



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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **183/2024** promossa da:

- *Controparte_1* (c.f. *C.F._1*) con il patrocinio dell'avv. Daniele Dellapasqua elettivamente domiciliato presso il suo studio in Rimini, via XXII Giugno 1859 n. 12;

ATTORE

Contro

Controparte_2 (c.f. *P.IVA_1*) con il patrocinio dell'Avv. Massimiliano Piccioni, dall'Avv. Matteo Piccioni e dall'Avv. Alfredo Sartini ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Riccione (RN) Viale Ceccarini n. 134;

CONVENUTA

nonché contro

Controparte_3 (c.f. *CodiceFiscale_2*) rappresentato e difeso dall'Avv. Stefano Della Vittoria ed elettivamente domiciliato presso lo studio del procuratore in Rimini (RN) viale della Repubblica n. 96/ A;

INTERVENUTO

OGGETTO: affitto di azienda.

CONCLUSIONI

All'udienza del 21.04.2026 le parti hanno precisato come segue:

parte attrice: “Nel merito della domanda:

□ confermare l’ordinanza di convalida di sfratto per finito affitto d’azienda, datata 22.01.2024, resa nel processo sommario r.g. 3456/2023 Tribunale di Rimini;

□ rigettare le domande proposte da Controparte_2

Con vittoria di spese e competenze anche in solido, ex art. 94 c.p.c., con il legale rappresentante di Controparte_2 signora CP_4 , nata a Terni il 9.12.1966.”

parte convenuta CP_5 “Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza disattesa e reietta:

a. In via pregiudiziale declinare la propria competenza, dichiarando sussistente per il merito quella arbitrale; in ogni caso posticipare la presente vertenza all’esito delle risultanze arbitrali.

b. Previa declaratoria di simulazione parziale oggettiva del contratto stipulato in data 01.12.2022 tra i sigg. Parte_1 Pt_2 da una parte e CP_2 dall’altra, qualificarsi il vero contratto sottoscritto dalle parti quale locazione commerciale di immobile alberghiero con pertinenze ai sensi della legge n. 392/978 e delle modifiche intervenute con il D.Lgs. n. 23/2011, con ogni consequenziale statuizione in ordine a durata ed effetti dell’accertando contratto di locazione immobiliare alberghiera con pertinenze Per l’effetto rigettarsi la domanda di sfratto per finita locazione e/o riformarsi l’ordinanza di rilascio

c. In via riconvenzionale e per le causali di cui in narrativa condannare i sigg.ri Controparte_1 e Geom Controparte_6 al risarcimento di ogni danno subito e subendo che si quantifica in € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00) ovvero nella maggiore/o minor somma che verrà accertata e ritenuta equa e/o di giustizia.

d. Con vittoria di spese e competenze di causa da distrarsi in favore dell’avv. Massimiliano Piccioni, antistatario”;

parte intervenuta Controparte_6 : “Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, e previa ogni occorrente declaratoria:

dichiarare il contratto d’affitto d’azienda cessato al 31.10.2023;

per l’effetto ordinare a Controparte_2 (p. i.v.a. P.IVA_1 – r.e.a. RN-429960), corrente a Rimini, viale Siracusa n. 24, in persona del legale rappresentante signora CP_4 (c.f. C.F._3) il rilascio immediato dell’azienda alberghiera estiva denominata “HOTEL NOVA DHELY”, sita a Rimini (RN), frazione Marebello, in viale Siracusa n. 24, comprensiva dell’immobile ad uso albergo distinto al catasto fabbricati del Comune di Rimi-ni al foglio 100, particella 1047, cat. D2, r.c.e. € 8.019,54, dei beni mobili, delle attrezzature, arredi e corredi in favore

dei concedenti istanti, libero da persone o cose, sue o di terzi, anche mediante conferma dell'ordinanza del Tribunale di Rimini del 22/01/2024 resa nel procedi-mento rubricato a r.g. n. 3456/2023; rigettare tutte le domande proposte dalla società Controparte_2 in quanto infondate per i motivi tutti esposti in atti; condannare, in ogni caso, la parte resistente al pagamento delle spese, competenze ed onorari di causa”;

MOTIVAZIONE

Con atto di citazione ex art. 658 c.p.c. ritualmente notificato Controparte_1 domandava la convalida di sfratto della CP_5 per cessazione del contratto di affitto di azienda dal compendio aziendale “hotel NOVA DHELY”, sita a Rimini, frazione Marebello, in viale Siracusa n. 24.

