE SESTA CIVILE

In persona della Dott.ssa Manuela Scoppetta, in funzione di giudice monocratico, nella causa iscritta al n. 50419 dell'anno 2020 e vertente

TRA

FRAM INVESTIMENTI SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore, parte elettivamente domiciliata in Roma, Corso d'Italia n. 102, presso lo studio dell'Avv. GERVASI NICOLETTA, che la rappresenta e difende come da procura in atti

ATTORE

E

HOTEL VILLA SCIARRA SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore, parte elettivamente domiciliata in Latina, via Nascosa n. 4640, presso lo studio dell'Avv. RUGGERI ROMANO, che la rappresenta e difende come da procura in atti

CONVENUTO

OGGETTO: intimazione di sfratto per morosità

All'udienza del 30.03.2022, a seguito della discussione orale della causa, pronuncia ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

la Società Hotel Villa Sciarra Srl è stata convenuta in giudizio con atto di citazione per intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione di convalida innanzi al Tribunale Civile di Roma Sezione VI, con udienza fissata in data 23.07.2020 per la morosità di canoni da Marzo 2020 a Giugno 2020 e per oneri accessori relativi all'annualità del 2019 e del I^o e II^o trimestre 2020, così per un importo complessivo di € 14.608,92, relativamente ad un contratto di locazione stipulato tra le parti avente ad





oggetto un immobile sito in Roma, Via Velletri n. 35, posto al piano primo e contraddistinto con l'interno 2, il tutto *“secondo il contratto sottoscritto in data 18.12.2015, ovvero in quel diverso importo di € 1.608,92 se fosse valida la scrittura privata del 27.04.2016”*.

L'intimata si costituiva chiedendo il rigetto dell'intimazione di sfratto per morosità.

L'intimante insisteva per la risoluzione del contratto di locazione e il Giudice, a fronte dell'opposizione, denegato per l'immediato ogni provvedimento provvisorio in ordine al rilascio dell'immobile, disponeva il mutamento del rito ai sensi dell'articolo 667 e 426 cpc con termini di 30 giorni prima dell'udienza per deposito di memorie integrative per la Società Fram Investimenti Srl e 10 giorni prima di tale udienza per deposito di memorie della Società Hotel Villa Sciarra Srl.

In via preliminare parte convenuta sollevava eccezione di competenza arbitrale (inammissibilità'/improcedibilità'/improponibilità') del presente giudizio per difetto di giurisdizione ed incompetenza del giudice adito in favore del collegio arbitrale secondo il disposto ex art.20 del contratto di locazione, nel quale era così stabilito *“in caso di controversia o semplicemente, di diversa interpretazione delle norme e dei patti che disciplinano il presente contratto, ad eccezione degli obblighi di cui all'art.5, le parti di comune accordo decidono di avvalersi, ai fini della risoluzione delle problematiche insorte, all'esito di un lodo arbitrale (c.d. Clausola compromissoria), così come disciplinato dagli artt.806-840 cpc”*.

Argomenta dunque l'opponente che il detto articolo non include il ricorso al Collegio Arbitrale solo nel caso sancito dall'art.5 del contratto di locazione, ovvero sia la possibilità per la parte locatrice di esercitare la risoluzione di diritto ex art. 1456 e 1457c.c., da comunicare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno in caso di mancato o ritardato pagamento dei canoni e degli oneri.

Tutti gli altri casi di controversia, pertanto al di fuori dell'esercizio della risoluzione di diritto esercitata nei modi previsti dall'art. 5, devono essere risolti attraverso la clausola compromissoria.

