

## **TI\_GERICHTE 12.2002.121 vom 2. April 2003**

TI Tribunale d'appello, 2003-04-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2002.121](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.121)

FR: TI\_GERICHTE 12.2002.121 du 2 avril 2003

IT: TI\_GERICHTE 12.2002.121 del 2 aprile 2003

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Il 6 giugno 2001 \_\_\_\_\_ ha sottoscritto, a \_\_\_\_\_, una scrittura privata con gli altri soci di \_\_\_\_\_ e con la stessa \_\_\_\_\_ con il quale s'impegnava a trasferire la sua qualità di socio ad altre persone da designarsi e rassegnava le sue dimissioni da tutte le cariche sociali rivestite in \_\_\_\_\_. Nello stesso accordo, per quanto qui interessa, \_\_\_\_\_ dichiarava che " nessun ulteriore canone dovrà essere pagato da \_\_\_\_\_ per la sua abitazione di \_\_\_\_\_ " e che qualsiasi controversia riguardante quegli accordi sarebbe stata affidata alla decisione di un collegio arbitrale irrituale composto di tre arbitri con l'incarico di giudicare ex bono et aequo con descrizione della procedura per la nomina degli arbitri.

#### **E. 3**

Con scritto 17 ottobre 2001 \_\_\_\_\_ ha chiesto ai coniugi \_\_\_\_\_ il pagamento delle pigioni, nel frattempo scadute, nella misura degli importi previsti nel contratto di locazione principale, ma questi ultimi hanno versato unicamente l'importo di Fr. 1'800.- corrispondente alla pigione prevista dal contratto di sublocazione. Il 5 dicembre 2001 \_\_\_\_\_ ha significato loro la disdetta del contratto per mora con effetto dal 31 gennaio 2002.

#### **E. 4**

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno contestato la disdetta, con istanza 2 gennaio 2002, avanti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione mentre, da parte sua, \_\_\_\_\_ ha chiesto, con istanza 18 febbraio 2002 al Pretore di Lugano, lo sfratto dei subconduttori. In occasione dell'udienza di discussione avanti al Pretore i coniugi \_\_\_\_\_ hanno sollevato l'eccezione di incompetenza del Pretore a decidere poiché, in forza della clausola compromissoria contenuta nella scrittura privata relativa agli accordi tra i soci di \_\_\_\_\_ e la stessa \_\_\_\_\_, l'autorità competente per statuire sulla vertenza non può essere il giudice ordinario bensì il previsto collegio arbitrale. Con il decreto 20 giugno 2002, qui impugnato, il Pretore ha respinto l'eccezione dichiarandosi competente a decidere. Ha ritenuto che la clausola arbitrale era stata validamente pattuita, che era applicabile anche alla controversia di locazione in essere ma ha dedotto, dal fatto che i signori \_\_\_\_\_ avevano instato direttamente presso l'Ufficio di conciliazione, la loro rinuncia a prevalersene.

#### **E. 5**

Con l'appello che qui ci occupa i coniugi \_\_\_\_\_ contestano la competenza per materia del Pretore della locazione adito poiché ritengono che il contratto di sublocazione non fosse solo tale ma intriso principalmente da una componente preponderante di benefit, con il che non si sarebbe in presenza di un contratto di locazione puro e semplice da poter sottoporre al giudice dello sfratto. Inoltre rimproverano al giudice di aver ritenuto che essi avrebbero implicitamente rinunciato all'arbitrato, nella misura in cui avevano adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione per contestare la disdetta. Delle osservazioni con cui la controparte chiede la reiezione dell'appello, si dirà, se necessario, nei seguenti considerandi.

#### **E. 6**

La censura con cui gli appellanti sostengono che in concreto farebbe difetto la competenza per materia è infondata. Infatti, si tratta di decidere, nell'ambito di una procedura di sfratto, la validità di una disdetta per pretesa mora dei conduttori. Questo è il tema del litigio per il quale il Pretore adito è senz'altro competente in funzione, anche, della norma procedurale dell'art. 274g CO per la quale se il conduttore contesta, come è avvenuto, una disdetta straordinaria quando è pendente contro di lui un procedimento di sfratto, l'autorità competente in materia di sfratto decide pure sulla contestazione della disdetta. Se poi il contratto in essere tra le parti non può essere considerato un puro rapporto di locazione, se gli importi chiesti in pagamento in funzione della messa in mora non sono identificabili quali pigione o se esistono altri motivi che escludono una mora locatizia dei conduttori sarà il giudice dello sfratto a dirlo nella sentenza di merito, senza che tali argomenti, che potrebbero portare a respingere la domanda di sfratto, possano escludere la sua competenza a decidere.

