

**Corte di Cassazione, Sezione U civile**

**Ordinanza 15 giugno 2017, n. 14861**

---

**Integrale**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. RORDORF Renato - Primo Presidente f.f.

Dott. AMOROSO Giovanni - Presidente di Sezione

Dott. VIVALDI Roberta - Presidente di Sezione

Dott. CAMPANILE Pietro - Consigliere

Dott. D'ANTONIO Enrica - Consigliere

Dott. CHINDEMI Domenico - Consigliere

Dott. DE CHIARA Carlo - Consigliere

Dott. DE STEFANO Franco - Consigliere

Dott. GIUSTI Alberto - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al N.R.G. 20764 del 2016 proposto da:

(OMISSIS) s.a.s., (gia' (OMISSIS) sa), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli Avvocati (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), con domicilio eletto presso lo studio professionale associato a (OMISSIS) in (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

(OMISSIS) s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli Avvocati (OMISSIS), (OMISSIS) ed (OMISSIS), con domicilio eletto nel loro studio in (OMISSIS);

- contro ricorrente -

per regolamento preventivo di giurisdizione nel giudizio pendente innanzi al Tribunale di Ragusa, R.G. n. 560 del 2016.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 6 giugno 2017 dal Consigliere Alberto Giusti;

lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SALVATO Luigi, che ha concluso affinché sia dichiarata la giurisdizione del giudice italiano.

#### FATTI DI CAUSA

1. - In data 31 luglio 2001, (OMISSIS) s.r.l., in qualità di locatrice (alla quale è succeduta, a seguito di fusione societaria, (OMISSIS) s.r.l.), e (OMISSIS) s.p.a., quale conduttrice (incorporata con effetto dall'11 giugno 2010 da (OMISSIS) s.a.), hanno stipulato un contratto di locazione ventennale ad uso non abitativo, avente ad oggetto un immobile sito in (OMISSIS), adibito a villaggio vacanze. Il contratto è stato sottoscritto, in qualità di garante, anche da (OMISSIS) s.a..

(OMISSIS) s.a. ha depositato in data 11 febbraio 2016 un ricorso al Tribunale di Ragusa nei confronti di (OMISSIS) s.r.l., chiedendo che sia dichiarata la nullità dell'articolo 7 di detto contratto, ai sensi della L. n. 392 del 1978, articolo 79, nella parte in cui prevede l'aggiornamento del canone in violazione delle norme di detta legge, consentendo l'aggiornamento annuale del canone con riferimento a indici diversi dall'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati di cui alla stessa L. n. 392 del 1978, articolo 32, comma 2, e (prima del 1 marzo 2009) in misura superiore al 75% dell'indice applicato, e che la locatrice sia condannata a restituire le somme pagate in eccesso (variamente quantificate anche in virtù delle domande proposte in linea subordinata).

Nel giudizio si è costituita (OMISSIS) s.r.l., eccependo pregiudizialmente il difetto di giurisdizione del giudice italiano in favore della giurisdizione arbitrale contestualmente scelta dalle parti. La convenuta ha richiamato, al riguardo, l'articolo 30 del contratto di locazione, il quale testualmente prevede: "Le controversie conseguenti al presente contratto o in relazione ad esso saranno risolte definitivamente in base al regolamento di arbitrato della Camera di commercio internazionale (...) da uno o più arbitri nominati in conformità a tale regolamento. La sede dell'arbitrato sarà situata a Parigi. La lingua dell'arbitrato sarà la lingua francese".

2. - Nella pendenza del giudizio dinanzi al Tribunale di Ragusa, (OMISSIS) s.a.s. (già (OMISSIS) s.a.), a fronte della eccezione di carenza di giurisdizione del giudice italiano sollevata dalla convenuta nel suo primo atto difensivo, ha proposto, con atto notificato il 14 settembre 2016, ricorso per regolamento preventivo di giurisdizione, chiedendo che venga dichiarata la giurisdizione del giudice italiano.

