



TRIBUNALE DI VENEZIA

Prima sezione civile – primo gruppo

RG 9110/2020

Il giudice, Dott.ssa Tania Vettore,
a scioglimento della riserva di cui al verbale d'udienza 25.2.2021,
osserva e dispone quanto segue.

Con ricorso promosso ai sensi dell'art. 700 c.p.c. del 3.11.2020 ha chiesto ordinarsi all'affittuaria
l'immediata restituzione del complesso aziendale
o, in subordine, il suo sequestro giudiziario.

A fondamento della domanda, espone che, in data 31.7.2018, ha concesso in affitto a un ramo
d'azienda costituito da un complesso di beni per l'esercizio di attività ristorativa con durata del contratto in
31 mesi decorrenti dal 1.8.2018.

Lamenta che, già da maggio 2019 l'affittuario abbia iniziato ad essere più volte in ritardo col pagamento del
canone, oltre a non adempiere agli obblighi di manutenzione degli impianti (riscaldamento, fognario – per
via di 2 pompe non funzionanti -, quello delle pompe di scarico, di aspirazione delle polveri – intasato – e di
addolcimento dell'acqua – a cui non veniva aggiunto il sale –) e ciò in violazione dell'art. 5 del contratto, il
quale prevede che l'affittuario provveda agli interventi di manutenzione ordinaria necessari e opportuni
anche in relazione al valore dell'immobile.

Tali inadempimenti erano già stati contestati, ancora con pec 5.12.2019, da la quale aveva accordato
una riduzione del canone, a patto che venissero subito eseguiti gli interventi di manutenzione.

Poiché a inizio 2020 la situazione di morosità persisteva, per evitare il deprezzamento produttivo
dell'azienda, si era attivata per vendere o affittare l'azienda.

La stessa aveva proposto di risolvere l'affitto con remissione del debito dell'affittuaria per i canoni
allora insoluti, relativi al trimestre ottobre – dicembre 2019 ed alla mensilità di gennaio 2020, salvo poi
rifiutarsi ingiustificatamente di sottoscrivere l'accordo, pur continuando ad occupare l'azienda senza
corrispondere alcunché, e chiedere, anzi, dopo essere stata diffidata il 17.2.2020, di prorogare il termine per
il rilascio dell'azienda al 30.9.2020.

Nel frattempo, iniziava a diffondersi l'epidemia da Covid – 19 e, già il 20.3.2020, comunicava di
essere nell'impossibilità di pagare il canone di marzo, interrompendo, da allora, ogni pagamento, nonostante
le fosse stata concessa un'immediata decurtazione del canone contro la prestazione di una fideiussione
bancaria di € 72.000,00, mai rilasciata.

In seguito, non volendo rilasciare l'azienda neppure entro il 30.9.2020, aveva proposto di cedere il
contratto d'affitto d'azienda alla ; acconsentiva purché fosse specificato che la cessione
non sarebbe stata liberatoria per la cedente, la quale così sarebbe rimasta responsabile in solido.

Frattanto, aveva chiesto un'altra riduzione del canone, concessa.

Il perfezionamento della cessione aveva creato altri attriti, in quanto la bozza dell'atto di cessione inviata dal Notaio prescelto dall'affittuaria conteneva pattuizioni liberatorie della resistente, mai concordate, determinando così il mancato perfezionamento della cessione.

La ricorrente lamenta ulteriormente che la gestione dell'azienda da parte di [redacted] aveva indotto clienti abituali a interrompere ogni rapporto, sminuendo il valore d'avviamento dell'azienda.

Così ricostruita la vicenda, nel chiedere la condanna di controparte all'immediato rilascio dell'azienda ai sensi dell'art. 700 c.p.c., quanto al requisito del *periculum in mora*, [redacted] osserva anche che sussiste un concreto pericolo di depauperamento dell'azienda, minacciato dall'esposizione debitoria di [redacted], la quale ha accumulato insoluti per € 107.360,00; mai contestati dall'affittuaria nel corso delle svariate trattative intercorse. [redacted] aveva mutato assetto societario, in cui il socio accomandatario, ossia [redacted], è la stessa società di capitali a cui [redacted] avrebbe voluto cedere l'affitto d'azienda.

Quanto al *fumus boni juris* rappresenta che [redacted] è inadempiente sia nel pagare i canoni d'affitto (il cui termine è previsto come essenziale nel contratto), sia nell'esecuzione della manutenzione ordinaria; entrambi i profili di inadempimento sono antecedenti all'epidemia e comportano il deprezzamento dell'organizzazione produttiva.

