

N. R.G. 264/2019 (che porta riunita la N. 270/19 R.G.)



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**CORTE DI APPELLO di PERUGIA**  
**SEZIONE CIVILE**

nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Claudia Matteini	Presidente
dott. Simone Salcerini	Consigliere Relatore
dott. Paola De Lisio	Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. R.G. 264 /2019 (che porta riunita la N. 270/19 R.G.)

promossa da:

MARCO MAURI (C.F.MRAMRC65H29H501I), con il patrocinio dell'avv. ASSENNATO LAURA e dell'avv. UNGER PAOLA, elettivamente domiciliato presso il loro studio in Roma, viale G. Cesare n.223;

APPELLANTE (N.264/19 R.G.) e APPELLATO (N.270/19 R.G.)

contro

CARLA SANTELLI (C.F.SNTCRL33R67I921C), con il patrocinio dell'avv. RANALLI GIOVANNI e dell'avv. FIORELLI FEDERICA, elettivamente domiciliato in Perugia,



via Fani n.14, presso lo studio dell'Avv. RICCI ALESSANDRO;

APPELLATO (N.264/19 R.G.) e APPELLANTE (N.270/19 R.G.)

avente ad

## OGGETTO

*Altri istituti del diritto delle locazioni*

### CONCLUSIONI DEI PROCURATORI DELLE PARTI

come in atti

#### Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con sentenza n.780/18, emessa il 12.10.18, il Tribunale di Spoleto, pronunciando sulla causa di intimazione di sfratto per morosità promossa da Santelli Carla nei confronti del conduttore Mauri Marco, dichiarava la nullità della clausola compromissoria di cui all'art.11 del contratto di locazione del 29.11.2013; dichiarava la risoluzione del contratto per inadempimento del Mauri e, per l'effetto, ordinava il rilascio dell'immobile sito in Spoleto, via Duomo n.7, fissando per l'esecuzione la data del 19.11.2018; accoglieva la domanda riconvenzionale proposta dal Mauri ai sensi dell'art. 1337 cod. civile; poneva in compensazione impropria la somma di €15.850,47 dovuta dal Mauri alla Santelli con la somma di €7.350,90 dovuta dalla Santelli ex art.1337 cod. civile, con conseguente condanna del Mauri alla residua somma di €8.499,57; compensava integralmente tra le parti le spese di lite.

Avverso la citata sentenza proponevano appello sia Mauri Marco (proc. N.264/19 R.G.), sia Santelli Carla (proc. N.270/19 R.G.), e le due impugnazioni venivano riunite con provvedimento emesso all'udienza del 6.2.2020.

Mauri Marco deduceva che il giudice di prime cure fosse incorso in un "*evidente errore di interpretazione*" laddove aveva ritenuto la nullità della clausola compromissoria



(art.11 del contratto concluso *inter partes*) sulla base del *falso/irrelevante presupposto della mancata individuazione dell'organismo*" (organo arbitrale).

Sempre in ordine al merito della controversia Mauri Marco deduceva che i noti fatti sismici del 2016 avevano reso l'immobile oggetto di contratto inagibile ed inabitabile (come indicato nelle ordinanze emesse dal Comune di Spoleto), ma ciò non era stato valutato in sentenza (motivo di appello "II"), oltre ad incidere sull'impossibilità sopravvenuta del godimento dell'immobile (motivo indicato dall'appellante al numero "V").

Infine, tra gli altri motivi di impugnazione, il Mauri deduceva la responsabilità aggravata (ex art. 96 cpc) disattesa in sentenza (Motivo "III"), l'omessa/ultronea pronuncia sulla domanda riconvenzionale – violazione dell'art. 112 cpc (Motivo "IV"), l'immotivato ritardo dell'ordinanza ammissiva del giuramento decisorio (Motivo "VI"), l'omessa valutazione dell'inadempimento contrattuale della Santelli (Motivo "VII"), l'inammissibilità ed illegittimità della compensazione tra i crediti reciproci (Motivo "VIII"), la risoluzione del contratto per giusta causa (Motivo "IX") e l'illogica ed illegittima compensazione delle spese di lite (Motivo "X").