A sostegno della richiesta, la ricorrente ha dedotto che la controversia, riguardante le modalità di aggiornamento del canone di locazione, non potrebbe essere deferita agli arbitri, neppure internazionali, perché la L. n. 392 del 1978, articolo 54, sancisce la nullità della relativa clausola contrattuale. Analoghe ragioni di inapplicabilità della suddetta clausola compromissoria per arbitrato estero deriverebbero, ad avviso della ricorrente, dal generale divieto di sottoporre ad arbitri controversie su diritti indisponibili, di cui all'articolo 806 c.p.c., tali essendo, tra gli altri, quelli concernenti l'aggiornamento del canone, essendo espressamente comminata, dalla L. n. 392 del 1978, articolo 79, la nullità delle pattuizioni difformi dal paradigma legale.

3. - (OMISSIS) s.r.l. ha resistito con controricorso, insistendo per il difetto di giurisdizione del giudice ordinario italiano. Secondo la controricorrente, la fattispecie non sarebbe una controversia meramente locatizia, come tale riconducibile nell'ambito di applicazione delle previsioni di cui alla L. n. 392 del 1978, perché il contratto si inserirebbe in un'operazione economica e finanziaria assai più ampia. Si assume infatti che in data 31 luglio 2001 (OMISSIS) s.a., all'epoca proprietaria, attraverso una propria controllata, (OMISSIS) s.p.a., dell'intero complesso alberghiero ubicato in (OMISSIS) e dell'attività del villaggio vacanze ivi esistente, ha ceduto i diritti della proprietà immobiliare del compendio a (OMISSIS) s.r.l., ha mantenuto integralmente la titolarità e la conduzione dell'azienda alberghiera esercitata nel villaggio vacanze, ha legato la vendita alla immediata locazione da parte di (OMISSIS) alla stessa (OMISSIS) del medesimo compendio appena compravenduto. Ad avviso della controricorrente, le parti avrebbero posto in essere un'operazione negoziale unitaria di vendita e retrocessione del resort (OMISSIS) di (OMISSIS): il rapporto locatizio costituirebbe quindi un elemento funzionalmente ed economicamente legato alla compravendita quanto alla sua genesi causale e ad essa indissolubilmente correlato per quel che riguarda la costituzione ed il mantenimento dell'equilibrio sinallagmatico dell'intera operazione. In questo contesto, si spiegherebbe la testuale ed espressa previsione, all'interno di tutti gli accordi contrattuali coinvolti nell'operazione (locazione, garanzia di vendita, servizi, protocolle), del deferimento alla cognizione di un unico organo arbitrale, governato dal regolamento della Camera di commercio internazionale di Parigi, di tutte le eventuali controversie.

Ad avviso della controricorrente, inoltre, il formale rispetto della L. n. 392 del 1978, articolo 54, - già abrogato con riguardo alle locazioni abitative - non potrebbe spingersi fino alla disapplicazione degli obblighi assunti dall'Italia con l'articolo II della Convenzione di New York del 10 giugno

1958, resa esecutiva con la legge di autorizzazione alla ratifica n. 62 del 1968. L'adesione a tale trattato internazionale, infatti, vincolerebbe l'Italia a riconoscere la clausola arbitrale o l'accordo compromissorio voluti dalle parti per la definizione delle controversie attuali o potenziali tra loro.

4. - Il ricorso per regolamento preventivo di giurisdizione e' stato avviato alla trattazione in camera di consiglio sulla base delle conclusioni scritte del pubblico ministero, ai sensi dell'articolo 380 ter c.p.c., il quale ha chiesto che queste Sezioni Unite dichiarino la giurisdizione del giudice italiano.

Premesso che la controversia concerne esclusivamente la determinazione del canone locatizio, il pubblico ministero sottolinea che al contratto e' applicabile la L. n. 392 del 1978, articolo 54, e ritiene pertanto nulla la clausola compromissoria di arbitrato estero contenuta nell'articolo 30 del contratto.

