



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Ottava Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Marco Ciccarelli
ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

facente parte del verbale di udienza in data 15.01.2026

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **17631/2025** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), domiciliato presso l'avv. DE
PASQUALE ANDREA che lo rappresenta e difende in forza di procura allegata al ricorso in opposizione
ATTORE

contro

Controparte_1 (C.F.
P.IVA_1), domiciliato presso l'avv. FENOGLIO LORENZO che lo rappresenta e difende in forza di
procura allegata alla comparsa di risposta

CONVENUTO

Oggetto: Opposizione a decreto ingiuntivo emesso per canoni di locazione

CONCLUSIONI DELLE PARTI

ATTORE

"IN VIA PRELIMINARE

NEL RITO

- *annullare o revocare o dichiarare nullo il decreto ingiuntivo opposto per incompetenza del giudice adito in favore del giudice arbitrale;*

NEL MERITO

- *rigettare, ove formulata, la richiesta di provvisoria esecutorietà del decreto opposto per i motivi di cui in atto, dando atto che la presente opposizione è fondata su prova scritta e/o di pronta soluzione;*

NEL MERITO

- *dichiarare l'insussistenza del diritto di credito così come azionato monitoriamente per i motivi esposti in atto e, pertanto, revocare il decreto della cui opposizione trattasi, in quanto infondato in fatto e in diritto, dichiarando che nulla è dovuto all'opposto per i titoli ivi dedotti;*
- *in via subordinata, a valere anche quale eccezione di compensazione, dato atto, in ogni caso, delle corresponsioni effettuate dal ricorrente in opposizione, effettuare le dovute compensazioni tra le rispettive partite di debito/credito, revocando l'ingiunzione emessa e condannando l'una o l'altra parte a corrispondere l'eventuale differenza nei limiti del giusto e provato.*

IN VIA RICONVENZIONALE

- *tenuto conto della documentazione prodotta in ordine alla riduzione del canone operata per l'anno 2021, accertare e dichiarare la congruità degli importi corrisposti a fronte del periodo Covid19, delle restrizioni legislative e della contabilità allegata al presente ricorso, per l'effetto statuendo come null'altro sia dovuto al locatore per le mensilità dell'anno 2021 e 2022, a fronte dell'eccessiva onerosità sopravvenuta del canone, nonché per l'anno 2023, a fronte dell'impossibilità alla corresponsione degli importi per cui è causa per fatto e colpa del locatore, con ogni consequenziale pronuncia di legge, anche in punto interessi, e rivalutazione ISTAT.*
- *in via subordinata, a valere anche quale eccezione di compensazione, dato atto, in ogni caso, delle corresponsioni effettuate dal ricorrente in opposizione, effettuare le dovute compensazioni tra le rispettive partite di debito/credito, revocando l'ingiunzione emessa e*

condannando l'una o l'altra parte a corrispondere l'eventuale differenza nei limiti del giusto e provato.

IN VIA ISTRUTTORIA:

- *ammettere ad esperimento per interpellato e testi le circostanze di fatto sui seguenti capi di prova (...);*

LE SPESE:

- *con vittoria di spese di causa, diritti e onorari, IVA e CPA."*

CONVENUTO

"Voglia l'Ill.mo Tribunale,

Respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, ivi compresa l'eventuale avversaria istanza di provvisoria esecutorietà;

Riservati ogni ulteriore ragione, diritto, azione ed eccezione;

Riservato il diritto di ulteriormente dedurre e produrre;

Previe le più opportune declaratorie del caso;

Previa concessione della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto;

Previa assunzione delle prove per interrogatorio e testi, con i testi indicati e indicandi nei termini di legge, sui capitoli dedotti in narrativa 1) – 7);

Previa assunzione dei più opportuni mezzi istruttori indicandi e precisandi nei termini di rito;

In via preliminare

Accertare e dichiarare l'incompetenza del Giudice adito in favore dell'Arbitro Unico da nominarsi nelle modalità indicate nella clausola 20 del contratto di locazione in data 20 giugno 2020, con integrale compensazione delle spese legali per tutti i motivi esposti in atti;

In via principale

Qualora non venga accertata e dichiarata l'incompetenza del Giudice adito in favore dell'Arbitro Unico, confermare il decreto ingiuntivo opposto per tutti i motivi esposti in

narrativa e, per l'effetto, Respingere integralmente l'opposizione avversaria in quanto infondata in fatto e in diritto per tutti i motivi esposti in atti.

