

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE V

VERBALE DI UDIENZA A TRATTAZIONE SCRITTA
(art. 83, comma 7, lett. h, decreto-legge 18 del 2020)

IL GIUDICE

Preso atto dell'avvenuto deposito delle note scritte cui la parte si è riportata in luogo della discussione ex art. 281-sexies c.p.c.;
decide come da provvedimento che segue, sostitutivo della lettura in aula del dispositivo.

Il Giudice
Maria Lavinia Fanelli

TRIBUNALE DI ROMA
V SEZ. CIVILE
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice dott.ssa Maria Lavinia Fanelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA PARZIALE

nella causa iscritta al n. R.G. 48024/2025, vertente

TRA

Parte_1 - C.F.

P.IVA_1

elettivamente domiciliata in Roma viale G. Mazzini n.88 presso lo studio dell'Avv. Daniele De Bonis che lo rappresenta e difende in virtù di procura allegata al ricorso

RICORRENTE

E

CP_1 C.F. *P.IVA_2*

elettivamente domiciliata in Roma via di Porta Pinciana n.4 presso lo studio dell'Avv. Andrea Maisani che la rappresenta e difende in virtù di procura allegata alla memoria difensiva

RESISTENTE

FATTO E DIRITTO

Con ricorso ex art 447 bis cpc ritualmente notificato, il *Parte_1* ha evocato in giudizio la *CP_1* al fine di ottenerne la condanna al pagamento di 580.229,81 a titolo di canoni oltre interessi non pagati in relazione al contratto di affitto di azienda del 11.4.14 nonché €

137.302,20 in relazione al contratto di locazione ad uso commerciale del 24.5.15 intercorso tra le parti.

La **CP_1** costituendosi- oltre alle difese di merito- ha eccepito preliminarmente la incompetenza del Tribunale in favore di quella arbitrale richiamando l'art 13 del contratto di affitto.

Il giudice pertanto ha rinviato ex art 281 sexies cpc sulla questione preliminare di cui alla eccezione all'udienza del 25.6.26, concedendo alle parti termine per note scritte.

Ciò premesso la eccezione è fondata.

Invero expressis verbis il contratto di affitto richiamato dal fallimento a fondamento della domanda (all. 7 ric.) prevede all'art 13 "qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione, l'interpretazione del presente atto sarà deferita a giudizio di un arbitro amichevole compositore da nominarsi di comune accordo oppure in casi di disaccordo dall'illustrissimo signor presidente del tribunale di Roma ad istanza della parte più diligente, previa citazione dell'altra parte. Tale arbitro viene sin d'ora espressamente esonerato dall'osservanza di ogni qualsiasi formalità procedurale salvo quelli tassativamente ed invia inderogabile previste dalla legge".

A ben vedere dunque trattasi di un arbitrato irrituale stante il riferimento alla possibile nomina con istanza alla Presidenza del Tribunale e l'osservanza delle regole procedurali inderogabili, devolvendo ogni controversia relativa al contratto di affitto- tra cui certamente l'inadempimento dell'affittuario nel pagamento dei canoni- ad un arbitro scelto dalle parti.

Pertanto -come ribadito dalla Suprema Corte- il compromesso per arbitrato irrituale, essendo finalizzato a conseguire, a mezzo di mandato, la risoluzione negoziale della controversia, implica una rinuncia dei contraenti alla tutela giurisdizionale, che impedisce l'applicazione dell'art. 40 c.p.c. e, di conseguenza, rende improponibile la domanda con cui la parte abbia chiesto, in sede giurisdizionale, la decisione della medesima controversia, seppur connessa con altra domanda di competenza del giudice adito (Cass. 3352/25).

Ne deriva che -in accoglimento della eccezione- si deve dichiarare la incompetenza in relazione alla domanda di pagamento canoni riferita al contratto di azienda.

Il processo può proseguire in relazione alla domanda relativa al contratto di locazione, come da separata ordinanza.

Spese liquidate nel giudizio definitivo.

P.Q.M.

Disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- dichiara la incompetenza del Tribunale in favore arbitrale come da motivazione;
- dispone il proseguo del giudizio come da separata ordinanza.

Roma, 26.6.26

Il Giudice
Dott.ssa Maria Lavinia Fanelli