

R.G. n. 75525/2004

Reg. Dep. Sent.

Sent. n. 6687/06
~~Atto~~
2 F/16 (seto)

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione tredicesima civile

nella persona del Giudice Unico dott.ssa Valentina Boroni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[redacted]
rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] come da procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso lo studio di questi in [redacted]

RICORRENTE

Contro

[redacted] e
[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore
rappresentati e difesi dall'Avv. [redacted] e [redacted] come da procura a margine della
comparsa di costituzione ed elettivamente domiciliati presso lo studio dei difensori in [redacted]

RESISTENTI

Oggetto: risoluzione contratto di locazione

Conclusioni delle parti: si vedano gli allegati

Svolgimento del processo

Con citazione notificata in data 8.11.2004 la società attrice [redacted] conveniva in giudizio [redacted] e la [redacted] per sentire dichiarare, previo accertamento della validità ed efficacia dell'accordo solutorio concluso tra le parti con riguardo al contratto di locazione stipulato in data 31.10.2001, che nulla era dovuto ai convenuti in virtù del predetto contratto di locazione; in subordine per sentire dichiarare l'avvenuta risoluzione del contratto de quo con identiche pronunzie nel merito.

Si costituivano i due convenuti eccependo preliminarmente l'improponibilità della domanda atteso che nel contratto di locazione in data 31.10.2001 all'art. 24 era stata prevista una clausola compromissoria in ragione della quale qualsiasi controversia tra le parti in relazione al contratto in esame doveva essere devoluta alla cognizione di un Collegio arbitrale, che avrebbe deciso in via rituale; contestavano comunque l'avvenuta risoluzione consensuale del contratto e, in ogni caso, la sussistenza dei presupposti per la rituale risoluzione del contratto di locazione de quo.

All'udienza fissata per la prima comparizione delle parti il Giudice, ritenuto che la materia oggetto dell'atto introduttivo rientrasse tra quelle della materia locatizia, disponeva il mutamento del rito da ordinario in quello speciale ex artt. 447 bis c.p.c. e 426 c.p.c. assegnando i termini di legge per il deposito di memorie integrative. Alla successiva udienza lo stesso Giudice, ritenuta la sussistenza e B rilevanza della questione preliminare, invitava le parti alla discussione e fissava per l'incombente l'udienza del 1.6.2006.

In tale sede le parti procedevano alla discussione orale previa precisazione delle conclusioni come riportate in epigrafe. Il Giudice pronunziava il dispositivo ex art. 429 c.p.c..

Motivi della decisione

L'eccezione preliminare di improponibilità della domanda sollevata da parte convenuta è fondata e merita accoglimento.

Infatti le domande svolte da parte attrice hanno ad oggetto senza dubbio la perdurante efficacia del contratto di locazione stipulato in data 31.10.2001 tra [redacted] e [redacted] atteso che tale può qualificarsi la domanda volta ad accertare l'intervenuta consensuale risoluzione dello stesso sulla base di un accordo, pur separato, che sarebbe intervenuto tra le parti in data successiva.

Del resto la stessa previsione letterale del testo della clausola contrattuale in esame (art. 24) richiama non solo ogni questione relativa alla validità ed esecuzione del contratto di locazione ma anche ogni altra questione avente ad oggetto il profilo dell'efficacia dello stesso contratto nonché qualsiasi controversia connessa. L'interpretazione della clausola alla luce della volontà delle parti per come può evincersi dalla lettura della medesima induce quindi a ritenere che intenzione dei contraenti fosse quella di devolvere alla decisione del Collegio Arbitrale qualsiasi controversia

fosse insorta tra le parti con riguardo al contratto di locazione de quo e quindi anche all'aspetto risolutivo del medesimo, vuoi che questi si attui per via consensuale vuoi che lo stesso si attui in via giudiziaria.

Ciò posto deve anche precisarsi che resta sottoposta alla libera determinazione delle parti devolvere la cognizione di tali controversie di materia locativa ad un collegio arbitrale non vertendosi in materia di diritti indisponibili e non trattandosi di deroga alla competenza territoriale inderogabile del giudice delle locazioni ex art. 661 e 447 bis c.p.c..

Quanto, poi, alla pronuncia che spetta a questo Giudicante deve soltanto richiamarsi la ormai costante Giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione secondo la quale l'eccezione con la quale si deduca l'esistenza di una clausola compromissoria per arbitrato rituale (quale è quello di specie) non attiene alla competenza ma al merito, essendo diretta a far valere non l'incompetenza del giudice adito ma la rinuncia convenzionale delle parti all'azione giudiziaria e quindi, l'improponibilità della domanda (per tutte vedi Cass. Sez. I sent. N. 10925 dell'8.8.2001).

Quanto alla regolamentazione delle spese ritiene questo Giudicante che sia equo disporre la compensazione tra le parti tenuto conto della limitazione della decisione al solo profitto relativo alla proponibilità della domanda in ragione della sussistenza di clausola compromissoria, circostanza che è soggetta alla verifica della volontà della parte convenuta cui è rimessa la decisione in ordine alla proposizione o meno della relativa eccezione, in mancanza della quale la decisione sarebbe spettata a questo Giudice.

P.Q.M.

Il Giudice, dott. Valentina Boroni, pronunciando definitivamente sul ricorso proposto da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], così decide:

visto l'art. 429 c.p.c.

dichiara.

l'improponibilità delle domande svolte da parte attrice, trattandosi di controversia deferita a Collegio Arbitrale.

Spese compensate.

Milano, 1.6.2006

Il Giudice Unico

Dott.ssa Valentina Boroni

