

7. *Limiti della compromettibilità in arbitri delle questioni riguardanti la proroga delle locazioni urbane* (nota a sent. Cass., Sez. III, 16 febbraio 1983 n. 1172, Società SAPE c. Società Immobiliare Summano Zanella), in Giur. It., 1983, I, 1, 1457

**TOMASO GALLETTO**

**LIMITI DELLA COMPROMETTIBILITA' IN ARBITRI  
DELLE QUESTIONI RIGUARDANTI LA PROROGA  
DELLE LOCAZIONI URBANE**

---

CASSAZIONE CIVILE, III SEZIONE, 16 febbraio 1983, n. 1172 - CALECA  
*Presidente* - GUERRIERI *Relatore* - PANDOLFELLI *P. M.* (conf.). – S.p.a. S.A.P.E.  
(avv. Arcarese) – S.a.s. Immobiliare Summano Zanella (avv.ti Parrelli, Anesini).

*Conferma Trib. Vicenza, 5 agosto 1980.*

**Arbitrato - Compromesso e clausola compromissoria - Locazione di cose - Legge n. 392 del 1978 - Questioni riguardanti la proroga legale - Derogabilità della competenza del giudice ordinario - Condizioni - Limiti** (C. p. c. art. 808; L. 27 luglio 1978, n. 392, artt. 54, 79).

*Le questioni riguardanti la proroga legale rispetto ad un determinato contratto di locazione non possono formare oggetto di clausola compromissoria inserita nel contratto stesso ed avente ad oggetto un arbitrato, sia rituale che libero, quando per effetto di tale clausola gli arbitri sarebbero investiti del potere decisorio in ordine a diritti la cui consistenza, al momento della stipulazione della clausola, non era esattamente determinabile per essere intervenute modificazioni favorevoli al conduttore fra il momento della stipulazione stessa e quello in cui si vorrebbe rendere operativa la clausola predetta. E pertanto nulla la clausola che svincoli preventivamente la soluzione di ogni possibile controversia dalla disciplina legale, in quanto attributiva al locatore di vantaggi in contrasto con l'art. 79 della legge n. 392 del 1978.*

*Omissis. - Motivi:* Con il primo motivo di ricorso la Società S.A.P.E., nel denunciare la violazione dell'art. 808, 1° comma, c. e., in relazione all'art. 360, 1° comma, c. p. c., lamenta che il tribunale, con motivazione contraddittoria e insufficiente su un punto

decisivo, abbia ritenuto priva di fondamento l'eccezione di incompetenza del giudice ordinario, sollevata in base al rilievo che la competenza spettava al Collegio arbitrale in forza della clausola compromissoria inserita dalle parti nel contratto di locazione.

I giudici del merito, secondo la ricorrente, avevano erroneamente ritenuto invalida detta clausola, innanzi tutto perché nella specie la giurisprudenza del Supremo Collegio, richiamata dal tribunale, non poteva essere utilmente invocata, dato che essa aveva fondato la rilevata invalidità della clausola contrattuale sulla esigenza di tutelare il conduttore affinché quest'ultimo non potesse essere pregiudicato rispetto ad una norma futura a lui più favorevole, mentre, nel caso in esame, era stata la stessa conduttrice ad invocare la clausola compromissoria del contratto e, comunque, la normativa di cui all'art. 73 della legge n. 392 del 1978 era a lui più sfavorevole rispetto alla disciplina vincolistica vigente al tempo del contratto di locazione.

Inoltre il tribunale aveva ommesso di considerare che l'art. 79 della legge n. 392 del 1978, era generico e non atteneva specificamente alla materia del deferimento della controversia ad arbitri, mentre, quando il legislatore ha voluto tale esclusione, ha espressamente sancito la nullità della detta clausola, come ha fatto con l'art. 54 della legge n. 392 del 1978 limitatamente alla materia della determinazione del canone.

