

Civile Ord. Sez. 3 Num. 11406 Anno 2026
Presidente: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO
Relatore: SPAZIANI PAOLO
Data pubblicazione: 27/04/2026

Oggetto: Regolamento di
competenza – Affitto di ramo
d'azienda – Clausola
compromissoria – Competenza
arbitrale

Rel.

ORDINANZA

sul ricorso per regolamento di competenza iscritto al n. 22604/2025 R.G.,
proposto da

Simone Maioli, in qualità di socio unico o socio amministratore e legale rappresentante della "Eredi Maioli Isidoro di Maioli Diego, Simone e C. s.n.c."; rappresentato e difeso dall'Avv. Carlo Zauli, in virtù di procura ex art.83, terzo comma, cod. civ., da intendersi in calce al ricorso; con domiciliazione digitale ex *lege*;

-ricorrente-

nei confronti di

One s.r.l., in persona del legale rappresentante Diego Maioli; rappresentata e difesa dagli Avv.ti Stefano Valeriani e Alfonso Vaccari, in virtù di procura ex art.83, terzo comma, cod. proc. civ., in calce alla scrittura difensiva; con

domiciliazione digitale *ex lege*;

-resistente-

nonché di

Eredi Maioli Isidoro di Maioli Diego, Simone e C. s.n.c., in persona del legale rappresentante Diego Maioli;

-intimata-

avverso l'ordinanza emessa il 23 ottobre 2025, nel proc. R.G. n.2307/2023 dal Tribunale di Rimini;

udita la relazione della causa, svolta nella Camera di consiglio del 17 marzo 2026 dal Consigliere Paolo Spaziani;

lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale, Michele Di Mauro, il quale ha chiesto che sia rigettato il ricorso e dichiarata la competenza del collegio arbitrale di cui all'art.16 del contratto di affitto di azienda stipulato tra le parti.

Rilevato che:

1. In data 29 marzo 2007, Isidoro Maioli, quale titolare dell'impresa individuale distinta con la ditta "Camping Misano", esercitata in un'area di campeggio ubicata in Misano Adriatico, stipulò con la società One s.r.l., di cui era socio amministratore, nonché legale rappresentante, il figlio Diego Maioli, un contratto di affitto di ramo d'azienda, avente ad oggetto gli impianti (mobili e immobili), le attrezzature e gli arredi destinati all'esercizio della suddetta impresa;

in seguito al decesso di Isidoro Maioli, avvenuto il giorno 8 ottobre 2012, l'azienda, caduta in comunione ereditaria, fu conferita ad una società in nome collettivo, la "Eredi Maioli Isidoro di Maioli Diego, Simone e C. s.n.c." (d'ora innanzi anche "Eredi Maioli s.n.c.");

con citazione notificata il 7 aprile 2023, Simone Maioli, altro figlio del defunto Isidoro Maioli, in qualità di socio unico o socio amministratore e legale rappresentante della Eredi Maioli s.n.c., ha convenuto in giudizio la One s.r.l., in persona del legale rappresentante Diego Maioli, per ottenere la convalida

dell'intimato sfratto per morosità o, in subordine, di licenza per scadenza del termine finale in relazione al contratto di affitto di ramo d'azienda del 29 marzo 2007;

si è costituita la società convenuta, la quale, prima di resistere nel merito alla domanda, ha sollevato eccezioni pregiudiziali di rito, tra cui quella di incompetenza del giudice adito, in ragione della presenza, nel contratto di affitto di ramo di azienda, di una clausola compromissoria devolutiva di tutte le controversie relative all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto medesimo ad un collegio arbitrale;

è intervenuto in giudizio, già nella fase cautelare, Diego Maioli, in qualità di legale rappresentate della "Eredi Maioli s.n.c.";

2. con ordinanza del 29 luglio 2023, respinta l'istanza di provvedimento interinale di rilascio, il giudice ha disposto la prosecuzione del giudizio con rito locatizio, assegnando alle parti termine per promuovere la mediazione obbligatoria;

