



TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Unica CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **1451/2025**

Tra

Parte_1

ricorrente

e

CP_1

resistente

Oggi **20 novembre 2025** alle ore **09,30** innanzi al dott. Bruno Capodaglio, sono comparsi:

l'avv. LORENO MARCHEI per parte ricorrente il quale si riporta agli atti difensivi ed alle note conclusive.

l'avv. MADONNA MENOTTI per parte resistente il quale si riporta agli atti di causa ed all'eccezionje preliminare del difetto di competenza ad all'art.17 del contratto che prevede la devoluzione della causa agli arbitri.

Il giudice si ritira per la stesura del provvedimento.

Il Giudice
Dott. Bruno Capodaglio

Il Giudice chiuso il verbale e procede al deposito telematico della sentenza unitamente al presente verbale che la contiene.

Il Giudice
Dott. Bruno Capodaglio



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Bruno Capodaglio ha pronunciato *ex art. 420 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1451/2025** promossa da:

Parte_1 **P.IVA_1**) rappresentato e difeso
dall'avv. LUNEDEI MARCO e dall'avv. MARCHEI LORENO, elettivamente domiciliato presso loro
suo Studio in Rimini, Via Flaminia, 101

ricorrente
contro

CP_1 **P.IVA_2**) rappresentato e difeso dall'avv. MADONNA MENOTTI,
elettivamente domiciliato presso il suo Studio in Rimini, Via Coriano, 58

resistente

La causa è iscritta ruolo in data 05.06.2025 proveniente da sfratto per morosità RG 902/2025 e
trattenuta in decisione all'udienza di discussione del 20.11.2025. La natura delle questioni ha
consentito la discussione orale e la pronuncia immediata dell'ordinanza con la lettura del dispositivo e
della concisa enunciazione delle ragioni di fatto e diritto della decisione.

Sentita l'esposizione delle parti in merito alla posizione di tutela ed alle difese delle dedotte
allegazioni, il giudice così provvede.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato,

Parte_1

[...] proprietaria dell'immobile uso commerciale sito in Rimini, presso il "Gross Rimini", Via
Coriano n.58, Blocco 87/D, intimava sfratto per morosità nei confronti del conduttore **CP_1**

[...], non avendo corrisposto i canoni di locazione dal mese di agosto 2024 siano alla data di notifica
dell'intimazione per complessivi euro 23.057,64, oltre a quelli maturati successivamente e ciò in
spregio al contratto di locazione sottoscritto tra le parti in data 31.03.2023, il quale all'art.5 prevede il

pagamento di un canone di locazione di euro 24.000,00 annui, oltre costi di gestione e incremento Istat a decorrere dal secondo anno di locazione.

Si costituiva in giudizio il conduttore, il quale si opponeva allo sfratto ed eccepiva: 1) in via preliminare la presenza di una clausola compromissoria cui all'art.17 del contratto; 2) nel merito rilevava come l'immobile fosse inagibile a causa di un incendio divampato al proprio interno nel mese di ottobre 2024 e conseguentemente oggetto di sequestro a seguito dell'intervento dei Vigili del Fuoco; a ciò si aggiungeva la presenza di amianto rilevata da parte della Procura di Rimini, che comportava l'obbligo di smaltimento di tali rifiuti speciali a cura e spese della conduttrice, la quale si vedeva dissequestrato il bene solo nel mese di marzo 2025, ciò legittimando la sospensione dal pagamento dei canoni di locazione ex art.1460 c.c.; 3) Da ultimo la errata quantificazione dei canoni di locazione dovuti, posto che il mese di agosto e settembre 2024 sarebbero stati corrisposti come da documentazione allegata.

