



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Giorgia Cecchini  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2307/2023** promossa da:

- *Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1* ) in qualità di socio unico o socio  
amministratore e rappresentante legale della società *Parte\_2*  
*[...]* C.F. *P.IVA\_1* ) rappresentata e difesa dall'Avv. Carlo Zauli  
con elezione di domicilio presso l'indirizzo pec di quest'ultimo  
carlo. *Email\_1* .eu;

ATTORE

Contro

*CP\_1* C.F. *P.IVA\_2* ) con il patrocinio dell'avv. STEFANO VALERIANI e dell'Avv.  
Alfonso Vaccari, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Rimini (RN), C.so  
D'Augusto n.143 e, per Esso, presso la PEC: *Email\_2*

CONVENUTO

Nonché contro

- *Parte\_2* C.F. *P.IVA\_1*  
in persona del legale rappresentante sig. *Parte\_2* (cod. fisc. *C.F.\_2* )  
rappresentata e difesa dall'Avv. Kristel Torri ed elettivamente domiciliata presso lo studio di  
quest'ultima in Rimini (RN), Via Flaminia N. 187/a e, per essa, presso la pec:  
*Email\_3*

INTERVENUTO

**CONCLUSIONI**

All'udienza del 23.10.2025 le parti hanno precisato come segue:

parte attrice ha precisato come da precisazione delle conclusioni del 22.10.2025: “Voglia il Tribunale adito, contrariis reiectis:

*in ogni caso e comunque:*

DICHIARARE valida ed operante la disdetta comunicata alla società CP\_1 in data 15.03.2023;

DICHIARARE la cessazione del contratto d'affitto di ramo d'azienda per avvenuta disdetta da parte della società Parte\_2

DICHIARARE la risoluzione del contratto d'affitto di ramo d'azienda altresì per manifesta morosità perdurante dal 2013 (a tacer del primo periodo) ad oggi;

DICHIARARE la risoluzione del contratto d'affitto di ramo d'azienda per gravi inadempienze quali la mancata sanatoria delle opere abusive;

– ACCERTARE l'intervenuta risoluzione del contratto d'affitto d'azienda;

DICHIARARE la risoluzione del contratto d'affitto di ramo d'azienda ai sensi dell'art. 1453 c.c.;

e conseguentemente:

– ACCOGLIERE la domanda di rilascio e/o di restituzione del ramo d'azienda oggetto di contratto di affitto;

e quanto al pregiudizio patrimoniale:

– AFFERMARE l'esistenza di danni patrimoniali e non patrimoniali per effetto dell'abuso e della prevaricazione;

– DANNI PATRIMONIALI da liquidarsi in altra e separata sede;

– DANNI NON PATRIMONIALI da liquidarsi in altra e separata sede;

in ogni caso:

– con condanna della CP\_1 in persona dell'amministratore Parte\_2 alla refusione delle spese del giudizio, oltre accessori di legge e cioè 15% spese generali, 4% C.P.A. ed I.V.A. al 22%.”

parte convenuta CP\_1 come da precisazioni del 21.10.2025: “Voglia l'Ill.mo Giudice adito, ogni contraria istanza disattesa e respinta: - in via pregiudiziale: accertare e dichiarare il difetto di rappresentanza del sig. Parte\_2 ad agire in giudizio per la società Parte\_2

[...] e l'invalidità della procura da questa conferita, con conseguente difetto di legittimazione processuale della società istante ed inammissibilità dell'azione proposta;

- sempre in via pregiudiziale: accertare e dichiarare la nullità dell'atto di intimazione e della memoria integrativa avversa per genericità ed indeterminatezza della domanda;

- in via pregiudiziale di rito: accertare e dichiarare la propria incompetenza a decidere la presente lite attesa l'esistenza e la validità della clausola compromissoria pattuita dalle parti all'art.16 del contratto di affitto di azienda in data 29.03.2007, devolvendo la lite al collegio arbitrale formato secondo i dettami della medesima clausola;

- sempre in via pregiudiziale: accertato e dichiarato, per quanto esposto in narrativa, che la questione della qualificazione dei canoni di affitto come donazione indiretta per il cui accertamento pende causa avanti Tribunale di Rimini iscritta con R.G. n.2435/2022 integra una questione pregiudiziale rispetto alla decisione del presente giudizio, sospendere quest'ultimo ex art. 295 c.p.c. fino al passaggio in giudicato della sentenza che definirà la controversia pregiudiziale;

