



N. 16798/2022 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

*Il Tribunale,*

*nella persona del Giudice Dr.ssa Francesca Maria Ferruta,*

*ha pronunciato la seguente*

**SENTENZA**

*nella causa civile di I Grado iscritta al N. 16798/2022 R.G. promossa dalla:*

*Società **GNOLI VITTORIO RE S.R.L.** (C.F. e P. IVA 10212400153), in persona del L.R. pro-tempore, Signor Andrea Gnoli, con sede in Arluno (MI), via per Santo Stefano Ticino snc, rappresentata e difesa dall'Avv. Rosa Alba Nunziata, presso il cui Studio professionale sito in Monza, via San Gottardo nr. 91, è elettivamente domiciliata;*

**INTIMANTE-RICORRENTE**

*contro la*

*Società **ROGER LOGISTICS IMPRESA CONSORTILE A R.L.** (P. IVA 07263410966), in persona dell'Amministratore Unico e L.R. pro-tempore, Ing. Eleonora Piccolo, con sede in Milano, via Marco Fabio Quintiliano nr. 11, rappresentata e difesa dall'Avv. Amedeo Rosboch, presso il cui Studio professionale è elettivamente domiciliata;*

**INTIMATA-RESISTENTE**

**OGGETTO:** *incompetenza del Tribunale a favore del Collegio Arbitrale*

**CONCLUSIONI:**

*per parte ricorrente: p.v. udienza in data 14.7.2022 - da intendersi qui integralmente trascritto nella parte contenente le conclusioni -;*





*per parte resistente: p.v. udienza del 14.7.2022 - da intendersi qui integralmente trascritto nella parte contenente le conclusioni-.*

### **MOTIVI DELLA SENTENZA**

*In data 16.02.2014, la società Gnoli Vittorio Re S.r.l. (di seguito, "Gnoli"), in qualità di locatrice, e la società Roger Logistics Impresa Consortile a r.l. (di seguito, "Roger"), in qualità di conduttrice, sottoscrivevano un contratto di locazione ad uso commerciale (registrato il 29.01.2015), avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, via Marco Fabio Quintiliano nr. 15, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio nr. 488, mappali nnr. 67-123, subalterni nnr. 1 e 2 (cfr. doc. nr. 2, fascicolo di parte intimante). Tale contratto prevedeva una durata di anni 6, con decorrenza dal 01.02.2014 sino al 31.01.2020, tacitamente rinnovabile per ulteriori 6 anni, con un canone di locazione annuo pari a € 144.000,00, da corrispondere in nr. 12 rate mensili posticipate. Esso prevedeva altresì all'art. 10 una clausola compromissoria.*

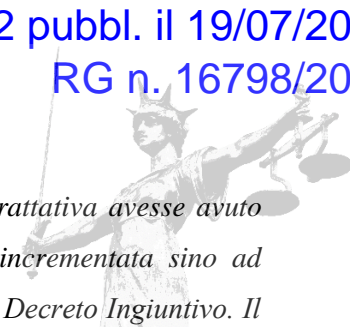
*La Società conduttrice si rendeva morosa nel pagamento dei canoni a partire dal luglio 2021, accumulando un debito pari ad € 73.200,00 (alla data dell'intimazione di sfratto).*

*Per tale motivo, Gnoli intimava lo sfratto per morosità e contestualmente citava in giudizio Roger, al fine di ottenere la convalida di sfratto, la condanna della conduttrice al rilascio immediato dell'immobile e l'emissione di un Decreto Ingiuntivo per l'importo della morosità, ovvero, in caso di opposizione, l'emissione di un'Ordinanza di rilascio provvisoriamente esecutiva e la risoluzione del contratto di locazione.*

*La Società Roger proponeva opposizione, eccependo, in via pregiudiziale, la competenza arbitrale della controversia, stante la disposizione cui all'art. 10 del contratto di locazione. In via preliminare, la conduttrice lamentava il mancato esperimento della procedura di Mediazione obbligatoria e la mancanza di legittimazione attiva della Società Gnoli, essendo l'immobile di proprietà di Leasint S.p.A., la quale lo aveva concesso in locazione finanziaria alla Società intimante (cfr. doc. nr. 3, fascicolo di parte intimante). Nel merito, la stessa Società affermava di non aver versato l'intero ammontare dovuto a causa delle difficoltà economiche derivanti dalle misure promulgate dal Governo in risposta alla situazione epidemiologica da Covid-19. L'intimata chiedeva, dunque, dichiararsi l'incompetenza del Tribunale di Milano, ovvero, in subordine, concedere il termine per esperire la procedura di Mediazione e rigettare tutte le domande avversarie.*

*All'udienza di convalida dello sfratto in data 21.02.2022, il Procuratore di parte intimante chiedeva concedersi un termine per depositare una memoria di replica e per effettuare delle trattative stragiudiziali con la controparte. Il Giudice acconsentiva, fissando udienza il g. 14.04.2022 per verificare l'esito delle trattative stragiudiziali.*





All'udienza del 14.04.2022, i Procuratori delle parti evidenziavano come nessuna trattativa avesse avuto luogo. Il Procuratore di parte intimante dichiarava il persistere della morosità, incrementata sino ad €107.388,67, insistendo nell'emissione dell'Ordinanza di convalida dello sfratto e del Decreto Ingiuntivo. Il Procuratore di parte intimata si opponeva all'emissione di entrambi i provvedimenti, eccependo la carenza di legittimazione attiva dell'intimante, nonché la preclusione costituita dalla clausola compromissoria. La Difesa di controparte affermava che la proprietà (Leasint S.p.A.) avesse avallato il procedimento di sfratto (cfr. doc. nr. 4, fascicolo di parte intimante) e che la clausola arbitrale non impediva di agire in sede sommaria.

