



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Palermo - Sezione Seconda Civile - riunita in camera di consiglio e composta dai sigg.ri magistrati:

Dott. Giuseppe Lupo Presidente

Dott.ssa Marletta Virginia Consigliere

Dott.ssa Sebastiana Ciardo Consigliere rel.

ha emesso, depositando contestualmente il dispositivo, la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 2059/2021 del R.G. di questa Corte di Appello, vertente in questo grado

TRA

LAURICELLA DONISI S.r.l. (P.I.:02637170842), in persona del suo legale rappresentante *pro-tempore*, elettivamente domiciliata in Palermo, via Di Stefano n. 19, presso lo studio dell'Avv. Baldassare Saetta che la rappresenta e difende per mandato in atti

appellante

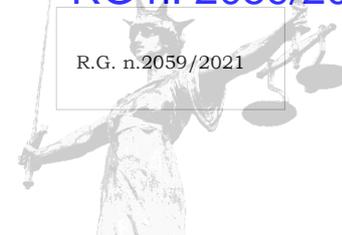
CONTRO

PROVITA S.r.l., (P.Iva: 02596330841), in persona del legale rappresentante *pro-tempore* ed elettivamente domiciliata in Canicattì in Viale Giudice A. Saetta n. 67, presso lo studio dell'Avv. Irene Ruggieri che la rappresenta e difende, sia congiuntamente che disgiuntamente all'Avv. Camilla Arnone, per mandato in atti,

appellato

~~~~~





## MOTIVI DELLA DECISIONE

❖ **Fatti di causa**

Con sentenza n. 1145/2021 depositata il 5 novembre 2021, il Tribunale di Agrigento, in accoglimento dell'opposizione spiegata dalla società Provita S.r.l. (di seguito Provita), dichiarò la nullità del decreto ingiuntivo n. 188/2019 con cui alla stessa veniva ingiunto il pagamento, in favore della società Lauricella Donisi S.r.l. (di seguito L.D.), della somma di € 100.000,00 a titolo di canoni di locazione scaduti e non corrisposti per il periodo da giugno 2017 a ottobre 2018 in relazione al contratto di "locazione ad uso commerciale con opzione di acquisto" dell'immobile sito in Canicattì, c.da Gulfi, individuato al NCEU del Comune, al foglio 52 particella 434 sub. 5 e sub. 6. Condannò, inoltre, la parte opposta al pagamento delle spese processuali, pari ad € 2.786,00, per compensi oltre spese generali, IVA e CPA, e oltre € 545,00 per spese anticipate.

Avverso la sentenza proponeva appello la società L.D. chiedendo che, in integrale riforma di essa, venisse confermato il decreto ingiuntivo opposto, con condanna della Provita al pagamento della somma ingiunta.

Si costituiva nel giudizio la Provita, chiedendo il rigetto del gravame e la conferma della sentenza impugnata.

All'esito della discussione, in data 21.03.2023 la causa è stata posta in decisione dal collegio.

~~~~~

❖ **MOTIVI DI APPELLO**



1. Con il primo motivo di appello, l'appellante ritiene la sentenza impugnata illegittima per contrasto con il disposto dell'art. 54 della legge 392/78 che sancisce la nullità della clausola contrattuale con cui le parti rimettono al collegio arbitrale le controversie relative alla determinazione del canone di locazione.

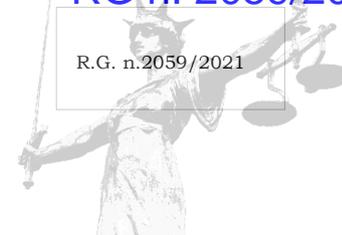
Il motivo è privo di pregio giuridico e deve essere rigettato.

L'oggetto della presente controversia attiene all'accertamento della pretesa creditoria vantata dall'appellante discendente dall'inadempimento contrattuale per mancato pagamento dei canoni di locazione e, pertanto, esula dall'ambito di applicazione della citata disposizione, attesa la mancanza di contestazione in merito alla quantificazione dei canoni di locazione.