- nel merito: per le ragioni esposte in narrativa, respingere tutte le avverse domande e, precisamente, le domande di convalida della disdetta, di cessazione del contratto d'affitto per avvenuta disdetta, di

*risoluzione del contratto per morosità e per gravi inadempienze, di accertamento di avvenuta risoluzione del contratto d'affitto e di risoluzione del contratto medesimo ai sensi dell'art. 1453 c.c., oltre alle domande di rilascio e di restituzione del ramo d'azienda e di risarcimento danni proposte dall'istante, perché totalmente inammissibili ed infondate, sia in fatto e sia in diritto e, altresì, per abuso del diritto e del processo.*

*- Sempre con vittoria di spese e con richiesta di condanna dell'intimante ai sensi dell'art. 96, comma 3 c.p.c. per quanto esposto in narrativa”;*

*l'intervenuta come da precisazione delle conclusioni del 22.10.2025: “Piaccia all'Ecc.mo Tribunale di Rimini adito, contrariis rejectis:*

*in via pregiudiziale, previa formale dichiarazione di opposizione alla instaurazione del presente giudizio che viene manifestata con il presente atto di costituzione, ai sensi dell'art. 2257, 2° co. c.c. sospendere il presente procedimento al fine di consentire alla maggioranza dei soci di decidere sulla opposizione;*

*sempre in via pregiudiziale, accertare e dichiarare il difetto di rappresentanza di **Parte\_2** a conferire idonea procura alle liti, con conseguente dichiarazione di invalidità della stessa e difetto di legittimazione attiva nei confronti di **Parte\_2***

*nel merito, per le ragioni esposte in narrativa, respingere tutte le avverse domande, comprese quelle di accertamento di avvenuta risoluzione del contratto d'affitto e accertamento di finito affitto di azienda, oltre alle domande di risarcimento danni proposte dall'istante, perché totalmente inammissibili ed infondate, sia in fatto e sia in diritto.*

*Con vittoria di spese.”*

## MOTIVAZIONE

Con atto di citazione per convalida di sfratto ritualmente notificato in data 07.04.2023 **Pt\_2**

**[...]** quale socio unico o comunque quale socio amministratore e rappresentante legale della società **Parte\_2** conveniva in giudizio la società **CP\_1** al fine di far convalidare l'intimato sfratto per morosità o in subordine per finito affitto e condannare **Parte\_2** in qualità di amministratore unico della **CP\_1** all'immediata riconsegna dell'azienda libera da persone o cose non comprese nell'inventario, in subordine dichiarare la risoluzione del contratto, e in ogni caso condannare la **CP\_1** al risarcimento dei danni.

A fondamento della domanda deduceva che:

- **Parte\_2** il giorno 13 agosto 2022, con specifiche raccomandate A/R notificava ai soci **Parte\_2** e **Parte\_3** atto di esclusione dalla società **[...]** **Parte\_2** per gravi e reiterate Inadempienze;
- in data 5 ottobre 2022 **Parte\_2** inviava una PEC alla C.C.I.A.A. di Rimini per chiedere di dare atto dell'esclusione comunicata con raccomandata A/R spedita il 13

agosto 2022 dei soci *Parte\_3* e *Parte\_2* dalla *Parte\_2* [...] *Parte\_2* e altresì, di dare atto della trasformazione della società in impresa individuale a nome *Parte\_2* mantenendo l'attuale partita IVA, con riserva di costituire la pluralità di soci entro sei mesi dall'iscrizione per evitare l'estinzione;

- la Camera di Commercio rigettava la domanda in quanto l'atto depositato per l'iscrizione risultava essere stato adottato unilateralmente dal socio sig. *Parte\_2* al fine di escludere gli altri due soci, non corrispondendo l'atto alla fattispecie disciplinata dall'art. 2287 c.c. che prevede ai fini dell'esclusione una delibera assembleare;
- veniva quindi proposto ricorso al Giudice del Registro onde impugnare la decisione di rifiuto da parte del Conservatore del Registro delle Imprese della Camera di Commercio della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini;
- in data 02.03.2023 il Giudice del Registro pronunciava ordinanza di rigetto che veniva reclamata e il reclamo avverso tale provvedimento è pendente;
- pertanto *Parte\_2* agisce quale unico titolare temporaneo della [...] *Parte\_2* ove l'istanza di annotazione presso il Conservatore dei Registri delle Imprese dovesse essere accolta a Forlì o in altra sede; quale socio (legale rappresentante *pro tempore* della società) qualora non sia ritenuta esistente ed esplicante effetti l'esclusione;
- *Parte\_2* padre di *Parte\_2* e *Parte\_2* aveva stipulato un contratto di affitto di ramo d'azienda con la *CP\_1* -di cui *Parte\_2* era ed è titolare del 99,50% - avente ad oggetto Campeggio stagionale denominata "*Parte\_4*" sita a Misano Adriatico in via Litoranea Sud, 60;
- il contratto prevedeva come durata fino al 30 settembre 2007 e tacito rinnovo di stagione in stagione se non fosse intervenuta la disdetta;
- il corrispettivo era previsto in euro 30.000,00 oltre IVA del 20% entro e non oltre il 31 luglio 2007 mediante emissione di regolare fattura quietanzata *Parte\_2* decedette in data 08.10.2012;