Di contro, sostiene parte convenuta, la Società Fram investimenti Srl ha avanzato con l'intimazione di sfratto per morosità e citazione di convalida una ordinaria domanda ex articolo 1453 c.c. con cui nell'atto si rappresenta la morosità dei canoni oltre che degli oneri accessori e si





chiede la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione senza null'altro aggiungere. E dunque, prosegue, *“la domanda proposta dalla Società intimante si configura come un'ordinaria domanda di risoluzione del contratto ex art. 1453 c.c. con richiesta di una sentenza costitutiva, rientrante in tal modo tra le fattispecie previste dall'articolo 20 del contratto di locazione, le quali tutte demandando la loro "cognitio causae" al collegio arbitrale.*

A conferma di quanto sostenuto, viene richiamato l'articolo n. 1.1 del Protocollo del Tribunale di Roma che così recita:

*"1.1. Clausola compromissoria e procedura di sfratto non opera per la fase sommaria: l'esistenza di una clausola arbitrale, non priva il giudice ordinario ad emettere i provvedimenti immediati (rilascio ex art., 665 c.p.c o convalida sussistendone i presupposti) ma **lo obbliga, in caso di mutamento del rito, una volta chiusa la fase sommaria, a declinare con sentenza la propria competenza, dichiarando sussistente per il merito quella arbitrale, incombendo poi alle parti di attivarsi per l'effettivo svolgimento del relativo giudizio**".*

Questo Tribunale invero, recependo gli orientamenti della giurisprudenza di legittimità a riguardo (**Cass. civ., Sez. III, 23 giugno 1995, n. 7127; conforme, Cass. civ., Sez. III, 16 gennaio 1991, n. 387; Cass. sent. n. 10127**), si è già pronunciato in un caso del tutto analogo a quello che ci occupa, vigente tra le stesse parti, avente ad oggetto il medesimo contratto di locazione ed avente anch'esso ad oggetto un'intimazione di sfratto per morosità, dichiarando definitivamente l'incompetenza del Tribunale adito in favore del Collegio Arbitrale (Sent. N. 10922/2019 Dott.ssa M.F. Febbraro).

La difesa della Fram Investimenti Srl aveva presentato in quella sede le stesse doglianze che sono state riproposte in questo giudizio sulla non applicabilità della clausola compromissoria intervenuta tra le parti, respinte dalla sentenza.

Tale sentenza non è stata appellata dalla Fram Investimenti Srl, la quale poi ha attivato la procedura arbitrale con la nomina del suo arbitro e l'istanza al Tribunale di Roma per la nomina del Presidente del Collegio Arbitrale.

Ci si deve conformare in effetti alle considerazioni riportate nelle detta sentenza e nello specifico *“...omissis....nella fattispecie, appare idonea ex*





art. 279, comma 2, c.p.c. a definire il giudizio (introdotto in data posteriore al 4.7.2009 e, dunque, dopo l'entrata in vigore delle riforme disposte dalla legge 18 giugno 2009 n.69) l'eccezione pregiudiziale di incompetenza formulata dalla parte intimata convenuta nella prima difesa e, segnatamente, nella comparsa di costituzione e risposta per essere competente un collegio arbitrale ex art. 20 del contratto di locazione stipulato tra la Fram Investimenti S.R.L., in persona del l.r.p.t., e l'Hotel Villa Sciarra s.r.l., in persona del l.r.p.t., in data 18.12.2015 e registrato in data 15.1.2016, avente ad oggetto l'immobile sito in Roma alla Via Velletri n.35 int.3, piano 1, 110 mq. oltre cantina.

Nella fattispecie s'impone una declaratoria di difetto di competenza dell'Autorità adita, in relazione alla domanda azionata dalla Fram Investimenti S.R.L., in persona del l.r.p.t., con richiesta di convalida di sfratto e condanna al rilascio, tesa ad ottenere dall'Hotel Villa Sciarra s.r.l. il rilascio dell'immobile ed il versamento del corrispettivo per il godimento dell'immobile (v. Tribunale Roma, Sezione 6 civile Sentenza 31 gennaio 2018, n. 2402, secondo cui: "La domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ancorché non sia stata formulata espressamente del locatore, è implicitamente contenuta e quindi tacitamente proposta con l'istanza di convalida dello sfratto con la conseguenza che, in esito al giudizio a cognizione ordinaria susseguito alla trasformazione dell'originario procedimento per convalida, il giudice deve statuire sulla domanda di risoluzione").

