



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
– PRIMA SEZIONE CIVILE –**

Il Tribunale di Salerno – prima sezione civile – in persona del Gop in funzione di Giudice unico, Avv. Ornella Mannino, al termine della discussione orale disposta ai sensi dell'art. 429 cod. proc. civ., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta in primo grado al n. R.G. 8521/2023

TRA

Parte_1, rappresentato e difeso, giusta procura a margine dell'atto di intimazione di sfratto per morosità, dagli Avv.ti Daniela Andria e Corrada Andria ed elettivamente domiciliato presso il loro studio alla Via Santi Martiri Salernitani, n. 24

– attore –

CONTRO

Controparte_1 – in persona del suo amministratore pro tempore –, rappresentata e difesa, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. Giovanni Russo ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Crispano (NA) alla Via Santa Barbara, n. 10

– convenuta –



Avente ad oggetto: risoluzione contratto di locazione.

Conclusioni delle parti: Come da scritti difensivi e verbale di udienza del 19 Febbraio 2025.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si premette che la presente motivazione viene redatta in forma sintetica, in conformità alla riforma degli artt. 132 cod. proc. civ./118 Disp. attuaz. cod. proc. civ. di cui alla legge n. 69/2009, direttamente applicabile alla fattispecie.

Con atto di citazione regolarmente notificato, *Parte_1*, premesso: a) di essere proprietario dell'immobile ubicato in *CP_1* alla Via Gelsi Rossi, n. 75 e di averlo concesso in locazione per uso commerciale, con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Salerno il 19.04.2017 al n. 003411- serie 3T, alla Tecnoimmobiliare Salerno Srl, con sede legale in *CP_1* via del Carmine n.143, per il canone annuo di € 6.000,00 da corrispondersi in ratei mensili anticipati di € 500,00; b) che la conduttrice si era resa morosa nel pagamento dei canoni relativi alle mensilità da dicembre 2022 ad ottobre 2023, per un totale di € 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00); c) che la stessa ometteva altresì di corrispondere le spese condominiali di ordinaria amministrazione a far data dal luglio 2022 per un importo pari ad € 372,45 nonché il 50% delle spese di registrazione del contratto di locazione per gli anni 2021,2022, e 2023 per un totale di € 180,00; d) che vani risultavano i solleciti di pagamento, ivi compresa la pec dell'8 Settembre 2023, conveniva dinanzi al Tribunale di Salerno la *Controparte_1* al fine di sentir convalidare lo sfratto per persistente morosità, fissando la data dell'esecuzione, con ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva, ovvero, in subordine, in caso di opposizione, emettere comunque ordinanza provvisoria di rilascio.

Ritualmente instaurato il contraddittorio, si costituiva la *Controparte_1* deducendo preliminarmente di avere corrisposto somme ulteriori rispetto a quelle contrattualmente pattuite. Deduceva altresì che, anche a prescindere dagli ulteriori esborsi



eseguiti in favore del locatore, la morosità non corrispondeva a quella asserita da controparte ma alla minor somma di € 3.445,65, compresa la mensilità di novembre 2023, le quote condominiali ed i costi di registrazione del contratto di locazione, importo che offriva banco judicis a mezzo di assegno bancario circolare n. 6082105975-10 emesso da Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Frattamaggiore.

Eccepiva inoltre l'incompetenza del Tribunale all'esito della fase sommaria alla luce della clausola compromissoria di cui all'art. 11 del contratto di locazione.

Nel merito deduceva la scarsa importanza dell'inadempimento instando per il rigetto della domanda attrice nonché, in riconvenzionale, per la ripetizione degli importi corrisposti in eccedenza "a nero", sin dall'inizio, del rapporto contrattuale, ammontanti ad € 20.100,00, oltre interessi ex art. 1284, quarto comma, cod. civ., con ogni conseguenza in merito alle spese processuali.

Svolta l'udienza di comparizione delle parti, nel corso della quale parte convenuta versava all'attore (che accettava a parziale soddisfo del maggior credito vantato) banco judicis la somma di € 3.445,65 portata dall'assegno non trasferibile, tratto sulla banca Monte dei Paschi di Siena, n. 6082105925, emesso in data 23.11.2023, rigettata la richiesta di emissione dell'ordinanza di convalida, nonché del provvedimento di rilascio, assegnato termine per l'espletamento del tentativo obbligatorio di mediazione, disposto il mutamento del rito con termine per il deposito di memorie ex art. 426 cod. proc. civ., la causa era rinviata all'udienza di discussione del 19 Febbraio 2025 per la decisione in merito all'eccezione preliminare di incompetenza formulata dalla convenuta ed ivi decisa, previo ritiro in Camera di Consiglio, dandosi pubblicamente lettura del dispositivo della sentenza.