A fondamento dall'intimazione l'attrice deduceva che:

- il signor Controparte_1 ed il signor Controparte_6 sono proprietari in comunio *pro indiviso*, dell'azienda alberghiera estiva denominata “hotel NOVA DHELY”;
- con contratto del 1.12.2022 a ministero del dott. Controparte_7 notaio in Rimini, i signori CP_1 e Pt_2 cedevano alla Controparte_2 l'azienda alberghiera;
- la durata dell'affittanza era relativa alla stagione estiva 2023 e, precisamente, con inizio dalla data della firma del contratto e scadenza al 31 ottobre 2023, con facoltà di tacito rinnovo di anno in anno e salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. spedita entro il 30 settembre di ogni anno;
- con raccomandata a.r. del 08.09.2023, recapitata in data 21.09.2023 e con p.e.c. del 21.09.2023, il sig. Controparte_1 comunicava a Controparte_2 la volontà di non rinnovare il contratto d'affitto d'azienda ma alla data della citazione per sfratto l'azienda alberghiera non era stata ancora restituita;
- Controparte_2 adiva il Tribunale di Rimini ex art. 700 c.p.c. al fine di inibire l'incasso degli assegni consegnati a garanzia del pagamento del canone di affitto;
- pendente la lite innanzi all'Autorità Giudiziaria ordinaria, in data 9.11.2023 CP_2 [...] proponeva arbitrato irrituale per ottenere la qualificazione del contratto d'affitto d'azienda come contratto di locazione alberghiera, nonché un risarcimento del danno per inadempimento della parte concedente ai sensi dell'art 16 del contratto;

- l'attore riteneva tuttavia non esclusa la competenza dell'autorità giudiziaria poiché l'art 16 non è una clausola compromissoria; la clausola non esclude la competenza dell'autorità giudiziaria, ma introdurrebbe una condizione di procedibilità e in ogni caso non prevede la competenza arbitrale anche per i procedimenti cautelari.

Tanto premesso l'attore chiedeva la convalida di sfratto e il rilascio dell'azienda.

Si costituiva altresì *Controparte_6* con comparsa di costituzione e intervento in adesione alla domanda attorea e precisava che il Tribunale di Rimini, con ordinanza del 21.11.2023 emessa nel procedimento r.g. 2251/2023, aveva rigettato il ricorso ex art. 700 cpc della società *CP_2*

Si costituiva altresì *CP_5* opponendosi alle pretese avversarie e in sintesi e per quanto di interesse, deduceva che:

- *CP_2* aveva notificato ai sigg.ri *CP_1* e *Pt_2* domanda di arbitrato irrituale e successivamente presentato al Presidente della Camera di Commercio della Romagna, quale soggetto individuato dalla clausola contrattuale, istanza di nomina del relativo collegio arbitrale;
- il contratto pattuito tra le parti non è un contratto di affitto di azienda ma un contratto di locazione ad uso commerciale con pertinenze; si tratta di simulazione parziale in quanto nel contratto sottoscritto dalle parti vi è una assoluta predominanza dell'immobile rispetto all'azienda; indici di tale qualificazione sarebbero: il fatto che l'azienda non viene descritta nel contratto; il fatto che a *CP_2* non è mai stato consegnato alcun inventario che non è stato steso e approvato in contraddittorio e non è mai stato controfirmato; dalla visura camerale dell'impresa agricola *CP_1* [...], risulta che l'azienda che è stata affittata a *CP_2* è un'azienda agricola; non viene citata la licenza amministrativa, essenziale per l'attività alberghiera; difetta una preesistente organizzazione aziendale alberghiera posto che i pochi beni concessi in godimento unitamente all'immobile sono insufficienti per poter costituire un'azienda alberghiera; a conferma della qualificazione come locazione commerciale invocava la presunzione di cui all'art. 1, comma 9-septies, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12 e il fatto che non vi sia stata previsione di un patto di non concorrenza;

