

Il G.D.

a scioglimento della riserva assunta nel procedimento iscritto al n. 25490/2012 R.G. e all'esito dell'esame degli atti di causa;

rilevato: che con il ricorso introduttivo della presente procedura cautelare, la ricorrente 'UNIEURO s.p.a.', premesso: di aver intimato, alla 'Società Sviluppo Commerciale s.r.l.', con atto notificato ai sensi degli artt. 1216 e 1209 c.c., 'di ricevere in consegna il reparto di esercizio commerciale ubicato in Roma, Via delle Ciliegie n. 100', oggetto del 'contratto di affidamento in gestione' del 4.04.2007 e dal quale essa deducente, con raccomandata del 7.12.2010 aveva ritualmente e tempestivamente dichiarato il proprio recesso ai sensi dell'art. 27, ultimo comma della legge n. 392/1978 ovvero, in gradata alternativa, 'per impossibilità sopravvenuta, eccessiva onerosità ed inadempimento': che la controparte concedente aveva rifiutato la

consegna del detto bene; ciò posto, ai sensi dell'art. 687 c.p.c., ha chiesto autorizzarsi 'al sequestro liberatorio del reparto di esercizio commerciale oggetto del contratto di affidamento in gestione sottoscritto dalla Unieuro S.p.A. con la Società Sviluppo Commerciale S.r.l. in data 4 aprile 2007 e sito in Roma, in via delle Ciliegie n. 100', con contestuale designazione di custode;

rilevato che, costituita in seno alla presente procedura, 'S.S.C. Società Sviluppo Commerciale s.r.l.' ha contestato l'avverso ricorso, eccependo: la sua inammissibilità per l'omessa pendenza di relativo giudizio di merito tra le parti che avrebbe dovuto determinare l'applicazione del rimedio disciplinato dall'art. 1216 c.c.; la sua infondatezza in ragione dell'insussistenza dei presupposti relativi sia al *fumus boni iuris* che al *periculum in mora* riferibili alla ragione restitutoria azionata; per tali motivi ne ha conclusivamente chiesto il rigetto, instando, per il caso di suo positivo riscontro, per la designazione, quale custode, di 'Soges s.r.l.', proprietaria dell'immobile *de quo*;

rilevato, in punto di diritto, che 'presupposto essenziale per l'ammissibilità della particolare figura del sequestro liberatorio di cui all'art. 687 c.p.c. è la presenza di una controversia circa la sussistenza dell'obbligo di dare cose o somme o circa il modo di adempimento e l'idoneità della cosa, sì che è necessario che esista contestazione circa la sussistenza del debito o il modo e l'oggetto della prestazione, e che su tale punto si chieda la pronuncia del giudice nel successivo giudizio di merito' (così già Cass. 21.04.1990 n. 3354;

rilevato, altresì, che detta misura cautelare può essere disposta *'ad iniziativa - indispensabile e insostituibile - del debitore, nel caso in cui il debitore medesimo volendo contestare la sussistenza del debito o l'oggetto, o il modo della prestazione, o avendo dubbi sulla individuazione della persona del creditore, intenda cautelarsi col richiedere una preventiva decisione del giudice, senza tuttavia incorrere nel rischio di subire gli effetti della mora'*; (così già Cass. 28.09.1996 n. 8577);

ritenuto, in conseguenza, che essa cautela accede alla interinale tutela di un rapporto obbligatorio, l'esatta individuazione del cui contenuto, in riferimento ai pertinenti elementi oggettivi afferenti sia all'oggetto della prestazione che alla pertinente causa obbligandi, è necessario che la parte istante deduca e dimostri, sia pure con gli ontologici caratteri della verosimiglianza che caratterizzano il rito cautelare uniforme, onde consentire il giudiziale scrutinio della domanda medesima;