Orbene va rilevato che, come più volte affermato da questa stessa Corte, le questioni riguardanti la proroga legale rispetto ad un determinato contratto di locazione non possono formare oggetto di clausola compromissoria inserita nel contratto stesso ed avente ad oggetto un arbitrato, sia rituale che libero, quando per effetto di tale clausola, gli arbitri sarebbero investiti del potere decisorio in ordine a diritti la cui consistenza, al momento della stipulazione della clausola, non era esattamente determinabile per essere intervenute modificazioni favorevoli al conduttore fra il momento della stipulazione stessa e quello in cui si vorrebbe rendere operativa la clausola predetta.

Consegue che tale clausola rispetto ai contratti di locazione assoggettati a proroga, è valida soltanto se riguarda le norme che regolano la proroga al momento della stipulazione, appunto perché le parti non possono disporre del relativo diritto, prima che esso sorga, o sia modificato per disposizioni imperative (cfr. Cass. sentenze n. 3224 del 1976; n. 42 del 1976).

Pertanto la decisione impugnata ha rettamente rigettato l'eccezione di incompetenza del giudice ordinario ed ha ritenuto l'invalidità della clausola compromissoria in base ai rilievi che la stessa ricorrente ha nel suo ricorso riassunto.

Infatti il tribunale, dopo avere rilevato, in conformità dell'assunto della S.A.P.E., che, in realtà, la legge n. 392 del 1978, in tema di recesso del locatore dal contratto, è più svantaggiosa per il conduttore, ha tuttavia osservato che la citata giurisprudenza è determinata dalla preoccupazione, di carattere generale, di non pregiudicare la posizione del conduttore, quale è garantita dalle norme di legge che disciplinano il rapporto locatizio; che, quindi, è in contrasto con tale esigenza l'ammissibilità di una clausola che deferisca

ogni possibile controversia (sorta anche in un regime diverso da quello vigente alla data della stipulazione del contratto) ad arbitri che debbano eventualmente anche decidere, come nel caso in esame, secondo equità, e, pertanto, senza l'osservanza delle norme di legge che in quel momento attribuiscano al conduttore determinati diritti.

Rettamente poi il tribunale ha tratto ulteriore elemento, che conferma la invalidità della clausola compromissoria nella materia in oggetto, dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978, laddove questa vieta, a pena di nullità, ogni pattuizione diretta ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge.

Ed infatti una clausola che svincoli preventivamente la soluzione di ogni possibile controversia dalla disciplina legale (come avviene ove essa prescindendo dai rigorosi presupposti in base ai quali è consentito al locatore di recedere anticipatamente dal rapporto) è certamente attributiva a quest'ultimo di vantaggi in contrasto con le norme della legge speciale.

Il primo motivo di ricorso va conseguentemente rigettato. - *Omissis*.

---

## NOTA

---

1. La sentenza della Suprema Corte da cui traggono spunto le annotazioni che seguono si segnala per essere una delle prime decisioni - a quanto consta - che affrontano *ex professo* la questione della compromettibilità in arbitri di controversie relative alla proroga legale delle locazioni urbane sorte successivamente all'entrata in vigore della L. 27 luglio 1978, n. 392.

L'interesse che la pronuncia in esame suscita - anche da un punto di vista strettamente pratico - è evidente, posto che sono tutt'altro che infrequanti le pattuizioni contenute in contratti di locazione che devolvono alla competenza di arbitri - raramente rituali, normalmente amichevoli compositori - le controversie nascenti da tali contratti.

Ancora, l'interesse è ravvivato dalla constatazione che rare sono le pronunce di legittimità che hanno affrontato l'argomento; ancor più rari sono gli spunti dottrinali in materia.<sup>1</sup>

Occorre subito rilevare che la pronuncia in esame non assume carattere innovativo rispetto alla giurisprudenza precedente, alla quale, anzi, espressamente si richiama.

L'aspetto più interessante è, invece, l'arricchimento della motivazione con spunti tratti dalla normativa speciale in materia di locazione posta con la nota legge n. 392 del 1978.

