

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE

7557 2019

Verbale di udienza del 03/12/2025

Il Giudice,

visto il provvedimento con il quale è stata disposta la trattazione del processo in forma scritta, ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c.,

lette le note scritte depositate dalle parti,

decide la causa ai sensi dell'art. 429 C.P.C., dando lettura della seguente sentenza:



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE

Il Tribunale Santa Maria Capua Vetere, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Maria Feola, all'esito della discussione orale ex art.281 sexies c.p.c., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 7557 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2019, avente ad oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo, vertente

T R A

Parte_1 in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa, giusta procura in calce all'atto di citazione in opposizione, dall'Avv. Fabio Cugnetto, presso il cui studio in Napoli alla via S. Freud, 40 è elettivamente domiciliata;

OPPONENTE

E

Controparte_1 in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione di nuovo difensore, dall'Avv. Giuseppe Monaco, presso il cui studio in Napoli alla via Cesare Battisti, 15 è elettivamente

domiciliata;

OPPOSTA

CONCLUSIONI

Come da verbale dell'odierna udienza e da note conclusionali, da intendersi integralmente riportati e trascritti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato, la *Parte_1* proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 1444/19 emesso dall'intestato Tribunale, con il quale le era stato ingiunto il pagamento della somma di € 32.971,76, oltre interessi e spese, a titolo di canoni scaduti e non pagati di fitto d'azienda e di spese e servizi condominiali di cui alle n. 9 fatture emesse dalla [...] *Controparte_1* (12/18; 15/18; 19/18; 23/18; 25/18; 32/18; 34/18; 36/18; 37/18).

L'opponente, in via preliminare, eccepiva la nullità del decreto ingiuntivo opposto per incompetenza del Tribunale adito, attesa la devoluzione delle controversie inerenti all'applicazione del contratto di fitto di ramo d'azienda alla cognizione di un collegio arbitrale, in forza della clausola compromissoria contenuta nell'art.10 del suddetto contratto.

Nel merito, in via principale, deduceva l'inesistenza del credito azionato dall'opposta, esponendo: che in ragione dell'incompletezza della struttura costituente il complesso aziendale, nonché in assenza di autorizzazioni ed avviamento commerciale, la causa in concreto del contratto doveva individuarsi nel mero godimento dell'area, con conseguente qualificazione del contratto intercorrente tra le parti in termini di locazione immobiliare; che il *CP_2* in cui insiste anche l'area condotta in locazione veniva sottoposto a pignoramento nell'ambito di tre procedure esecutive instaurate innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (Rg. E. 230/12; 17/15 e 120/15) e che, in particolare, nell'ambito della procedura esecutiva che vedeva travolta l'area soggetta a godimento, il custode giudiziario ivi nominato, comunicando alla *Pt_1* la mancanza di legittimazione della *CP_1* ad incassare i canoni di locazione, intimava alla *Pt_1* medesima di corrispondere all'esecuzione, con decorrenza dal mese di luglio 2018, la somma di € 3.000,00 a titolo di indennità di occupazione dell'area; che da quel momento l'odierna opponente per il godimento dell'area suddetta ha corrisposto all'esecuzione, quantificata poi dal G.E. in € 2.000,00, l'indennità di occupazione e, pertanto, nulla era dovuto alla *CP_1*.

Sempre nel merito, in via subordinata, contestava l'entità del credito azionato dall'opposta, deducendo la non debenza delle somme portate dalle fatture n. 12/18, 15/18 e 19/18 per avere la *Pt_1* provveduto al relativo pagamento, come dimostrato dalla quietanza liberatoria del 26.06.2018 prodotta agli atti.

Chiedeva, pertanto, in via principale, di accertarsi e dichiararsi la nullità del decreto ingiuntivo opposto stante l'incompetenza del Tribunale a conoscere della controversia introdotta col ricorso monitorio; in via subordinata, accertarsi la non debenza delle somme ingiunte col citato decreto, avendo provveduto al pagamento, in favore dell'esecuzione, dell'indennità di occupazione dell'area interessata dal contratto intercorrente con la *CP_1*; in via ulteriormente gradata, di rideterminare il credito vantato dall'opposta, in ragione della corresponsione in favore di quest'ultima delle somme portate dalle fatture n. 12/18, 15/18 e 19/18; con condanna della controparte al pagamento delle spese di lite.