Il Giudice, accertata la legittimazione attiva di parte intimante, rilevato come l'opposizione non fosse fondata su prova scritta, emetteva Ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. (con riserva delle eccezioni di parte convenuta), con la quale ordinava alla Società conduttrice il rilascio dell'immobile, fissando per la esecuzione la data del 26.05.2022; disponeva, inoltre, il mutamento del rito, concedendo alle parti i termini per l'integrazione degli atti ed il deposito di documenti (sino al 05.05.2022 e sino al 26.05.2022); fissava, infine, l'udienza ex art. 420 c.p.c. il g. 21.06.2022.

La parte ricorrente depositava una memoria integrativa ex art. 426 c.p.c., affermando la propria legittimazione attiva, anche in ragione dell'autorizzazione a intraprendere il procedimento di sfratto da parte della Società Leasint S.p.A.. In secondo luogo, sosteneva l'inapplicabilità della clausola compromissoria e dell'obbligo di Mediazione ai procedimenti sommari, come lo sfratto per morosità, di competenza inderogabile del Tribunale, mentre affermava che, in seguito al mutamento del rito, il Giudice dovesse dichiarare la propria incompetenza a favore del Collegio Arbitrale. Infine, Gnoli dichiarava che l'inadempimento di Roger fosse imputabile alla stessa, essendo la morosità afferente ai mesi da luglio 2021 a maggio 2022, ovvero a periodi di tempo non caratterizzati da restrizioni a contrasto alla pandemia da Covid-19. La ricorrente concludeva chiedendo di dichiarare l'incompetenza del Giudice in favore della competenza arbitrale, di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione e di condannare la resistente al pagamento di € 133.200,00 a titolo di canoni arretrati.

La parte resistente presentava altresì una memoria integrativa, dove ribadiva le conclusioni cui all'atto di opposizione.

All'udienza del 21.06.2022, i Procuratori delle parti chiedevano l'accoglimento dell'eccezione di incompetenza funzionale del Tribunale a favore del Collegio Arbitrale e la fissazione dell'udienza di discussione orale su tale questione. Il Giudice, con Ordinanza riservata, fissava per l'incombente l'udienza del 14.7.2022.

All'esito di tale udienza, il Giudice, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, procedeva alla lettura del dispositivo, fissando il termine di gg. 15 per il deposito della Sentenza con la parte motiva.





*L'eccezione pregiudiziale di incompetenza del Tribunale in favore del Collegio Arbitrale deve essere accolta.*

*Difatti, il contratto di locazione concluso tra le parti in data 16.02.2014 prevede all'art. 10 la clausola compromissoria che recita: "Ogni conflitto o contrasto che potesse sorgere tra le parti, relativi all'interpretazione e/o esecuzione e/o risoluzione del presente contratto saranno sottoposti alla valutazione di un collegio di tre arbitri nominati uno da ciascuna delle parti ed il terzo dai primi due d'accordo o, in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Milano ad istanza della parte più diligente. Il Presidente del Tribunale di Milano provvederà inoltre alla nomina dell'arbitro della parte che non vi abbia provveduto entro trenta giorni dalla richiesta dell'altra parte. Il collegio così composto deciderà ritualmente secondo diritto. Fermo restando quanto disposto al punto precedente, si conviene che ogni eventuale procedimento giudiziario avente ad oggetto non passibile di compromissione e comunque relativo al presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Milano".*

*L'oggetto del giudizio riguarda l'inadempimento della parte resistente al pagamento dei canoni locatizi dal mese di luglio 2021 in avanti, per un ammontare complessivo di € 133.200,00.*

*Il mancato pagamento dei canoni costituisce una circostanza attinente all'esecuzione del contratto di locazione, pertanto, ai sensi della clausola arbitrale sopra riportata, la relativa controversia deve essere devoluta al Collegio Arbitrale.*

*Si consideri, inoltre, che la presenza di una clausola arbitrale non priva il Giudice di emettere provvedimenti immediati nel corso della fase sommaria, dunque è fatta salva l'Ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c., con riserva delle eccezioni di parte convenuta, immediatamente esecutiva, emessa in data 14.4.2022.*

*Le ulteriori domande ed istanze formulate dalle parti sono, invece, assorbite dalla suddetta statuizione.*

*Stante la concorde richiesta delle parti di accoglimento della eccezione pregiudiziale di incompetenza del Tribunale, sussistono giusti motivi per compensare le spese di lite tra le parti.*

**P.Q.M.**

*Il Giudice, definitivamente pronunciando, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così provvede:*

- 1) dichiara l'incompetenza del Tribunale di Milano in favore del Collegio Arbitrale, come previsto dall'art. 10 del contratto di locazione concluso dalle parti in data 16.02.2014;*
- 2) dispone la riassunzione della causa dinanzi al Collegio Arbitrale di cui al punto che precede entro i termini di legge;*
- 3) compensa le spese di lite tra le parti;*





4) (fissa il termine di gg. 15 per il deposito della Sentenza con la parte motiva).

Milano, così deciso in data 14.7.2022

*Il Giudice*

*Dr.ssa Francesca Maria Ferruta*

Arbitrato in Italia

