

n. 3444/2016 r.g.a.c.



Tribunale di Padova

SEZIONE SECONDA CIVILE

Nel procedimento cautelare iscritto al n. r.g. **3444/2016** promosso da:

LUCIANO (C.F. _____), rappresentato e difeso dall'avv. Alberto STROPPARO, con domicilio eletto presso il suo studio come da procura in calce al ricorso

RICORRENTE

contro

SABRINA (c.f.: _____), titolare dell'impresa **individuale BAR**, contumace

RESISTENTE

Il Giudice dott. Silvia Rigon, letto il ricorso e visti i documenti prodotti, sentite le parti, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19/05/2016, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

PREMESSO CHE

Con il presente ricorso cautelare il signor Luciano ha chiesto di "ordinare ex art. 700 c.p.c. a Sabrina (c.f.: ZNC SRN74E69G224D), in qualità di titolare dell'impresa individuale Bar di Sabrina, p.iva. _____, con sede in 35129 Padova, via _____ 46, l'immediata restituzione a favore del ricorrente dell'azienda oggetto del contratto di affitto di azienda del 24.12.13 Notaio Salerni Rep. N. 30964 Raccolta n. 1305, ora denominata Bar", mediante rilascio dell'immobile con tutti i beni di cui all'inventario sub all. A al contratto. Con vittoria di spese e onorari".

La convenuta, rimasta contumace, è comparsa personalmente all'udienza di discussione senza contestare i fatti posti a fondamento del ricorso.

RITENUTA, in via preliminare, l'ammissibilità del ricorso ex art. 700 c.p.c. promosso da Luciano
Il presente ricorso ex art. 700 c.p.c., infatti, è finalizzato non alla tutela del diritto di credito, bensì alla restituzione dell'azienda oggetto del contratto di affitto stipulato con la signora Sabrina
Inoltre, non può essere ritenuta l'inammissibilità del ricorso ex



art. 700 c.p.c. per violazione del principio di residualità e/o sussidiarietà, in ragione della possibilità di azionare lo strumento tipico del sequestro giudiziario ex art. 670 c.p.c.

Al contrario, nella situazione sostanziale dedotta in giudizio, ossia la crisi del rapporto contrattuale di affitto di azienda, possono teoricamente trovare spazio tanto la cautela del sequestro giudiziario, quanto la cautela atipica della anticipazione degli effetti restitutori della emananda sentenza di risoluzione del contratto.

Le due soluzioni tendono a garantire differenti situazioni, atteso che la riacquisizione del compendio aziendale offre al concedente utilità ulteriori e diverse rispetto alla mera custodia o alla gestione temporanea dell'azienda.

In altri termini, lo strumento del provvedimento d'urgenza presenta indubbi vantaggi rispetto alla cautela di cui all'art. 670 c.p.c.: consente al titolare dell'azienda di riottenere il bene nel più breve tempo possibile, così consentendo la ripresa di una piena funzionalità ed operatività e, quindi, di sfruttarlo pienamente e senza vincoli, mentre la nomina di un custode giudiziario può garantire solo la conservazione dello *status quo*; permette di evitare l'instaurazione del giudizio di merito e mantenere, ciononostante, l'efficacia del provvedimento cautelare, come previsto dall'art. 669 *octies* comma 6 c.p.c., favorendo così, in ipotesi, anche la conclusione di nuovi contratti di affitto di azienda.

In ragione di ciò, non può che affermarsi l'ammissibilità della tutela cautelare atipica per ottenere la restituzione dell'azienda.

Ritenuta la sussistenza del requisito del *fumus boni iuris*.

Dai documenti prodotti emerge che il Sig. Luciano è titolare dell'impresa individuale denominata "Luciano" (n. R.E.A. PD-220474), esercente l'attività di bar senza cucina, con esercizio pubblico sito in Padova, Via n. 46, con insegna "Flavio Bar" (doc. 1).

In data 24.12.13 il ha stipulato con la sig.ra Sabrina titolare dell'impresa individuale denominata "Come una volta di Sabrina", con sede in n. 1/1 (R.E.A. n. P.I.), un contratto di affitto della suddetta azienda commerciale, per una durata di due anni decorrenti dall'1.1.14 sino al 31.12.16, con tacito rinnovo per altri 2 anni (doc. 2)

Il canone d'affitto, concordato dalle parti per il biennio, è stato stabilito in Euro 20.400,00, oltre IVA, da corrispondere senza interessi in 24 rate mensili, scadenti il giorno 5 di ogni mese, di cui le prime 12 dell'importo di Euro 800,00 oltre IVA, e le restanti 12 dell'importo di Euro 900,00 oltre IVA (cfr. art. 5 contratto d'affitto).