Si costituiva la *Controparte_1* la quale deduceva: che il contratto oggetto di causa veniva stipulato tra la *Parte_1* ed altra società, ovvero la *Parte_2* in data 31.03.2014; che tale pattuizione aveva ad oggetto il fitto di ramo d'azienda di titolarità della *Pt_2* [...] e, non già, la mera locazione dell'area interessata dalla procedura esecutiva citata nell'atto di opposizione; che in data 17.12.2014 veniva costituita la *Controparte_1* cui la *Parte_2* in qualità di socia, conferiva il ramo d'azienda oggetto del menzionato contratto; che, pertanto, la *CP_1* era subentrata nel rapporto contrattuale intercorrente con la *Pt_1* che tale contratto doveva ritenersi valido ed efficace tra le parti, non avendo la *Pt_1* intrapreso alcuna azione per ottenerne la caducazione; che in ragione del pignoramento dell'area inserita nel più ampio complesso aziendale oggetto di fitto, la *CP_1* aveva già provveduto a, partire dal mese di settembre 2018, a detrarre dal canone di fitto di ramo d'azienda l'importo, pari ad € 2.000,00, che la *Pt_1* era tenuta a versare alla procedura esecutiva a titolo di godimento dell'area; che, con riferimento poi ai canoni relativi alle mensilità da aprile a giugno 2018, l'assegno versato dalla *Pt_1* era rimasto insoluto, dovendosi pertanto considerare l'opponente morosa anche in relazione ai predetti canoni; che, tra l'altro, il predetto assegno era stato emesso ed incassato nel mese di agosto 2018, con conseguente disconoscimento della genuinità del documento di quietanza recante data del 26.06.2018; che comunque l'opponente era risultata morosa anche in relazione al pagamento di altre fatture antecedenti (n.29 del 31.12.2017 per l'importo di € 1.505,05, n.4 del 31.1.2018 per € 3.558,34, n.6 del 28.2.2018 per € 3.558,34, n.8 dell' 1.4.2018 per euro 3.558,34 e n.12 per € 2.053,29).

Chiedeva, pertanto, in via principale, previa concessione della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto, di rigettare l'opposizione e confermare il decreto ingiuntivo n.1444/2019; in via subordinata, nell'ipotesi di accoglimento dell'opposizione proposta, chiedeva in via riconvenzionale di accertare la sussistenza del credito relativo alle fatture n.29 del 31.12.2017 per l'importo di € 1.505,05, n.4 del 31.1.2018 per € 3.558,34, n.6 del 28.2.2018 per € 3.558,34, n.8 dell' 1.4.2018 per euro 3.558,34 e n.12 per € 2.053,29 e di condannare l'opponente al pagamento delle relative somme.

Ciò premesso, occorre in via preliminare esaminare l'eccezione sollevata da parte opponente in ordine alla nullità del decreto ingiuntivo n.1444/19 per incompetenza del Tribunale adito.

Ed invero, la **Pt_I** ha dedotto che, in forza della clausola compromissoria contenuta nell'art.10 del suddetto contratto, le controversie inerenti all'applicazione del contratto di fitto di ramo d'azienda vigente tra le parti sarebbe devoluta alla cognizione di un collegio arbitrale.

Tale eccezione è fondata e meritevole di accoglimento.

Ed invero, l'art.10 del contratto oggetto di giudizio prevede testualmente che “In caso di contestazione sulle interpretazioni o applicazione delle norme previste da tale contratto, le parti concordano di demandare la controversia ad un collegio arbitrale istituito dalle parti, composto di tre membri nominati uno da ciascuna parte ed il presidente nominato dal Presidente del Tribunale di Napoli. L'arbitrato sarà rituale e secondo diritto”.