3. trasformato il rito, conclusasi con esito negativo la procedura di mediazione e fissata l'udienza di discussione della causa, con ordinanza del 23 ottobre 2025, emessa all'esito della detta udienza, il Tribunale di Rimini, in accoglimento dell'eccezione pregiudiziale di rito sollevata dalla società convenuta, ha dichiarato la propria incompetenza a favore del collegio arbitrale previsto dall'art. 16 del contratto di affitto di ramo d'azienda e ha fissato in tre mesi il termine per gli adempimenti di cui agli artt. 819-*quater* e 810 cod. proc. civ.;

il Tribunale ha così deciso, sul rilievo che la clausola compromissoria contenuta nel contratto di affitto di ramo d'azienda del 29 marzo 2007 faceva riferimento a tutte le controversie relative all'interpretazione, esecuzione e risoluzione dello stesso, ambito in cui rientravano le domande proposte dalla parte attrice in sede di citazione per convalida di sfratto (nonché ribadite nelle memorie integrative), con cui era stata appunto chiesta la risoluzione del contratto per mancato pagamento dei canoni o comunque per tempestiva

disdetta; ne discendeva, per conseguenza, l'accoglimento dell'eccezione pregiudiziale di incompetenza, la quale era stata tempestivamente sollevata dalla parte convenuta già nell'originaria comparsa di risposta e la cui valutazione era stata correttamente rimessa alla fase di merito con l'ordinanza di mutamento di rito pronunciata a conclusione della fase di cognizione sommaria;

4. avverso l'ordinanza del Tribunale riminese ha proposto ricorso per regolamento necessario di competenza Simone Maioli, in qualità di socio unico o socio amministratore e legale rappresentante della Eredi Maioli s.n.c., sulla base di otto motivi;

la One s.r.l., in persona del legale rappresentante Diego Maioli, ha depositato scrittura difensiva ex art. 47, ultimo comma, cod. proc. civ.;

non ha svolto difese l'intervenuto Diego Maioli, nella qualità di legale rappresentate della Eredi Maioli s.n.c.;

il Procuratore Generale ha concluso per iscritto, chiedendo il rigetto del ricorso, con declaratoria della competenza del collegio arbitrale di cui all'art.16 del contratto di affitto di ramo d'azienda;

la parte ricorrente e quella resistente hanno depositato memoria.

Considerato che:

1. con il primo motivo viene denunciata la *"nullità della clausola arbitrale per vizio del consenso e simulazione del contratto originario"*;

il ricorrente deduce che il contratto di affitto di ramo d'azienda sarebbe relativamente simulato, nascondendo una donazione indiretta, ciò essendo desumibile sia dal carattere irrisorio del canone annuo corrisposto (pari a 30.000 Euro), sia dalla circostanza che il contratto era stato stipulato da Diego Maioli con il padre Isidoro (configurando una fattispecie di liberalità indiretta tra congiunti), sia dal contegno delle parti (mancato pagamento del canone dal 2007 al 2012 e, successivamente, a far tempo dal 2023 all'attualità);

ciò dedotto, il ricorrente sostiene che *"la nullità del contratto per simulazione si estende a tutte le clausole accessorie, compresa la clausola*

compromissoria", la quale, nella fattispecie, avrebbe dovuto reputarsi invalida al pari del contratto cui accedeva.

1.1. Il motivo è infondato;

il principio invocato dal ricorrente, secondo cui l'invalidità del contratto si estende alle clausole accessorie, va ovviamente condiviso in termini generali, ma deve escludersi che esso si estenda alla clausola compromissoria, la quale non costituisce un patto accessorio del contratto nel quale è inserita, ma integra un negozio dotato di propria individualità e autonomia (Cass., Sez. Un., 17/12/1998, n. 12616; Cass. 28/12/2011, n. 29261; Cass. 3/01/2026, n.163);

pertanto, la validità della clausola compromissoria deve essere valutata in modo autonomo, non potendo considerarsi invalida per derivazione del (dedotto) carattere simulato del negozio cui afferisce; carattere che, anzi, deve essere accertato proprio dagli arbitri cui la clausola compromissoria devolve la competenza a conoscere delle controversie in ordine all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto, atteso che la *potestas iudicandi*, in tal caso, si estende a qualsiasi aspetto della vicenda che risulti rilevante per stabilire se ed in quale misura il diritto vantato da una parte sia fondato e quindi, anche all'accertamento del carattere simulato, assoluto o relativo, del negozio su cui si fonda la pretesa fatta valere da una parte o la negazione della pretesa fatta valere dall'altra (cfr. già Cass. 27/07/1957, n. 3167 e, più recentemente, Cass. 31/05/2019, n. 14884);