- l'azienda cadeva in comunione incidentale ereditaria e su pressioni di *Parte\_2* e *Parte\_3* l'azienda fu conferita nella *Parte\_2* [...] *Parte\_2* Società che non ha mai esercitato alcun tipo di attività; sicchè *Parte\_2* attraverso lo strumento della *CP\_1* gestisce l'azienda camping dal 2007 e da tale data non corrisponde nulla a *Controparte\_2* (titolare della proprietà) e non corrisponde nulla alla *Parte\_2* (titolare dell'azienda);
- la *CP\_1* dalla morte del padre avvenuta in data 08.10.2012, nulla ha erogato per l'affitto del ramo d'azienda.
- l'omesso pagamento del canone di affitto determina un inadempimento gravissimo;
- in ogni caso deduceva la finita locazione in quanto la disdetta al contratto di affitto era stata inviata mediante raccomandata a/r in data 18.03.2023, prima della scadenza del contratto per l'anno 2023;
- inoltre in relazione all'area compravenduta dalla società *Controparte\_2* rispetto alla quale erano state presentate tre richieste di sanatoria, le sanatorie concesse paiono nulle ed invalide perché manca qualunque visto/parere/nulla osta o provvedimento della Soprintendenza di Ravenna, dunque sussiste un altro gravissimo inadempimento dato dalla mancata sanatoria degli abusi edilizi;
- quanto al pregiudizio patrimoniale chiedeva di accertare l'esistenza di danni patrimoniali e non patrimoniali per effetto dell'abuso e della prevaricazione da liquidarsi in altra e separata sede.

Con comparsa di costituzione in data 03.05.2023, si costituiva in giudizio la società *CP\_1* in persona del legale rappresentante, proponendo opposizione alla convalida dello sfratto di morosità e di licenza per finita locazione eccependo e deducendo a proprio favore:

- in via pregiudiziale il difetto di rappresentanza del sig. *Parte\_2* ad agire in giudizio per la società *Parte\_2* ed invalidità della procura da questa conferita, con conseguente difetto di legittimazione processuale di tale società nel presente processo; la espressa previsione contenuta nel primo comma dell'art. 6 dell'atto costitutivo, di compiere tutti gli atti e le operazioni di

straordinaria amministrazione con firma congiunta di almeno due soci, preclude la legittimazione del singolo socio amministratore di instaurare una lite giudiziaria;

- nonostante la pendenza del reclamo proposto dallo stesso **Parte\_2** anche avverso il rigetto del Giudice del Registro la qualifica di “*socio unico*” con la quale il sig. **Parte\_2** assume di voler rappresentare la **Parte\_2** [...] non appare neppure astrattamente idonea a rappresentare in giudizio la persona giudica;
- eccepiva la nullità dell’atto di intimazione per indeterminatezza della domanda sia nella domanda di convalida di sfratto per morosità sia nella domanda di convalida dell’intimata licenza per finito affitto, poiché l’attore chiede “*l’immediata riconsegna dell’azienda libera da persone o cose non comprese nell’inventario*”, senza produrre il medesimo o, comunque, senza descrivere esattamente il contenuto delle proprie richieste di restituzione;
- eccepiva l’impossibilità di procedere ad intimazione di sfratto per morosità per l’affitto di azienda ai sensi dell’art. 658 c.p.c.; la “*Riforma Cartabia*” (D. Lgs. 10 ottobre 2022, n.149) non ha esteso all’affitto di azienda il procedimento di sfratto per morosità, previsto dall’art. 658;
- in via pregiudiziale di rito eccepiva l’incompetenza per sussistenza di clausola arbitrale nel contratto di affitto di azienda (l’art.16 del contratto di affitto di azienda);
- quanto all’ intimazione di licenza per finito affitto nei confronti di **CP\_1** , il sig. **Parte\_2** in qualità di singolo amministratore della società [...] **Parte\_2** non aveva alcun potere, per espressa disposizione statutaria, di comunicare la disdetta del contratto d’affitto, in quanto, per svolgere tale azione, è richiesta dall’atto costitutivo la firma congiunta di almeno due dei tre soci;
- ancora, quanto al mancato pagamento dei canoni, la stessa società affittuaria riconosce che il canone d’affitto non sia stato mai pagato da **CP\_1** e ciò sia all’affittuario originario, sig. **Parte\_2** sia, dopo la di lui morte, avvenuta in data 08.10.2012, alla società **Parte\_2**
- la ragione di tale condotta è da ricercarsi negli accordi intervenuti tra le parti, alla morte del padre, allorché i due fratelli **Pt\_2** e **Pt\_2** decidevano, in accordo con la

