

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IX CIVILE

Il giudice dott. Antonella Izzo,

nel procedimento cautelare n.52965/2011 R.G.,
promosso da

~~UNIEURO~~ S.P.A.

elettivamente domiciliata in Roma, via L.Magalotti n.15, presso lo studio dell'avv. ~~Salvatore~~
~~Magli~~, che la rappresenta e difende per procura in calce al ricorso

contro

~~SSC SOCIETÀ SVILUPPO COMMERCIALE~~ S.R.L.,

elettivamente domiciliata in Roma, piazza G.Mazzini n.27, presso lo studio dell'avv.
H.Mainetti, che la rappresenta e difende per procura in calce al ricorso notificato

e nei confronti di

~~INTECO~~ S.P.A.

elettivamente domiciliata in Roma, largo di Torre Argentina n.11, presso lo studio
dell'avv. ~~Luigi~~, che la rappresenta e difende per procura in calce al ricorso
notificato

sciogliendo la riserva presa all'udienza del 1.12.2011, ha emesso la seguente

ORDINANZA

Con ricorso ex art.700 c.p.c. , Unieuro s.p.a. domanda: che sia inibito a ~~Intesa San Paolo~~
~~s.p.a.~~ il pagamento di qualsiasi somma richiesta da Società Sviluppo Commerciale s.r.l.
(per brevità SSC s.r.l.) afferente la fideiussione n.295044 del 2.4.2007; che sia inibita a
SSC s.r.l. la escussione della fideiussione suddetta; in alternativa, che siano emessi i
provvedimenti d'urgenza che appaiono, secondo le circostanze, più idonei ad assicurare
gli effetti inibitori richiesti.

La fideiussione bancaria n.295044 del 2.4.2007, emessa da ~~Intesa San Paolo~~ s.p.a., è stata
fornita da Unieuro a SSC s.r.l., secondo quanto stabilito dal contratto di affidamento in
gestione di reparto dell'azienda ipermercato ubicata in Roma, via delle Ciliegie - a sua
volta concessa in affitto a SSC ~~di~~ ~~Soges~~ s.r.l., a garanzia del pagamento dei canoni.

Quanto al profilo del *fumus boni iuris* della domanda, si osserva che la suddetta
fideiussione bancaria appartiene al genere dei contratti autonomi di garanzia, dato che
contiene clausola che obbliga la banca al pagamento dell'importo garantito su semplice

richiesta scritta del creditore, a mezzo raccomandata r.r., rimossa ogni eccezione anche in ordine al rapporto sottostante.

La prova liquida dell'abusività dell'escussione - effettuata da SSC per il pagamento dei canoni di aprile 2011 e successivi fino a settembre 2011 - risiederebbe, secondo la ricorrente, nella evidenza, sulla base dei documenti prodotti, della cessazione della vigenza del contratto di affidamento in gestione del reparto del centro commerciale in data anteriore alla scadenza del canone di aprile 2011, per effetto della comunicazione di recesso o, in alternativa, di risoluzione contrattuale, da essa inviata a SSC con lettera del 7 dicembre 2010.

Tuttavia, il contratto stipulato tra Unieuro s.p.a. e SSC s.r.l. il 4.4.2007 è un contratto della durata predeterminata di nove anni, prorogabile fino al 18.12.2024 in mancanza di disdetta con preavviso di 12 mesi.

Pertanto, il recesso prima della scadenza del 4.4.2016 può essere giustificato solo da giusta causa, consistente nel grave inadempimento della controparte, tale da non consentire la prosecuzione del rapporto fino alla sua naturale scadenza.