- in virtù della qualificazione del contratto come locazione commerciale, ai sensi della legge 392/1978, come da modifiche introdotte con il D.Lgs. n. 23/2011 la durata del vincolo non può essere inferiore a nove anni, rinnovabile per lo stesso periodo se non viene comunicata disdetta da una delle parti almeno 18 mesi prima della scadenza, pertanto il contratto di locazione ha prima scadenza il 31 Ottobre 2031;
- **CP_2** deduceva inadempimenti imputabili alla parte concedente e in particolare l'assenza di beni fondamentali per l'esercizio dell'attività alberghiera cosicché aveva dovuto acquistare gran parte delle attrezzature e dovuto predisporre un piano antiincendio e un piano di evacuazione non presenti nonostante nell'art 8 delle condizioni di contratto fosse previsto che *"la parte affittuaria dovrà procedere, a suo carico e spese, di fare le necessarie vulture e/o subentri presso gli uffici competenti per la prevenzione infortuni, sicurezza e antincendio, passi carrai e similari."*;
- deduceva inoltre il grave inadempimento dei concedenti per essere la cosa inidonea all'uso pattuito: successivamente alla stipula e sin dai primi giorni di decorrenza contrattuale, **CP_2** a causa del pessimo stato dell'albergo e delle sue pertinenze, si trovava nella impossibilità di avviare ed esercitare l'attività alberghiera essendo priva dei servizi igienici, sanitari e amministrativi richiesti dalla legge; in particolare **Parte_3** intenzione di avviare la propria attività per il mese di dicembre 2022 ma era in grado solo in data 13.02.2023 di presentare presso lo sportello unico per le attività produttive del Comune di Rimini la denuncia di inizio attività;
- così era costretta a denunciare, con lettera del 14.03.2023, la mancanza dei requisiti convenuti per l'esercizio dell'attività alberghiera, diffidando i Sigg.ri **CP_1** e **Pt_2** a rendere l'azienda idonea per l'uso convenuto, in modo da consentire regolarmente l'inizio dell'attività;
- ancora in data 3.05.2023, a seguito di sopralluogo il Comune di Rimini rilevava una serie di mancanze che comportavano il venire meno dei requisiti di cui al DGR 916/2007, in ordine agli standard strutturali e dei requisiti dell'esercizio per l'autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive alberghiere; quindi, il Comune diffidava a provvedere entro 30 giorni alla conformazione dell'hotel ai requisiti obbligatori ai fini della classificazione a tre stelle;

- CP_5 eseguiva lavori che rientravano nell'ambito della straordinaria manutenzione che spettavano alla concedente;
- il comune di Rimini con note del 07.09.2023, 8.09.2023, 18.09.2023 e verbali di accertate violazioni del 15.09.2023 ha comunicato a CP_2 il divieto di prosecuzione dell'attività ricettiva: a decorrere dall'avvenuta denuncia di inizio attività erano succeduti altri accertamenti e verifiche da parte di enti, sfociati in verbali, multe e contravvenzioni dovute alle carenze della struttura.

Tanto premesso la convenuta concludeva chiedendo il rigetto della domanda di sfratto per finita locazione e condannare i sigg.ri Controparte_1 e Controparte_6 al risarcimento di ogni danno subito quantificato in € 100.000,00 ovvero nella maggiore/o minor somma che verrà accertata e ritenuta equa e/o di giustizia.

Con ordinanza emessa in data 22.02.2024 il Giudice nel procedimento r.g. 3456-2023 disponeva il rilascio dell'azienda per la data del 20.03.2024, invitava le parti a tentare la mediazione obbligatoria prevista dal D.lgs. 28/10, disponeva il mutamento di rito ai sensi dell'art.667 c.p.c. e concedeva termine perentorio per il deposito di memorie difensive.

Parte attrice con memoria integrativa del 28.02.2024 in aggiunta alle proprie allegazioni deduceva, quanto alla qualificazione giuridica del contratto, che la stessa CP_2 nel suo ricorso ex art. 700 c.p.c. declinava il contratto come affitto d'azienda e non come locazione; quanto agli inadempimenti eccepiva che contratto ha per oggetto *"l'azienda alberghiera estiva"* denominata *"Hotel Nova Dhely"*, corrente in Rimini, *"comprensiva dell'utilizzo dell'immobile ad uso albergo, dei mobili e delle attrezzature, degli arredi e corredi, come da separato inventario"* che tuttavia la parte affittuaria non ha mai voluto sottoscrivere.

L'azienda è stata consegnata ai gestori alla firma del contratto, in data 1 dicembre 2022 e nel prendere possesso dell'azienda la convenuta dava atto e riconosceva che i locali erano in ottimo stato e che pure gli arredi, corredi, le attrezzature, gli impianti e le macchine sono perfettamente funzionali e funzionanti.

