



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Palermo - Sezione Seconda Civile - riunita
in camera di consiglio e composta dai sigg.ri magistrati:

Dott. Giuseppe Lupo Presidente

Dott.ssa Rita Terramagra Consigliere

Dott.ssa Sebastiana Ciardo Consigliere rel.

all'esito della trattazione scritta del 15.6.2021, ha emesso, depositando contestualmente il dispositivo per via telematica, la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 2565/2018 del R.G. di questa Corte di Appello, vertente in questo grado

tra

PROVITA S.R.L., in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
(partita iva 02596330841),

elettivamente domiciliata in VIALE GIUDICE SAETTA, 67 CANICAT-
TÌ, presso lo studio dell'Avv. RUGGIERI IRENE, che la rappresenta e difende per mandato in atti;

- parte appellante -

CONTRO

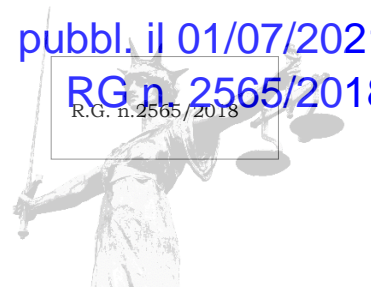
LAURICELLA DONISI S.R.L., in persona del legale rappresentante
pro tempore, (partita iva 02637170842)

elettivamente domiciliata in VIA DI STEFANO N. 19 PALERMO,
presso lo studio dell'Avv. SAETTA BALDASSARE, che la rappresenta e

Corte di Appello Palermo
sez. II civile

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3cd6142a59501f1
Firmato Da: CIARDO SEBASTIANA MARIA NINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 27252f2d47343b879c6216a96c82552d





difende per mandato in atti;

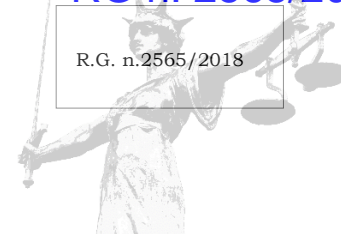
- parte appellata -

Conclusioni delle parti:

Appellante: "Preliminarmente dichiarare non utilizzabili i documenti prodotti dalla appellata in data 7 Ottobre 2019, perché non coevi al deposito della costituzione avvenuta in data 4 Ottobre 2019, nonché per i motivi meglio dedotti in narrativa. Accogliere nella forma e nel merito il ricorso in appello e per l'effetto riformare, ovvero annullare/revocare con ogni statuizione di legge, l'ordinanza impugnata emessa al Tribunale di Agrigento, meglio in premessa individuata, per le ragioni tutte di cui in narrativa. Con condanna dell'appellata alle spese di entrambi i gradi di giudizio.

Appellato: "1) Improcedibile e/o inammissibile l'appello proposto da controparte per mancata notifica del ricorso introduttivo e per l'effetto rigettare lo stesso, confermando il provvedimento impugnato; 2) inammissibile e/o improcedibile l'appello per violazione di legge, come sopra indicato, e per l'effetto rigettare lo stesso, confermando il provvedimento impugnato; 3) inammissibile e/o improcedibile e/inesistente, per le ragioni sopra esposte, l'appello proposto da controparte e per l'effetto confermare il provvedimento impugnato; 4) Cessata la materia del contendere le ragioni sopra esposte; nel merito: - Rigettare l'appello per le ragioni sopra esposte e per l'effetto confermare il provvedimento impugnato in ogni sua parte; ovvero - Rigettare l'appello proposto dalla Provita s.r.l. per le ragioni sopra esposte in quanto infondato in fatto ed in diritto e per l'effetto confermare il provvedimento impugnato in ogni sua parte, anche previa dichiarazione di nullità della clausola n. 22 del contratto di locazione e/o efficacia della clausola n. 6 del citato contratto"





MOTIVI DELLA DECISIONE

❖ **Fatti di causa**

Con ricorso ritualmente notificato la Lauricella Donisi s.r.l., premettendo di essere proprietaria dell'immobile sito a Canicattì in c.da Gulfi piano terra, concesso in locazione commerciale alla Provita s.r.l. giusta contratto di locazione con opzione di acquisto, stipulato in data 8.4.2013, allegò il mancato pagamento dei canoni di locazione per un ammontare complessivo di euro 94.000,00 a decorrere dal mese di settembre 2017 e chiese la convalida dello sfratto per morosità.