madre, che l'azienda *Parte\_4* sarebbe stata gestita da *Parte\_2* tramite la società *CP\_1* mentre *Parte\_2* quale corrispettivo, avrebbe goduto degli affitti provenienti dal negozio sito in Riccione, viale Ceccarini (facente anche questo parte dell'asse ereditario), compensando la differenza di introiti a *Parte\_2*

- alcuna somma avrebbe dovuto essere reciprocamente pagata a titolo di affitto, in quanto ciascuno dei due fratelli avrebbe gestito la detta parte di eredità a sua cura e spese e tale situazione avrebbe dovuto protrarsi sino all'effettiva divisione dell'intero asse ereditario, venendosi a qualificare giuridicamente, il rapporto negoziale in essere, come contratto dissimulato di comodato gratuito d'azienda con durata sino allo scioglimento della comunione ereditaria;
- le ingenti somme che in passato il sig. *Parte\_2* aveva versato al fratello, da sole, vanno ampiamente a soddisfare gli importi, dovuti ad oggi a titolo di canone d'affitto del campeggio, con conseguente insussistenza di qualsivoglia morosità;
- l'improvvisa richiesta di restituzione del bene per morosità e per finito affitto, dopo un lunghissimo periodo di assoluta inerzia da parte dell'affittante, costituisce esercizio abusivo del diritto, in quanto in contrasto con il principio di buona fede nell'esecuzione del contratto di cui agli articoli 1175 e 1375 del c.c.:
- in ogni caso la maggior parte dei canoni sarebbero prescritti;
- parte attrice, in altro giudizio pendente tra le parti avanti al Tribunale di Rimini ed iscritto con R.G. n. 2435/2022, qualifica il mancato pagamento dei canoni di affitto in questione come donazione indiretta; tale qualificazione, oggetto di contestazione da parte del sig. *Parte\_2* costituisce oggetto di accertamento nel suddetto procedimento pertanto riteneva che il presente giudizio che debba essere sospeso ex art. 295 c.p.c. fino al passaggio in giudicato della sentenza che definirà la controversia pregiudiziale;
- quanto alla asserita mancata sanatoria degli abusi edilizi, deduceva che le strutture presenti nell'area a Campeggio sono legittime sotto il profilo edilizio;
- le strutture presenti nell'area erano già esistenti e presenti in loco al momento della stipulazione della locazione e nel caso di ritenuto abuso è parte attrice ad essere

inadempiente avendo affittato immobili asseritamente abusivi e non avendo conseguito un condono legittimo in relazione a tali manufatti;

- *Parte\_2* ha promosso, personalmente e tramite le società da lui amministrate, tra cui la società *Parte\_2* per mere questioni di divisione ereditaria, nei confronti del sig. *Parte\_2* e di *CP\_1* nell'anno 2022 e nell'anno 2023 ben nove procedimenti con evidente abuso del processo;
- La domanda risarcitoria è generica e priva di prova;
- eccepiva, infine, l'intervenuta prescrizione dell'azione risarcitoria anche ai sensi dell'art. 2948 c.c..

Tanto premesso domandava di accogliere le eccezioni pregiudiziali tra cui quella di sospensione ex art 295 c.p.c. fino al passaggio in giudicato della sentenza che definirà la controversia pregiudiziale avanti Tribunale di Rimini iscritta con R.G. n.2435/2022, nel merito rigettare le domande avversarie.