Il ricorrente ha dedotto che dal dicembre 2015 l'affittuaria non ha più corrisposto quanto dovuto a titolo di canone d'affitto sicché, ad oggi, non risultano pagate le mensilità di dicembre



2015, gennaio, febbraio, marzo, aprile e maggio 2016 (come confermato all'udienza di discussione).

Inoltre, in relazione allo stesso periodo di tempo la sig.ra non ha neppure provveduto al pagamento delle spese condominiali, che ad oggi ammontano ad euro € 3.902,84, così violando l'art. 13 del contratto, per cui sono a carico dell'affittuario tutte le spese di manutenzione ordinaria dell'azienda e dei locali ove essa insiste, la quota ordinaria delle spese condominiali e le spese di manutenzione ordinaria relative agli impianti e attrezzature (doc. 3).

Con lettera raccomandata a.r. dell' 8.02.2016 il signor ha provveduto a recedere dal contratto di affitto, in virtù di quanto previsto *sub* art. 18 del regolamento contrattuale; il recesso è stato esercitato "*con effetto immediato - in ragione dei gravi e reiterati inadempimenti a Voi addebitabili*" intimando l'immediata riconsegna dell'azienda ed il pagamento dei canoni scaduti e a scadere fino alla data di rilascio (doc. 4).

In data 18.2.16 il sig. a fronte della richiesta dell'Amministratore di condominio, dott. Maurizio Nulli, ha pagato € 500,00 a titolo di acconto delle spese condominiali a carico della conduttrice (doc. 5).

In data 3.3.16 il ricorrente ha provveduto a mettere all'incasso gli assegni n. 3656866642, 3656866643 e 3656866644, ciascuno per l'importo di € 976,00, consegnatigli dalla Sig.ra a titolo di deposito cauzionale, ricevendo comunicazione dalla banca che quei titoli risultavano "scoperti" per mancanza fondi (doc. 6).

Il ricorrente ha altresì lamentato che la signora a sua insaputa e pertanto senza la necessaria preventiva autorizzazione, aveva provveduto alla modifica del nome della ditta concessa in affitto, sostituendo l'insegna "Flavio Bar" con quella Bar" (doc. 7). Al contempo dalla visura eseguita presso il Registro imprese emergeva altresì il mutamento della denominazione dell'impresa individuale, da "Come una volta di Sabrina" a bar di Sabrina" (doc. 8).

Comparsa personalmente all'udienza di discussione la signora non ha negato il contestato inadempimento, soltanto dichiarando di aver chiesto alla controparte una riduzione del canone di affitti perché troppo elevato, così ammettendo la propria incapacità a far fronte alle obbligazioni assunte in contratto.

È dunque incontestato che l'affittuaria non abbia più pagato il canone di affitto dal dicembre 2015, sicché ad oggi residua un credito per 6 mensilità, per euro 5.400 oltre i.v.a.; l'ammontare delle spese condominiali non pagate ammonta ad oggi ad euro € 3.902,84; gli assegni, per l'importo di complessivi euro 2.400,00, consegnati a titolo di deposito cauzionale.

È dunque pacifico il grave inadempimento dell'affittuaria rispetto alle obbligazioni previste dal regolamento contrattuale vigente tra le parti, sicché si palesa del tutto legittimo il recesso esercitato dal ricorrente con lettera del giorno 08.02.2016 ed



il conseguente diritto all'immediata restituzione dell'azienda concessa in affitto.

Ai sensi dell'art. 18 del regolamento contrattuale "il mancato pagamento di tre mensilità, anche non consecutive e/o il mancato rispetto o adempimento anche di una sola delle clausole del presente contratto potrà essere causa di recesso immediato, senza preavviso, e senza obbligo di riconoscere alcun compenso indennità in favore dell'affittuario".

Il contratto di affitto di azienda deve pertanto ritenersi risolto di diritto, ai sensi dell'art. 18 del contratto medesimo: il grave inadempimento dell'affittuario giustifica la risoluzione del contratto di affitto di azienda.