In via subordinata chiede autorizzarsi il sequestro giudiziario dell'azienda, perché le parti controvertono sulla sussistenza dei presupposti per la restituzione o meno dell'azienda ed era opportuno affidare la custodia della medesima a una persona diversa dall'affittuaria per evitarne il deterioramento.

Nel costituirsi in giudizio, [redacted], ha chiesto il rigetto del ricorso per difetto dei presupposti di legge.

Difetterebbe il requisito del *periculum* perché [redacted]: 1) contesta che la mancata manutenzione agli impianti risalga a marzo 2019 e ha, quindi, introdotto il presente procedimento a un anno e mezzo dai fatti lamentati; 2) non ha mai compiuto i lavori di straordinaria manutenzione, che contrattualmente le sarebbero spettati, se non nell'imminenza del ricorso; 3) nonostante fosse prevista una prima scadenza del contratto a marzo 2021, non lo ha disdetto, per cui il medesimo si è tacitamente prorogato per un altro anno.

Quanto al *fumus* deduce che tutti i canoni precedenti la chiusura per l'epidemia erano stati saldati, che le minori risorse disponibili per un calo di fatturato pari al 56% rispetto all'anno precedente sono state utilizzate per le opere di manutenzione e si sono rivelate insufficienti per pagare i canoni; che il proprio inadempimento non è rilevante e comunque non è ad essa non colposamente imputabile; che le opere, che [redacted] contesta non essere state realizzate, sono solo quelle di straordinaria manutenzione di sua competenza.

Con note di trattazione scritta 18.2.2021 la ricorrente, in risposta alla costituzione avversa, allega di aver ottenuto decreto ingiuntivo (105/2021 Tribunale di Venezia) contro [redacted] per € 107.360,00,

All'udienza 25.2.2021 il giudice, sulla base del rilievo per cui [redacted] aveva appreso la memoria avversaria dopo il termine di costituzione, ha concesso termini per altre note scritte, che, depositate il 10 e l'11.3.2021 rispettivamente da ricorrente e resistente, non hanno apportato nuovi argomenti.

La domanda cautelare proposta da [redacted] è fondata e può trovare accoglimento per i seguenti motivi in fatto ed in diritto.

La documentazione in atti, non smentita dalla convenuta, comprova che la società affittuaria ha tardato nel pagamento dei canoni convenuti ben prima del diffondersi della epidemia da Covid-19 e ciò sebbene il termine fissato al 10 di ogni mese per il loro pagamento sia pattuito come essenziale (par. 4 del contratto d'affitto prodotto come doc. I ricorrente).

I primi solleciti in atti risalgono, infatti, ancora al giugno 2019 per la mensilità del precedente maggio 2019 (v. docc. 2 e 3 allegati al ricorso). Anche i ritardi nel pagamento delle mensilità successive di cui alle diffide allegata dalla parte ricorrente (docc. 4 -8) non hanno trovato specifica contestazione da parte della convenuta, la quale non ha dato prova di avere regolarmente provveduto al pagamento dei canoni.

è rimasta inadempiente all'obbligo di pagamento dei canoni anche a fronte delle riduzioni accordate dalla proprietà non solo e non tanto con riferimento alle chiusure legate alla pandemia ma anche e soprattutto condizionate dapprima all'immediata esecuzione degli interventi manutentivi (come si legge nelle missive prodotte come docc. 8 e 9 ricorrente), poi ad un imminente rilascio dell'azienda a seguito risoluzione consensuale del contratto e, infine, alla cessione del contratto, senza far venir meno, se queste condizioni non si fossero avverate, la volontà di di risolvere il contratto.

Pertanto, queste considerazioni integrano il *fumus* che legittima la ricorrente a chiedere in via cautelare il rilascio dell'azienda sul presupposto del mancato rispetto da parte dell'affittuaria di un termine essenziale che ha determinato la risoluzione di diritto del contratto secondo la previsione di cui al secondo comma dell'art. 1457 c.c.

Deve, poi, risolversi in senso positivo la questione dell'ammissibilità della domanda di rilascio dell'azienda a seguito della risoluzione di diritto del contratto ex art. 1457 c.c. proposta in via principale dalla parte ricorrente.