L'attore contestava inoltre tutte le carenze riscontrate da parte di CP_2 (impianto elettrico, piano di evacuazione, impermeabilizzazione del tetto..), rilevava che le problematiche rilevate Comune di Rimini riguardavano l'attrezzatura delle camere, l'assenza di divise dei dipendenti e altre mancanze che sono suscettibili di rimozione tramite interventi di ordinaria

manutenzione. Rispetto alle carenze rilevate **CP_1** e **Pt_2** hanno agito sempre in modo da agevolare la ricorrente nella gestione dell'hotel.

Per_1 depositava memoria integrativa in cui richiamava il contenuto della comparsa di costituzione e risposta depositata nella fase sommaria.

Con memoria integrativa del 01.03.2024 **Controparte_6** contestava le deduzioni ed eccezioni della **CP_5** analogamente all'attore **Parte_4** e in particolare eccepiva la tardività dell'eccezione di incompetenza e nel merito aggiungeva che l'affittuaria era ben consapevole che non avrebbe potuto operare per tutto l'arco dell'anno; infatti, nella pratica SCIA depositata il 14.02.2023 la società ricorrente ha indicato quale periodo di apertura dell'attività 01.04-31.10.

All'udienza del 23.04.2024 parte attrice eccepiva la decadenza dalla domanda riconvenzionale formulata da **CP_5** eccezione a cui si associava l'intervenuto **CP_8** **CP_5** si opponeva all'eccezione e chiedeva di essere autorizzata al deposito degli atti relativi all'arbitrato irrituale.

All'esito dell'udienza con separata ordinanza il Giudice ammetteva le prove documentali offerte dalle parti e ritenuta la causa matura per la decisione fissava l'udienza per la discussione orale con termine per il deposito di eventuali note conclusive.

All'udienza del 23.04.2026 a seguito di discussione il Giudice tratteneva la causa in decisione.

L'eccezione di arbitrato formulata da parte convenuta **CP_5** va accolta in quanto fondata.

Occorre dare corretta interpretazione alla clausola n. 16 del contratto di affitto di azienda la quale prevede che *"in caso di controversie fra le parti in merito all'interpretazione ed esecuzione del contratto, le parti convengono di non adire le vie legali senza prima aver esperito, in tutti i modi, un accordo amichevole a mezzo di un collegio arbitrale irrituale composto da tre membri, nominati dal Presidente della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini, su istanza della parte più diligente. Il collegio deciderà "pro bono et aequo" ed il lodo sarà inappellabile"*.

Secondo la parte attrice la clausola configurerebbe una condizione di procedibilità di natura meramente sostanziale, che obbliga le parti a tentare un tentativo di amichevole componimento della lite, che non esclude la competenza dell'Autorità Giudiziaria ordinaria: se violata comporta unicamente conseguenze risarcitorie.

Parte convenuta invece ritiene che si tratti di clausola compromissoria che comporterebbe l'incompetenza dell'Autorità Giudiziaria.

Va innanzitutto sottolineato come l'arbitrato è un metodo di risoluzione delle controversie alternativo alla giustizia ordinaria, in cui le parti affidano la decisione a uno o più soggetti terzi privati. L'arbitrato si conclude con una decisione finale da parte del collegio arbitrale che è vincolante e ha, a seconda dei casi, efficacia di sentenza (arbitrato rituale) o contrattuale (arbitrato irrituale).

Le condizioni di procedibilità pattizie sono invece accordi tra le parti con i quali le parti stabiliscono che, prima di adire l'autorità giudiziaria per una controversia, si debba esperire un tentativo di conciliazione, mediazione o negoziazione assistita. Le parti dunque non demandano la decisione al terzo, ma il terzo -se previsto nel meccanismo conciliativo- deve agevolare le parti nel trovare una soluzione che possa evitare l'instaurazione del giudizio.

Nel caso di specie, a ben vedere, le parti hanno utilizzato una pluralità di termini che rivelano la volontà di conferire al collegio arbitrale il potere di decidere in maniera vincolante e determinate controversie tra le stesse insorte relative all'interpretazione e applicazione del contratto stipulato: di particolare rilievo sono infatti le locuzioni "*deciderà*" e "*lodo*" che chiaramente implicano la necessità che il procedimento si concluda con provvedimento decisorio del terzo (collegio arbitrale); dunque le parti non hanno semplicemente fatto riferimento ad un "*tentativo*" di conciliazione che il collegio dovrebbe esperire, ma hanno concordato che il procedimento debba giungere ad una decisione qualificata espressamente come "*lodo*".

