



Tribunale di Firenze
II sezione civile
G. dott. Alfonso Florio

IL CASO.it

Nel proc. n. 14375/2009 r.g.a.c.
Promosso da
I. (Avv. Santarcangelo)

contro
G. V. (Avv. L. L. i)
Sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 9.10.2009
Osserva

La ricorrente chiede in via urgente (art. 700 c.p.c.) che sia ordinato al resistente la restituzione dell'azienda a lui concessa in affitto (contratto del 3.4.2009 con scrittura autenticata dal Notaio dott.ssa Auricchio, copia in atti).

Assume a fondamento che è suo diritto ottenere la pronuncia (costitutiva o dichiarativa in forza di clausola espressa di cui ha dichiarato di volersi avvalere) di risoluzione del contratto inter partes per inadempimento della affittuaria.

Costituendosi il resistente ha eccepito (in senso ampio) l'inammissibilità della tutela invocata, giacché nella specie sussiste cautela tipica (sequestro giudiziario) e dunque difetta il requisito di residualità proprio della misura ex art. 700 c.p.c.

Sul punto deve osservarsi quanto segue.

E' vero che la domanda restitutoria per conseguenza di risoluzione di contratto di concessione in godimento di azienda ben può essere sostenuta in sede cautelare dalla richiesta di sequestro giudiziario. La S.C. è ferma nel ritenere, infatti, che la controversia sul possesso richiamata dall'art. 670 c.p.c. è anche quella in cui il diritto (controverso) sulla cosa deriva da azione personale e non solo reale.

La residualità, però, va valutata in concreto ed in relazione al risultato finale cui il provvedimento tende.

Ora, nel caso di specie il rischio (pregiudizio irreparabile) che assume la ricorrente è quella di perdere definitivamente l'azienda intesa come corpo organico economicamente unitario, poiché il mancato assolvimento delle obbligazioni della resistente pongono a rischio la locazione del fondo in cui l'azienda è esercitata (il contratto di locazione si è trasferito all'affittuario ex art. 36 l. 392/78).

Quindi non si tratta tanto di preservare la continuità di gestione dell'azienda, ma piuttosto evitare la sua stessa estinzione o dispersione totale. *(custodia)* *fu*

Non si può non notare, del resto, che è lo stesso resistente che prima del giudizio aveva richiesto lui la risoluzione del contratto inter partes dimostrando quindi l'insussistenza di un interesse effettivo alla gestione del compendio.

Ed ancora va considerato che l'affitto avrà quale sua scadenza convenzionale, ormai prossima, il termine del 31.3.2010 ed è del tutto implausibile che la concedente, non provveda comunque (cautelativamente) a disdettarlo.

Dunque l'esigenza di mantenimento della gestione aziendale sotto il controllo (custodia proprio o di un terzo ausiliare) dell'affittuario è in realtà impalabile.

Quindi secondo questo giudice è ammissibile la tutela cautelare atipica nel caso di specie, anche se ovviamente, i possibili esiti favorevole all'affittuario della sentenza di merito andranno tutelati mediante idonee misure nell'attuazione del provvedimento (nella specie mediante redazione di inventario; vedi in seguito).



Quanto al *fumus boni iuris*, è adeguatamente dimostrato che l'affittuario non abbia provveduto e da tempo considerevole a corrispondere i canoni dovuti (essendo tornate insoluti i titoli di credito emessi per tale causale).

IL CASO.it

La ricorrente ha manifestato la chiara intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa (e comunque l'inadempimento è grave investendo la principale obbligazione corrispettiva del conduttore).

L'inadempimento non appare né giustificato né conforme a buona fede. Risulta in effetti che l'azienda è di fatto gestita (ancorchè senza, pare, tutte le abilitazioni dell'affittuario in regola). I pretesi vizi del fondo, a prescindere da ogni valutazione in punto di prova degli stessi, non appaiono tali né da giustificare la totale omissione nel pagamento del corrispettivo, né di per sé da far valere nei riguardi dell'affittante (per quanto è dato desumere si tratta di "vizi" dell'immobile locato e dunque, stante la successione nella locazione ex art. 36 l. 392/78, ne risponde (se mai effettivamente esistenti) il locatore ceduto.)

Quanto al *periculum in mora*. Pare evidente a questo giudice che il mancato pagamento dei canoni locativi, l'insolvenza nel pagamento dei titoli cambiari (ed i protesti) sono chiari indici dell'incapacità dell'affittuario di far fronte alle sue obbligazioni principali e quindi da un lato la protrazione dell'occupazione determina l'ingravescenza del danno seccamente patrimoniale, dall'altro rende conto del fatto che l'affittuario non è in grado di mantenere vitale l'azienda e quindi il ritardo nella restituzione ne compromette la stessa sopravvivenza. Tale pregiudizio non è quantificabile in termini puramente monetari, poiché viene ad incidere sulla potenzialità economica dell'impresa concessa in affitto e dunque incide su valori e beni non ristorabili per intero mediante equivalente monetario (avviamento, buon nome d'impresa, mantenimento della clientela).

Il ricorso deve essere quindi accolto con ordine al resistente di immediata restituzione dell'azienda da lui detenuta in forza del contratto di affitto alla società ricorrente.

Per l'attuazione si designa un ufficiale giudiziario in servizio presso questo Tribunale, il quale curerà l'esecuzione in difetto di spontaneo adempimento nel termine di giorni sette dalla comunicazione del presente provvedimento nelle forme dell'esecuzione per consegna e rilascio, redigendo inventario dei beni rinvenuti nel compendio aziendale, da rimettere a questo Giudice.

Le spese seguono la soccombenza e dunque il resistente è tenuto al rimborso in favore della società attrice di esse, che tenuto conto del valore di causa (coacervo dei canoni dovuti per la durata di affitto) e dell'attività svolta (una udienza effettiva) si liquidano nella misura indicata in dispositivo.

p.q.m.

visti gli artt. 700 c.p.c. e 669 bis ss c.p.c. in accoglimento del ricorso come proposto da I s.r.l. ordina a Gi V l'immediata restituzione dell'azienda come a lui concessa in affitto dalla s.r.l. II con scrittura autenticata a ministero notaio Auricchio del 3.4.2009 (registrato il successivo aprile al n.) mediante rilascio dell'immobile e consegna dei beni mobili come meglio descritti nel detto contratto. Designa per l'attuazione forzata - in difetto di spontaneo adempimento entro giorni 7 dalla comunicazione della presente ordinanza - un Ufficiale Giudiziario in servizio presso questo Tribunale che si atterrà a quanto disposto in motivazione (nelle forme di esecuzione per rilascio e consegna e redigendo inventario di quanto rinvenuto nel fondo).

IL CASO.it

Condanna G Vi al rimborso in favore della s.r.l. I delle spese per il presente procedimento che liquida in Euro 745,00 per diritti, Euro 1.350,00 per onorario, 12,50 % di diritti ed onorario per spese generali, Euro 358,34 per spese esenti, oltre c.p.a. ed l.v.a. di legge. Si comunichi per intero

Firenze, 13.10.2009



TRIBUNALE DI FIRENZE
13 OTT. 2009
DEPOSITATO IN
CANCELLERIA

il giudice
E. G. F. B.
Pa. Angelo F. B.

2 up. 8026/09