

N. R.G. [REDACTED]

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**

Il Giudice, dott.ssa Diana Genovese, in qualità di Giudice di turno per il periodo feriale, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 25.8.2023;

letta l'intimazione di sfratto per finita locazione;

ritenuto che non ricorrono i presupposti per emettere la convalida in quanto vi è stata opposizione della parte intimata;

considerato, in particolare, che:

- [REDACTED] ha intimato a [REDACTED] lo sfratto per finita locazione, relativamente all'immobile sito nel [REDACTED]

[REDACTED] chiedendo, in caso di opposizione dell'intimata, l'emissione dell'ordinanza di rilascio *ex art. 665 c.p.c.*;

- a fondamento dell'intimazione [REDACTED] ha dedotto che [REDACTED] il contratto di locazione immobiliare ad uso abitativo ha avuto scadenza al 27.7.2023 e che la conduttrice, nonostante le formalità richieste, non ha inteso rilasciare l'immobile;

- a fondamento dell'opposizione, [REDACTED] ha eccepito, in via preliminare, l'incompetenza del Tribunale adito in favore del collegio arbitrale ai sensi dell'art. 26 del contratto ripassato tra le parti, l'improcedibilità dell'azione per mancato esperimento del procedimento obbligatorio di mediazione nonché nel merito la violazione del diritto di prelazione *ex art. 40 legge n. 392/1978* e la violazione del diritto all'indennità di avviamento *ex art. 34 legge n. 392/1978*;

ritenuto che le eccezioni proposte in sede di opposizione non risultino allo stato ostative alla pronuncia dell'ordinanza provvisoria di rilascio;

ritenuto, invero, che:

- allo stato, la scadenza del rapporto contrattuale alla data del 27.7.2023 non risulta contestata dalla parte opponente;

- il presente procedimento di sfratto non risulti improcedibile alla luce del tenore dell'art. 26 del contratto ove è previsto espressamente che: *“Resta inteso che, nell'ipotesi in cui la concedente ricorra all'autorità giudiziaria ordinaria al fine di instaurare il procedimento di ingiunzione di cui*

*agli artt. 633 e ss. c.p.c. per il recupero di qualsiasi credito spettante al medesimo affittuario a qualunque titolo in esecuzione del presente contratto, anche l'eventuale giudizio di opposizione resterà devoluto alla competenza esclusiva dell'autorità giudiziaria ordinaria, non trovando applicazione, per espressa pattuizione delle parti, la presente clausola arbitrale relativamente a procedimenti sommari e/o monitori e le relative opposizioni";*

- da una lettura complessiva di detta clausola, appare allo stato che le parti abbiano inteso escludere la competenza del collegio arbitrale con riguardo a tutti i procedimenti sommari (e, dunque, cautelari) e le relative opposizioni;

- a tal proposito, argomenti a contrario non potrebbero trarsi nemmeno dalla nuova formulazione dell'art. 818 c.p.c. secondo il quale: *"Le parti, anche mediante rinvio a regolamenti arbitrali, possono attribuire agli arbitri il potere di concedere misure cautelari con la convenzione di arbitrato o con atto scritto anteriore all'instaurazione del giudizio arbitrale. La competenza cautelare attribuita agli arbitri è esclusiva. Prima dell'accettazione dell'arbitro unico o della costituzione del collegio arbitrale, la domanda cautelare si propone al giudice competente ai sensi dell'articolo 669 quinquies"*;

- il nuovo art. 818 c.p.c. ha attribuito un generale potere cautelare agli arbitri rituali solo previa espressa volontà delle parti, manifestata nella convenzione di arbitrato o in atto scritto successione;

- nel caso in esame, l'art. 26 del contratto stipulato tra le parti non sembra attribuire in alcun modo in via espressa l'applicabilità della clausola compromissoria ai procedimenti cautelari;

- ad ogni modo, la nuova formulazione dell'art. 818 c.p.c. non ha inciso sulla portata dell'art. 661 c.p.c. secondo cui *"Quando si intima la licenza o lo sfratto, la citazione a comparire deve farsi inderogabilmente davanti al tribunale del luogo in cui si trova la cosa locata"*, con la conseguenza che tra le controversie non deferibili ad arbitri rientrano tutte quelle per le quali è prevista la competenza funzionale ed inderogabile del giudice ordinario come i procedimenti speciali di convalida ex artt. 657 e 658 c.p.c. limitatamente peraltro alla prima fase a cognizione sommaria, salva l'eventuale operatività della clausola compromissoria nella fase processuale a cognizione piena;

- risulti inoltre priva di pregio l'eccezione relativa all'improcedibilità per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, non applicandosi la relativa disciplina a tale fase;

ritenuto, inoltre, con riguardo alle eccezioni di merito che le stesse non risultino allo stato fondate, posto che – da un lato – l'eventuale violazione del diritto di prelazione non comporterebbe l'instaurazione coatta del rapporto locativo, ma solo l'eventuale risarcimento del danno e – dall'altro – la violazione del diritto all'indennità di avviamento risulta smentita dalla disponibilità

mostrata anche in sede di udienza dell'intimante di pagare il dovuto, previa indicazione delle coordinate bancarie dell'intimata;

ritenuto, pertanto, alla luce di tutto quanto sinora esposto, che ad una delibazione necessariamente sommaria imposta dalla presente fase non sussistano gravi motivi in contrario alla concessione dell'ordinanza provvisoria di rilascio, apparendo fondato il diritto dell'intimante al rilascio dell'immobile alla scadenza del 27.7.2023;

ritenuto, quanto alla fissazione del termine per il rilascio, che appaiano prive di pregio le motivazioni dell'opponente ove è stato richiesto un termine di 6/8 mesi, posto che la conduttrice è stata messa nella posizione di conoscere con ampio preavviso la volontà del locatore di non rinnovare il contratto come risulta dalla documentazione in atti;

ritenuto, dunque, di poter concedere per il rilascio un termine massimo pari a tre mesi;

viso l'art. 665 c.p.c.

#### **ORDINA**

al conduttore [REDACTED] di rilasciare al locatore [REDACTED]  
[REDACTED] l'immobile sito nel [REDACTED]  
[REDACTED] libero da  
persone e cose, con riserva delle eccezioni della parte intimata/opponente;

#### **FISSA**

per l'esecuzione del rilascio la data del 30.11.2023;

visti gli artt. 667 e 426 c.p.c.,

#### **DISPONE**

il mutamento del rito;

visto l'art. 5 del D.lgs. 28/2010,

#### **ASSEGNA**

alla parte **intimante/opposta** il termine di 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per l'introduzione del tentativo obbligatorio di mediazione, disponendo che il mediatore verbalizzi i motivi per i quali la mediazione non è andata a buon fine;

#### **FISSA**

l'udienza *ex art.* 420 c.p.c. per il giorno **18.12.2023 ore 9.45** dinanzi al Giudice Dott. Francesco Turco, assegnando a parte intimante/opposta termine sino al 13.11.2023 e a parte intimata/opponente termine sino all'11.12.2023 per l'eventuale integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti.

**Manda alla cancelleria per le comunicazioni di rito.**

Chieti, 31/08/2023

**Il Giudice**  
**Dott.ssa Diana Genovese**