A fronte di tali specifiche espressioni la locuzione, più generica, "*non adire le vie legali, senza aver prima esperito un accordo amichevole*" deve essere interpretata nel senso di correlarla alle suddette specifiche e inequivoche locuzioni e dunque nel senso che le "*vie legali*" ivi menzionate sono solo quelle delle impugnazioni consentite a seguito dell'emissione del lodo.

Dal complessivo tenore della clausola dunque emerge che le parti hanno escluso la tutela giurisdizionale a favore dell'arbitrato.

Quanto alla qualificazione della clausola compromissoria come arbitrato irrituale o rituale si rileva che il criterio discrezionale tra le due figure consiste nel fatto che nell'arbitrato rituale le parti vogliono la pronuncia di un lodo suscettibile di essere reso esecutivo e di produrre gli

effetti di cui all'art. 825, con le regole del procedimento arbitrale, mentre nell'arbitrato irrituale esse intendono affidare all'arbitro la soluzione di controversie solo attraverso lo strumento negoziale, mediante una composizione amichevole o un negozio di accertamento riconducibile alla loro stessa volontà (Cass. n. 23629/2015).

Al fine di valutare se la clausola compromissoria contenga una pattuizione di deferimento della controversia ad un arbitrato di tipo rituale ovvero irrituale, occorre interpretare la clausola medesima secondo i criteri di interpretazione del contratto (1362 e ss c.c.) dunque con riferimento al dato letterale, alla comune intenzione delle parti ed al comportamento complessivo delle stesse, (cfr tra le altre Cass., sez. III, 7 marzo 2024, n. 6140).

Ebbene nel caso di specie oltre al riferimento al criterio di decisione secondo equità (che da solo non sarebbe idoneo a identificare l'arbitrato come rituale) risulta dirimente sia il dato letterale "*collegio arbitrale irrituale*", sia il riferimento all'amichevole accordo, sia, infine, il comportamento successivo tenuto dalle parti: ed invero CP_5 risulta aver notificato una domanda per l'arbitrato "*irrituale*" e la qualifica non è stata contestata dalle controparti che hanno unicamente eccepito l'assenza di una clausola arbitrale, senza in subordine contestarne la qualifica di rituale o irrituale.

Si sottolinea inoltre che negli stessi termini, ossia qualificando la clausola come arbitrato irrituale, si è pronunciato anche il Tribunale di Teramo in relazione ad una clausola del medesimo tenore (cfr. Sent. n. 823/2019 del 24.09.2019).

Dalla qualificazione di clausola di arbitrato irrituale derivano conseguente in termini di rilievo dell'eccezione di arbitrato e di tipologia di pronuncia in caso di relativo accoglimento.

In particolare, mentre l'eccezione di compromesso riferita ad una clausola di arbitrato rituale attiene alla competenza, in quanto all'attività degli arbitri rituali deve essere riconosciuta natura giurisdizionale e sostitutiva del giudice ordinario, alla stregua della disciplina introdotta nell'ordinamento dal d. lgs. 2 febbraio 2006 n. 40, (v. fra le molte Cass. SU 25.10.2013 n. 24153; Cass. 26.5.2014 n. 11634; Cass. SU 30.10.2019 n. 27847; Cass. SU 26.10.2020 n. 23418) l'eccezione riferita ad una clausola di arbitrato irrituale attiene al merito, in quanto la pronuncia arbitrale ha natura negoziale ed il compromesso si configura come patto di rinuncia all'azione giudiziaria e alla giurisdizione dello Stato con conseguente inapplicabilità delle norme dettate per l'arbitrato rituale, ivi compreso l'art. 819 *ter* c.p.c. (Rapporti tra arbitri

e autorità giudiziaria). (v. Cass. 17.1.2013 n. 1150; Cass. 13.5.2014 n. 10300; Cass. 8.3.2016 n. 4526; Cass. 31.7.2017 n. 19060; Cass. 10.9.2018 n. 21942; Cass. 24.11.2020 n. 26696). In particolare, secondo l'orientamento della Suprema Corte *"l'eccezione con la quale si deduca l'esistenza (o si discuta dell'ampiezza) di una clausola compromissoria per arbitrato irrituale non pone una questione di competenza dell'autorità giudiziaria (come nel diverso caso di clausola compromissoria per arbitrato rituale), ma contesta la proponibilità della domanda per avere i contraenti scelto la risoluzione negoziale della controversia rinunciando alla tutela giurisdizionale...e la relativa decisione si connota come pronuncia su questione preliminare di merito, in quanto attinente alla validità o all'interpretazione del compromesso o della clausola compromissoria."* (v. Cass. 10.9.2018 n. 21942).