Deve preliminarmente darsi atto dell'espletamento del tentativo di mediazione (cfr. verbale negativo dell'11 Gennaio 2024 espletato nel procedimento di mediazione n. 98/2023, depositato telematicamente in data 8 Marzo 2024).



Deve poi rilevarsi come l'eccezione di incompetenza per la presenza, nel contratto di locazione, della clausola arbitrale di cui all'art. 11, sia fondata, prevedendo detta norma contrattuale, specificamente approvata per iscritto ai sensi dell'art. 1341 cod. civ., che: "Le parti convengono di definire ad arbitri qualsiasi controversia o contestazione dovesse insorgere per l'interpretazione del contratto, per la sua esecuzione e per fase di riconsegna del locale in relazione all'accertamento dell'esistenza di danni o circa la valutazione degli stessi; pertanto ciascuna delle parti procederà alla nomina di un arbitro ed i due arbitri, in caso di disaccordo, nomineranno a loro volta un terzo arbitro. In caso di disaccordo sarà chiesta al Presidente del Tribunale di Salerno la nomina di un terzo

La lettura della clausola in questione rende, invero, evidente la volontà delle parti contraenti di derogare alla competenza ed alla giurisdizione del giudice ordinario in favore di un collegio arbitrale – da nominarsi secondo le specifiche modalità previste nell'accordo contrattuale de quo – al quale le parti stesse hanno inteso conferire l'incarico di risolvere, con lodo irrituale, tutte le controversie che dovessero insorgere tra di loro attinenti all'interpretazione e all'esecuzione del richiamato contratto.

Accertata l'esistenza e la natura irrituale dell'arbitrato, deve rilevarsi che parte attrice ha legittimamente proposto l'azione di sfratto per morosità atteso che, per risalente orientamento giurisprudenziale (cfr. Cass. Civ., n. 387/1991; Cass. Civ. n. 7127/1995) *"fra le controversie non deferibili ad arbitri rientrano tutte quelle per le quali è prevista la competenza funzionale ed inderogabile del giudice ordinario, come, in particolare, i procedimenti speciali di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione e di sfratto per morosità, previsti dagli articoli 657 e 658 c.p.c., che appartengono alla competenza funzionale del pretore"*. L'inapplicabilità della clausola compromissoria opera in ogni caso *"... 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. Ne consegue che la deduzione, nella fase sommaria, dell'esistenza di una clausola arbitrale, non priva il pretore della competenza ad emettere i provvedimenti immediati (ivi compresa la eventuale concessione del termine di grazia ex art. 55 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, che appartiene alla prima fase del procedimento di sfratto per morosità) ma lo obbliga, una volta chiusa la fase anzidetta a declinare con sentenza la propria competenza, dichiarando sussistente per il merito quella arbitrale, incombendo poi alle parti di attivarsi per l'effettivo svolgimento del relativo giudizio” (cfr. Cass. Civ., n. 387/1991; Cass. Civ., n. 7127/1995).

Facendo applicazione degli esposti principi giurisprudenziali alla fattispecie in esame, deve dunque, all'esito della fase sommaria correttamente svolta dinanzi al Tribunale, dichiararsi la sussistenza, nel merito, della competenza arbitrale stante l'operatività della clausola compromissoria.

Le spese del presente giudizio vanno integralmente compensate tra le parti, posto che nella sostanza non può ravvisarsi soccombenza di parte attrice intimante sulla questione preliminare dirimente, in quanto appare corretta l'introduzione della controversia dinanzi al Tribunale stante – secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale – la competenza funzionale ed inderogabile del giudice ordinario relativamente ai procedimenti speciali di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione e di sfratto per morosità, previsti dagli articoli 657 e 658 cod. proc. civ., pur in presenza di una clausola arbitrale.

P.Q.M.

il Tribunale di Salerno – prima sezione civile – in persona del Gop in funzione di Giudice unico, Avv. Ornella Mannino, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta in



primo grado al n. 852/2023 R.G. – uditi i procuratori delle parti, ogni altra istanza, difesa, eccezione e deduzione assorbita o disattesa, così provvede: 1) DICHIARA l'incompetenza del Tribunale adito ad esaminare e decidere le domande tutte proposte nel presente giudizio dalle parti, essendo le stesse domande devolute alla cognizione del Collegio arbitrale, ai sensi e secondo le previsioni dell'art. 11 del contratto di locazione concluso in data 5 Aprile 2017; 2) DICHIARA integralmente compensate fra le parti le spese e competenze di giudizio.

Sentenza resa ex art. 429 cod. proc. civ..

Così deciso in Salerno, lì 19 Febbraio 2025

Il Gop

Dott.ssa Ornella Mannino

In caso di diffusione del presente provvedimento, omettere le generalità e gli altri dati identificativi a norma dell'art. 52 D.L.vo n. 196/03.