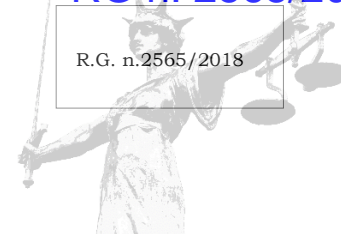
Con ordinanza, resa dal Giudice del Tribunale di Agrigento all'udienza del 29 ottobre 2018, stante la mancata comparizione della società appellante, venne convalidato lo sfratto per morosità e disposta la condanna al pagamento delle spese di lite.

Avverso la predetta ordinanza proponeva appello la Provita s.r.l. chiedendo che, previa ritenuta ammissibilità dell'appello, venisse annullato e/o revocato il provvedimento impugnato perché nullo per difetto di comunicazione ad opera della cancelleria, dell'udienza differita d'ufficio, e per tutti i motivi esposti a fondamento del gravame, con vittoria delle spese di lite per entrambi i gradi del giudizio.

Si costituiva ritualmente nel giudizio l'appellata che chiedeva l'inammissibilità e il rigetto del gravame proposto e la conferma dell'ordinanza impugnata, già peraltro eseguita con consequenziale cessazione della materia del contendere.

Disposta la trattazione scritta ai sensi dell'art. 221, co. 2 e 4, d.l. n.34/2020, conv. dalla legge n. 77/2020, il giorno 15.6.2021, sulle ri-





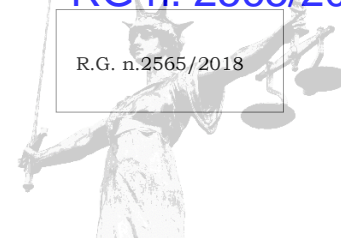
chieste di cui in epigrafe, la causa è stata decisa con contestuale deposito telematico del dispositivo.

❖ MOTIVI DI APPELLO

1. Con il primo motivo di appello viene impugnata l'ordinanza di sfratto perché avrebbe erroneamente ritenuto che tra le parti fosse stato stipulato un contratto di locazione con opzione di acquisto che, di contro, doveva essere qualificato come contratto preliminare di compravendita, sussistendone tutti gli elementi essenziali: consenso delle parti, indicazione dell'immobile e del prezzo di acquisto, senza che fosse stato indicato il termine entro cui stipulare il contratto definitivo di vendita. Tra le parti, inoltre, si conveniva che la Lauricella Donisi s.r.l. omettesse di eseguire i lavori indicati nel punto n. 2) del contratto, compiuti a spese della Provita s.r.l. e che il pagamento dei canoni di acquisto venisse differito al momento dell'esercizio dell'opzione di acquisto. Saggiunge l'appellante che l'ordinanza di convalida, poiché emessa al di fuori dei presupposti 663 c.p.c., è impugnabile perché equivale ad una sentenza, in applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma.

2. Con il secondo motivo di appello l'appellante ha censurato l'ordinanza di convalida, da ritenersi *tamquam non esset* stante l'operatività della clausola arbitrale prevista dall'art. 22 delle condizioni di contratto che devolve agli arbitri ogni controversia che dovesse insorgere in relazione alla validità, efficacia, interpretazione, risoluzione, adempimento o inadempimento del contratto.





3. Con il terzo motivo di appello, la Provita s.r.l. ha censurato

l'ordinanza nella parte relativa alla condanna alle spese di lite.

