

**TRIBUNALE DI VELLETRI****Sezione civile**

Il Giudice,

a scioglimento della riserva assunta nella procedura rubricata al R.G. dell'anno 2015 col n. 5845, tra:

██████████ titolare dell'impresa individuale con omonima ditta e con codice fiscale ██████████, rappresentato e difeso dall'avv. Stefano Pichierri in forza di mandato alle liti in atti;

- *ricorrente*

██████████, con codice fiscale CLDPQL88T12D969X, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ in forza di mandato alle liti in atti;

- *resistente*

premesse

- che il ricorrente chiede in via d'urgenza, ex art. 700 c.p.c., ordinare la restituzione in suo favore dell'azienda ceduta in affitto al resistente, con contratto stipulato il 14 gennaio 2015, in ragione del perdurante inadempimento all'obbligo di pagamento dei canoni di affitto;
- che il ricorrente rappresenta, ad esplicazione delle ragioni della domanda, di non aver percepito i canoni di affitto a far data dal mese di maggio e che, all'art. 5 del contratto, le medesime parti avevano previsto il mancato pagamento di due mensilità avrebbe prodotto la risoluzione automatica del rapporto negoziale;
- che il resistente si costituisce contestando la domanda ed eccependo l'inammissibilità dello strumento d'urgenza azionato;

considerato

- che, come noto, l'emanazione di un provvedimento ex art. 700 c.p.c. presuppone la sussistenza sia del *fumus boni iuris*, ovvero di una situazione che consenta di ritenere probabile la fondatezza della pretesa in contestazione, sia anche del *periculum in mora*, vale a dire del fondato timore di subire un pregiudizio non altrimenti riparabile e non evitabile nel tempo necessario al normale corso processuale, con l'ulteriore conseguenza che la carenza soltanto di una delle suddette condizioni impedisce la concessione della misura cautelare;
- che infatti, in chiave d'esame dinamica, intanto è possibile dare corpo ad un ordine giudiziario fondato su un accertamento sommario, in quanto sussista il citato pericolo, non potendo altrimenti statuirsi in danno di una parte se non previa compiuta verifica istruttoria della sussistenza dell'altrui diritto e della sua lamentata lesione, nel rispetto delle garanzie processuali previste per il procedimento di cognizione, pena l'ovvia violazione dei generali principi ex art. 24 Cost. ed art. 6 C.E.D.U.;
- che l'irreparabilità del pregiudizio valga a giustificare l'accoglimento del ricorso ex art. 700 c.p.c. va intesa, secondo la più avvertita giurisprudenza di merito, non solo nel senso di irreversibilità del danno alla situazione soggettiva di cui si invoca la cautela - come accade nel caso tipico di minaccia ad un diritto a contenuto non patrimoniale - ma anche come insuscettibilità di tutela





piena ed effettiva della situazione medesima all'esito del giudizio di merito, in fatto rilevabile solo laddove l'istante abbia a disposizione strumenti risarcitori per la riparazione del pregiudizio sofferto ma gli stessi non appaiano in grado di assicurare una tutela soddisfacente completa, con conseguente "scarto intollerabile" tra danno subito e danno effettivamente risarcibile (cfr. Trib. Isernia, ord. 5 dicembre 2007; Trib. Torino, 22 dicembre 2000; Trib. Lamezia Terme, ord. 25 marzo 2011; Trib. Bari 30 marzo 2009 e Trib. Catanzaro 10 febbraio 2012);

rilevato

- che, in ossequio ai generali principi ex art. 2697 c.c., era onere del resistente dare prova del pagamento dei canoni, sicché, in mancanza di questa, deve assumersi per processualmente acquisito il suo inadempimento agli obblighi assunti con il contratto di affitto d'azienda per cui è causa (Cass. SS.UU. 13533/2001);

