



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

RAFFAELE G.A. FRASCA - Presidente -
EMILIO IANNELLO - Consigliere -
RAFFAELE ROSSI - Consigliere rel.-
PAOLO SPAZIANI - Consigliere -
SALVATORE SAIJA - Consigliere rel.-

**REGOLAMENTO DI
COMPETENZA DI
UFFICIO**

R.G. n. 9728/2023

Cron. _____

CC - 07/05/2024

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso per conflitto di competenza di ufficio iscritto al numero 9728 del ruolo generale dell'anno 2023, sollevato dal TRIBUNALE DI ROMA con ordinanza emessa in data 6 aprile 2023 nel giudizio iscritto al n. 49709/2022 R.G. del predetto ufficio giudiziario, vertente

tra

GEST. IMM. 90 S.R.L.

e

BINGO GALLURA S.R.L.

sulle conclusioni scritte del P.G., in persona del dott. FULVIO TRONCONE, che ha chiesto dichiararsi la competenza per territorio inderogabile del Tribunale di Roma;

udita la relazione sulla causa svolta nella camera di consiglio in data 7 maggio 2024 dal consigliere RAFFAELE ROSSI;

Rilevato che



con decreto monitorio, il Tribunale di Tempio Pausania ingiunse alla Bingo Gallura s.r.l. il pagamento di somme in favore della Gest. Imm. 90 s.r.l., a titolo di canoni di locazione non corrisposti relativi ad un immobile sito in Olbia;

nello spiegare opposizione ai sensi dell'art. 645 cod. proc. civ., la società ingiunta eccepì, preliminarmente, l'incompetenza territoriale dell'A.G. adita in forza di una clausola derogatoria posta in contratto; addusse di essere receduta dal contratto di locazione a causa di copiose infiltrazioni verificatesi nell'immobile; spiegò domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni per violazione dell'obbligo del locatore di mantenere la cosa in stato da consentire l'uso convenuto;

con sentenza n. 165/2022, il Tribunale di Tempio Pausania declinò la propria competenza *ratione loci* in favore del Tribunale di Roma, sul rilievo dell'adesione della parte opposta all'eccezione di incompetenza;

riassunta la controversia dalla ricorrente - opposta, con l'ordinanza in epigrafe indicata il Tribunale di Roma ha sollevato conflitto negativo di competenza ai sensi dell'art. 45 cod. proc. civ., ravvisando la devoluzione della lite al Tribunale di Tempio Pausania in forza del criterio, determinativo di una competenza territoriale inderogabile operante per le cause locatizie, del *forum rei sitae*;

il P.G. ha depositato conclusioni scritte con le quali chiede dichiararsi la competenza del Tribunale di Tempio Pausania;

Considerato che

non dubbia l'ammissibilità del conflitto negativo di competenza oggetto del presente regolamento, sollevato per ragioni di territorio inderogabile (Cass. 29/03/2023, n. 8891), va dichiarata la competenza per la descritta causale del Tribunale di Tempio Pausania;

del pari non dubbia la natura locatizia della controversia, avuto riguardo alle contrapposte domande formulate (di inadempimento agli



obblighi di *solvere praetium locationis* e di mantenere la cosa nello stato idoneo a consentire l'uso convenuto);

ciò posto, per fermo convincimento di nomofilachia, in tema di locazioni, il criterio di radicamento della competenza territoriale del giudice al *locus rei sitae* sancito dall'art. 21 cod. proc. civ. ha natura cogente ed inderogabile, con la conseguente invalidità (rilevabile anche *ex officio* in sede di regolamento di competenza) di una eventuale clausola difforme inserita nel regolamento negoziale (così, da ultimo, Cass. 24/06/2020, n. 12404; Cass. 16/10/2014, n. 21908) e con la conseguente irrilevanza di un'adesione di una parte all'eccezione di incompetenza territoriale *ex adverso* sollevata, potendo incidere gli accordi tra le parti unicamente sui criteri di competenza per territorio derogabile (Cass. 11/05/2022, n. 15017);

in sintesi: nulla la clausola contrattuale di deroga alla competenza, irrilevante la adesione prestata da parte opposta all'eccezione spiegata dall'opponente, va dichiarata la competenza per territorio inderogabile del Tribunale di Tempio Pausania, nel cui circondario è sito l'immobile oggetto di locazione, insistente nel Comune di Olbia;

non vi è luogo a provvedere sulle spese di lite, trattandosi di regolamento di competenza di ufficio;

p. q. m.

dichiara la competenza del Tribunale di Tempio Pausania:

assegna per la riassunzione della controversia termine di mesi tre dalla pubblicazione del presente provvedimento.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile, il giorno 7 maggio 2024.

Il Presidente

Raffaele Gaetano Antonio Frasca