Il pubblico ministero esclude altresì che ci si trovi di fronte ad un contratto unico atipico, non riconducibile alla locazione non abitativa, o ad un collegamento negoziale suscettibile di determinare la validità della clausola compromissoria.

5. - In prossimità dell'adunanza in camera di consiglio la contro-ricorrente (OMISSIS) ha depositato una memoria, nella quale prospetta il dubbio di legittimità costituzionale dell'articolo 54 della legge n. 392 del 1978 in relazione agli articoli 3, 24, 25, 41 e 42 Cost., e articolo 117 Cost., comma 1.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Devono innanzitutto essere condivise le osservazioni del pubblico ministero in punto di ammissibilità del proposto ricorso per regolamento preventivo di giurisdizione: cioè in quanto, in presenza di una clausola compromissoria di arbitrato estero (da ritenere rituale, perché è tale quello disciplinato ai sensi dell'articolo 30 del contratto stipulato), l'eccezione di compromesso, attesa la natura giurisdizionale e sostitutiva della funzione del giudice ordinario da attribuirsi all'arbitrato rituale in conseguenza della disciplina complessivamente ricavabile dalla L. n. 5 del 1994, e dal Decreto Legislativo n. 40 del 2006, deve ricomprendersi, a pieno titolo, nel novero di quelle di rito, dando luogo ad una questione di giurisdizione (Cass., Sez. U., 25 ottobre 2013, n. 24153; Cass., Sez. U., 20 gennaio 2014, n. 1005; Cass., Sez. U., 6 luglio 2016, n. 13725).

2. - Posto che il tenore della domanda azionata da (OMISSIS) con il ricorso depositato dinanzi al Tribunale di Ragusa dimostra che la controversia concerne esclusivamente la determinazione degli aggiornamenti del canone locatizio, in riferimento al contratto stipulato il 31 luglio 2001, avente ad oggetto la locazione di un immobile destinato ad un uso diverso da quello abitativo, si tratta di stabilire se sia valida o meno la clausola compromissoria stipulata dalle parti nell'articolo 30 del contratto di cui si discute, volta a deferire in un procedimento arbitrale, con sede a Parigi e governato dal regolamento di arbitrato della Camera di commercio internazionale, la cognizione e decisione di tutte le eventuali controversie nascenti dal contratto stesso.

3. - La questione della validità della clausola compromissoria va innanzitutto affrontata alla luce della L. n. 392 del 1978, articolo 54.

4. - Questa disposizione, dichiarando "nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri", pone un divieto di compromettibilità in arbitri. Tale divieto comprende, non solo le controversie per la determinazione in senso stretto del canone, ma anche quelle concernenti l'aggiornamento di esso (cfr. Cass., Sez. 1, 1 settembre 1999, n. 9211).

Si tratta di stabilire se il citato articolo 54 - che si trova inserito tra le disposizioni processuali della L. n. 392 del 1978, e che è dettato per l'intero sistema delle locazioni urbane - sia tuttora in vigore con riguardo alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, considerando a tal fine la portata della L. n. 431 del 1998, articolo 14, comma 4, che reca una disposizione del seguente tenore: "Sono altresì abrogati la L. 27 luglio 1978, n. 392, articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 78, 79, limitatamente alle locazioni abitative, e 83, e successive modificazioni".

4.1. - Dal punto di vista dell'interpretazione letterale sono possibili due letture della L. n. 431 del 1998, articolo 14, comma 4.

La prima, restrittiva, è che l'articolo 14, comma 4, ha abrogato la L. n. 392 del 1978, articolo 54, soltanto con riguardo alle locazioni abitative: per le locazioni ad uso diverso dell'abitazione il divieto di devolvere ad arbitri le controversie relative al canone continua a essere vigente.

La seconda, estensiva, è che l'articolo 54 è stato abrogato nella sua totalità, senza che sia configurabile, per questa disposizione, alcuno spazio di residua vigenza.