rilevato che nel presente procedimento, a giuridico supporto della propria istanza, la ricorrente *'UNIEURO s.p.a.'* ha dedotto e fatto riferimento al *'contratto di affidamento in gestione di reparto di esercizio commerciale'* del 4.04.2007, stipulato con scrittura privata autenticata a mezzo notar Cavallotti (all. n. 3 produzione parte ricorrente) in cui esecuzione assumeva la *'gestione del reparto ubicato al primo piano'* (così pag. 2 detto contratto) facente parte del complesso immobiliare allocato in Roma, in via delle Ciliegie, utilizzato per l'esercizio di attività di vendita di prodotti alimentari e non, in proprietà di *'Soges s.r.l.'* e da questa concesso in affitto (con contratto del 18.12.2006) alla odierna resistente;

ritenuto, quanto all'individuazione della ragione restitutoria dedotta nella presente procedura dalla ricorrente e che ha ad oggetto tale *'reparto'*, che la ricorrente ha fatto riferimento alla previsione dell'art. 27 della legge n. 392/1978 ovvero, in alternativa, a *'impossibilità sopravvenuta, eccessiva onerosità ed inadempimento'* quali situazioni che dovrebbero legittimare l'esercizio di proprio *jus poenitendi* dal detto rapporto e, quindi, concretare la propria facoltà di restituzione del bene *de quo*;

ritenuto, quanto al riferimento operato all'art. 27 della legge 27.07.1978 n. 392, che detto disposto disciplina la materia della locazione immobiliare non abitativa e non appare pertinente e riferibile alla fattispecie in esame che appare giuridicamente inquadrabile, tenuto conto del concreto contenuto del richiamato testo negoziale e delle previsioni



riportate al relativo art. 2, nella tipologia dell'affitto d'azienda ex art. 2562 c.c., poiché concernente la disponibilità non già soltanto di un immobile non avente vocazione residenziale ma, in uno all'immobile, anche degli ulteriori elementi, convenzionalmente indicati nel richiamato disposto, come 'diritti parziali derivanti dalla complessiva autorizzazione amministrativa' relativi all'intera struttura commerciale al cui interno esso reparto si colloca e che, in una prospettiva giuridico-economica, contraddistinguono, ai sensi dell'art. 2555 c.c., l'azienda;

ritenuto, per quel che concerne gli ulteriori riferimenti pure operati dalla ricorrente alla 'impossibilità sopravvenuta, eccessiva onerosità ed inadempimento' che dovrebbero determinare la risoluzione del vincolo contrattuale *de quo*, che è stata del tutto omessa indicazione alcuna delle circostanze che, in concreto, dovrebbero rapportarsi ad alcuna di tali situazioni di patologia negoziale e, in conseguenza, rendere attuale, in capo alla resistente, il dovere di accettare la restituzione dell'azienda affidata;

ritenuto, in forza degli esposti illegittimi motivi, che non apparendo enunciabile, sulla base di quanto dedotto, in capo alla ricorrente e alla resistente rispettivamente, a facoltà di procedere e di dover accettare la restituzione del cespite aziendale oggetto del richiamato

'contratto di affidamento in gestione', la compulsata misura cautelare appare carente del pertinente *fumus* il cui positivo riscontro ne condiziona la concedibilità;

ritenuto, infine, che la soccombenza della società ricorrente ne determina, ai sensi dell'art. 669 septies c.p.c. la condanna al pagamento delle spese del procedimento, in favore della resistente, per gli importi che vengono indicati in dispositivo;

letto l'art. 669 septies c.p.c., rigetta il ricorso richiamato in premessa e condanna 'UNIEURO s.p.a.' in persona del suo legale rappresentante p.t. al pagamento, in favore di 'S.S.C. Società Sviluppo Commerciale s.r.l.' in persona del suo legale rappresentante p.t., delle spese della presente procedura che determina in euro 540,0 per diritti ed euro 760,00 per onorario, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario come per legge;

si comunichi.

Roma, li 4.06.2012

TRIBUNALE ORDINARIO IN ROMA
Sezione I - Cancelleria
Il CANCELLIERE C.1.
Sandra Greppasonz.

Il Giudice
dott. Claudio Tedeschi