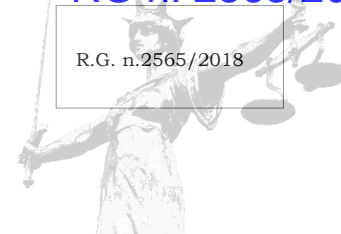
La società appellata, preliminarmente, ha eccepito l'inammissibilità dell'appello proposto e, nel merito, ha contestato tutti i motivi di gravame, chiedendo, peraltro, dichiararsi cessata la materia del contendere, stante l'avvenuto rilascio dell'immobile.

1.2.3 In via preliminare, è necessario delibare sull'eccepita inammissibilità del gravame, avverso l'ordinanza di convalida di sfratto emessa ai sensi dell'art. 663 c.p.c., nell'assenza dell'intimato, non comparso all'udienza.

Deve premettersi che è indirizzo pacificamente sostenuto dalla giurisprudenza di legittimità quello per il quale avverso un provvedimento di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione o per morosità emesso in carenza dei presupposti di legge, l'impugnazione deve essere proposta con l'appello, assumendo l'ordinanza natura decisoria e contenuto sostanziale di sentenza (Cassazione civile sez. III, 13/06/2017; Cassazione civile sez III, 27/05/2010 n. 12979; Cassazione civile sez. III, 21/11/2001 n. 14720), senza che la causa possa essere rimessa al giudice di primo grado, consentita solamente nelle ipotesi tassative previste dagli artt. 353 e 354 c.p.c..

Il principio espresso consente la proponibilità del gravame nel caso in cui la convalida sia stata emessa al di fuori dei presupposti previsti dalle norme assumendo, in questo caso, natura decisoria e contenuto sostanziale di sentenza e l'impugnazione deve essere pro-





posta con appello. Con tale atto l'intimato potrà chiedere di essere rimesso nei termini per espletare l'attività difensiva che gli è stata impedita in primo grado, fermo restando la decisione di merito del Giudice di appello.

Diversamente, il rimedio ordinariamente previsto per opporsi all'ordinanza di convalida è quello dell'opposizione tardiva, ai sensi dell'art. 668 c.p.c., in tutti i casi in cui "l'intimazione di licenza o di sfratto è stata convalidata in assenza dell'intimato", provando di non averne avuto tempestiva conoscenza per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o forza maggiore.

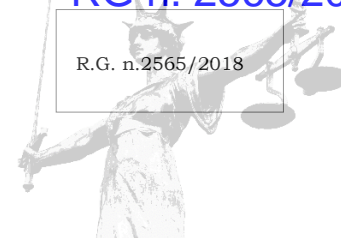
Tanto premesso, nella specie, la Lauricella Donisi s.r.l. contesta la stessa ammissibilità dell'appello sostenendo che la società intimata, pur regolarmente citata in giudizio, non ha presenziato all'udienza né ha proposto opposizione tardiva ai sensi del predetto art. 668 c.p.c.

La Provita s.r.l., adduce, a motivo preliminare allegato con le note scritte depositate telematicamente contestando l'eccezione di inammissibilità sollevata da controparte, che l'udienza, fissata in citazione era indicata nel 26.9.2018 ed invece, è stata celebrata in data 29.10.2018 perché differita d'ufficio, senza che la cancelleria avesse provveduto a darne comunicazione all'intimata.

L'assunto, tuttavia, è privo di fondamento e confutato dall'esame degli atti prodotti dalla locatrice.

Difatti, l'atto di intimazione dello sfratto per morosità e contestuale citazione (ritualmente notificata all'intimata in data 14.9.2018) reca la data del 26 ottobre 2018 e non del 26 settembre 2018, come erronea-





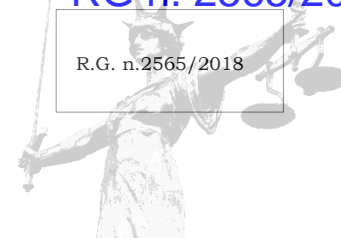
mente indicato dalla Provita nelle note scritte, e il differimento d'ufficio dell'udienza tenuta dal giudice, solo di tre giorni successiva, è avvenuta ai sensi dell'art. 168bis u.c. c.p.c.