4.2. - La prima esegesi si fonda sul rilievo che l'articolo 54, è compreso in una serie di articoli della L. n. 392 del 1978, poi seguita, dopo l'articolo 79 e la virgola, dalla locuzione introdotta dall'avverbio limitatamente ("limitatamente alle locazioni abitative"): la limitazione dell'abrogazione alle locazioni abitative si riferisce a tutti gli articoli della serie, incluso l'articolo 54.

La perdurante vigenza dell'articolo 54 con riferimento alle locazioni ad uso non abitativo è data per ammessa nella giurisprudenza di questa Corte. Infatti, in una controversia relativa alla validità della clausola compromissoria in fattispecie di locazione di immobile ad uso albergo, Cass., Sez. 3, 11 luglio 2007, n. 15470, si è allineata all'orientamento, elaborato dalla giurisprudenza prima dell'entrata in vigore della L. n. 431 del 1998,

secondo cui, in materia di locazioni di immobili urbani disciplinate dalla L. n. 392 del 1978, tutte le questioni relative alla determinazione del canone, in esse comprese le questioni concernenti l'integrazione e l'aumento, ovvero l'aggiornamento (articoli 24 e 32) e l'adeguamento (articolo 25) del detto canone, sia se riguardino locazioni abitative sia se riguardino locazioni di immobili destinati ad uso diverso, non possono formare oggetto di pronuncia arbitraria per nullità della clausola compromissoria, a norma della stessa L. n. 392 del 1978, articolo 54. E, più di recente, si è statuito, sempre in fattispecie di locazione ad uso diverso dall'abitazione, che il divieto di compromettibilità in arbitri, stabilito con riferimento alle controversie relative alla determinazione del canone dal citato articolo 54, non preclude tuttavia agli arbitri - investiti della domanda di rescissione per eccessiva sproporzione tra il corrispettivo dovuto al locatore ed il godimento dell'immobile - di confrontare il canone corrisposto in forza di un precedente contratto di locazione e quello della cui sproporzione si controverte, atteso che tale valutazione incidentale non ha alcuna incidenza sulla determinazione del canone precedentemente pattuito, il quale viene in rilievo solo come parametro indiziario della dedotta lesione ultra dimidium (Cass., Sez. 3, 13 marzo 2013, n. 6284).

4.3. - L'altra interpretazione (abrogazione del divieto della clausola compromissoria estesa ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione) considera la limitazione dell'articolo 14, comma 4, come riferita al solo ultimo articolo della serie, ossia all'articolo 79, che prevede la nullità di ogni patto volto a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dalla L. n. 392 del 1978 ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della stessa legge.

Siffatta limitazione dell'effetto abrogativo al solo articolo 79, trova un elemento di conferma nel rilievo che la stessa L. n. 431 del 1998, ha contemporaneamente previsto, all'articolo 13, con riferimento alle locazioni degli immobili ad uso abitativo, una nuova disciplina dei patti contrari alla legge.

A ciò si aggiunge l'osservazione per cui molte delle disposizioni della serie riguardano soltanto le locazioni ad uso di abitazione (così, ad esempio, gli articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26, compresi nel capo I dedicato alle locazioni di immobili ad uso di abitazione, o ancora gli articoli 60, 61, 62, 63, 64, 65 e 66, riguardanti la disciplina transitoria della stessa tipologia di contratti), sicché sarebbe superflua, per essi, una specificazione della limitazione dell'effetto abrogativo quando questa già pianamente discende dalla portata stessa di queste disposizioni abrogate, che sono nate e sono vissute entro i confini della locazione abitativa.

D'altra parte, l'interpretazione estensiva non può ritenersi preclusa dalla circostanza che la disposizione abrogante è contenuta in una legge che, sin dal titolo, ha come proprio perimetro applicativo la nuova disciplina delle locazioni abitative. Se ne trae conferma dall'ultima parte dello stesso articolo 14, comma 4: il quale, dopo l'espressione limitativa, prosegue con l'abrogazione della L. n. 392 del 1978, articolo 83, ossia di una norma che, prevedendo la relazione annuale al Parlamento sulla applicazione del regime delle locazioni, riguarda in modo indifferenziato l'intero sistema delle locazioni di immobili urbani, tanto ad uso di abitazione quanto ad uso diverso da quello di abitazione.