Peraltro, in tema di aggiornamento del canone di locazione è intervenuta una pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione che ha sancito la validità della clausola compromissoria che deferisce le relative controversie ad arbitri stranieri *"atteso che l'art. 54 della 1. 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 1. n. 431 del 1998 anche con riferimento alle locazioni non abitative"*. (Cassazione civile, Sez. Unite, ordinanza n. 14861 del 15 giugno 2017).

2.3.4. Con il secondo, il terzo ed il quarto motivo di appello, l'appellante lamenta la violazione del disposto di cui all'art. 2909 c.c., nonché degli artt. 276 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. (cd. "principio della ragione più liquida"), per contrasto con il giudicato formatosi in mate-





ria di accertamento della morosità, sia con il provvedimento di convalida di sfratto emesso, in data 29 ottobre 2018, dal Tribunale di Agrigento, sia con la sentenza n. 947/2021 emessa dalla Corte di Appello di Palermo e passata in giudicato il 02 novembre 2021, a definizione del gravame promosso dalla Provita avverso l'ordinanza di convalida dello sfratto, dichiarato inammissibile. Inoltre, l'appellante rileva che l'immobile per cui è causa è stato rilasciato in seguito a procedura esecutiva.

I motivi sono infondati e devono, dunque, rigettarsi.

È indirizzo pacificamente sostenuto dalla giurisprudenza di legittimità che *“l'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità ha efficacia di cosa giudicata sostanziale su ogni questione in merito alla risoluzione del contratto ed al possesso di fatto della cosa locata, ma non preclude, nell'autonomia dei rispettivi e correlativi diritti, né al locatore di instaurare separato giudizio per il pagamento dei canoni, né al conduttore di chiedere in giudizio l'accertamento dell'obbligo del pagamento e di eccepire e contrastare, nell'indagine sui rapporti di dare e di avere in relazione ai canoni, la misura di questi”* (cfr. Cass. Civ. sent. n. 17049/2017 - Cass. Civ. Ord. n. 8116/2020).

In altri termini, l'efficacia di giudicato dell'ordinanza di convalida concerne la risoluzione del contratto e l'obbligo di rilascio dell'immobile locato, non anche il *quantum* delle somme dovute al locatore e quindi non preclude al conduttore di chiedere in altro autonomo giudizio, quale quello di opposizione avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dal locatore per il pagamento dei canoni scaduti,





l'accertamento dell'insussistenza, totale o parziale, del credito affermato dal locatore.

Nella specie, la sentenza n. 947/2021 emessa da questa Corte ha dichiarato l'inammissibilità dell'appello spiegato dalla società Provita avverso la citata ordinanza di convalida di sfratto per morosità, che ha quindi assunto efficacia di cosa giudicata circa le questioni relative al possesso dell'immobile locato - che, infatti, in esecuzione di tale provvedimento è stato rilasciato in data 25 febbraio 2019 (*cf. verbale di rilascio*) - ma non circa la morosità dei canoni di locazione, posto che il Giudice non si è espresso sulla richiesta dell'intimante di emissione di contestuale decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni scaduti.

Inoltre, sebbene la Provita abbia proposto, a fondamento dell'appello avverso l'ordinanza di convalida dello sfratto, i medesimi motivi formulati nell'opposizione a decreto ingiuntivo, tuttavia, la dichiarazione di inammissibilità del gravame, soffermatasi solo su questioni preliminari di rito, non preclude l'esame dei motivi di merito, tra i quali l'eccezione di difetto di giurisdizione per l'operatività della clausola compromissoria parimenti avanzata con i motivi di appello, su cui nessuna statuizione è stata pronunciata. Difatti, la declaratoria di inammissibilità (della domanda o del gravame) definisce e chiude il giudizio, per modo che le ulteriori considerazioni di merito che siano state svolte nella sentenza, provenendo da un giudice che si è già spogliato della *potestas iudicandi* in relazione al merito della fattispecie controversa, non possono attingere al rango di autonoma (o addirittura esclusiva) *ratio decidendi* della decisione (*cf. Cassazione civile sez.*





lav., 11/10/2022, n.29529; Cass. civile sex. Lavoro 29/09/2022 n. 28364). Del resto, proprio prendendo in esame l'operatività della clausola il giudice di appello ha esplicitamente ammesso che la stessa, seppur non osti all'emissione del provvedimento sommario di sfratto o del decreto ingiuntivo, può sempre essere fatta valere nel giudizio ordinario di opposizione.

