



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nadia Mencarelli, all'esito della trattazione scritta della causa ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. con termine per note sino al 03.04.2026 ore 12,00; richiamato il contenuto narrativo degli atti di causa; viste le deduzioni, eccezioni, istanze e conclusioni formulate dalle parti ed esaurita la discussione con scambio di note scritte depositate in data 03.04.2026 ha pronunciato e pubblicato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **5061/2025** promossa da:

Parte_1 (C.F. P.IVA_1), con il patrocinio dell'avv. SPINACI GIACOMO e dell'avv. GRESTA FRANCESCO (C.F._1) Indirizzo Telematico, elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. SPINACI GIACOMO

ATTORE/I

contro

Controparte_1 (C.F. P.IVA_2), con il patrocinio dell'avv. PUMA GAETANO elettivamente domiciliato in PIAZZA PARTIGIANI 2 FRAZ. BRUNA CASTELRITALDI presso il difensore avv. PUMA GAETANO

CONVENUTO/I

OGGETTO: risoluzione contratto affitto azienda

CONCLUSIONI: come da note scritte conclusive autorizzate

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, notificato in data 18.09.2025 la società Parte_1 conveniva in giudizio, avanti il sovra intestato Tribunale, la società Controparte_1 al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: *in via principale, dichiarare la risoluzione del contratto di affitto ex art. 1456 c.c. per esclusivo, grave e rilevante inadempimento dell'affittuaria e per l'effetto convalidare lo sfratto per morosità nei confronti della società Controparte_1 con sede legale a Senigallia (AN), Viale della Resistenza n. 120/C, C.F. e P.IVA: P.IVA_2, con ordine di rilascio immediato dell'immobile sito a Senigallia (AN)*

Lungomare Mameli n. 178, presso cui è esercitata l'azienda commerciale, in favore dell'intimante
Parte_1 *altresì, fissando la data per l'esecuzione; in via subordinata, in caso di opposizione*
all'intimato sfratto per morosità, pronunciare nei confronti della società *Controparte_1* *con*
sede legale a Senigallia (AN), Viale della Resistenza n. 120/C, C.F. e P.IVA: P.IVA_2 *, ordinanza*
di rilascio immediato, ai sensi dell'art. 665 e seguenti c.p.c., dell'immobile sito a Senigallia (AN)
Lungomare Mameli n. 178, presso cui è esercitata l'azienda commerciale, in favore dell'intimante
Parte_1 *altresì, fissando la data per l'esecuzione. Con ogni più ampia riserva di richieste*
istruttorie in caso di opposizione. Con condanna degli intimati al pagamento delle spese e competenze
professionali della presente procedura oltre rimborso forfettario al 15%, Cnpa al 4% ed IVA al 22%
come per legge”.

Con comparsa depositata in data 17.11.2025 si costituiva in giudizio la *Controparte_1*
rassegnando le seguenti conclusioni: “ *in via preliminare, dichiarare l'incompetenza del Tribunale*
ordinario per l'esistenza di clausola compromissoria arbitrale e, per l'effetto, dichiarare improcedibile
la domanda attorea, in quanto la competenza a decidere dell'Arbitro che verrà nominato dalla Camera
di Commercio di Ancona, ove il giudizio è già pendente. In via subordinata, e nel merito, rigettare
l'intimazione di sfratto e la domanda di convalida per insussistenza della morosità; e per l'effetto,
accogliere le domande riconvenzionali come sopra formulate e, dunque, accertare e dichiarare
l'inadempimento di *Parte_1* *alle obbligazioni contrattuali di cui al contratto di affitto*
d'azienda del 28.03.2025; dichiarare la risoluzione del contratto per colpa esclusiva della concedente,
ai sensi dell'art. 1453 c.c.; condannare *Parte_1* *al risarcimento dei danni subiti da* [...]
CP_1 *da quantificarsi in corso di causa e già stimati in € 80.000,00, o quell'importo minore o*
maggiore che sarà risultato in corso della presente procedura, oltre interessi e rivalutazione;
dichiarare la nullità delle clausole nn. 14, 19 e 20 del contratto per violazione degli artt. 1341 e 1342
c.c.. Con vittoria di spese e competenze professionali da liquidarsi secondo i parametri di cui al noto
decreto ministeriale”.