Ora, in base ad un costante orientamento della giurisprudenza di legittimità e di merito, cui questo Tribunale intendere dare seguito “*il collegio arbitrale, al quale con una clausola compromissoria siano state deferite le controversie in materia di interpretazione o di applicazione del contratto, è competente a decidere anche in materia di inadempimento o di risoluzione del contratto stesso, poiché detto patto, in assenza di espressa volontà contraria, deve essere interpretato in senso lato, con riferimento a tutte le controversie relative a pretese aventi causa nel contratto*” (ex multis, Cass. 13531/2011); “*L'esistenza di una (tale) clausola compromissoria non preclude la possibilità di ottenere un decreto ingiuntivo dal giudice ordinario per un credito derivante dal contratto. Tuttavia, l'intimato conserva il diritto di sollevare l'eccezione di competenza arbitrale in fase di opposizione al decreto, con la conseguenza che il giudice dell'opposizione dovrà revocare il decreto e rinviare le parti al giudizio arbitrale*” (cfr. Tribunale di Messina sentenza n. 141/2025)”.

Applicando tali coordinate alla fattispecie in esame, appare evidente che, non essendo stata manifestata dalle parti una diversa intenzione contrattuale, la clausola compromissoria di cui all'art.10 del contratto oggetto di giudizio va intesa come estesa a tutte le controversie che trovano la loro ragione d'essere in quel medesimo contratto, tra le quali figurano quelle relative al mancato pagamento dei canoni e, più in generale, al mancato adempimento del contratto stesso.

Né può trovare accoglimento la difesa svolta sul punto dalla parte resistente secondo cui la clausola compromissoria di cui si discute, nella parte in cui fa riferimento alle contestazioni inerenti all'interpretazione e all'applicazione di “tale contratto”, si riferirebbe alle contestazioni relative alle norme previste dal regolamento predisposto dall'**Cont**, società proprietaria dell'area immobiliare inclusa nel contratto di fitto di ramo d'azienda.

Tale ricostruzione risulta smentita dalla differente regolazione delle due ipotesi stabilita nel menzionato art.10, posto che se per le contestazioni relative all'interpretazione ed applicazione delle

norme del Regolamento è previsto che la definitiva interpretazione delle stesse sia rimessa alla “Proprietà”, per le contestazioni che riguardano il contratto di fitto di ramo d’azienda, invece, è appunto convenuta la devoluzione delle stesse ad un collegio arbitrale.

Alla luce di tali considerazioni, tenuto conto del tenore della clausola di cui all’art.10 del contratto vigente tra le parti, viene ad essere devoluta al giudizio arbitrale qualsiasi controversia relativa all’esecuzione del contratto in questione, ivi compresa quella in esame, relativa al mancato pagamento dei canoni.

Nondimeno, trattandosi di causa di opposizione a decreto ingiuntivo, va in ogni caso rilevata la competenza funzionale dell’ufficio giudiziario che lo ha pronunciato a conoscere della medesima opposizione.

In definitiva, l’opposizione proposta deve essere accolta e, per l’effetto, deve revocarsi il decreto ingiuntivo n.1444/19 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 22.06.2019.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, secondo i valori minimi di cui al D.M. n. 55/14 aggiornato al D.M. n.147/22 , attesa la mancanza di complessità delle questioni trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in persona del giudice dott.ssa Maria Feola, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al n. 7557/19 R.G.A.C., ogni contraria istanza ed eccezione disattesa così provvede:

- a) accoglie l’opposizione proposta e, per l’effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. 1449/19 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 22.06.2019 e dichiara la domanda proposta dalla società opposta improponibile;
- b) condanna l’opposta *Controparte_1* al pagamento, in favore della *Parte_1* [...] delle spese di lite che si liquidano in complessivi € **4.085,00**, di cui € 276,00 per esborsi ed € 3.809,00 per compensi, oltre spese generali, iva e c.p.a. come per legge, con attribuzione al difensore dichiaratosi anticipario.

Santa Maria Capua Vetere, così deciso all’udienza del 3.12.2025

Il Giudice
Dott.ssa Maria Feola

Il presente provvedimento è stato redatto con la collaborazione della dott.ssa Marianinive Zammarelli, magistrato ordinario in tirocinio.