ritenuto

- che, in punto di ammissibilità del ricorso, risulta sussistere il requisito della sussidiarietà dell'azionato procedimento d'urgenza, teso al rilascio di azienda, non apparendo possibile l'esperimento di altri rimedi, quali il sequestro conservativo (non venendo in rilievo l'interesse del creditore alla conservazione della garanzia patrimoniale generica) o l'azione ex art. 658 c.p.c. (consentita, peraltro, solo in ordine ai contratti di locazione - quali non possono intendersi quelli d'esame in ragione dei noti criteri di cui in Cass. 4 febbraio 2000, n.1243 - e solo a fronte del "mancato pagamento del canone di affitto alle scadenze") e non potendo profilarsi una relazione di alternatività tra il rilascio ex art. 700 c.p.c. ed il sequestro giudiziario (si veda, sul punto, Tribunale Santa Maria Capua Vetere 20 ottobre 2011, a mente del quale, condivisibilmente, "il rimedio del ricorso all'articolo 700 c.p.c. per ottenere il rilascio dell'azienda concessa in affitto appare quello più funzionale ad assicurare la restituzione dell'azienda al proprietario nel più breve tempo possibile, al fine di consentirne la ripresa di una piena funzionalità ed operatività, obiettivi, questi, che non potrebbero essere assicurati da un provvedimento di sequestro giudiziario, di certo più idoneo alla conservazione del bene per impedirne deterioramenti, alterazioni o la sottrazione");

- che, viepiù alla luce della convincente teoria dei cd. vasi comunicanti, l'evidente fondatezza della domanda di rilascio ex art. 5 del contratto di locazione consente senza dubbio apprezzare il concreto *periculum in mora* al quale l'affittuario espone il ricorrente non provvedendo al pagamento dei canoni e, dunque, non fornendogli le provviste necessarie a scongiurare la domanda di rilascio dell'immobile da parte del proprietario del locale, con conseguente irreversibile perdita dell'avviamento commerciale;

- che le spese di lite debbono dunque essere poste in capo al resistente, ex art. 91 c.p.c.;

p.q.m.

- accoglie il ricorso e, per l'effetto, ordina a [redacted] l'immediata riconsegna al ricorrente [redacted] dell'azienda oggetto del contratto di affitto del 14 gennaio 2015;

- assegna per tale consegna termine ultimo al 20 settembre 2015 e, visto l'art. 614 *bis* c.p.c., dispone che il resistente sia tenuto a pagare in favore del ricorrente l'importo di € 100,00 per ogni giorno di ritardo;

- condanna [redacted] a rifondere il ricorrente delle spese di lite, liquidate in complessivi € 1.450,00 per compensi, oltre € 334,45 per spese, rimborso forfetario al 15%, i.v.a., se dovuta, e c.p.a.

Si comunichi.

Velletri, 1° settembre 2015

il Giudice
dott. Giuseppe Boccarrato





TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Civitavecchia, riunito in camera di consiglio, nelle persone dei sigg. Magistrati:

Dott.ssa Stefania CIANI Presidente

Dott.ssa Paola Romana LODOLINI Giudice

Dott.ssa Rossella PEGORARI Giudice rel.

ha emesso la seguente

ORDINANZA

nel procedimento iscritto al n. 2718 R.G. dell'anno 2016, e vertente

TRA

[REDACTED], in persona del legale rappresentante *p.t.*, elettivamente domiciliata in [REDACTED] alla [REDACTED], presso lo studio degli avv.ti [REDACTED] che la rappresentano e difendono, giusta procura in calce al ricorso *ex art.669 terdecies c.p.c.*;

RECLAMANTE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Roma, alla [REDACTED], presso lo studio dell'Avv. Stefano Pichierri, che lo rappresenta e difende unitamente all'abogado Riccardo Sperti con cui agisce d'intesa, giusta procura allegata al ricorso *ex art.700 c.p.c.*;

RECLAMATO

Avente ad oggetto: reclamo *ex 669 terdecies cod. proc. civ.* avverso il provvedimento emesso e depositato in data 7.07.2016 e comunicato in data 13.07.2016, nel procedimento n. 1690/2016 R.G.A.C.C., dal Giudice Designato presso il Tribunale di Civitavecchia.