Con comparsa di intervento volontario del 31.05.2023 interveniva nel processo la società [...] *Parte\_2* nella persona dell'amministratore, altro socio, sig. *Parte\_2*

A fondamento dell'intervento deduceva:

- *Parte\_2* risulta essere a tutti gli effetti, nominalmente e operativamente socio-amministratore, al pari degli altri due soci, *Parte\_2* e *Parte\_3* della società che ha proposto l'azione e che alcuna rilevanza giuridica ha l'istanza proposta da *Parte\_2* volta a fare escludere gli altri due soci;
- *Parte\_2* non ha informato gli altri due soci riguardo la propria volontà di introdurre il presente procedimento per intimazione di sfratto di contratto di azienda concernente la struttura adibita a campeggio, nei confronti di *CP\_1*
- *Parte\_2* è venuto a conoscenza di tale circostanza soltanto perché ha ricevuto la notificazione dell'atto introduttivo, in qualità di legale rappresentante della società;
- proponeva opposizione ex art. 2257 comma 2 c.c. alla convalida di licenza di sfratto per morosità o di licenza per finito affitto ai sensi del quale *"Se l'amministrazione spetta disgiuntamente a più soci, ciascun socio amministratore ha diritto di opporsi alla operazione che*



*un altro voglia compiere, prima che sia compiuta"; l'art. 2257 c.c., terzo comma prevede infatti che è la maggioranza dei soci a decidere sull'opposizione.*

Tanto premesso concludeva domandando in via pregiudiziale, previa formale dichiarazione di opposizione alla instaurazione del presente giudizio, sospendere il presente procedimento al fine di consentire alla maggioranza dei soci di decidere sulla opposizione; sempre in via pregiudiziale, accertare e dichiarare il difetto di rappresentanza di *Parte\_2* a conferire idonea procura alle liti, con conseguente dichiarazione di invalidità della stessa e difetto di legittimazione attiva nei confronti di *Parte\_2* nel merito, rigettare le domande attoree. Con ordinanza pronunciata in data 29 luglio 2023, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 06.06.2023 il Giudice respingeva la domanda principale di intimazione di sfratto per morosità per l'affitto di azienda siccome non poteva essere introdotta con rito sommario ai sensi dell'art. 658 c.p.c. e, con riguardo alla domanda subordinata di rilascio di licenza per scadenza del termine, la rigettava, ritenendo assorbente l'eccezione della società intimata relativa al difetto di legittimazione di *Parte\_2* a promuovere la lite per conto della società istante; disponeva, quindi, la prosecuzione della causa con il rito locatizio, concedendo termine per l'integrazione degli atti alla parte intimante fino a 30 giorni prima e all'intimato fino a 10 giorni prima, rinviando all'udienza del 12 ottobre 2023, assegnando alle parti termine di giorni 15 per promuovere la mediazione obbligatoria;

In data 12.09.2023 la società ricorrente depositava memoria integrativa ove rassegnava le conclusioni in epigrafe riportate.

In data 27.10.2023 *CP\_I* depositava memoria integrativa deducendo che era stato avviato il procedimento di mediazione obbligatoria previsto dal D. Lgs. n.28/2010. All'udienza del 21.11.2023 veniva disposto un rinvio per espletare la procedura di mediazione.

La mediazione aveva esito negativo come da verbale depositato in atti e all'esito dell'udienza del 05.03.2024 il Giudice fissava l'udienza per la discussione della causa.

All'udienza del 23.10.2025 Il Giudice disponeva l'espunzione delle memorie non autorizzate depositate in data 22.10.2025 da parte dell'Avv. Zauli e disponeva di procedersi alla discussione trattandosi di rito del lavoro. le parti discutevano riportandosi alle proprie note di precisazioni delle conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione.