2. L'introduzione nell'ordinamento della disciplina organica in tema di locazioni urbane, infatti, aveva suscitato qualche perplessità in ordine alla persistente operatività di quell'orientamento della Suprema Corte, secondo il quale le parti di un contratto di locazione non possono convenire di sottoporre ad arbitrato le controversie relative al diritto alla proroga prima che questa sia sorta per effetto di disposizione legislativa<sup>2</sup>

La lettura delle disposizioni contenute nella legge n. 392 del 1978, infatti, sembrava vietare esclusivamente il deferimento ad arbitri delle controversie relative alla determinazione del canone. In questo senso, infatti, dispone l'art. 54 della legge, il quale, sotto la rubrica «Clausola compromissoria», dispone testualmente: «È nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri».

---

<sup>1</sup> In giurisprudenza cfr. Cass., 28 giugno 1956, n. 2353, in *Rep. Foro It.*, 1956, voce «Locazione», n. 1072; Id., 14 luglio 1959, n. 2276, *ivi*, 1959, voce cit., n. 464; Id., 23 ottobre 1969, n. 3472, in *Foro It.*, 1970, I, 1197; Id., 9 gennaio 1976, n. 42, *ivi*, 1976, I, 632; Id., 4 ottobre 1976, n. 3224.

In dottrina vedi G. PETRONE, nota a Cass., 9 gennaio 1976, a. 42, in *Foro It.*, 1976, I, 632; M. ANNUNZIATA, in *Giust. Civ.*, 1976, I, 361; VECCHIONE, *L'arbitrato nel sistema del processo civile*, Milano, 1971, 230; successivamente all'entrata in vigore della legge n. 392 del 1978 vedi B. CAVALLONE, in *Equo canone* commentario a cura di C. M. Bianca, N. Irti, N. Lipari, A. Proto Pisani, G. Tarzia, Padova, 1980, 565 e segg.; Di SALVO, *L'equo canone nelle locazioni di immobili*, Milano, 1978, 145; BOMPANI, *Equo canone - Guida normativa*, Milano, 1978, 121; POTENZA, CHIRICO, ANNUNZIATA, *L'equo canone*, Milano, 1978, 431-432; LAZZARO, PREDEN, VARRONE, *L'equo canone*, Milano, 1978, 71.

Per i riferimenti essenziali sulla incidenza che la nuova disciplina ha dispiegato in materia di proprietà privata v. ALPA e BESSONE, *Poteri dei privati a statuto della proprietà*, Padova, 1980, voll. I, III.

<sup>2</sup> In questo senso si veda Cass., 28 giugno 1956, n. 2353, cit.

L'espressa sanzione di nullità comminata alla clausola compromissoria in tema di determinazione del canone poteva essere considerata indice rivelatore di un mutato orientamento nei confronti dell'arbitrato in materia di locazioni urbane. Ancora, la mancanza di limitazioni espresse alla compromettibilità in arbitri della materia considerata, ricavabile dalla lettura degli artt. 806 e 808 c. p. c., sembrava deporre a favore dell'operatività di clausole compromissorie (e, a maggior ragione, compromessi) in ordine ad aspetti del rapporto locali-zio diversi dalla determinazione del canone.

Già in sede di primi commenti alla legge n. 392 del 1978, e segnatamente del suo art. 54, tuttavia, la dottrina esprimeva riserve sulla legittimità della compromissione in arbitri – anche rituali -- delle questioni relative a profili del contratto di locazione diversi da quelli concernenti la determinazione del canone.

In particolare, si rilevava come l'art. 79, 1° comma, della legge n. 392 sancisce la *nullità* di «ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli *articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio* in contrasto con le disposizioni della presente legge», per inferirne che: «se quest'ultima norma deve essere intesa ed applicata per ciò che letteralmente dice, si deve ritenere che, in sostanza, tutti i diritti attribuiti al conduttore della legge in esame siano di carattere indisponibile, e pertanto non possano formare oggetto di transazione (o di rinuncia), né costituire materia di arbitrato rituale: tanto in forza di compromesso quanto (ai sensi dell'art. 808, 1° comma, c. p. c.) in forza di clausola compromissoria».<sup>3</sup>

3. In questa prospettiva, largamente connotata di incertezza interpretativa, la decisione della Suprema Corte che si commenta giunge a proposito.