4.4. - Il testo della L. n. 431 del 1998, articolo 14, comma 4, la dove ad oggetto la L. n. 392 del 1978, articolo 54, consente, dunque, entrambe le interpretazioni.

È noto che nell'alternativa lasciata aperta dal testo, e senza decampare da questo, il giudice ha il dovere di seguire quella che consente di armonizzare le due distinte sfere della legalità, la legalità legale e la legalità costituzionale. Il giudice deve uniformare il diritto di cui è chiamato a dare applicazione al contenuto precettivo di fonti prevalenti su quelle interpretate: rientra tra i suoi compiti ricercare già sul piano della applicazione della legge soluzioni ermeneutiche suscettibili di far penetrare la Costituzione in profondità nell'ordinamento, optando per l'interpretazione suscettibile di non comportare la conseguenza dell'illegittimità costituzionale. È infatti insegnamento costante della Corte costituzionale quello secondo cui "in linea di principio, le leggi non si dichiarano costituzionalmente illegittime perché è possibile darne interpretazioni incostituzionali (e qualche giudice ritenga di darne), ma perché è impossibile darne interpretazioni costituzionali" (così la sentenza n. 356 del 1996; più di recente, le sentenze n. 21 del 2013 e nn. 42 e 69 del 2017).

Nella specie, il paradigma dell'interpretazione conforme a Costituzione impone di propendere per l'interpretazione estensiva della L. n. 431 del 1998, articolo 14, comma 4, che vuole abrogato la L. n. 392 del 1978, articolo 54, nella sua interezza e con riguardo all'intero suo raggio di operatività, con il conseguente venir meno, anche nella locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione, del divieto della clausola di deferimento ad arbitri delle controversie relative alla determinazione del canone.

Invero, nella impostazione originaria dell'articolo 54, la previsione della nullità della clausola compromissoria esprimeva l'esigenza di tutelare il contraente più debole contro l'eventuale imposizione, da parte di quello più forte, di clausole contrattuali volte a sottrarre le future controversie relative alla determinazione del canone alla giurisdizione ordinaria e alle relative garanzie.

Una volta che, con il superamento del sistema di vincoli sulle locazioni legato al c.d. equo canone, il legislatore ha ritenuto cessata anche la ratio che assisteva alla previsione del divieto di clausola compromissoria e ha offerto alle parti del contratto di locazione la possibilità, nell'esercizio della loro autonomia privata, di devolvere ad arbitri la decisione della controversia sul canone, sarebbe irragionevole per sopravvenuta dissimetria, contrastante con l'articolo 3 Cost., continuare ad escludere il ricorso alla giustizia arbitrale per le locazioni ad uso diverso dall'abitazione, dove il conduttore è un imprenditore o un professionista, dunque un soggetto normalmente meno bisognoso di tutela rispetto al conduttore nelle locazioni

ad uso di abitazione.

Il legislatore gode sicuramente di ampia discrezionalità nell'individuazione delle materie sottratte alla possibilità di compromesso, salvo il limite della manifesta irragionevolezza (Corte cost., sentenza n. 108 del 2015): e questo limite sarebbe varcato se, verificatosi il mutamento del contesto normativo con il venir meno della preclusione per le locazioni abitative, le sole ad essere discriminate nell'esercizio della loro autonomia privata, con il mantenimento, divenuto sproporzionatamente divaricato, del divieto di compromettibilità in arbitri, dovessero essere le parti dei contratti ad uso diverso dall'abitazione.

5. - Abrogato l'espresso divieto di legge di cui all'articolo 54, va escluso che l'ostacolo al deferimento della presente fattispecie alla cognizione dell'arbitrato estero sia rinvenibile nel generale divieto di far decidere da arbitri controversie su diritti indisponibili, ai sensi dell'articolo 806 c.p.c..