A tal fine, si fa presente che la riserva contenuta nell' art. 700 c.p.c. è stata oggetto di due diverse interpretazioni dottrinarie e giurisprudenziali. Secondo una prima corrente dottrina e giurisprudenziale, il ricorso alla tutela cautelare innominata sarebbe escluso in presenza di diritti per i quali l'ordinamento preveda misure cautelari tipiche (diritto di proprietà, diritto di credito o altro); in base alla seconda corrente di pensiero, invece, la natura della situazione giuridica dedotta non sarebbe sufficiente ad escludere il ricorso alla tutela innominata che, viceversa, sarebbe ostacolata solo in presenza di una misura cautelare tipica idonea a neutralizzare il *periculum in mora* - per definizione atipico a differenza delle misure cautelari tipiche - che viene tutelato attraverso il ricorso all'art. 700 c.p.c.

L'adesione alla seconda interpretazione, che questo Giudice ritiene preferibile nell'ottica di una più completa ed effettiva tutela giurisdizionale delle situazioni giuridiche dedotte, determina la necessità di un raffronto non solo tra i diversi pericula considerati dalle norme ma altresì tra le misure in concreto apprestate dall'ordinamento. Ed, invero, di queste ultime deve necessariamente verificarsi la effettiva idoneità a salvaguardare, con la stessa efficacia ed intensità della tutela innominata, le situazioni giuridiche dedotte mediante la proposizione del ricorso ex art. 700 c.p.c.

Ciò posto, relativamente alla domanda diretta ad ottenere la restituzione dell'azienda oggetto del ricorso, è opportuno accertare in primo luogo l'astratta ammissibilità del sequestro giudiziario quale misura cautelare tipica diretta ad assicurare gli effetti della eventuale pronuncia di accertamento della risoluzione del contratto di affitto di azienda e della connessa domanda restitutoria dell'azienda oggetto del contratto; in secondo luogo, la compatibilità della tutela cautelare innominata con la cautela tipica prevista dall' art. 670 n. 1) c.p.c. sotto il cennato profilo della adeguatezza di questa ultima ad assicurare la tutela dei diritti azionati con la procedura d'urgenza ex art. 700 c.p.c. e a vanificare gli eventuali pericula dedotti.

Per quanto attiene al primo profilo, si rileva che l'interpretazione dell'ambito oggettivo dell'istituto (controversia sulla proprietà o possesso) prevalente in giurisprudenza, consente di ritenere ammissibile il sequestro giudiziario non solo nell' ipotesi di esperimento di azione reale (rivendicazione, reintegrazione, manutenzione), ma anche di azione personale contrattuale finalizzata alla restituzione del bene di una cosa detenuta da altri (v. Cass.n. 9645/94).

Quanto al secondo aspetto, invece, va osservato che non agisce in questo giudizio al fine di tutelare il proprio diritto di credito dei confronti dell'affittuario moroso, già oggetto di procedimento monitorio, né ha allegato, se non in via subordinata, esigenze di custodia del bene nel tempo necessario alla conclusione del giudizio di merito. A ben vedere, la ricorrente ha richiesto il provvedimento d'urgenza al fine di tutelare il proprio interesse a poter godere e disporre nell'immediato di un bene per definizione produttivo, qual è l'azienda oggetto del contratto di affitto con , a fronte della cattiva gestione da parte di quest'ultima ormai risalente nel tempo.

Il pregiudizio fatto valere non appare allora adeguatamente evitabile con lo strumento del sequestro giudiziario, il quale non attribuisce al ricorrente il godimento pieno ed immediato del bene e comporta una situazione (nomina del custode, amministrazione in custodia) non congrua rispetto alle esigenze di tutela, tenuto conto dei costi relativi e della durata della custodia.

Quanto al requisito del *periculum in mora*, emergono plurimi profili idonei a comprovare il pericolo di depauperamento dell'azienda conseguente alla mancata restituzione del bene da parte della resistente.

In primo luogo, viene in rilievo la situazione di crescente difficoltà finanziaria dell'affittuaria la quale, come sopra già chiarito, già dal maggio 2019 non è stata puntuale nel pagare i canoni. A riprova di ciò, ancora con la missiva del 4.3.2020 (doc. 16 fascicolo di parte ricorrente), nel chiedere di prorogare la gestione fino al 30.9.2020, ha proposto il "*pagamento delle mensilità arretrate mediante assegni bancari postdatati spalmati al massimo fino al 30.06.2020*", così riconoscendo il ritardo nei canoni e la proposta di un piano di rientro con assegni postdatati.

