



In Nome del popolo Italiano
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA
Settima Sezione Civile

composta dai magistrati:

dott. Franco Petrolati	presidente
dott.ssa Francesca Falla Trella	consigliere
dott.ssa Maria Rosaria Rizzo	consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 4887/2015 R.G.A.C., trattenuta in decisione il 20/1/2021, con termini ex articolo 190 c.p.c., a seguito di trattazione scritta, ai sensi dell'articolo 1, comma 3, lettera a), d.l. 125/2020, e vertente tra le seguenti parti

Appellante

Mediatrade Communication Srl,

in persona del legale rappresentante p.t.
rappresentata e difesa dall'avv. Cristina Liberti, come da delega in atti.

Appellata

Immobiliare Libetta sas

in persona del legale rappresentante p.t.
rappresentato e difeso dall'avv. Sara Ancidei e Barbara Giaquinto, come da delega in atti.

Oggetto: opposizione decreto ingiuntivo; canoni locazione.

Fatto e diritto

§ La società Mediatrade impugna la sentenza del tribunale di Roma n. 9362/2015, che ha rigettato l'opposizione a decreto ingiuntivo, emesso in favore della società Immobiliare Libetta, per un importo di € 32.682,50, oltre interessi e spese di procedura, a titolo di canoni di locazione non corrisposti.

§ La società appellante ripropone l'eccezione di incompetenza del giudice adito, per effetto della clausola compromissoria contenuta nell'art.10 del contratto di locazione, sottoscritto dalle parti il 20.12.2011.

L'eccezione è fondata





Le parti hanno espressamente convenuto “*Per tutto quanto non contemplato nella presente scrittura e che sia oggetto di disaccordo tra i contraenti o per la eventuale diversa interpretazione degli articoli i contraenti stessi decidono di rimettersi al giudizio di un collegio arbitrale*”.

Il tribunale ha interpretato letteralmente la clausola compromissoria ed ha ritenuto la propria competenza sul presupposto che il giudizio riguardava l’inadempimento al pagamento dei canoni di locazione, contrattualmente pattuito tra le parti.

L’interpretazione non è condivisibile

E’ vero che l’espressione utilizzata nella clausola compromissoria “*Per tutto quanto non contemplato nella presente scrittura....*”, lascia intendere l’intenzione di circoscrivere la competenza arbitrale solo ad alcune possibili controversie.

Resta, però, da considerare che l’inadempimento viene inquadrato dall’obbligato in una situazione più complessa tale da imporre una valutazione su pretesi fatti sopravvenuti: una crisi di mercato che ha investito anche gli impianti pubblicitari, accompagnata dal dilagare di episodi di violenza giovanile in zona ed un minore afflusso di persone, che avrebbero reso eccessivo il canone precedentemente concordato.

In altri termini, si tratta di una situazione non espressamente contemplata dal contratto, anche se potrebbe risultare, all’esito dell’istruttoria, rientrare nella normale alea, e, pertanto, va rimessa al giudizio degli arbitri.

§ Le difficoltà interpretative, determinate dalla mancanza di chiarezza della clausola compromissoria, giustificano la compensazione per il doppio grado di giudizio.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, in riforma della sentenza del tribunale di Roma n. 9362/2015, dichiara la incompetenza dell’autorità giudiziaria ordinaria, ravvisando quella degli arbitri;

dichiara la compensazione delle spese processuali per il doppio grado di giudizio.

Roma 9/6/2021

L’estensore

Il Presidente