2. con il secondo motivo viene denunciata "*nullità della clausola arbitrale per abuso del diritto e venire contra factum proprium*";

il ricorrente osserva, da un lato, che la società convenuta, lungi dal contestarlo, aveva a sua volta dedotto il carattere relativamente simulato del negozio di affitto di ramo d'azienda, che avrebbe dissimulato un comodato gratuito; deduce, dall'altro lato, che Diego Maioli, attraverso la One s.r.l., avrebbe tenuto, per oltre un decennio, un contegno incompatibile con la volontà di rispettare il contratto; sostiene, pertanto, che la controparte,

invocando la clausola compromissoria a fronte della pretesa gratuità del contratto e di comportamenti incompatibili con la volontà di adeguarsi alle sue prescrizioni, sarebbe incorsa, per un verso, nell'abuso del diritto, per l'altro, nella violazione del divieto di venire *contra factum proprium*;

2.1. il motivo è infondato;

si deve richiamare, al riguardo, quanto già osservato in sede di esame del motivo precedente, per ribadire che l'accertamento del carattere simulato del contratto in cui si inserisce la clausola compromissoria rientra nella *potestas iudicandi* del collegio arbitrale investito con la clausola medesima, cui, nella fattispecie, spetta di individuare anche il (controverso) contenuto del contratto dissimulato (se donazione indiretta, come sostenuto dal ricorrente, o comodato gratuito, come sostenuto dalla resistente);

va inoltre rilevato, in conformità con quanto esattamente osservato dal Procuratore Generale, che il dedotto carattere abusivo del contegno processuale della società convenuta, diretto a sollevare l'eccezione di incompetenza (contegno da cui viene fatta discendere l'inefficacia della clausola arbitrale), non può essere desunto dalla allegazione del suo inadempimento ad opera della parte attrice, atteso che l'accertamento del denunciato inadempimento non assume rilievo in funzione della preliminare verifica della competenza ma attiene al merito della controversia devoluta agli arbitri;

3. con il terzo motivo viene denunciata "*nullità della clausola arbitrale per illiceità dell'oggetto contrattuale*";

Il ricorrente deduce che il contratto di affitto di azienda, oltre che simulato, sarebbe nullo per illiceità dell'oggetto, stante il carattere abusivo degli immobili utilizzati per l'esercizio di attività di campeggio; osserva, al riguardo, che sarebbero stati rilasciati tre provvedimenti in sanatoria dal Comune di Misano Adriatico (nel 1998, 2002 e 2003), tutti da reputarsi nulli per mancanza del parere vincolante della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Ravenna; parere da reputarsi necessario, in ragione della

circostanza che l'area del campeggio, costituendo una parte della fascia costiera per 300 metri, sarebbe sottoposta a vincolo ex lege n. 431/1985;

3.1. anche questo motivo è infondato;

va nuovamente ribadito che la nullità del contratto in cui si inserisce la clausola compromissoria non implica la nullità di quest'ultima, stante la sua natura di negozio dotato di propria individualità e autonomia; giova, poi, aggiungere che, nella fattispecie, la dedotta nullità del contratto risulta tutt'altro che accertata, dovendo anzi presumersi, alla stregua delle stesse allegazioni del ricorrente, il carattere non abusivo degli immobili proprio in ragione del rilascio dei provvedimenti di sanatoria, di cui non risulta essere stata dichiarata l'illegittimità;

4. con il quarto motivo viene denunciata *"nullità della clausola arbitrale per vessatorietà e sproporzione"*.

La clausola compromissoria sarebbe nulla per vessatorietà, in quanto determinerebbe *"una sproporzione inaccettabile tra costi del procedimento e valore del rapporto contrattuale"*.

Il ricorrente deduce che la clausola *"prevede un collegio di tre arbitri con costi stimabili tra i 30.000 e i 45.000 Euro"* a fronte di un canone annuo di 30.000 Euro, *"solo teorico perché mai pagato"*, e di una società (la Eredi Maioli s.n.c.) non operativa e senza incassi dal 2013;

sostiene che *"la sproporzione tra costi arbitrari e capacità economica della parte lesa"* renderebbe l'arbitrato sostanzialmente inaccessibile, implicando il carattere vessatorio della clausola compromissoria e la violazione del diritto fondamentale alla tutela giurisdizionale, desumibile dagli art.24 Cost. e 6 CEDU;