Ne consegue che l'eccezione di arbitrato (findata per i motivi sopra esposti) deve essere decisa non con ordinanza di incompetenza ma con sentenza di rigetto nel merito. (cfr Tribunale di Milano, 14 .06.2021 e Tribunale di Milano 01.03.2024).

L'eccezione di arbitrato irrituale peraltro è eccezione di merito in senso stretto ed è stata proposta tempestivamente entro le memorie integrative. Ed invero è questo il momento in cui nel caso di conversione del rito ex art 667 c.p.c. (che prosegue nelle forme del rito lavoro) operano le preclusioni per le eccezioni in senso stretto e ciò poiché l'art. 660, terzo comma, c.p.c. esclude espressamente, per l'intimazione per la convalida, *"l'invito o l'avvertimento al convenuto previsti nell'art. 163, terzo comma, n. 7, cod. proc. civ."* (cfr Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3696 del 09/03/2012 con riferimento alla preclusione per la domanda riconvenzionale).

Il fatto che la convenuta CP_5 abbia formulato domanda riconvenzionale avente ad oggetto il risarcimento del danno per inadempimento contrattuale (domanda che rientrerebbe nell'oggetto della clausola compromissoria di cui all'art. 16 del contratto) non consente di ritenere implicitamente rinunciata l'eccezione di arbitrato. Invero essendo l'eccezione di arbitrato una eccezione preliminare (di merito, se l'arbitrato è previsto come irrituale, e pregiudiziale di rito se rituale) deve essere necessariamente vagliata prima della domanda riconvenzionale che deve dunque ritenersi proposta all'autorità giudiziaria per il caso in cui sia rigettata l'eccezione preliminare sulla clausola arbitrale e rimane assorbita a seguito dell'accoglimento dell'eccezione preliminare di merito attinente alla clausola arbitrale. Nel caso di specie, peraltro, il fatto che la riconvenzionale debba ritenersi proposta all'autorità

giudiziaria per il caso in cui sia rigettata l'eccezione preliminare sulla clausola arbitrale, si desume anche dalla formulazione delle conclusioni di parte convenuta che *“a) In via pregiudiziale chiede di declinare la propria competenza, dichiarando sussistente per il merito quella arbitrale; in ogni caso posticipare la presente vertenza all'esito delle risultanze arbitrali”*: per tutta la *“vertenza”* (nel suo complesso) dunque vale *in primis* l'eccezione di arbitrato.

Le domande formulate da **Controparte_1** e da **Controparte_6** vanno dunque rigettate nel merito stante la prevalenza della clausola di arbitrato irrituale, e rimane assorbita la domanda riconvenzione della convenuta.

In virtù del principio di soccombenza, le spese di lite sono poste a carico di **Controparte_1** e **Controparte_6** in solido fra loro come liquidate secondo i parametri medi del DM 55 del 2014 per le fasi di studio, introduttiva e decisionale e minimi per la fase istruttoria in quanto svoltesi in via documentale e da distrarsi in favore del difensore dichiaratosi antistatario. La liquidazione va disposta in via unitaria in quanto le difese svolte da **CP_5** verso le parti **CP_1** e **Pt_2** sono le medesime.

PQM

definitivamente pronunciando nella causa iscritta al R.G. n. 183-2024, respinta ogni altra istanza, domanda ed eccezione:

- rigetta le domande proposte da **Controparte_1** e da **CP_6** [...] in virtù della clausola di arbitrato irrituale con assorbimento della domanda riconvenzionale proposta da **CP_5**
- condanna **Controparte_1** e **Controparte_6** alla refusione delle spese di lite in favore di **CP_5** che si liquidano in € 6.713,00 oltre rimborso forfettario IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore del procuratore Avv. Massimiliano Piccioni dichiaratosi antistatario.

Rimini, 23.04.2026

Il Giudice
dott.ssa Giorgia Cecchini