In via subordinata

Dichiarare tenuta e condannare la Locanda Controparte_2 a corrispondere all'esponente, per tutti i motivi esposti in atti, l'eventuale minore importo accertando in corso di causa ed anche eventualmente determinato in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c. e/o sulla base del prudente apprezzamento di Codesto Ecc.mo Giudicante, oltre interessi moratori e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo;

In ogni caso

Con vittoria di spese e onorari tutti di giudizio, oltre rimborso forfettario, CPA e IVA sugli importi imponibili."

MOTIVI DELLA DECISIONE

LOCANDA ALLEVE' Parte_1 propone opposizione al decreto n. 4431/2025 con cui le è stato ingiunto il pagamento di € 31.078,77 a titolo di canoni di locazione relativi agli anni 2021, 2022 e 2023. L'opposizione si fonda, in via preliminare, sulla ritenuta incompetenza del Tribunale adito, in virtù della clausola arbitrale prevista dall'art. 20 del contratto di locazione che devolve a un arbitro unico *"qualsiasi controversia dovesse insorgere in ordine all'interpretazione e/o all'esecuzione del presente contratto di affitto commerciale"*. Nel merito, deduce di aver subito un grave calo del fatturato a causa delle restrizioni imposte dai decreti ministeriali emessi a causa della Pandemia Covid-19, pregiudizio tale di imporre, in capo al locatore, un obbligo di rinegoziazione del canone. Sostiene che, a fronte dell'impossibilità sopravvenuta ad adempiere all'obbligo di pagamento e dell'eccessiva onerosità e sproporzione del canone rispetto all'effettivo godimento del bene, l'autoriduzione operata nel pagamento delle mensilità sia stata del tutto legittima. Chiede pertanto, in via preliminare, di revocare il decreto ingiuntivo per incompetenza del giudice adito in favore del giudice arbitrale; nel merito, dichiarare l'insussistenza del diritto di credito e revocare il decreto ingiuntivo, dichiarando che nulla è dovuto.

aderisce all'eccezione di incompetenza in favore dell'arbitro unico. Chiede tuttavia che le spese del giudizio siano integralmente compensate poiché essa ricorrente, in quanto cessionaria del credito (e non parte né cessionaria del contratto di locazione), non avrebbe potuto convenire il debitore ceduto davanti all'arbitro e non poteva che adire il giudice ordinario per far valere il proprio credito. Nel merito, contesta le difese avversarie e, per il caso in cui non sia dichiarata l'incompetenza, chiede la conferma del decreto ingiuntivo.

*

1. L'art. 20 del contratto di locazione prevede che *"qualsiasi controversia dovesse sorgere in ordine all'interpretazione e/o all'esecuzione del presente contratto di affitto commerciale dovrà essere devoluta ad un arbitro unico"*. L' **CP_1** convenuta ha aderito all'eccezione di incompetenza formulata dall'opponente che deve, pertanto, essere accolta. Poiché il presente giudizio ha ad oggetto l'opposizione avverso un decreto ingiuntivo, la pronuncia di incompetenza non può essere resa con mera ordinanza di cancellazione da ruolo, ma richiede sentenza di revoca del decreto.

2. L'opponente chiede la condanna di controparte al rimborso delle spese di lite, evidenziando che il decreto ingiuntivo è stato illegittimamente richiesto e, comunque, viene in questa sede revocato in conseguenza della fondata eccezione di incompetenza sollevata dall'attore.

Il convenuto invece – pur aderendo all'eccezione di incompetenza – sottolinea che il cessionario del credito scaturito da un contratto contenente una clausola arbitrale, contratto a cui egli è estraneo, non può che adire il giudice ordinario per tutelare il proprio diritto, non avendo la possibilità di azionare la clausola arbitrale. Chiede quindi che le spese siano integralmente compensate.