Per tutti, tali motivi, Mauri Marco chiedeva che, previa sospensione dell'esecutività della sentenza di primo grado, fosse integralmente riformata la sentenza di primo grado, con accoglimento delle conclusioni già formulate in primo grado e condanna della Santelli al pagamento delle spese relative al doppio grado di giudizio.

Interponeva a sua volta appello avverso la sentenza del Tribunale di Spoleto n.780/18 anche Santelli Carla sostenendo: I. L'erroneità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 2736 e ss. Cod. civile – violazione e falsa applicazione dell'art. 116 cpc – difetto di motivazione sul punto; II. erroneità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 112 cpc e 116 cpc – difetto di motivazione sul punto.



Riassunte sinteticamente, le doglianze della Santelli riguardavano soprattutto l'inammissibilità del giuramento decisorio ed il fatto che, dal totale delle 51 mensilità – di €.1.000,00 mensili – dovute dal mese di luglio del 2014 al mese di settembre del 2018, per un totale di €.51.000,00, oltre rivalutazione e spese di condominio (pari ad €.2.505,90), il primo giudice avesse scomputato (oltre ad €.4.684,63 effettivamente percepite, come indicato in sede di interrogatorio) circa €.29.000,00 di costi di ristrutturazione dell'immobile, nonostante il difetto di prova sul punto e nonostante che la proprietaria avesse autorizzato solo un massimo di spesa pari ad €.22.074,00.

Inoltre la Santelli rilevava l'erroneità della sentenza laddove era stato riconosciuto un danno da responsabilità precontrattuale – pari ad €.7.350,90 - per problematiche dell'immobile che mai erano state denunciate prima dell'instaurazione della controversia.

L'appellante Santelli concludeva dunque, in conformità di quanto sostenuto, per la riforma parziale della sentenza e per sentir condannare il Mauri a pagare l'importo di €.42.500,43 (pari alla differenza tra il dovuto, vale a dire €.51.000,00, e quanto già liquidato, pari ad €.8.499,57), con conferma delle altre statuizioni favorevoli e condanna della controparte al pagamento delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

Le due impugnazioni venivano riunite, con provvedimento emesso all'udienza del 6.2.2020, quindi il Collegio disponeva una CTU diretta a verificare la congruità delle opere realizzate sugli immobili rispetto ai preventivi prodotti.

All'udienza del 13.10.22 il Collegio ha deciso la causa come da dispositivo.

\*\*\*\*\*

In via del tutto preliminare va esaminato il motivo di impugnazione relativo alla pronuncia di nullità della clausola compromissoria (art.11 del contratto).



Il giudice di prime cure, premessa la deferibilità agli arbitri delle cause relative ai rapporti di locazione, ha rilevato che l'organismo individuato in contratto come arbitro – vale a dire l'A.R.A. (Associazione Romana Arbitrato) – avesse mancato il ritiro della raccomandata all'indirizzo indicato in contratto. Tale circostanza, a detta del primo giudice, avrebbe “impedito” l'attuazione della volontà di sottrarre la controversia al Giudice Ordinario per sottoporla ad un arbitro, “*rendendo estremamente difficile, nonché oltremodo gravoso, individuare tale organismo*” (cfr. pag.11 della sentenza impugnata); una siffatta “*inattuabilità*”, derivante “*dall'estrema complessità di individuazione di tale Associazione*” avrebbe determinato l'invalidità della clausola, anche perché le parti – con la loro condotta – avevano dimostrato di “*voler fare a meno*” dell'arbitrato.

Di qui la conclusione che la clausola dovesse considerarsi nulla (cfr pag.14).

La tesi del primo giudice non è in alcun modo condivisibile.

L'intimato Mauri Marco ha sollevato l'eccezione di arbitrato in sede di comparsa di costituzione e risposta (pag.4) e l'ha ribadita con la memoria integrativa (cfr. pag.10), quindi non ha affatto dimostrato di “*voler fare a meno*” della clausola di arbitrato.