\*\*\*

- 1.L'eccezione di incompetenza in favore del collegio arbitrale sollevata da parte convenuta è fondata e va accolta per i motivi che seguono.
- 2.Il contratto di ramo di affitto di ramo di Azienda del 29.03.2007 all'art. 16 prevede una clausola compromissoria del seguente tenore: *"clausola arbitrale: le parti convengono di deferire tutte le controversie relative all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente accordo e di tutti i rapporti da questo previsti e collegati alla decisione di un collegio di tre arbitri i quali saranno nominati dal Presidente del Tribunale di Rimini su istanza della parte interessata secondo la procedura di cui agli artt. 806 e seg.ti CPC. Il lodo dovrà essere pronunciato entro sessanta giorni dall'ultima accettazione dell'incarico di arbitrato e comunicato nel termine di dieci giorni dalla data di sottoscrizione"*.
- 3.La clausola fa riferimento a tutte le controversie relative alla *"risoluzione del presente accordo"* e dunque comprende nel suo perimetro anche le controversie relative all'accertamento dello scioglimento/ risoluzione del contratto per disdetta o per grave inadempimento.
4. Nel caso di specie parte attrice nelle forme dell'atto di citazione per sfratto ha domandato l'accertamento della risoluzione del contratto per mancato pagamento dei canoni o comunque per tempestiva disdetta e le domande sono state riproposte anche nelle memorie integrative successivamente alla conversione del rito. È evidente che la controversia rientri nella clausola compromissoria.
- 5.L'eccezione di incompetenza del giudice in favore della convenzione di arbitrato è stata tempestivamente proposta in sede di comparsa di costituzione (art 819 ter c.p.c.).
- 6.Si rileva inoltre che a differenza di quanto sostenuto dall'attore, il Giudice, nell'ordinanza di mutamento del rito, non ha ritenuto *"non operante"* la clausola compromissoria ma ha rimesso, correttamente, alla fase di merito la valutazione dell'eccezione. Ed invero La clausola compromissoria mentre trova un ostacolo alla sua applicabilità nel procedimento di convalida di sfratto nella fase di cognizione sommaria, riservata alla competenza funzionale ed inderogabile del giudice spiega, invece, i suoi effetti nella fase successiva dell'ordinario processo di cognizione, nel quale non sussiste alcuna preclusione per la deferibilità agli arbitri del relativo giudizio di merito (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 387 del 1991). Di conseguenza è il giudice di merito a dover vagliare l'eccezione di incompetenza.
- 7.Nel caso di specie non rileva neppure la giurisprudenza di legittimità (Cass. Civ. sez. I. 07.07.2014 n. 15452) citata dall'attore per sostenere la non operatività della clausola arbitrale.

Ed invero in detta pronuncia la Suprema Corte ha ritenuto che *“con la proposizione di una domanda di risoluzione del contratto nell’ambito dell’atto di citazione di sfratto la parte abbia in tal modo manifestato la propria intenzione di non volersi avvalere della clausola compromissoria”* e ciò comporta la non applicazione della clausola arbitrale *“soprattutto”* in *“assenza dell’eccezione di compromesso da parte dell’intimato”*. In quest’ultima ipotesi, affrontata dalla citata Cassazione, la clausola compromissoria può ritenersi derogata implicitamente per comune volontà delle parti. Laddove invece, come nella specie, l’intimato abbia sollevato espressamente e tempestivamente l’eccezione di arbitrato, la clausola arbitrale rimane pienamente operativa. Dunque va dichiarata l’incompetenza di questo Tribunale in favore del collegio arbitrale.

8.L’eccezione va decisa con ordinanza in quanto trattasi di eccezione di incompetenza.

9.Le spese di lite vanno poste a carico dell’attore e rifuse in favore della **CP\_I** secondo il principio di soccombenza come liquidate in dispositivo secondo i parametri minimi del DM 55 del 2014 per tutte le fasi. Vanno compensate le spese di lite fra le altre parti, considerato che la terza intervenuta non ha sollevato l’eccezione di incompetenza.

10.Non si ravvisano i presupposti per la condanna ex art 96 c.p.c. considerato che, da un lato, nel presente giudizio non si è entrati nelle questioni di merito e, dall’altro, parte convenuta ha dedotto, a fondamento dell’istanza ex art 96 c.p.c., unicamente l’esistenza di una pluralità di giudizi instaurati da **Parte\_2** per questioni ereditarie, ma il dato numerico da solo è inidoneo a sorreggere l’accertamento di un abuso processuale.

### **PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe così provvede:

- DICHIARA la propria incompetenza a favore del collegio arbitrale previsto dall’art. 16 del contratto di affitto di ramo di azienda;
- FISSA in mesi tre il termine per gli adempimenti di cui agli artt. 819-quater e 810 c.p.c.;
- CONDANNA parte attrice alla rifusione delle spese di lite sin favore di **CP\_I** che liquida in complessivi € 5.431,00 per compenso, oltre alle spese generali al 15%, Iva e Cpa;
- DICHIARA integralmente compensate le spese di lite fra le altre parti.

Rimini, 23.10.2025

Il Giudice  
dott.ssa Giorgia Cecchini