A riprova di un comportamento contrario a mala fede in capo all'affittuaria depongono le vicende relative alle trattative dapprima per una risoluzione consensuale del contratto e poi per la cessione del contratto d'affitto quali documentate in atti, in quanto dalla corrispondenza intercorsa tra le parti emerge che, nel primo caso, si è sottratta alla sottoscrizione dell'accordo dalla medesima proposto, mentre nel secondo caso, ha fatto preparare dal Notaio incaricato una bozza di cessione contenente clausole difformi da quelle precedentemente concordate (v. sul punto la precisa sequenza temporale alle pagg. 9 e 10 del ricorso e, in particolare, la pec 8.10.2020, non riscontrata, con cui aveva chiesto la data del rogito e l'invio della bozza dell'atto, ben prima dell'invio da parte del Notaio nell'imminenza del rogito, fissato al 12.10.2020).

Sussistono, altresì, elementi da cui desumere, nei limiti di cognizione sommaria propri di questo giudizio, la mancata esecuzione delle manutenzioni ordinarie da parte della affittuaria.

, sul punto, si difende in modo contraddittorio in quanto dapprima sostiene di averle eseguite, e proprio su questi interventi avrebbe dirottato gran parte degli incassi, pur ridotti, determinando così la propria incapacità di far fronte ai canoni, salvo poi eccepire che si tratterebbe di interventi di straordinaria manutenzione spettanti alla ricorrente.

non ha nemmeno provato di aver provveduto alle manutenzioni ordinarie che le aveva contestato con le missive di cui ai suoi doc. 8 e 9, in quanto ha allegato documenti che o non ineriscono agli interventi sollecitati dalla ricorrente (riscaldamento, fognario, pompe di scarico, aspirazione polveri, addolcitore acqua, visionati "assieme" secondo la prima missiva ex doc. 8), o sono privi di valore probatorio.

Nessuno dei documenti allegati prova quel che vorrebbe: il doc. 12 è una assai generica relazione d'intervento relativa alla sostituzione di un soffiatore intestata a un indeterminato "hotel"; il doc. 13 è una fattura per la riparazione di un montavivande e ascensore; il doc. 14 un semplice preventivo; il doc. 15 la fattura per la sostituzione di un compressore per armadio frigo; i docc. 16 e 17 una fattura per controllo semestrale estintori, idranti e porte tagliafuoco; il doc. 18 una fattura per una cassetta di primo soccorso; il doc. 19 una fattura per la sostituzione di pezzi tra frigoriferi e produttori ghiaccio; il doc. 20 una fattura per la riparazione dell'ascensore; il doc. 21 una fattura per 4.314 € per interventi a un ventilatore e altre prestazioni che non si comprendono; il doc. 22 un attestato sulla conformità degli estintori nell'Hotel; infine, il doc. 23, che vorrebbe essere un riepilogo dei lavori di manutenzione eseguito, non reca alcuna firma, né si conosce da dove sia tratto e non attesta alcuna fattura o bonifico in sua esecuzione.

Inoltre, negli scritti difensivi si lamenta che le manutenzioni sarebbero state di competenza di , essendo straordinarie: ma nelle missive allegate, in cui l'affittante intimava a : la loro esecuzione anche a seguito di sopralluoghi con essa stessa (pec 15.10.2019), la resistente non ha mai contestato di dover eseguire quei lavori, che, per come la ricorrente li deduce, non sono di manutenzione straordinaria.

, soccombente, deve rifondere a le spese di lite della fase cautelare ante causam, liquidate ex D.M. 55/2014 ss. mm. ii. aggiornato dal D.M. 37/2018, sulla base del compenso medio dello scaglionamento di riferimento (indeterminato di media difficoltà) per procedimenti cautelari, comprensivo di tutte le fasi, tranne l'istruttoria, non espletata.

PQM

Il giudice, in accoglimento del ricorso *ante causam* ex art. 700 CPC proposto da _____ contro _____
iscritto al n. RG 9110/2020:

- ordina a _____ il rilascio a _____ del complesso aziendale _____
_____ sito in Sambruson di Dolo, _____, come identificato nel contratto d'affitto di
ramo d'azienda tra le parti in causa a firma Notaio _____ rep. _____ del _____ depositato presso
l'Ufficio Territoriale Entrate di Padova;

- condanna _____ a rifondere a _____ le spese di lite liquidate in €
4.455,00 per compensi ed € 286 per anticipazioni, oltre spese generali, IVA e CPA secondo la legge.

Si comunichi.

Venezia, 28.04.2021.

IL GIUDICE

Dott.ssa Tania Vettore

Ordinanza stesa col Dott. Edoardo Gaspari, MOT.