



TRIBUNALE DI VERONA

III SEZIONE CIVILE

Il Giudice

Dott. F. Chiavegatti

R.G. 936 / 2021

A scioglimento della riserva in atti;

- dato atto di come il presente procedimento cautelare avesse originariamente ad oggetto la domanda di parte ricorrente, L _____ SRL, n.q. di affittuaria dell'azienda alberghiera sita nei locali di Via _____ di Verona:
 - o di risoluzione, ex art. 700 c.p.c., del contratto di affitto di azienda alberghiera stipulato inter partes (L _____ e HOTEL _____) in data 29.3.17, per eccessiva onerosità sopravvenuta dell'obbligazione di pagamento del canone a fronte della pandemia COVID-19;
 - o di rideterminazione del canone congruo ed equo rispetto all'annualità 2020 e 2021 sino alla pronuncia di risoluzione;
 - o di accertamento, sempre in via cautelare anticipatoria, che il danno cagionato dalla prosecuzione del contratto fosse da imputare alla resistente, HOTEL _____ SRL stante il rifiuto di addivenire ad una risoluzione consensuale e di ricondurre il canone ad equità;
- dato atto di come parte resistente, HOTEL _____ SRL, costituitasi ritualmente avesse richiesto il rigetto delle domande proposte da parte ricorrente per tutti i motivi indicati nella memoria di costituzione del 10.3.21 qui richiamata *per relationem*;
- dato atto di come le parti, a seguito della proposta conciliativa giudiziale ex art. 185 bis c.p.c. del 25.3.21 e delle successive modifiche e specificazioni, siano addivenute ad un accordo per la *risoluzione consensuale* del contratto di affitto di azienda, con decorrenza dei relativi effetti dalla data di proposizione del ricorso (2.2.21) e per importo del canone ridotto al 50% sino alla data di



risoluzione ed abbiano altresì dato effettivamente corso anche alla materiale riconsegna dell'azienda (cfr. allegato A note di udienza del 28.7.21 di parte ricorrente e docc. 20-21);

- ritenuto pertanto come in relazione a tali domande debba essere dichiarata la cessazione della materia del contendere per intervenuto accordo;
- rilevato come residui e sussista unicamente controversia in ordine alla domanda relativa al accertamento dell'ingiustificato contegno dilatorio di Hotel Fiera rispetto alla richiesta di risolvere consensualmente il contratto e, alla richiesta di condannata di parte resistente al ristoro dei danni patiti dai ricorrenti derivanti da tale contegno dilatorio (quest'ultima domanda peraltro nemmeno proposta nel ricorso originariamente depositato ma precisata in corso di causa);
- rilevato come parte resistente abbia eccepito l'inammissibilità e l'infondatezza di tali domande;
- ritenuta, in effetti, in parte l'infondatezza ed in parte l'inammissibilità di siffatte pretese;
- rilevato anzitutto come parte resistente, lungi dal tenere un comportamento dilatorio come sostenuto da controparte, si sia fattivamente operata per limitare le conseguenze pregiudizievoli della pandemia e abbia acconsentito ad una sostanziale riduzione del canone per l'anno 2020 (50% a decorrere da marzo 2020) sino a gennaio 2021 (e nessun canone dovuto da febbraio '21 in poi) in tal modo elidendo in radice il presupposto dell'invocata responsabilità di controparte (cfr. allegato A note di udienza del 28.7.21 di parte ricorrente e docc. 20 pagg. 5 e 6);
- osservato come tale accordo abbia in sostanza peraltro recepito, migliorandole, le richieste già formulate da parte affittuaria e ricorrente solo nel giugno '20 (doc. 17 parte attrice) di riduzione del canone e come gli effetti della risoluzione siano, in base ad esso, da riportarsi ad inizio 2021 (2.2.21) a distanza di meno di 3 mesi dalla richiesta di risoluzione consensuale (pec del 3.11.21, doc. 21 parte ricorrente) che, anche con riferimento alla natura e alle dimensioni dell'attività aziendale e dell'azienda concessa, devono ritenersi congrui e pienamente



compatibili con lo svolgimento della trattativa (peraltro in pieno periodo epidemiologico);

- osservato come la difficoltà del percorso conciliativo volto a tale risoluzione consensuale - prevista peraltro secondo la articolata forma convenzionale di cui all'art. 16 del contratto di affitto di azienda - lungi dal poter essere attribuita ad un ingiustificato comportamento di parte resistente, andasse inoltre collocata nel ben più complesso e organico contenzioso esistente tra le parti e tra i componenti della compagine societaria (C. da un lato G. e B dall'altro) culminato con il lodo arbitrale del 14.11.18 (cfr. doc. 3 fasc. resistente) e nella sentenza n. 246/2020 della Corte di Appello di Bologna (cfr. doc. 7 fasc. resistente) e nell'esecuzione delle relative e rispettive statuizioni;
- ritenuto in ogni caso come, con riferimento a tali pretese, valga l'eccezione di inammissibilità delle stesse in via cautelare trattandosi di *un petitum* in parte di mero accertamento (cfr. ex multis Tribunale Roma Ord., 27/01/2017) ed in parte di carattere esclusivamente patrimoniale (cfr. Tribunale Bologna, 02/09/2014)¹ ed in quanto tali non suscettibile di concessione nell'ambito del procedimento atipico di urgenza invocato secondo consolidata giurisprudenza;
- rilevato come parte ricorrente non abbia nemmeno dedotto l'esistenza di quello "scarto" tra danno prospettato e danno risarcibile che, secondo la parte di giurisprudenza che ammette la tutela d'urgenza anche per le azioni a tutela di pretese di natura esclusivamente patrimoniale, sarebbe comunque necessario a tal fine;
- ritenuto come a tali premesse segua la declaratoria di cessazione della materia del contendere con riferimento alle prime due domande cautelari e la declaratoria di inammissibilità con riferimento alla terza;

¹ secondo cui "ai fini del provvedimento d'urgenza ai sensi dell'art. 700 c.p.c., il periculum in mora deve dar luogo ad un pregiudizio irreparabile e tale non può essere un pregiudizio di natura economica, sempre suscettibile di riparazione pecuniaria)



- ritenuto come in relazione al significativo e reciproco sforzo conciliativo sussistano giustificati e ed eccezionali motivi per disporre la compensazione integrale delle spese di lite,

P.Q.M.

1. **Dichiara** cessata la materia del contendere in ordine alle prime due domande cautelari di cui in parte motiva;
 2. **Dichiara** inammissibile il ricorso in ordine alla terza domanda cautelare di cui in parte motiva;
 3. **Dichiara** integralmente compensate le spese di lite;
- Manda alla cancelleria di inserire copia di cortesia del presente provvedimento nel fascicolo d'ufficio.
- Si comunichi
- Verona, 07/09/2021

Il Giudice dott. F. Chiavegatti

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping stroke that loops back to form a stylized, elongated shape.