Considerato che SSC s.r.l., con lettera del 6.4.2011, ha contestato i "gravi motivi" del recesso invocati da Unieuro, intimandole di continuare ad adempiere correttamente al contratto di affidamento di reparto fino alla sua naturale scadenza contrattuale, la risoluzione del contratto non può ritenersi avvenuta consensualmente e la interruzione della sua esecuzione da parte di Unieuro è fatto la cui legittimità deve essere vagliata in un giudizio ordinario di risoluzione per inadempimento contrattuale. La risoluzione del contratto, pertanto, non può essere ritenuta effetto della mera comunicazione di recesso e nemmeno della intimazione di risoluzione del contratto per inadempimento di cui alla lettera di Unieuro del 7.12.2010.

Quanto alla comunicazione di avvenuta risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta, contenuta nella medesima lettera del 7.12.2010 di Unieuro, si osserva che la situazione di grave crisi aziendale della ricorrente non ha determinato la risoluzione del contratto ex art.1463 c.c., perché non ha carattere di obiettività ed absolutezza, che deve essere riferito alla possibilità fisica o giuridica di esecuzione della prestazione oggetto del contratto.

Quanto risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, si osserva che lo squilibrio nel sinallagma contrattuale dedotto dalla ricorrente non dipende da avvenimenti straordinari ed imprevedibili - tali non potendo essere considerati né la congiuntura economica sfavorevole, né la scarsa sicurezza dell'area sulla quale insiste il complesso immobiliare, né, infine, il comportamento di SSC, valutabile come contrario a buona fede in un eventuale successivo giudizio di merito, che ha consentito l'apertura di un reparto di elettronica al piano di accesso dell'ipermercato - e non può quindi determinare la risoluzione del contratto ex art.1467 c.c..

Quanto alla risoluzione del contratto per effetto della disdetta data da SSC - successivamente al recesso di Unieuro - al contratto di affitto di azienda stipulato con la società Seges s.r.l., si osserva che la ricorrente ha dedotto il recesso di SSC dal contratto di affitto di azienda principalmente in quanto comportamento significativo della volontà della stessa SSC di ritenere risolto il contratto in essere tra essa ed Unieuro, il che deve essere escluso perché contraddetto dalla chiara contestazione della legittimità del recesso contenuta nella lettera di SSC in data 6.4.2011.

Pertanto, sotto il profilo del *fumus boni iuris*, non si può ritenere che vi sia alcuna prova liquida della estinzione del diritto di ~~SSC~~ al pagamento dei canoni di gestione del reparto commerciale affidato ad Unieuro scaduti e in scadenza fino al 18.11.2012.

Inoltre si deve ritenere infondato il ricorso sotto il profilo del *periculum in mora*, che la ricorrente ha prospettato quale pericolo di lesione dell'immagine di Unieuro s.p.a. e di chiusura delle linee di credito di cui essa attualmente gode.

Infatti, il pericolo della lesione dell'immagine della ricorrente non è configurabile in relazione al protrarsi della gestione del reparto commerciale in questione, perché i fatti riferiti dalla ricorrente non sono tali da potersi ritenere con evidenza lesivi della immagine aziendale della società, dato che non investono la condotta del personale dipendente e/o dei soggetti preposti a rappresentare la società nei rapporti con i terzi.

Quanto al pericolo di chiusura delle linee di credito di cui attualmente gode la ricorrente, si osserva che questo può verificarsi solo quale conseguenza della segnalazione della ricorrente presso la Centrale Rischi della Banca d'Italia, segnalazione che può essere evitata attraverso il pagamento degli importi in contestazione.

Considerata la peculiarità della situazione di fatto e le ragioni esposte da parte ricorrente a fondamento della propria decisione di recedere dal contratto, valutato inoltre il comportamento non del tutto lineare della resistente SSC, che ha lasciato trascorrere alcuni mesi prima di replicare alla comunicazione di recesso inviata da Unieuro, si ritiene equa la compensazione tra le parti delle spese processuali.

p.q.m.

Rigetta il ricorso e compensa le spese.

Roma, 6.12.2011

Il Giudice

Antonio...

Depositato in Cancelleria
Roma, 11.12.2011
CANCELLERIA
Rita Cici