4.1. il motivo è inammissibile;

in modo non pertinente è invocata la disciplina delle clausole vessatorie ex art. 1341, secondo comma, cod. civ., a fronte della deduzione incontestata che la clausola compromissoria, lungi dall'essere stata stipulata *"per adesione"*, è contenuta in un contratto di affitto di ramo d'azienda il cui

contenuto è stato liberamente e consapevolmente concertato dalle parti contraenti;

peraltro, il ricorso all'istituto arbitrale, mediante la stipulazione di un compromesso o di una clausola compromissoria, non contrasta con il diritto fondamentale di accesso al giudice, né implica, di per sé, secondo la giurisprudenza della Corte EDU, la rinuncia alle fondamentali garanzie di cui all'art. 6 CEDU, la cui circoscritta diponibilità è rimessa all'autonomia privata, con conseguente necessità di distinguere tra arbitrato volontario e arbitrato obbligatorio (in tema, v. Corte EDU, 20 maggio 2021, Beg c. Italia);

5. Con il quinto motivo viene denunciata "*nullità processuale rilevabile d'ufficio per violazione dell'art. 429 c.p.c. nel rito locatizio*".

Il ricorrente invoca il principio, tradizionalmente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui, nel rito del lavoro, l'omessa lettura del dispositivo all'udienza di discussione determina la nullità insanabile della sentenza per mancanza del requisito formale indispensabile per il raggiungimento dello scopo dell'atto, correlato alle esigenze di concentrazione del giudizio e di immutabilità della decisione rispetto alla successiva stesura della motivazione;

evidenzia che, nella fattispecie, il Tribunale riminese, violando tale principio, all'udienza di discussione del 23 ottobre 2025, dopo aver sentito le parti, ha trattenuto la causa in decisione e ha successivamente emesso il provvedimento con cui ha declinato la propria competenza in favore del collegio arbitrale, senza dare atto della lettura del dispositivo in udienza;

5.1. anche il quinto motivo è inammissibile;

la censura, infatti, non si confronta con la *ratio* della contestata scelta di omettere la lettura del dispositivo del provvedimento in udienza, consistente nella motivata decisione di provvedere sull'eccezione pregiudiziale di rito sollevata dalla società convenuta con ordinanza, anziché con sentenza, trattandosi di "*eccezione di incompetenza*" (pag.11 dell'ordinanza impugnata);

6. Con il sesto motivo viene denunciata *“violazione dell'art. 658 c.p.c. come modificato dal d.lgs. 149/2022 e del principio di diritto consolidato dalla giurisprudenza di legittimità”*.

Il ricorrente si duole che con l'ordinanza del 29 luglio 2023, emessa a conclusione della fase sommaria, il Tribunale riminese abbia affermato che, a all'esito della recente riforma processuale, non avrebbe potuto essere introdotta con rito sommario la domanda principale di risoluzione del contratto di affitto per inadempimento ma solo quella subordinata di licenza per scadenza del termine;

censura l'erroneità *in iure* di tale statuizione, avuto riguardo al principio, enunciato da questa Corte (è stata citata Cass. n. 29253 del 2024), secondo cui, *“a seguito delle modifiche introdotte nell'art. 657 c.p.c. dall'art. 3, comma 46, lett. a), d.lgs. n. 149 del 2022, il procedimento speciale di sfratto per morosità di cui all'art. 658 cod. proc. civ. è applicabile anche al contratto di affitto d'azienda (o di ramo d'azienda) che comprenda uno o più immobili”*;

6.1. il motivo è inammissibile, in quanto non si traduce in una censura rivolta all'ordinanza declinatoria di incompetenza (l'unica impugnabile con istanza di regolamento necessario di competenza, ai sensi dell'art.42 cod. proc. civ.), ma alla precedente ordinanza con cui era stata definita la fase sommaria del procedimento e disposta la prosecuzione della causa con rito locatizio;

tale ordinanza non sarebbe impugnabile, ex art.42 cod. proc. civ., neppure nell'ipotesi (peraltro, non verificatasi nella fattispecie) in cui contenesse una statuizione sulla competenza; invero, nel procedimento per convalida di sfratto, la questione di competenza, come ogni altra questione volta a contestare la domanda di merito, può ben essere sollevata già nell'udienza di comparizione, anche al fine di contrastare l'accoglimento dell'eventuale istanza finalizzata a conseguire l'ordinanza di rilascio, ma il suo esame è compiuto in quella sede in funzione della sola decisione su tale domanda incidentale, mentre la questione di competenza deve essere

comunque decisa nel conseguente giudizio a cognizione piena sulla domanda di merito; discende da ciò che è inammissibile il regolamento di competenza proposto avverso una decisione sulla competenza che sia stata adottata all'esito della fase a cognizione sommaria del suddetto procedimento (Cass. 28/05/2019, n. 14476 e, già, Cass. 18/02/2008, n. 4016);