Alla prima udienza del 18.11.2025, l'intimante, contestate le avverse allegazioni, chiedeva termine per
esame della memoria avversaria e repliche stante la costituzione avversaria solo in stretta prossimità
dell'udienza, richiesta che il Giudice accoglieva rinviando ogni decisione alla udienza del 09.12.2025.
Con ordinanza del 18.12.2025 il Giudice, ritenuta l'opposizione non fondata su prova scritta, per le
ragioni da intendersi quivi richiamate, emetteva ordinanza provvisoria di rilascio, ai sensi dell'art. 665
c.p.c., al 28.01.2026 nonché disponeva il mutamento del rito, ai sensi degli artt. 667 e 426 c.p.c., con
termine perentorio alle parti per la integrazione degli atti introduttivi con memorie e documenti. Alla

successiva udienza del 27.03.2026 il Giudice, preso atto dell'avvenuta riconsegna dell'azienda in data 16.02.2026, fissava, per la precisazione delle conclusioni e discussione, l'udienza del 03.04.2027 da tenersi mediante scambio di note di trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c.. Alla suddetta udienza il Giudice, verificato il regolare deposito ad opera di entrambe le parti, delle note di trattazione scritta contenenti la precisazione delle conclusioni, da intendersi quivi richiamate, decideva la causa procedendo al contestuale deposito della sentenza.

La sussistenza di una clausola compromissoria nel contratto di affitto di azienda per cui è causa è fatto pacifico oltre che documentale (art. 25 contratto).

Ebbene, la clausola compromissoria è la convenzione con cui le parti di un contratto, in caso di controversie tra le medesime, si impegnano a rimettere la decisione ad arbitri privati e non alla giurisdizione ordinaria. L'art. 806 c.p.c., sotto la rubrica “ controversie arbitrali “ stabilisce che le parti possano far decidere da arbitri le controversie tra loro insorte che non abbiano per oggetto diritti indisponibili e salvo espresso divieto di legge. Proprio definendo il concetto di “ diritti indisponibili “ la giurisprudenza, ormai all'unanimità, ha escluso che la clausola arbitrale possa determinare la improcedibilità della procedura di sfratto. L'art. 661 c.p.c. individua, infatti, senza incertezze il “giudice competente” stabilendo che “ quando si intima la licenza o lo sfratto, la citazione a comparire deve farsi inderogabilmente davanti al tribunale del luogo in cui si trova la cosa locata”. Fra le controversie non deferibili ad arbitri rientrano, quindi, tutte quelle per le quali è prevista la competenza funzionale ed inderogabile del giudice ordinario come, in particolare, i procedimenti speciali di convalida ex artt. 657 e 658 c.p.c., limitatamente, peraltro, alla prima fase a cognizione sommaria, non sussistendo, invece, alcuna preclusione a che nella fase successiva a cognizione piena, la causa sia decisa nel merito da arbitri. L'eventuale opposizione alla convalida da parte dell'intimato, determinando l'apertura di una fase processuale a cognizione piena, potrà comportare, quindi, per la fase di merito, la operatività della clausola compromissoria. Va, tuttavia, precisato che l'eccezione, nella fase sommaria, dell'esistenza di una clausola arbitrale non priva il Giudice competente ad emettere i provvedimenti immediati (ivi compresa, ove ne ricorrano i presupposti, l'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. che appartiene alla prima fase del procedimento di sfratto) ma lo obbliga, una volta chiusa la fase anzidetta, a declinare con sentenza la propria competenza, dichiarando sussistente per il merito quella arbitrale ed incombendo poi alle parti di attivarsi per l'effettivo svolgimento del relativo giudizio.

Nel caso concreto, sulla scorta delle pregresse considerazioni, va, quindi, pronunciata con sentenza l'improcedibilità delle domande ed eccezioni svolte da entrambe le parti (l'emissione della ingiunzione

di pagamento dei canoni scaduti può essere solo contestuale, ex art. 664 c.p.c., all'emissione della convalida di sfratto per morosità, insussistente nel caso concreto), relative alla fase a cognizione piena, di competenza arbitrale.

Stante la affermata improcedibilità di entrambe le domande si reputano sussistenti giustificati motivi per l'integrale compensazione delle spese e competenze di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Ancona, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e conclusione respinta od assorbita:

- Sulla domanda proposta da *Parte_1* con atto di intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida ritualmente a notificata a *Controparte_1* declina la propria competenza sussistendo, per il merito, quella arbitrale e, quindi, dichiara l'improcedibilità dell'azione promossa da *Parte_1* e dell'opposizione spiegata dalla resistente [...] *Controparte_1*
- Compensa integralmente tra le parti le spese e competenze di lite.

Così deciso in Ancona in data 03.04.2026 2026 all'esito dello scambio di note scritte ex art. 127 ter c.p.c. con termine sino al 03.04.2026 ore 12,00.

Il Giudice
dott. Nadia Mencarelli