* * * * *

Con ricorso *ex art.700 c.p.c.* depositato in data 11.05.2016, [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] al fine di sentire ordinare anche *inaudita altera parte*, in via immediata e d'urgenza, la riconsegna dell'azienda commerciale concessa in affitto.



In particolare il ricorrente esponeva e deduceva: di essere titolare di una azienda commerciale, avente ad oggetto l'attività di pizza al taglio, rosticceria, tavola calda e girarrosto che veniva esercitata in [REDACTED], loc. [REDACTED], all'interno di locali in proprietà della società [REDACTED] giusta contratto di locazione registrato il 16.11.2006; di aver concesso in affitto l'azienda all'[REDACTED] con contratto del 28.04.2014 della durata di due anni con scadenza al 1.05.2016 tacitamente rinnovabili salvo recesso; che la [REDACTED] aveva richiesto una riduzione del canone di affitto in data 8.09.2015 non accettata dalla concedente la quale, anzi, aveva diffidato l'affittuaria a sanare la morosità di euro 1.800,00 dichiarando al contempo di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa giusta art.13 del contratto; che il 22.10.2015 era stata effettuata comunicazione di disdetta del contratto a decorrere dal 1.05.2016 con invito al rilascio dei locali previa redazione dell'inventario dei beni aziendali; che il 27.04.2016 le parti avevano proceduto ad una verifica dei beni aziendali e la parte affittuaria aveva riconsegnato le chiavi del locale; che in data 2.5.2016 l'amministratore della [REDACTED] si era nuovamente introdotto nei locali con la giustificazione di dover ritirare taluni effetti personali, iniziando ad occuparli abusivamente e rifiutandosi di rilasciarli se non previo pagamento di talune somme non dovute; che, *in iure*, il contratto di affitto oltre che cessato per scadenza a decorrere dal 1.05.2016, doveva considerarsi risolto *ipso iure* in virtù della clausola risolutiva espressa, essendosi l'affittuario reso moroso nel pagamento del canone di affitto; che, malgrado ciò, i locali erano occupati abusivamente sin dal 1.05.2016 senza che ivi si svolgesse più alcuna attività commerciale, con grave nocumento per l'azienda e per l'immagine della stessa, gravemente deteriorata a causa delle vicende intercorse tra le parti.

Il Giudice designato, con decreto del 6.06.2016 emesso *inaudita altera parte* (in seguito ad un precedente decreto di rigetto) preso atto del sopravvenuto provvedimento amministrativo di sospensione dell'attività oggetto dell'azienda concessa in affitto, ordinava alla [REDACTED] la restituzione dell'azienda entro il termine di sette giorni dalla notificazione del decreto, fissando l'udienza per la comparizione delle parti dinnanzi a sé.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva il resistente il quale eccepiva l'inammissibilità del ricorso per difetto di residualità dell'azione cautelare intrapresa ai sensi dell'art.700 c.p.c., ed argomentando nel merito per l'infondatezza degli avversi assunti di cui chiedeva la reiezione, vinte le spese di lite da distrarsi in favore dei procuratori dichiaratisi antistatari.

Il Giudice designato, con ordinanza del 7.07.2016, confermava il decreto emesso *inaudita altera parte*, con condanna alle spese di lite secondo soccombenza.

Contro tale ordinanza il resistente proponeva reclamo.

Deduceva, segnatamente, il reclamante a sostegno dell'esercitato rimedio che il Giudice di prima istanza aveva obliato di esaminare l'eccezione sollevata in ordine al difetto di



residualità della tutela d'urgenza ex art.700 c.p.c.; indi nel merito riproponeva le argomentazioni già addotte in prime cure.

Disposta la notificazione dell'atto di reclamo e del decreto di fissazione dell'udienza di comparizione dinnanzi al Collegio, il reclamato si costituiva argomentando per l'infondatezza degli avversi assunti, di cui chiedeva la reiezione, vinte le spese di lite.