7. con il settimo motivo viene denunciata *"violazione della competenza funzionale inderogabile ex art. 665 c.p.c. e del principio del giudice naturale precostituito per legge"*;

il ricorrente sostiene che sarebbe stato violato il principio, desumibile dall'art.665 cod. proc. civ., in base al quale è attribuita al giudice ordinario una competenza funzionale per l'emissione dei provvedimenti immediati nella fase sommaria, non derogabile attraverso la previsione di clausole compromissorie;

7.1. il motivo è inammissibile;

lo stesso ricorrente, infatti, nell'illustrazione della censura, postula che il predetto principio non è stato violato, dando atto che il giudice della fase sommaria aveva correttamente riconosciuto che *«la valutazione dell'eccezione relativa all'applicazione della clausola arbitrale va rimessa alla fase di piena cognizione non ostando l'eventuale accoglimento dell'istanza di remissione in arbitri alla disamina dell'istanza interinale che chiude il procedimento sommario»*;

in contraddizione con il presupposto assunto a fondamento della censura – ovvero sia che il giudice si sarebbe sottratto all'esercizio della propria competenza funzionale nella fase sommaria, violando il principio del giudice naturale – il ricorrente ammette, dunque, che, al contrario, il Tribunale, nella fase sommaria, aveva debitamente proceduto alla disamina dell'istanza interinale, che era stata poi respinta;

ne discende il carattere perplesso e contraddittorio della doglianza, con conseguente inammissibilità del motivo;

8. Con l'ottavo motivo viene denunciata *"violazione dell'art. 667 c.p.c. e dei principi sul mutamento del rito – incompatibilità tra mediazione e arbitrato"*;

viene censurata la statuizione con cui, rigettata la richiesta del provvedimento interinale di rilascio, il giudice della fase sommaria, dopo avere disposto la prosecuzione della causa con rito locatizio, ha assegnato alle parti il termine per promuovere la mediazione obbligatoria;

il ricorrente sostiene che il Tribunale avrebbe con ciò violato l'art. 667 cod. proc. civ., in quanto, conclusa la fase sommaria, avrebbe dovuto *"declinare immediatamente la competenza con sentenza a favore del collegio arbitrale"* e *"non rinviare alla mediazione, che è incompatibile con la devoluzione ad arbitri"*;

8.1. l'ottavo motivo è inammissibile per le medesime ragioni esposte in relazione al sesto motivo, avuto riguardo alla circostanza che esso censura, non già la decisione sulla competenza contenuta nell'ordinanza del 23 ottobre 2025, impugnata con l'istanza di regolamento necessario, ma una statuizione contenuta nella precedente ordinanza del 29 luglio 2023, conclusiva della fase sommaria, non impugnabile con il detto mezzo di gravame;

9. in definitiva, il ricorso proposto da Simone Maioli va rigettato e va dichiarata la competenza del collegio arbitrale di cui all'art.16 del contratto di affitto di ramo d'azienda del 29 marzo 2007, con fissazione alle parti del termine di tre mesi dalla comunicazione del deposito della presente ordinanza per procedere a norma dell'art.810 cod. proc. civ.;

10. le spese del regolamento seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo;

11. ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13, ove dovuto (Cass., Sez. Un., 20/02/2020, n.4315);

Per Questi Motivi

la Corte dichiara la competenza del collegio arbitrale previsto dall'art. 16 del contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato il 29 marzo 2007 e fissa alle parti il termine di tre mesi dalla comunicazione del deposito della presente ordinanza per procedere a norma dell'art. 810 cod. proc. civ.;

condanna Simone Maioli a rimborsare alla One s.r.l. le spese del regolamento, che liquida in Euro 3.000,00, oltre esborsi liquidati in Euro 200,00, spese generali ed accessori;

ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 17 marzo 2026.

Il Presidente

Raffaele Gaetano Antonio Frasca