

N. R.G. 2025/3671



TRIBUNALE ORDINARIO di PISA

SEZ. CIVILE

VERBALE DI UDIENZA del giorno 30/04/2026

Dinanzi al giudice dott. Luca Pruneti

Alle ore 10:52 compaiono:

Per *Parte_1*, presente il legale rappresentante, l'avv. NITTO MASSIMO

Per *Controparte_1* l'avv. PROFETI GIULIA, oggi
sostituito dall'avv. Maurizio Matteoli

Il Giudice invita i difensori a concludere e discutere la causa.

L'avv. NITTO MASSIMO precisa le conclusioni come da memoria integrativa e discute la causa riportandosi al contenuto della stessa. Cita precedenti del Tribunale di Milano e del Tribunale di Livorno, con riguardo a procedimenti cautelari. Rileva che il regolamento di arbitrato prodotto non è quello vigente all'epoca della stipula. Evidenzia altresì che la controparte è morosa rispetto alle tre ultime mensilità.

L'avv. MATTEOLI precisa le conclusioni come da memoria integrativa e discute la causa riportandosi agli atti.

I procuratori, a questo punto, si allontanano dall'aula dichiarando di rinunciare ad assistere alla lettura della sentenza.

Il Giudice si ritira in camera di consiglio per la decisione.

quindi pronuncia sentenza dando lettura del dispositivo e depositando motivazione contestuale.



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PISA**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Luca Pruneti, ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 3671/2025, avente ad oggetto: “Cessazione del contratto di locazione alla scadenza, uso diverso”

tra

Parte_1 (P. IVA *P.IVA_1*), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall’Avv. Massimo Nitto, elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Montopoli Val d’Arno (PI), Via Sandro Pertini, n. 128/F, in virtù di procura allegata all’atto di intimazione di sfratto

RICORRENTE

e

Controparte_1 (P. IVA *P.IVA_2*), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall’Avv. Giulia Profeti, elettivamente domiciliata presso il suo studio in San Miniato (PI), Piazza G. Rossa, n. 21, come da procura alle liti in calce alla memoria difensiva di costituzione in giudizio

RESISTENTE

Conclusioni

Come da suesteso verbale d’udienza.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di intimazione di sfratto e contestuale citazione per la convalida notificato in data 06.10.2025, la società *Parte_1* ha convenuto in giudizio, dinanzi al Tribunale di Pisa, la *[...]*

Controparte_1 per ivi sentir convalidato lo sfratto per finita locazione con riferimento al contratto di affitto di azienda stipulato in data 28.02.2022 e registrato in data 02.03.2022, avente ad oggetto l’azienda ubicata in Castelfranco di Sotto, Via G. Rossa, n. 7, preordinata svolgimento di

attività di bar e pizzeria, dietro la corresponsione di canone annuo pari ad € 42.000,00, oltre IVA, della durata di tre anni e con scadenza fissata al 28.02.2025, con previsione di rinnovo tacito fatta salva la disdetta di una delle parti da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza. L'intimante ha allegato che, nonostante la comunicazione di disdetta inviata in data 28.06.2024, regolarmente ricevuta, l'affittuaria ha continuato ad occupare i locali dell'azienda, rifiutandosi di restituire i beni facenti parte del complesso aziendale.

Si è costituita in giudizio l'intimata, che si è opposta alla convalida di sfratto, contestando il diritto dell'intimante alla restituzione dei beni aziendali, eccependo, in via preliminare, la presenza, nel contratto di affitto di azienda, di clausola costituente convenzione d'arbitrato rituale con effetto preclusivo della giurisdizione ordinaria. Nel merito, ha rilevato l'omessa prova dell'effettiva ricezione della raccomandata di disdetta e la conseguente irregolarità della stessa. Ha, altresì, rilevato una condizione di progressivo sfruttamento della situazione di vulnerabilità dell'intimata da parte dell'affittante, tale da assumere profili di abuso di dipendenza economica e contrattuale, concretizzatisi nell'imposizione di condizioni contrattuali gravose e nell'interruzione arbitraria delle relazioni commerciali in atto. Ha, infine, eccepito la nullità del contratto di affitto di azienda per difetto originario dell'oggetto, difettando un effettivo complesso organizzato di beni idoneo ad integrare una azienda ai sensi dell'art. 2555 c.c., chiedendo l'indennità *ex art.* 2561, IV comma, c.c.

All'udienza del 12.11.2025, è stato disposto rinvio della causa tenuto conto della tempistica della costituzione dell'intimata.

All'udienza del 04.12.2025, le parti hanno precisato le rispettive posizioni e il Giudice si è riservato.

Con ordinanza del 09.12.2025, il Giudice, ritenuta meritevole di approfondimento l'eccezione di incompetenza giurisdizionale in forza della clausola compromissoria contenuta nel contratto di affitto d'azienda, ritenuti sussistenti gravi motivi ostativi all'emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio e considerata, tuttavia, l'opposizione formulata, ha rigettato l'istanza *ex art.* 665 c.p.c. e ha disposto il mutamento del rito nelle forme di cui all'art. 447 *bis* c.p.c.