Indi, all'udienza del 22.09.2016, fissata per la discussione della causa, il Collegio riservava la decisione.

Con coeva ordinanza il Tribunale assegnava termine sino al 19.10.2016 al reclamato per depositare in formato cartaceo tutti i documenti allegati al ricorso introduttivo e depositati in via telematica, non essendo gli stessi visibili al Collegio.

La produzione avveniva mediante nota di deposito in Cancelleria il 19.10.2016.

Il reclamo deve essere rigettato, per le ragioni che si vanno ad esporre.

Ed invero, quanto al denunciato difetto di residualità dell'azione cautelare intrapresa per mancato esperimento della tutela tipica possessoria ovvero del sequestro giudiziario, si osserva che, alla luce del *petitum* e della *causa petendi* prospettate nel ricorso di prime cure (peraltro coerenti, sul piano degli effetti, con la futura ed eventuale azione di merito annunciata), l'istante ha inteso richiedere la tutela d'urgenza allegando in punto di *fumus boni iuris* la sussistenza dei presupposti normativi e contrattuali per l'accertamento giudiziale della cessazione del contratto per intervenuta scadenza in seguito a formale disdetta ovvero per la risoluzione dello stesso in virtù della clausola risolutiva espressa e, quanto al *periculum*, il pregiudizio grave ed irreparabile derivante dalla perdita del proprio avviamento commerciale e dal grave discredito e lesione della propria immagine commerciale.

Ciò posto, ritiene il Tribunale che il ricorso all'art. 700 c.p.c. sia nella specie ammissibile, posto che, come già rilevato in giurisprudenza (Trib. Teramo, 11.2.2010), *"lo strumento del provvedimento d'urgenza di cui all'art. 700 c.p.c. si distingue rispetto alla cautela del sequestro giudiziario disciplinato dall'art. 670 c.p.c. in quanto: a) consente al beneficiario della misura preventiva di disporre liberamente del proprio bene e, quindi, di sfruttarlo pienamente e senza alcun vincolo; b) permette di evitare l'instaurazione del giudizio di merito e mantenere, ciò nonostante, l'efficacia del provvedimento cautelare, come previsto dall'art. 669 octies comma 6 c.p.c., con il beneficio ulteriore di non ostacolare la negoziazione del bene con terzi, che non saranno preoccupati dalla pendenza di un giudizio vertente su quel bene. Conseguentemente il provvedimento di rilascio immediato dell'azienda ex art. 700 c.p.c. rispetto al rimedio di cui all'art. 670 c.p.c. può garantire al meglio le esigenze aziendali nel loro complesso, sia sul piano produttivo che su quello concorrenziale"*.



Ed invero, il pregiudizio dedotto dalla parte ricorrente può essere prevenuto ed evitato solo assicurando, in via provvisoria ed urgente, al proprietario dell'azienda la concreta possibilità di gestione ed "utilizzazione proficua" del complesso aziendale di pertinenza. Per converso, analogo risultato non potrebbe essere conseguito con il rimedio tipico del sequestro giudiziario, attesi i vincoli ed i limiti gravanti a carico del custode.

Il sequestro giudiziario possiede, infatti, prevalenti funzioni conservative di tipo statico, che non sono adattabili alla dinamicità dell'esercizio di un'azienda, non attribuendo al ricorrente il godimento pieno ed immediato del bene e dando luogo, per converso, a costi e a situazioni (quali la nomina del custode, amministrazione e rendicontazione) non congrue rispetto alle esigenze di tutela manifestate nel caso di specie.

Inoltre, ancora da un punto di vista preliminare, parimenti è ammissibile un provvedimento cautelare atipico, a tutela del diritto al rilascio di un'azienda, quando non vi sia il titolo per la prosecuzione dell'occupazione per la scadenza ovvero la risoluzione contrattuale.

Infine, neppure può ritenersi esperibile la tutela possessoria, mancando qualsivoglia prospettazione della tutela del possesso ed ancor meno, come invece opinato dal reclamante, l'attivazione degli strumenti *-ordinari-* di cui al rito delle locazioni.