La legittimità della compensazione delle spese è stata affermata dalla Suprema Corte nella sentenza n. 27085/2019 che merita di essere richiamata per la similitudine della fattispecie rispetto a quella oggetto di questo giudizio. La Cassazione ha affermato infatti che *"l'esistenza di una clausola compromissoria non esclude la competenza del giudice ordinario ad emettere un decreto ingiuntivo, atteso che la disciplina del procedimento arbitrale non contempla l'emissione di provvedimenti"*

inaudita altera parte, ma impone a quest'ultimo, in caso di successiva opposizione fondata sull'esistenza della detta clausola, la declaratoria di nullità del decreto opposto (Cass. 28 luglio 1999, n. 8166; e, più di recente, Cass., sez. un., 21 settembre 2018, n. 22433; Cass. 3 maggio 2016, n. 8690; Cass. 23 ottobre 2015, n. 21666; Cass. 4 marzo 2011, n. 5265; con riguardo all'arbitrato irrituale, Cass., sez. un., 30 settembre 2016, n. 19473)". Ha poi evidenziato che *"il contemperamento del principio per il quale la clausola compromissoria non esclude la competenza del giudice ordinario ad emettere un decreto ingiuntivo, con il regime di cui alla clausola stessa comporta che – sussistendo i presupposti di cui agli artt. 633 c.p.c. e ss. e tenuto conto della non rilevabilità d'ufficio del difetto di competenza per essere la controversia devoluta agli arbitri – il giudice ordinario deve emettere il decreto ingiuntivo richiesto da una delle parti: ma, una volta proposta opposizione e dal debitore ingiunto eccepita la competenza arbitrale, si verificano, a seguito della contestazione del credito, i presupposti fissati nel compromesso e viene a cessare la competenza del giudice ordinario, con la conseguenza che quest'ultimo, una volta che rilevi la esistenza della valida clausola compromissoria, deve dichiarare la nullità del decreto ingiuntivo e rimettere la controversia al giudizio degli arbitri".* A questo principio si è conformata la giurisprudenza di merito richiamata dal convenuto nella propria comparsa di risposta, secondo la quale, in sintesi, poiché al momento dell'introduzione del procedimento monitorio sussistevano i presupposti in diritto e in fatto legittimanti l'azione, l'avvenuta proposizione del giudizio monitorio da parte opposta non può comportare alcuna sanzione in termini di spese.

Questi principi vanno applicati *a fortiori* nel caso di specie. La giurisprudenza sopra richiamata, infatti, ha affermato che la parte di un contratto contenente clausola compromissoria può comunque legittimamente adire il giudice ordinario per ottenere un decreto ingiuntivo; e che solo a seguito dell'opposizione del debitore, fondata sulla clausola compromissoria, il decreto dovrà essere revocato e la controversia devoluta agli arbitri. In quei casi, dunque, chi agiva in monitoria era la parte stessa del contratto contenente la clausola compromissoria; cioè un soggetto che ben avrebbe potuto, a sua scelta, avvalendosi di tale clausola, adire direttamente gli arbitri; e che, non avendolo fatto, consapevolmente si è esposto all'eccezione di incompetenza sollevata dal debitore.

Nel caso in esame, invece, il creditore, non essendo parte del contratto contenente la clausola compromissoria, non avrebbe potuto adire gli arbitri; e non aveva quindi altra scelta, per far valere il proprio diritto, che quella di instaurare un giudizio sommario (come in concreto ha fatto) o ordinario

davanti al giudice statale. Dunque, la sua “formale soccombenza”, derivante dalla revoca del decreto, è vicenda ch’egli, pur potendo prevedere, non poteva in alcun modo evitare, non avendo altra modalità per azionare il suo diritto di credito.

Per completezza, va dato atto che la giurisprudenza richiamata in udienza dall’opponente si riferisce a fattispecie del tutto diverse da quella in esame. Nella sentenza n. 10862/23 la Suprema Corte ha esaminato una vicenda relativa alla modifica del domicilio del creditore fra la data di insorgenza dell’obbligazione e quella di sua scadenza. La sentenza n. 8050/2022 verte invece in materia di arbitrato e normativa applicabile per l’impugnazione del lodo; la statuizione sulle spese in essa contenuta è coerente con la fattispecie decisa e nulla ha a che vedere con la vicenda in esame.

Si ravvisano quindi quelle gravi ed eccezionali ragioni che, ai sensi dell’art. 92 c.p.c., giustificano la compensazione integrale delle spese del giudizio.

P.Q.M.

dato atto dell’adesione di parte convenuta all’eccezione di incompetenza formulata da parte opponente,

dichiara l’incompetenza del Tribunale in favore dell’arbitro unico di cui all’art. 20 del contratto di locazione del 20.6.2020 e, per l’effetto,

revoca il decreto ingiuntivo n. 4431/2025;

compensa integralmente fra le parti le spese del giudizio.

Il Giudice
Marco Ciccarelli