..... omissis.....All'art. 20 del contratto di locazione allegato in atti (v. fascicoli di entrambe le parti) è previsto che: «...In caso di controversia o semplicemente di diversa interpretazione delle norme e dei patti che disciplinano il presente contratto, ad eccezione degli obblighi di cui all'art.5, le parti di comune accordo decidono di avvalersi ai fini della risoluzione delle problematiche insorte, all'esito di un lodo arbitrale (cd. Clausola compromissoria), così come disciplinato dagli artt. 806 e 840 c.p.c. ...».

Sulla scorta di ciò la parte intimata, all'atto della costituzione nel giudizio di opposizione alla convalida di sfratto ha, preliminarmente, eccepito l'improcedibilità della domanda di risoluzione e di condanna.

Il Tribunale adito ha aderito all'indirizzo consolidato sancito dalla giurisprudenza di legittimità (v. espressamente, Cassazione Civile n. 387



del 1991 e dalla conforme Cassazione Civile, n. 7127 del 1995) secondo cui: "...fra le controversie non deferibili ad arbitri rientrano tutte quelle per le quali è prevista la competenza funzionale ed inderogabile del giudice ordinario, come, in particolare, i procedimenti speciali di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione e di sfratto per morosità, previsti dagli articoli 657 e 658 c.p.c., che appartengono alla competenza funzionale del pretore...", ed infatti il Tribunale, in funzione di Giudice Unico, ha disatteso, sia pure limitatamente alla fase di cognizione sommaria, l'eccezione di incompetenza, essendo inapplicabile alla stessa l'eventuale clausola compromissoria che non priva tuttavia il G.U. della competenza ad emettere i provvedimenti immediati (ivi compresa la eventuale concessione del termine di grazia ex art. 55 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, che appartiene alla prima fase del procedimento di sfratto per morosità).

Data l'ampiezza della previsione di cui all'art. 20, non appare revocabile in dubbio che esso è sicuramente idoneo a ricomprendere anche la causa in questione, mirando l'azione ad ottenere la risoluzione del contratto e l'esecuzione degli obblighi contrattualmente assunti da ciascuna parte.

Sulla scorta delle considerazioni svolte non può che ritenersi fondata l'eccezione di rito, mossa dalla parte intimata, relativa all'esistenza di una clausola compromissoria in base alla quale le controversie insorte tra le parti dovrebbe essere risolte da un arbitro unico o collegiale.

Al lume di tutte le considerazioni che precedono deve dichiararsi l'incompetenza dell'Autorità adita.

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Roma, sezione sesta civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda come proposta in narrativa, nel contraddittorio delle parti, ogni contraria domanda, istanza, deduzione, eccezione disattesa, così provvede:

1. dichiara, per le ragioni di cui in motivazione, l'incompetenza del Tribunale adito ex. art. 819 ter c.p.c., in favore del Collegio Arbitrale, su tutte le domande proposte nel presente giudizio di cognizione ordinaria, ex art. 20 del contratto di locazione stipulato tra le parti in data 18.12.2015, registrato in data 15.01.2016 al n. 000682-serie 3T;
2. dichiara, per le ragioni di cui in motivazione, l'assorbimento nella pronuncia di rito di ogni altra questione controversa tra le parti;





3. fissa in mesi tre il termine per la riassunzione del giudizio di cognizione ordinaria dinanzi agli arbitri indicati nella convenzione contrattuale di arbitrato;

4. dichiara l'integrale compensazione delle spese di lite, sia della fase sommaria che della fase del giudizio di cognizione ordinaria tra le parti costituite;

Così deciso in Roma 30.03.2022

Il Giudice

Dott.ssa Manuela Scoppetta

Arbitrato in Italia

