



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE LOCAZIONE**

Il Tribunale di Brescia - sezione S5 - in persona del Giudice dott.ssa Paola Agliardi, all'udienza del 28 settembre 2022, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.12036 del Ruolo Generale Affari Civili dell'anno 2021 e vertente tra:

████████ SPA, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocato ██████████ ██████████ del Foro di Brescia, giusta procura in calce all'atto di intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida;

INTIMANTE

████████ S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocato ██████████ del Foro di Brescia, giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione in opposizione alla convalida di sfratto;

INTIMATA

A seguito di intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida ritualmente notificata dalla società ██████████ SPA alla società ██████████ S.R.L., la convenuta si costituiva in giudizio opponendosi alla convalida dell'intimato sfratto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida ritualmente notificata, la società ██████████ SPA deduceva il mancato pagamento da parte della società ██████████ S.R.L. dei canoni relativi a sette mensilità maturati per la locazione di immobile ad uso commerciale sito in Montichiari (BS) alla Via ██████████ (catastalmente identificato con il mappale ██████████ sub.2 del Foglio ██████████ Cat. D/7), alla stessa locato con contratto sottoscritto in data 5 maggio 2020 e regolarmente registrato, chiedendo la convalida dell'intimato sfratto ad ogni effetto di legge.

La convenuta ██████████ S.R.L. si costituiva in giudizio e si opponeva alle istanze attoree chiedendo in via preliminare: "previ gli accertamenti e le declaratorie del caso tutti nessuno escluso, accertata la sussistenza, nel contratto di locazione stipulato fra le parti in data 05.05.2020 e relativo all'immobile sito in Montichiari - Via ██████████ n.████████ di clausola compromissoria per arbitrato irrituale di diritto, accertato altresì che la presente controversia rientra pacificamente nell'ambito di operatività della predetta clausola, dichiararsi l'improcedibilità delle domande tutte svolte da parte attrice, con conseguente estinzione del presente procedimento. In ogni caso, dichiarare l'incompetenza del Giudice Ordinario adito a conoscere la presente controversia nel merito per effetto della succitata clausola compromissoria e, per l'effetto, declinarsi con sentenza la competenza a conoscere del presente giudizio in favore di Arbitro nominando secondo le modalità individuate dalle parti ex art. 20 contratto di locazione."...



Il Giudice, preso atto dell'opposizione, ricorrendone i presupposti, emetteva ordinanza di rilascio ex art.665 c.p.c. fissando per l'esecuzione il giorno 30 novembre 2021; quindi disponeva mutamento del rito con onere a carico delle parti di attivare la procedura obbligatoria di mediazione ex D.Lgs. n.28/2010.

Fallito il tentativo di conciliazione davanti all'Organismo di mediazione adito, come da verbale prodotto, la società [REDACTED] S.R.L. ribadiva l'incompetenza del Tribunale adito per la fase di merito vista la presenza di clausola arbitrale nel contratto di locazione in oggetto, eccezione non contestata dalla società [REDACTED] SPA, ragion per cui le parti dichiaravano di rinunciare alla concessione dei termini per deposito di memorie integrative chiedendo che venisse fissata udienza di precisazioni delle conclusioni.

Quindi la causa, all'odierna udienza, veniva decisa sul punto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La clausola compromissoria è la convenzione con cui le parti di un contratto, in caso di controversie tra le medesime, si impegnano a rimettere la decisione ad arbitri privati e non alla giurisdizione ordinaria.

L'articolo 806 del codice di procedura civile, sotto la rubrica "controversie arbitrali", stabilisce che le parti possano far decidere da arbitri le controversie tra di loro insorte che non abbiano per oggetto diritti indisponibili e salvo espresso divieto di legge.

Proprio definendo il concetto di "diritti indisponibili", la giurisprudenza, ormai all'unanimità, ha escluso che la clausola arbitrale possa determinare l'improcedibilità della procedura di sfratto; l'articolo 661 del codice di procedura civile individua infatti senza incertezze il "giudice competente" stabilendo che "quando si intima la licenza o lo sfratto, la citazione a comparire deve farsi inderogabilmente davanti al tribunale del luogo in cui si trova la cosa locata".

Fra le controversie non deferibili ad arbitri rientrano quindi tutte quelle per le quali è prevista la competenza funzionale ed inderogabile del giudice ordinario come, in particolare, i procedimenti speciali di convalida ex articoli 657 e 658 c.p.c.; limitatamente peraltro alla prima fase a cognizione sommaria, non sussistendo invece alcuna preclusione a che nella fase successiva a cognizione piena la causa sia decisa nel merito da arbitri.

L'eventuale opposizione alla convalida da parte dell'intimato, determinando l'apertura di una fase processuale a cognizione piena, potrà comportare quindi per la fase di merito l'operatività della clausola compromissoria. Va tuttavia precisato che l'eccezione nella fase sommaria dell'esistenza di una clausola arbitrale non priva il Giudice competente ad emettere i provvedimenti immediati (ivi compresa, ove ne ricorrano i presupposti, l'ordinanza provvisoria di rilascio ex art.665 cpc che appartiene alla prima fase del procedimento di sfratto) ma lo obbliga, una volta chiusa la fase anzidetta, a declinare con sentenza la propria competenza, dichiarando sussistente per il merito quella arbitrale ed incumbendo poi alle parti di attivarsi per l'effettivo svolgimento del relativo giudizio.

Va quindi pronunciata con sentenza l'improcedibilità delle domande ed eccezioni svolte, relative alla fase a cognizione piena, di competenza arbitrale. Mentre, non avendo appunto trattato la questione nel merito con ulteriore attività istruttoria, ricorrono giusti motivi per compensare integralmente le spese di lite ex art.92 c.p.c.

P.T.M.

Il Tribunale di Brescia - Sezione s5 - in persona del Giudice dott.ssa Paola Agliardi, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] SPA con atto di intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida ritualmente notificata nei confronti di



**██████████ S.R.L., declina la propria competenza, sussistendo per il merito quella arbitrale e quindi dichiara l'improcedibilità dell'azione promossa, a spese compensate.
Brescia, 28 settembre 2022**

**IL GIUDICE
Paola Agliardi**