Inoltre, come lamentato dal signor [redacted] l'inadempimento dell'affittuaria deriva altresì dall'illecita modifica del nome della ditta concessa in affitto, attuata dall'affittuaria senza il consenso dell'esponente mediante sostituzione dell'insegna "Flavio Bar" con quella [redacted] Bar", in violazione dell'art. 2561, 1°co., c.c., per cui l'affittuario dell'azienda deve esercitarla sotto la ditta che la contraddistingue; l'uso della ditta costituisce non soltanto il contenuto di un diritto, ma anche e soprattutto l'oggetto di un obbligo specifico, considerato l'interesse del proprietario alla conservazione dell'avviamento, del quale la ditta è coefficiente essenziale

Sussiste, pertanto, a fronte del notevole inadempimento dell'affittuaria agli obblighi assunti con il contratto, il diritto del signor [redacted] ad ottenere l'immediata restituzione dell'azienda a seguito dell'esercizio del legittimo recesso, non tanto per arginare il danno patrimoniale conseguente all'omesso pagamento dei canoni e delle spese condominiali, che mese per mese è destinato ad aumentare nelle more di un eventuale giudizio ordinario, quanto soprattutto per impedire lo svuotamento dell'azienda conseguente alla manifesta violazione degli obblighi di garantire la conservazione dell'avviamento e di ogni suo componente.

È pertanto evidente il *fumus* del diritto del ricorrente alla restituzione dell'azienda, in ragione dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di affitto.

Ritenuta altresì la sussistenza del *periculum in mora*.

In primo luogo, il grave inadempimento dell'affittuario all'obbligazione di pagamento dei canoni e la prosecuzione della detenzione dell'azienda senza la corresponsione del corrispettivo sono indubbi indici di insolubilità, idonea a configurare, per la crescente morosità e per l'eccessivo scarto fra danno subito e danno risarcibile, un pregiudizio irreparabile nei tempi necessari per la decisione della causa di merito.

La signora [redacted] ha sostanzialmente ammesso di non essere in grado di far fronte alle obbligazioni assunte.

Il grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali da parte dell'affittuaria appalesa, infatti, come la resistente non sia in grado di risarcire i consistenti danni derivanti alla controparte dalla perdita dei redditi ricavabili da beni produttivi, danni



destinati ad accrescersi progressivamente con la protrazione dell'illegittima detenzione.

A fronte di un tale grave inadempimento è poi ragionevole temere che l'affittuaria non sia in grado di assicurare una regolare gestione del bar, con concreto pericolo di irreparabile compromissione dell'avviamento, della consistenza e funzionalità del complesso aziendale, con probabile perdita di clientela, oltre al pericolo di revoca delle autorizzazioni amministrative e sanitarie all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di caffè, bevande e altro.

Inoltre, se l'obbligo di esercitare l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue ha la sua ragion d'essere nell'esigenza stessa di conservare intatto l'avviamento connesso all'azienda in capo al proprietario, così da evitare che, al termine dell'affitto, si verifichi una sottrazione di clientela, nel caso di specie la modifica del nome della ditta (da "Flavio Bar" a Bar") concreta certamente una grave e attuale alterazione della consistenza del bene concesso in affitto e ancora non restituito

Il ricorso cautelare è, in conclusione, fondato.

Pertanto, in accoglimento del ricorso proposto Luciano va ordinato a Sabrina (c.f.: ZNC SRN74E69G224D), in qualità di titolare dell'impresa individuale Bar di Sabrina, p.iva. 04166630279, con sede in 35129 Padova, via 46, l'immediata restituzione a favore del ricorrente dell'azienda oggetto del contratto di affitto di azienda del 24.12.13 Notaio Salerni Rep. N. 30964 Raccolta n. 1305, ora denominata Bar", mediante rilascio dell'immobile con tutti i beni di cui all'inventario sub all. A al contratto.

La decisione sulle spese - liquidate in dispositivo - segue la regola della soccombenza.

PQM

ogni diversa domanda, deduzione ed eccezione disattesa, ordina a Sabrina, in qualità di titolare dell'impresa individuale Bar di Sabrina, l'immediata restituzione a favore del ricorrente dell'azienda oggetto del contratto di affitto di azienda del 24.12.13 Notaio Salerni Rep. N. , ora denominata Bar", mediante rilascio dell'immobile con tutti i beni di cui all'inventario sub all. A al contratto.

Condanna la convenuta Sabrina a rifondere al ricorrente le spese del giudizio, liquidate in € 2.500,00 per compenso, oltre contributo unificato, 15% spese generali, Iva e Cpa come per legge.

Padova, 25 maggio 2016

Il Giudice
(dott. Silvia Rigon)