#### **E. 7**

Con la seconda censura gli appellanti, ribadendo la validità della clausola compromissoria come del resto ammesso dal Pretore, ritengono che il fatto di aver adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, proprio per lo scopo cui tende tale autorità, non li ha privati della possibilità di opporre alla controparte l'esistenza della clausola compromissoria e quindi l'incompetenza del giudice ordinario ad occuparsi della questione. La fragilità e l'inconsistenza della tesi dei conduttori trova fondamento persino nelle loro stesse considerazioni, che portano a ritenere come la clausola compromissoria, contenuta nella scrittura privata sottoscritta a \_\_\_\_\_ il 6 giugno 2002 (doc. E), non possa essere opposta a \_\_\_\_\_. Infatti, nell'appello (punto 1 a pag. 5) si afferma che quell'accordo, al quale \_\_\_\_\_ non era nemmeno parte, non riguardava una modifica del contratto di sublocazione. E se \_\_\_\_\_ non ne era parte, come, in effetti, non lo era, non può evidentemente essere vincolata ad un compromesso arbitrale che non ha mai sottoscritto e che, la sua validità dipendendo dalla forma scritta, presuppone la firma di tutte le parti che obbliga o degli scambi di corrispondenza al proposito (art. 6 CIA, art. 178 LDIP, art. II n. 1 e 2 Convenzione di New York del 10 giugno 1958), almeno in funzione di prova dell'avvenuto accordo. Già per questo motivo, mancando qualsiasi prova che \_\_\_\_\_ si sia sottoposta a quella clausola arbitrale, situazione per di più esclusa dalle stesse ammissioni della parte eccipiente, i suoi litigi relativi al contratto di sublocazione con i coniugi \_\_\_\_\_ non sono, nemmeno se lo potessero, sottratti al giudizio del giudice ordinario.

#### **E. 8**

Ma anche nell'ipotesi di una valida pattuizione di una clausola arbitrale tra le parti qui in litigio la stessa non potrebbe essere tenuta in conto. Infatti, esclusa dall'arbitrabilità la procedura di sfratto poiché imperativamente di competenza del giudice ordinario (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, ad art. 506 n. 20 e 21), anche la sola questione preliminare della validità della disdetta non è, nel caso concreto trattandosi di locazione di locali d'abitazione, suscettibile di essere regolata in via arbitrale. Lo vieta l'art. 274c CO per il quale, in presenza di locali di abitazione, le parti non possono escludere la competenza delle autorità di conciliazione o delle autorità giudiziarie a favore di tribunali arbitrali eventualmente designati nel contratto. E questa norma, ammesso ma non concesso che nel contesto della fattispecie sottoposta a giudizio siano presenti elementi di diritto internazionale, conserva tutta la sua efficacia anche a livello internazionale, avendo per oggetto un immobile locato in Svizzera che serve quale abitazione di un conduttore residente in Svizzera (Higi, Commentario zurighese, no. 5 ad art. 274c CO). La diversa conclusione del Pretore non considera che la giurisprudenza da lui citata riguardava l'affitto di cave di granito e non di locali abitativi.

## **E. 9**

La sentenza del Pretore, per altri e diversi motivi, deve essere confermata e l'appello respinto. L'incanto va ritornato al Pretore perché giudichi nel merito della controversia. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati, per le spese, l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: 1. L'appello 1 luglio 2002 di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è respinto. 2. Le spese della procedura d'appello, consistenti in: tassa di giustizia Fr. 450.- spese Fr. 50.- totale Fr. 500.- già anticipate dagli appellanti rimangono a loro carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata Fr. 500.- a titolo di ripetibili d'appello. 3. Intimazione: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II  
presidente Il segretario

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.