La Corte, in buona sostanza, non ha escluso la compromettibilità in arbitri delle questioni in ordine alla proroga legale nascente da contratti di locazione, come si sarebbe tentati di affermare ad una prima, superficiale lettura della decisione.

La decisione, in realtà, uniformandosi alle rare ma univoche pronunce che in materia l'hanno preceduta, segnala e circoscrive le condizioni ed i limiti della derogabilità della competenza del giudice ordinario rispetto a questioni riguardanti la proroga legale delle locazioni.

Afferma infatti la Corte che la clausola compromissoria avente ad oggetto le questioni riguardanti la proroga legale della locazione è valida soltanto se riguarda le norme che regolano la proroga al momento della stipulazione, mentre diviene inefficace se intervengono modificazioni favorevoli al conduttore fra il momento della stipulazione della clausola e quello in cui questa dovrebbe essere operativa.

---

<sup>3</sup> In questi termini cfr. B. CAVALLONE, *Equo canone*, citato, 566.

In altri termini, la clausola compromissoria rispetto a contratti di locazione soggetti a proroga è valida soltanto se riguarda *puntualmente* le norme che regolano la proroga al momento della stipulazione, non potendo le parti disporre del diritto relativo prima che esso sorga, o sia modificato per effetto di disposizioni imperative.<sup>4</sup>

4. Il principio formulato dalla Suprema Corte consente di enucleare una serie di corollari che da esso traggono origine, e che qui si possono semplicemente accennare.

Non esiste, in primo luogo, un divieto assoluto di deroga della competenza del giudice ordinario in tema di locazioni urbane.

La clausola compromissoria per arbitrato rituale contenuta in un contratto di locazione è valida se gli arbitri saranno chiamati ad applicare la stessa normativa vigente al momento della stipulazione della clausola.

La clausola compromissoria per arbitrato *libero* non sarebbe mai efficace, in quanto, svincolando gli arbitri dall'osservanza della normativa vigente in tema di locazioni, sarebbe potenzialmente attribuita al locatore di vantaggi in contrasto con la disciplina speciale introdotta con la legge n. 392 del 1978 e quindi *nulla* ai sensi dell'art. 79 della stessa legge.

Ancora nulla sarebbe la clausola compromissoria sia per arbitrato rituale che libero in tema di determinazione del canone, e ciò per l'espresso disposto dell'art. 54 della legge n. 392.

Per quanto riguarda il compromesso, infine, se si è ben inteso, il ragionamento della Corte, dovrebbe concludersi che: *a)* il compromesso per arbitrato *rituale* è sempre ammissibile, anche in tema di determinazione del canone, in quanto la sanzione di nullità contenuta nell'art. 54 della legge n. 392 colpisce esclusivamente la clausola compromissoria, e, *b)* il compromesso per arbitrato *libero*, invece, dovrebbe essere sempre ritenuto inefficace, in quanto, interpretando estensivamente il disposto dell'art. 79 della legge, potrebbe attribuire al locatore vantaggi in contrasto con le disposizioni contenute nella legge stessa.

In questa prospettiva risulta allora evidente come, in concreto, in materia di locazioni urbane il procedimento arbitrale, in astratto ammissibile, sia circoscritto ad ipotesi marginali, tali da svuotare di ogni significato la previsione, in sede di stipulazione del contratto di locazione, del deferimento di ogni possibile controversia al giudizio di arbitri, siano essi rituali ovvero amichevoli compositori.

---

<sup>4</sup> In questo senso testualmente Cass., 9 gennaio 1976, n. 42, citato.