

IL QUESITO ATTIENE AL RILIEVO ED OPERATIVITA' DELLA CLAUSOLA ARBITRALE INSERITA IN UN CONTRATTO DI LOCAZIONE IN IPOTESI DI MOROSITA' E SFRATTO CONSEGUENTE DEL LOCATARIO.

La dottrina in prevalenza, seguita da una giurisprudenza pressoché unanime, ritiene che il divieto per gli arbitri di conoscere in via sommaria a fini cautelari includa anche quello di provvedimenti volti alla anticipazione del risultato conseguibile altrimenti ad esito di un giudizio ordinario o tesi alla rapida formazione di titoli esecutivi.

Gioca, nella definizione del limite negativo dell'arbitrato, anche la forma/contenuto del provvedimento, nel senso che l'equivalenza lodo/sentenza porterebbe ad escludere l'applicabilità della decisione arbitrale a procedimenti destinati a concludersi con provvedimenti diversi dalla sentenza, quindi ordinanze o decreti.

Il procedimento per convalida di sfratto è una forma speciale di procedimento di condanna, caratterizzato dal punto di vista **funzionale** dall'esigenza di giungere rapidamente alla formazione di un titolo esecutivo e sotto il profilo strutturale dalla sommarietà della cognizione.

Sotto il primo aspetto, può essere ricondotto agli accertamenti con prevalente funzione esecutiva, sotto il secondo agli accertamenti sommari.

Ne segue che, nell'opinione dottrinale e giurisprudenziale prevalente, la fase sommaria del procedimento di convalida non potrebbe essere attribuita ad arbitri. Salvo ricordare per completezza che se l'arbitrato per definizione non possa che demandare alle regole della cognizione piena, si potrebbe ritenere che l'esistenza di una clausola arbitrale finisca per equivalere alla esclusione voluta di forme di tutela diverse.

Restando alla questione specificamente in esame, il **criterio generale** va rintracciato nella esclusione dei procedimenti speciali o sommari, utilizzabili solo con ricorso al giudice ordinario. Tuttavia se un contratto prevede la clausola compromissoria non è in astratto necessariamente escluso il ricorso al procedimento sommario, posto che l'eccezione di compromesso arbitrale è eccezione in senso stretto non rilevabile d'ufficio.

Perciò se in presenza di clausola arbitrale venisse (e lo potrebbe essere) avviata una procedura di rilascio ex art. 663 e ss., l'inammissibilità del ricorso al procedimento di convalida si avrebbe solo se l'intimato proponendo opposizione eccepisse l'incompetenza del giudice ordinario adito, che dovrebbe allora, accogliendo l'eccezione, negare l'ordinanza di rilascio.

Il procedimento successivo ha invece **carattere ordinario** anche se si svolge con il rito delle locazioni e perciò può continuare davanti agli arbitri.

L'impiego delle forme del procedimento sommario acceleratorio speciale è solo facoltativo, cioè **alternativo** rispetto al processo ordinario svolto nelle forme del rito della locazione.

E dunque la presenza della clausola arbitrale in contratto di locazione ha come conseguenza **non** la nullità, naturalmente, della clausola come tale, **ma** l'esclusione almeno virtuale della utilizzabilità del **procedimento speciale di convalida**, che, se promosso, incontrerebbe probabilmente l'**eccezione** della parte intimata in sede di opposizione.

Rientra nella competenza arbitrale per effetto della clausola, senza che vi osti la specialità del rito (locazioni), la trattazione in via arbitrale "ordinaria" degli aspetti dell'inadempimento (nel caso mancato pagamento del canone).

Il Presidente della Commissione Arbitrale
Prof. Avv. Lorian Zanuttigh