Lo stesso giudice di prime cure dà atto che l'intimato ha depositato nel corso del giudizio l'atto costitutivo dell'Associazione e l'estratto dell'Anagrafe Tributaria in cui veniva indicata l'attribuzione del codice fiscale all'Associazione (cfr. pag.10), successivamente lo stesso intimato ha inviato una raccomandata all'indirizzo indicato in contratto, ma il tentativo non è andato a buon fine, per il trasferimento della sede effettiva dell'Associazione (*ibidem*, pag.11).

Ricapitolando: l'eccezione risulta essere stata ritualmente sollevata e l'intimato non ha mai dimostrato l'intenzione di rinunciare alla clausola, anzi ha cercato di darvi attuazione.



Tanto premesso occorre verificare se la clausola in questione potesse considerarsi nulla (come ritenuto dal primo giudice) o comunque invalida.

Ritiene il Collegio che la clausola fosse (sia) perfettamente valida.

L'art. 11 del contratto di locazione concluso tra le parti così recita: *“ex art. 808 cpc per ogni e qualsiasi controversia sarà esclusivamente competente un arbitro unico nominato dal Presidente pro tempore dell’A.R.A. (Associazione Romana Arbitrato, casella postale 77 Roma 00121 piazzale della Posta) il quale deciderà secondo equità con procedura irrituale. Tale arbitrato dovrà necessariamente avere luogo nella città di Terni”*.

A norma dell'art. 807 c.I° cpc il compromesso deve, a pena di nullità, essere fatto per iscritto e determinare l'oggetto della controversia.

Orbene, i due requisiti essenziali previsti dall'art. 807 c.I° cpc risultano entrambi presenti nella fattispecie in esame che, anzi, contiene degli ulteriori elementi di dettaglio, quali: 1. Il numero degli arbitri; 2. Le coordinate per nominarlo; 3. la natura dell'arbitrato; 4. Il luogo in cui dovrà svolgersi l'arbitrato; sicché ritiene il Collegio che l'accordo compromissorio soddisfi tutti i requisiti di forma e di sostanza previsti dalla normativa vigente.

Ciò premesso occorre osservare che la convenzione di arbitrato irrituale integra un contratto che incide già sul diritto sostanziale controverso, quindi dal patto compromissorio per arbitrato irrituale deriva un'eccezione di temporanea improponibilità della domanda che ha natura non processuale, ma di merito (vedi, tra le tante, Cass. 19.5.16 n.10332; Cass. 27.3.07 n.7525; Cass. 2004/21139).

In altri termini, a fronte della valida clausola compromissoria contenuta nel contratto di locazione, il Giudice di prime cure avrebbe dovuto limitarsi a rilevare l'improponibilità della domanda, essendogli precluso di esaminare l'idoneità o meno dell'indirizzo indicato nella clausola.



Tanto più che l'intimato aveva fornito elementi tali da ritenere esistente (anche se, presumibilmente, trasferita dalla sede iniziale) l'Associazione cui aveva devoluto il compito di nominare l'arbitro.

Logica conseguenza di tutto quanto sopra argomentato è che la clausola compromissoria contenuta nell'art. 11 del contratto di locazione concluso tra le parti fosse perfettamente valida.

Dall'accertata validità della clausola deriva che la domanda proposta da Santelli Carla - e quella riconvenzionale dell'intimato- debbano considerarsi improponibili, poiché la controversia aveva ad oggetto – senza ombra di dubbio – solo questioni devolute alla competenza arbitrale.

Atteso l'esito del giudizio e la natura della pronuncia, che ha negato la proponibilità innanzi all'A.G.O. della domanda principale e di quelle riconvenzionali, appare conforme a diritto compensare fra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

#### **P.Q.M.**

La Corte di Appello di Perugia, definitivamente pronunciando nella causa n.264/19 R.G. che porta riunita la N.270/19 R.G., *contrariis reiectis*, così provvede:

- in totale riforma dell'appellata sentenza, dichiara la validità della clausola compromissoria di cui all'art.11 del contratto di locazione del 29.11.2013 e, per l'effetto, l'improponibilità di tutte le domande proposte;
- dichiara interamente compensate tra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio e di CTU; motivazione nei termini di legge.

Perugia, 13/10/2022

Il Consigliere Relatore

dott. Simone Salcerini

Il Presidente



Arbitrato in Italia