All'udienza di convalida il locatore rilevava l'inadempimento contrattuale del conduttore, il quale, contrariamente a quanto pattuito dall'art.14, non avrebbe neppure stipulato una polizza che assicurasse il capannone contro il rischio di incendio,

il Giudice si riservava e con ordinanza resa in data 05.06.2025 osservava: “*Considerato che per quanto riguarda la presenza della clausola compromissoria prevista dall'art.17 del contratto in analisi, la quale devolve la risoluzione delle controversie da un unico arbitro con applicazione dell'arbitrato irrituale, l'operatività di tale previsione non paralizza la fase speciale, in quanto la competenza funzionale dell'organo giurisdizionale in fase di sfratto non può essere derogata da una norma pattizia, con la conseguenza che solamente con il passaggio alla fase di merito il giudice deve necessariamente spogliarsi a conoscere la controversia e rimettere con sentenza la questione all'arbitro (vedi Cass. Civ. n.10127/2007)*

Rilevato che per quanto riguarda i motivi di opposizione, sia la questione relativa alla inagibilità dell'immobile per oltre cinque mesi, che la questione relativa alla bonifica dello stesso a seguito del sequestro predisposto dalla Procura della Repubblica di Rimini per la presenza di amianto, paiono motivi di opposizione fondati su prova scritta, anche in relazione agli esborsi economici che ha sostenuto il conduttore per ottenerne il dissequestro, i quali ammontano ad euro 20.132,44 (vedi fattura n.219/2 del 2025) e che coprono quasi totalmente l'esposizione debitoria portata in citazione.

Rilevato altresì che la presenza di amianto costituisca un fattore che non poteva essere ragionevolmente conosciuto dal conduttore e che non era stato esplicitato dal locatore nel contratto de quo.

Ritenuto quindi che in questa fase l'opposizione appare fondata su prova scritta e che pertanto non possa essere concesso il provvedimento anticipatorio di condanna al rilascio dell'immobile, anche per ragioni di opportunità con il raccordo tra il presente giudizio e quello arbitrale”.

Per tali motivi non veniva concesso il provvedimento anticipatorio di condanna al rilascio dell'immobile, veniva mutato il rito con fissazione della prima udienza di merito e termine per il deposito delle memorie integrative.

Preliminarmente si prende atto che è stato espletato il procedimento di mediazione obbligatoria di cui all'ordinanza di mutamento del rito, conclusosi con il verbale negativo del 01.08.2025 per la mancata comparizione della parte intimata, depositato in data 17.08.2025 dalla parte ricorrente.

Alla prima udienza di merito del 18.09.2025 parte ricorrente rilevava anche ai fini processuali la mancata comparazione al procedimento di mediazione della parte resistente, mentre parte resistente si opponeva alle eccezioni di controparte chiedendo che la causa venisse decisa anche il relazione alla eccezione preliminare di incompetenza del giudice adito in favore del collegio arbitrale come stabilito dall'art.17 del contratto di locazione.

Il Giudice si riservava e con successiva ordinanza del 18.09.2025 rinviava la causa all'odierna udienza per la discussione con termine per note.

Come già rilevato nell'ordinanza di mutamento del rito sopra riportata, la vertenza deve essere devoluta ex art.17 del contratto di locazione viene pattiziamente devoluta la risoluzione delle controversie relative all'esecuzione del contratto medesimo ad un arbitro unico.

Tale clausola risulta essere valida, efficace e pienamente operativa, ragion per cui la presente sentenza, senza entrare nel merito delle vicende, accertata la sua rispondenza alla volontà delle parti, rimetterà la controversia alla decisione dell'arbitro.

In relazione alla limitata durata del procedimento ed al comportamento delle parti le spese vengono compensate.

P.Q.M.

Il giudice onorario del Tribunale di Rimini, definitivamente pronunciando su ricorso proposto da **Parte_I** contro **CP_I** ogni ulteriore domanda e/o eccezione disattesa, così provvede:

- Dichiara la propria incompetenza in favore del collegio arbitrale di cui all'art.17 del contratto di locazione del 31.03.2023.
- Compensa tra le parti le spese del procedimento.

- Sentenza resa *ex articolo 420 c.p.c.* pubblicata telematicamente con allegazione al verbale.

Rimini, 20 novembre 2025

Il giudice
Dott. Bruno Capodaglio