Inoltre, la società appellata ha eccepito l'esistenza della clausola, invocandone l'operatività, sia nel giudizio di impugnazione dell'ordinanza di convalida dello sfratto in appello, sia con i motivi di opposizione a decreto ingiuntivo con ciò tenendo un comportamento processuale conforme alla volontà di avvalersi della devoluzione agli arbitri (si veda, in contrario quanto affermato con Cassazione civile sez. I, 07/07/2014, n.15452).

Infine, sebbene le parti nulla sul punto deducano, deve affermarsi la piena validità della clausola che contiene l'indicazione: delle modalità di individuazione degli arbitri nel rispetto della parità delle parti, della decisione da assumersi secondo diritto e nel rispetto del contraddittorio nonché la liquidazione delle spese, sul modello dell'arbitrato rituale.

Ne consegue il rigetto dei motivi di appello non essendosi in alcun modo formatosi alcun giudicato sulla validità ed operatività della relativa clausola nei rapporti tra le parti, discendenti dal contratto di locazione ove la medesima è stata validamente inserita.

5. Con il quinto motivo di appello, ai punti sub. A, B, C, l'appellante lamenta la violazione dell'art. 1363 c.c. in relazione alle





clausole nn. 6 e 9 del contratto, atteso che la clausola n. 6 subordina la facoltà della Provita di spiegare azioni e sollevare eccezioni al pagamento di eventuali rate scadute. Inoltre, ritiene l'appellante che il Giudice di primo grado avrebbe errato nel disapplicare la clausola n. 9 del contratto secondo cui la società conduttrice non ha diritto ad indennità per le migliorie apportate all'immobile. Infine, il giudice di *prime cure* avrebbe errato nell'interpretazione della clausola compromissoria n. 22 del contratto, che è stata letta in maniera avulsa, atteso che persistendo lo stato di morosità, la Provita nulla poteva opporre.

I motivi sono infondati e, pertanto, devono rigettarsi.

Alla luce di un'interpretazione sistematica delle clausole contrattuali, volta ad attribuire a ciascuna di esse il senso che risulta dall'esame complessivo dell'atto, appare evidente che la clausola n. 6 non escluda l'applicazione della clausola compromissoria n. 22.

Sul punto, infatti, è pacifica opinione che la disciplina della clausola "solve et repete" (art. 1462 C.C.), se ha indubbie conseguenze nel campo del processo, ha però un contenuto fondamentale di diritto sostanziale come è reso manifesto non solo dalla collocazione della norma nel codice civile ma soprattutto dagli interessi che essa tutela (assicurare al creditore il soddisfacimento della sua pretesa senza il ritardo imposto dall'esame delle eccezioni del debitore), sicché il preventivo adempimento non può essere considerato come un presupposto processuale la cui mancanza impedisca l'instaurazione di un regolare rapporto processuale e non possa essere rimossa nel corso del processo stesso (cfr. Cass. nn. 1767 del 1967 e 2826 del 1968). "La clausola





limitativa prevista dall'art. 1462 C.C., pertanto, è destinata ad operare solo sul piano dell'adempimento cosicché non può rinvenirsi alcun ostacolo all'esame dell'eccezione o della domanda riconvenzionale quando, sia pure in corso di giudizio, sia avvenuto il soddisfacimento della prestazione" (Cassazione civile sez. I, 27/02/1995, n.2227).

Ne consegue che la predetta clausola non osta all'eccezione di compromesso che, incidendo sulla giurisdizione, può essere sempre fatta valere nel giudizio davanti agli arbitri.

Il tenore letterale della clausola in discorso, che istituisce un arbitrato rituale, non lascia margine di dubbio circa la compromettibilità di "qualsiasi controversia" relativa alla "validità, efficacia, interpretazione, risoluzione e all'adempimento o inadempimento" del contratto.

Né può dubitarsi circa la validità della stessa, poiché è stata esplicitamente approvata per iscritto secondo il disposto di cui all'art. 1341, comma 2, c.c.

Deve, inoltre, chiarirsi che - come correttamente rileva il Giudice di prime cure - la sentenza n. 947/2021 di questa Corte non ha escluso l'operatività della clausola compromissoria di cui trattasi.