Dell'assegnazione al giudice e del conseguente slittamento della comparizione alla prima udienza utile tenuta dal giudice assegnatario secondo il calendario giudiziario, non vi era obbligo di comunicazione a cura della Cancelleria, essendo invece onere dell'interessato di procedere alle necessarie verifiche presso la Cancelleria stessa. Ciò avrebbe imposto alla società intimata di rinnovare tali verifiche tempestivamente, nella mattinata del giorno fissato in citazione essendo altamente probabile che l'assegnazione del fascicolo sarebbe comunque avvenuta entro il giorno fissato in citazione per la comparizione e dunque lo slittamento di questa sarebbe potuto avvenire proprio per i giorni successivi. Il diligente svolgimento di tale dovuta verifica avrebbe certamente consentito all'appellante di partecipare regolarmente all'udienza di convalida (come avvenuto per la parte intimante) (cfr. Cassazione civile sez. III, 09/08/2016, n.16671)

Ne consegue che la mancata comparizione della conduttrice all'udienza di convalida non poteva essere imputata a caso fortuito o forza maggiore, e, dunque ogni motivo di contestazione, fatto valere come motivo di gravame, doveva essere fatto valere in primo grado con l'opposizione alla convalida ai sensi dell'art. 665 c.p.c. o, al più con l'opposizione tardiva ex art. 668 c.p.c.

Peraltro, anche il motivo di appello che invoca l'operatività della clausola arbitrale, contenuta nell'art. 22 delle condizioni di contratto,



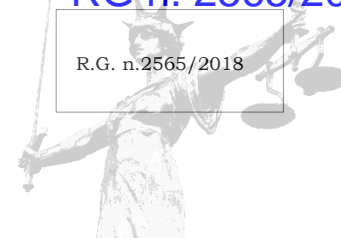


debitamente sottoscritta dalle parti ai sensi dell'art. 1341 c.c., quale ulteriore argomentazione sostenuta per ritenere ammissibile il gravame, è privo di fondamento dovendosi richiamare, a riguardo, il principio di diritto sostenuto costantemente dalla giurisprudenza di legittimità per quale "fra le 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 art. 657 e 658 c.p.c. che appartengono alla competenza funzionale del pretore, oggi del tribunale, 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 l. 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. Cassazione civile sez. III, 23/06/1995, n.7127; Cassazione civile sez. III, 31/07/2006, n.17424).

Pertanto, l'appello proposto deve essere dichiarato inammissibile.

❖ **Spese**





Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e delle questioni trattate, sulla base delle tariffe di cui al DM n. 55/14, come integrato dal DM n. 37/18.

Poiché l'appello è stato rigettato, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, come inserito dall'art. 1 comma 17 l. 24 dicembre 2012 n. 228, per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

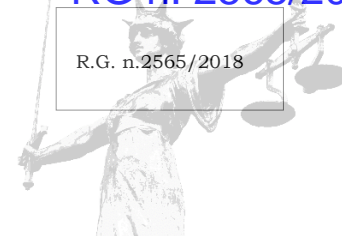
La Corte, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti:

a) dichiara inammissibile l'appello proposto dalla Provita s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, avverso l'ordinanza di convalida dello sfratto emessa dal Tribunale di Agrigento in data 29 ottobre 2018;

b) condanna la Provita s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a rimborsare alla Lauricella Donisi s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, le spese di questo grado del giudizio, che liquida in complessivi euro 3.200,00, oltre spese generali, CPA e IVA come per legge;

c) dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 , come inserito dall'art. 1 comma 17 L. 24 dicembre 2012 n. 228 per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a





norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

d) Indica in giorni sessanta il termine per il deposito della motivazione.

Così deciso nella camera di consiglio della seconda sezione della Corte d'Appello di Palermo, in data 15 giugno 2021.

Il Consigliere Estensore
Dott.ssa Sebastiana Ciardo

Il Presidente
Dott. Giuseppe Lupo

Arbitrato in Italia