Non può in particolare sostenersi che la non arbitrabilità sia conseguenza dal fatto che la disciplina delle locazioni urbane ad uso diverso dall'abitazione, sebbene consenta la libera determinazione convenzionale del canone locativo, e' tuttavia caratterizzata dalla presenza di una disciplina inderogabile con riguardo proprio all'aggiornamento del canone, disciplina comportante la nullità, ex articolo 79 della legge n. 392 del 1978, delle clausole che abbiano lo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, con elusione dei limiti quantitativi posti dall'articolo 32 della stessa legge.

Invero, come e' stato chiarito in dottrina, la sfera dell'indisponibilità dei diritti non coincide con l'inderogabilità delle norme che li regolano: il secondo insieme e' piu' ampio del primo e l'inderogabilità delle norme poste a tutela di determinati interessi non implica necessariamente l'indisponibilità delle situazioni giuridiche soggettive che vi sono sottese.

Si tratta di una impostazione che ha avuto seguito negli arresti di questa Corte. Si e' cosi' chiarito (Cass., Sez. 6-1, 20 settembre 2012, n. 15890) che la controversia sulla nullità della delibera assembleare di una società a responsabilità limitata, in relazione all'omessa convocazione del socio, essendo soggetta al regime di sanatoria previsto dall'articolo 2379 bis c.c., e' compromettibile in arbitri, giacche' l'area della non compromettibilità e' ristretta all'assoluta indisponibilità del diritto e, quindi, alle sole nullità insanabili. Mentre la non compromettibilità in arbitri della controversia avente ad oggetto l'impugnazione della deliberazione di approvazione del bilancio di società per difetto dei requisiti di verità, chiarezza e precisione, e' fatta discendere dalla considerazione che "le norme dirette a garantire tali principi non solo sono imperative, ma, essendo dettate, oltre che a tutela dell'interesse di ciascun socio ad essere informato dell'andamento della gestione societaria al termine di ogni esercizio, anche dell'affidamento di tutti i soggetti che con la società entrano in rapporto, i quali hanno diritto a conoscere la situazione patrimoniale e finanziaria dell'ente, trascendono l'interesse del singolo ed attengono, pertanto, a diritti indisponibili" (Cass., Sez. VI-1, 13 ottobre 2016, n. 20674).

Ora, proprio in tema di locazioni, la disciplina cogente con riguardo all'aggiornamento del canone, se importa la nullità delle pattuizioni difformi dal paradigma legale (nei termini da ultimo chiariti da Cass., Sez. 3, 10 novembre 2016, n. 22908, e da Cass., Sez. 3, 25 maggio 2017, n. 13139), prefigura una indisponibilità proiettata in futuro, rivolta ad evitare una elusione preventiva dei diritti del conduttore, ma non esclude la possibilità di disporre una volta che gli stessi siano sorti e possano essere fatti valere (Cass., Sez. 3, 9 novembre 2006, n. 23910; Cass., Sez. 3, 24 novembre 2007, n. 24458; Cass., Sez. 3, 25 febbraio 2008, n. 4714; Cass., Sez. 2, 30 marzo 2012, n. 5159).

Il che induce a escludere che la controversia locatizia de qua sia ricompresa tra quelle non arbitrabili perche' aventi per oggetto diritti indisponibili, ai sensi dell'articolo 806 c.p.c..

6. - In definitiva, non sussiste la dedotta nullità della clausola compromissoria per arbitrato estero stipulata dalle parti nel contratto di locazione.

7. - Va dichiarato il difetto di giurisdizione del giudice italiano, rientrando la controversia nella giurisdizione degli arbitri stranieri.

8. - La complessità e la novità delle questioni trattate giustificano l'integrale compensazione tra le parti delle spese del regolamento.

P.Q.M.

La Corte dichiara il difetto di giurisdizione del giudice italiano; compensa tra le parti le spese del regolamento.