Vale inoltre osservare che del tutto impropriamente la parte reclamante deduce, a sostegno dell'eccezione difetto di residualità e con argomentazioni che permeano integralmente tutti gli atti difensivi al fine di sostenere l'infondatezza dell'azione cautelare, che il procedimento *ex adverso* intrapreso abbia ad oggetto "la restituzione dell'immobile ad esercizio aziendale" essendo evidente che altro è il contratto di locazione del locale ove si esercita l'azienda (stipulato con la società proprietaria dell'immobile "██████████" ed estraneo al *thema decidendum*) altro è l'affitto di azienda intesa come complesso di beni strumentali destinati all'esercizio dell'impresa.

Ne consegue che del tutto irrilevanti sono le allegazioni aventi ad oggetto la presunta riconsegna delle chiavi dell'immobile o la presenza nel locale da parte del legale rappresentante della ██████

Quello che conta accertare, sia pure nell'ambito del giudizio sommario tipico della presente fase, è il verosimile diritto del ricorrente alla restituzione dei beni facenti parte del complesso aziendale e la sussistenza di un pregiudizio irreparabile.

Quanto al *fumus boni iuris*, appare allo stato verosimile che il ricorrente, nell'instaurando giudizio di merito, possa conseguire una pronuncia di accertamento dell'intervenuta scadenza del contratto sin dalla data del 1.05.2016 per intervenuta formale disdetta inviata a mezzo raccomandata a/r il 22.10.2015 e ricevuta il 26.10.2015 giusta art. 4 del contratto di affitto



(v.all.1 del ricorso introduttivo), alla quale consegue evidentemente la restituzione del complesso aziendale.

Infine, per quanto attiene al requisito del *periculum in mora*, va sottolineato che l'eventualità di una disgregazione del complesso aziendale, con conseguente inevitabile dispersione dell'avviamento commerciale della clientela nel frattempo formatasi, appare ben verificabile nell'ipotesi in esame tenuto conto che per effetto della scadenza del contratto (peraltro non contestata dal reclamante) e della intervenuto provvedimento della ASL [REDACTED] di sospensione dell'attività per difetto dei requisiti igienico-sanitari e commercio di prodotti alimentari in cattivo stato di conservazione, si verrebbe a creare una paralisi nell'attività commerciale non facilmente ripristinabile.

Appare, quindi, sussistente il rischio che l'azienda, alla conclusione dell'instaurando giudizio di merito, non possa essere restituita nelle stesse condizioni in cui essa si trova.

Per le considerazioni sopra esposte il reclamo deve essere rigettato, con conseguente conferma dell'ordinanza del 7.07.2016 e condanna alla rifusione delle spese di lite secondo soccombenza.

Si deve dare altresì atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1-quater, del Testo Unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, così come inserito dall'art. 1, commi 17 e 18, legge 24 dicembre 2012 n. 228 ("Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013").

P.Q.M.

- 1. RIGETTA** il reclamo avverso l'ordinanza del 7.07.2016, depositata in pari data e comunicata il 13.07.2016, nel procedimento n. 1690/2016 R.G.C dal Giudice designato presso il Tribunale di Civitavecchia, che, per l'effetto, viene integralmente confermata;
 - 2. CONDANNA** la parte reclamante a rifondere le spese processuali in favore del reclamato liquidate in complessivi € 2.500,00 per compensi professionali, oltre c.p. e i.v.a., ove dovuta e rimborso forfettario come per legge;
 - 3. DA' ATTO** che, per effetto della odierna decisione, sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1-quater d.P.R. 115/2002, per il versamento dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1-bis D.P.R. 115/2002 a carico del reclamante.
 - 4. MANDA** alla Cancelleria per gli adempimenti di rito e le comunicazioni di competenza.
- Così deciso in Civitavecchia, il 17.11.2016

Il Giudice rel./est.



Dott.ssa Rossella Pegorari

Il Presidente

Dott.ssa Stefania Ciani