Con memoria integrativa del 02.02.2026, la ricorrente ha rilevato che la convalida di sfratto rientra tra le competenze inderogabili del Giudice ordinario, rammentando che il nuovo art. 818 c.p.c. ha attribuito un generale potere cautelare agli arbitri rituali solo previa espressa volontà delle parti, da manifestare nella convenzione di arbitrato o in atto scritto successivo. Ha, altresì, precisato che l'esistenza di una clausola arbitrale non priva il Giudice ordinario del potere di emettere provvedimenti immediati, quali il rilascio *ex art.* 665 c.p.c. o la convalida, obbligandolo a declinare con sentenza la propria competenza in caso di mutamento del rito, una volta chiusa la fase sommaria. Con riguardo alle

ulteriori questioni poste a fondamento dell'opposizione, si è riportata a tutte le argomentazioni già spese nei precedenti scritti difensivi.

Con memoria integrativa del 30.01.2026, la resistente ha insistito nell'eccezione di arbitrato, rientrando la controversia sull'accertamento dello scioglimento/risoluzione del contratto per disdetta nella clausola compromissoria contrattualmente prevista, che attribuisce agli arbitri ogni controversia nascente dal contratto. Ha, altresì, reiterato le contestazioni in ordine alla regolarità formale e alla tempestività della disdetta comunicata dall'affittante, alla violazione dei principi di buona fede e correttezza nella gestione del rapporto contrattuale, allo sfruttamento di una posizione di debolezza e dipendenza economica dell'affittuaria, all'inesistenza dell'azienda quale complesso organizzato di beni, chiedendo la condanna della controparte al pagamento dell'indennità di cui all'art. 2561, IV comma, c.c., tenuto conto delle opere e installazioni inamovibili realizzate dalla resistente.

Con ordinanza del 06.03.2026, ritenute le istanze istruttorie superflue ai fini del decidere, il Giudice ha rinviato la causa per la discussione ex art. 429 c.p.c.

All'udienza del 30.04.2026, le parti hanno concluso come da suesteso verbale di udienza.

L'eccezione di arbitrato è fondata e consente di definire il giudizio.

Sin dalla costituzione nel procedimento di convalida di sfratto, l'affittuaria ha eccepito l'incompetenza giurisdizionale del Tribunale adito, in virtù della clausola compromissoria nel contratto di affitto di azienda *de quo agitur*.

Ed invero, a pag. 5 del contratto è previsto che *“Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti relativamente all'interpretazione e/o all'esecuzione di questo atto, sarà rimessa al giudizio del Collegio Arbitrale istituito presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, ed Agricoltura di Pisa”* (doc. 1 ricorrente).

La formulazione della clausola, ampia e omnicomprensiva, deve intendersi volta ad escludere la cognizione del giudice ordinario su ogni vertenza relativa all'interpretazione e all'esecuzione del contratto, temi direttamente investiti dalla causa in oggetto, irrilevante essendo la circostanza, contestata, per cui il contratto non sarebbe più in essere siccome scaduto mercé tempestiva disdetta.

Il Tribunale è consapevole dell'interpretazione di diritto vivente richiamata dalla ricorrente – diffusa soprattutto nella fase antecedente alle innovazioni in tema di arbitrato apportate con D.L.vo n. 149/2022 – che reputa la tutela sommaria propria del procedimento di convalida di sfratto insuscettibile di compromissione in arbitri, o meglio suscettibile di deferimento solo allorquando sussista espressa menzione della tutela cautelare, sulla base di una equiparazione a quest'ultima,

benché a tali limitati fini, della tutela sommaria anticipatoria propria del procedimento ex artt. 657 ss. c.p.c.

Nel richiamare, al riguardo, le considerazioni svolte nell'ordinanza in data 9.12.2025 che ha disposto il mutamento del rito negando, anche per questo, il provvedimento ex art. 665 c.p.c., si rileva che, per stessa ammissione della ricorrente, nella fase a cognizione piena non è revocabile in dubbio la piena operatività della clausola arbitrale.

Ne consegue che, in questa sede, incontrovertibile la validità della clausola compromissoria contenuta nel contratto di affitto di azienda, occorre pronunciare il difetto di giurisdizione dell'autorità giudiziaria ordinaria in favore dell'organo arbitrale in composizione collegiale.

Sussistono eccezionali ragioni, vista la non comune questione preliminare risultata decisiva, per disporre la compensazione integrale delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pisa, definitivamente pronunciando, ogni diversa eccezione o istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara il difetto competenza giurisdizionale rispetto alla pretesa azionata in giudizio, essendo devoluta la relativa cognizione ad arbitrato rituale ai sensi del contratto;
- compensa le spese di lite.

Pisa, 30 aprile 2026

Il Giudice

Luca Pruneti

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.