Ed infatti, se da un lato la giurisprudenza di legittimità è concorde nel ritenere che l'esistenza di una clausola compromissoria non esclude la competenza del giudice ordinario ad emettere un decreto ingiuntivo atteso che la disciplina del procedimento arbitrale non contempla l'emissione di provvedimenti monitori (*ex multis, Cass. Civ., Sez. VI, 1 aprile 2019, n. 9035; Cass. Civ., Sez. Un., 21 settembre 2018, n. 22433; Cass. Civ., Sez. II, 4 marzo 2011, n. 5265 e Cass. Civ., Sez. I, 28 lu-*





glio 1999, n. 8166), dall'altra parte, è altrettanto pacifico che quando sia stata proposta opposizione a decreto ingiuntivo si instaura un normale procedimento di cognizione, in cui *l'exceptio compromissi* determina il verificarsi dei presupposti propri della clausola arbitrale, venendo così a cessare la competenza del giudice ordinario, con la conseguenza che il decreto ingiuntivo dovrà essere revocato e le parti rimesse innanzi gli arbitri. (*ex multis*, Cass. Civ., Sez. VI, 1 aprile 2019, n. 9035; Cass. Civ., Sez. Un., 18 settembre 2017, n. 21550; Cass. Civ., Sez. I, 28 luglio 1999, n. 8166; Tribunale Milano, 19 ottobre 2017 n. 10590).

Peraltro, infondata risulta la contestazione dell'appellante secondo cui la società Provita avrebbe disapplicato la clausola compromissoria dalla stessa eccepita proponendo domanda riconvenzionale nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

Sul punto, un pacifico orientamento giurisprudenziale ha sancito che *“nel caso di contestuale proposizione dell'eccezione di compromesso e di domanda riconvenzionale, la prima non può considerarsi rinunciata in ragione della formulazione della seconda, in quanto l'esame della domanda riconvenzionale è ontologicamente condizionato al mancato accoglimento dell'eccezione di compromesso, essendo la fondatezza di quest'ultima incompatibile con l'esame della domanda riconvenzionale.* (Cassazione civile sez. II, 14/01/2022, n.1061).

Conseguentemente, l'appello deve rigettarsi ritenendosi assorbita ogni altro motivo, subordinatamente sollevato in via incidentale dalla società appellata.

6. Con il sesto motivo di appello, l'appellante ritiene che il Giu-





dice di primo grado abbia errato a porre le spese di lite in capo alla società L.D. poiché avrebbe dovuto compensarle o porle a carico dell'appellata in virtù del principio della soccombenza, che, tuttavia è stato correttamente applicato essendo stata l'opposizione in primo grado accolta con dichiarazione di nullità del decreto ingiuntivo opposto.

❖ Spese

In ragione del principio della soccombenza, la società appellante deve essere condannata a rimborsare all'appellata le spese di lite di questo grado del giudizio che si liquidano secondo i parametri di cui al D.M. 147/2022 come in dispositivo.

Poiché l'appello è stato rigettato, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, come inserito dall'art. 1 comma 17 l. 24 dicembre 2012 n. 228 per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti,

- a) rigetta l'appello proposto dalla società Lauricella Donisi S.r.l., avverso la sentenza n. 1145/2021 emessa dal Tribunale di Agrigento il 05 novembre 2021;
- b) condanna la società Lauricella Donisi S.r.l., a rimborsare all'appellata le spese del giudizio che liquida in complessivi eu-





ro 10.121,00, di cui euro 804,00 per spese, oltre spese generali, CPA e IVA come per legge, da distrarsi in favore dei procuratori dichiaratisi antistatari ai sensi dell'art. 93 c.p.c.;

c) dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, come inserito dall'art. 1 comma 17 L. 24 dicembre 2012 n. 228 per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13;

d) indica in giorni sessanta il termine per il deposito della motivazione della sentenza.

Così deciso nella camera di consiglio della seconda sezione della Corte d'Appello di Palermo, in data 21.3.2023.

Il Consigliere Estensore
Dott.ssa Sebastiana Ciardo

Il Presidente
Dott. Giuseppe Lupo

