

SENT. N° 12566/08  
RER N° 10087/08

N. 18093/2007 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Caterina Macchi, ex art.429 c.p.c.**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa promossa

**DA**

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dagli avv. Daniele Mammani e Cristina Gramola in forza di delega in calce alla citazione [REDACTED]

- ATTRICE INTIMANTE -

**CONTRO**

[REDACTED] [REDACTED]  
Rappresentata e difesa dall'avv. Raffaele Lessio in virtù di delega in calce alla comparsa di costituzione

- CONVENUTA INTIMATA -

Oggetto: intimazione di licenza per finita locazione

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La [REDACTED] ha intimato licenza per finita locazione al 31 marzo 2008 alla [REDACTED] con riferimento ad un contratto di locazione ad uso commerciale avente ad oggetto un immobile sito in Milano, [REDACTED] stipulato in data 28 marzo 1996; l'intimante ha prodotto una dichiarazione di disdetta ricevuta dalla conduttrice il giorno 8 febbraio 2007. Costituendosi regolarmente in giudizio l'intimata si è opposta alla convalida eccependo l'operatività di una clausola compromissoria contenuta nell'art. 16 del contratto di locazione. Il giudice ha disposto la conversione del rito. Nei termini assegnati le parti non hanno depositato memorie integrative. Esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione, senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata discussa e decisa all'udienza del giorno 24 ottobre 2008, con lettura immediata del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La clausola compromissoria pattiziamente prevista demanda la risoluzione di qualsiasi controversia insorta tra le parti in relazione alla validità del contratto, nonché alla sua interpretazione, esecuzione e risoluzione, alla decisione di un arbitro amichevole compositore. Detta previsione risulta in contrasto con l'inderogabile disciplina contenuta nell'art. 79 L 392/78, ancora vigente con riferimento ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, che prevede la nullità di qualsiasi pattuizione volta ad attribuire al locatore vantaggi in contrasto con le disposizioni della medesima legge. Il deferimento delle controversie alla decisione di arbitro amichevole compositore, chiamato a giudicare *pro bono et aequo*, svincola preventivamente la soluzione di ogni possibile controversia dalla disciplina legale: in tale senso essa si pone in contrasto con il menzionato art. 79 L392/78 ( cfr. in tali termini Cass. 1172/83; 4802/00 ).

Ritenuta pertanto sussistente la cognizione del tribunale adito, si osserva che la disdetta risulta tempestivamente ricevuta dalla parte conduttrice, in relazione alla seconda scadenza contrattuale. Nessuna contestazione di merito è peraltro stata sollevata dalla odierna convenuta.

Il Tribunale accerta pertanto la cessazione del rapporto di locazione alla data del 31 marzo 2008 e condanna la conduttrice al rilascio dell'immobile. Avuto riguardo alla data della disdetta e a quella della scadenza del contratto, la data di esecuzione viene fissata per il 31 marzo 2009.

47

In considerazione del rilievo officioso della nullità della clausola arbitrale, peraltro segnalata dal giudice alle parti nel corso dell'udienza di discussione, si ritengono sussistere giustificati motivi per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite.

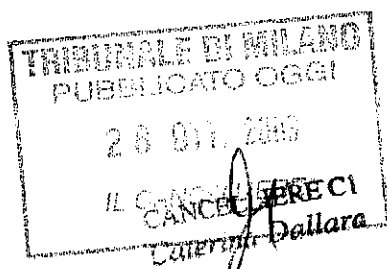
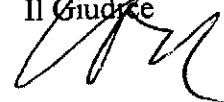
PQM .

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) accerta la cessazione del contratto di locazione per il 31 marzo 2008 e per l'effetto condanna la conduttrice [redacted] al rilascio dell'immobile sito in Milano, [redacted] [redacted]
- 2) fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 31 marzo 2009;
- 3) compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 24 ottobre 2008.

Il Giudice



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 29 OTT 2008

