

GIURE.IT



| | |
|----------|------------|
| Sent. n. | 213 |
| Dep. | 06/02/2014 |
| Pub. | 07/02/2014 |
| Cron. | 638 |
| Rep. | 534 |

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Cristina Ferrari, ha pronunciato – ai sensi dell’art. 281 *sexies* c.p.c. - la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N. 3798/2012 Ruolo Generale promossa

DA

C [redacted] E [redacted] S.R.L., in persona del legale rappresentante,
con il patrocinio dell’Avv. [redacted] S [redacted] come da mandato in atti;

attrice

CONTRO

G [redacted] R [redacted] S.R.L., in persona del legale rappresentante,
con il patrocinio dell’Avv. [redacted] V [redacted] come da mandato in atti;

convenuta

OGGETTO: “Contratto di locazione (uso non abitativo). Inadempimento”.

Visto l’art. 429 c.p.c. e considerato che la natura delle questioni controverse consente di procedere all’udienza odierna del 6 febbraio 2014 alla discussione orale della causa ed alla pronunzia immediata della sentenza con lettura del dispositivo e della concisa enunciazione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione;

Visti agli atti e le conclusioni precisate dalle parti come da verbale del 31.01.2014; definitivamente pronunciando nella causa promossa da C [redacted] E [redacted] S.r.l. nei confronti di G [redacted] R [redacted] S.r.l., così decide:

rilevato in fatto:

- che C [redacted] E [redacted] S.r.l. ha convenuto in lite G [redacted] R [redacted] S.r.l. e dedotto: di avere stipulato con la stessa contratto di affitto di azienda in data 16.12.09, avente ad oggetto il complesso aziendale sito in Reggio Emilia [redacted] n. [redacted] per l'esercizio di attività di albergo e ristorante; che, stante il mancato pagamento dei canoni relativi alla mensilità di dicembre 2011 e febbraio 2012 da parte di G [redacted] R [redacted] S.r.l., aveva escusso la fideiussione bancaria prestata da Banca [redacted] a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società affittuaria; che, a seguito di tale escussione, la Banca aveva comunicato di non essere intenzionata a rinnovare la garanzia alla scadenza; che, in ragione dell'inadempimento dell'affittante e del diniego del garante, aveva attivato la procedura di risoluzione ai sensi dell'art. 5 del contratto; che G [redacted] R [redacted] S.r.l. era morosa nel pagamento delle mensilità di canone ad eccezione di quella dell'aprile 2012, versata comunque con oltre venti giorni di ritardo; in forza dei precedenti assunti, C [redacted] E [redacted] S.r.l. ha chiesto di sentir pronunciare la risoluzione di diritto ex art. 1456 cod. civ. del contratto di affitto, essendosi avvalsa della clausola risolutiva espressa di cui al punto n. 5 del contratto, o, in subordine, per grave inadempimento della convenuta ex art. 1453 cod. civ., con correlate statuizioni restitutoria dei beni, di condanna al pagamento dei canoni scaduti e risarcitoria a norma dell'art. 1591 cod. civ.;

- che G [redacted] R [redacted] S.r.l. si è costituita per resistere alle domande, negando la sussistenza dei presupposti applicativi della clausola sub 5 del contratto di affitto di azienda e la gravità del proprio inadempimento legittimante la pronuncia costitutiva di risoluzione ex art. 1453 cod. civ.;

- che la causa è stata istruita unicamente mediante i documenti prodotti da A [redacted] S.r.l ed è pervenuta all'udienza odierna per la discussione orale e la pronuncia della sentenza;

rilevato in diritto:

- che la domanda di accertamento della risoluzione contrattuale di diritto spiegata da C [redacted] E [redacted] S.r.l. è infondata e da respingere;

- che essa è stata posta dall'attrice in relazione con la clausola sub 5 del contratto di affitto, la quale dispone che *"Il mancato rilascio della fideiussione di cui al precedente punto b, nei termini ivi previsti, è da considerarsi condizione risolutiva espressa del presente contratto"*;

- che il punto b) della clausola n. 5 attiene al rilascio, entro sessanta giorni dalla firma del contratto, di fideiussione bancaria di Euro 100.000,00 escutibile a prima richiesta dalla parte affittuaria;
- che, in adempimento alla succitata previsione, G. [REDACTED] R. [REDACTED] S.r.l. risulta avere tempestivamente e regolarmente rilasciato fideiussione bancaria di Euro 100.000,00 n. 13/84/00014 prestata da B. [REDACTED] e parzialmente escussa dalla affittante per Euro 84.700,00 a seguito del mancato pagamento da parte della debitrice dei canoni relativi alle mensilità di dicembre 2011 e febbraio 2012;
- che, alla luce dei precedenti dati, documentati dalla stessa società attrice, non può dirsi sussistente l'inadempimento della clausola, assunta come risolutiva espressa dalle parti al punto 5 del titolo negoziale da cui originano le domande di C. [REDACTED] E. [REDACTED] S.r.l.;
- che neppure merita accoglimento la domanda subordinata attorea, diretta ad ottenere sentenza costitutiva di risoluzione per inadempimento della affittuaria difettando la gravità dell'inadempimento di G. [REDACTED] R. [REDACTED] S.r.l. ex art. 1453 e 1455 cod. civ.;
- che la morosità di G. [REDACTED] R. [REDACTED] S.r.l. ammonta infatti ad Euro 10.573,55 fino alla data di consegna dei beni, avvenuta il 30.11.2012, somma incontestata dalla convenuta, derivante dalla seguente operazione (296.573,55 totale canoni dovuti – Euro 285.876,45 somme incassate dall'affittante) ed inferiore ad una mensilità di canone (Euro 42.000,00);
- che, in accoglimento della domanda di condanna proposta da C. [REDACTED] E. [REDACTED] S.r.l., G. [REDACTED] R. [REDACTED] S.r.l. deve essere dichiarata tenuta a corrispondere alla controparte la somma sopra indicata, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo, stanti la genericità ed indeterminatezza dell'indicazione attorea in punto di decorrenza interessi (dal dovuto al saldo nella memoria integrativa ovvero dalle singole scadenze in ricorso);
- che la pretesa risarcitoria avanzata dalla società affittante per la elevata somma di Euro 420.000,00 è priva di supporto in fatto e in diritto;
- che è indimostrato infatti un danno aggiuntivo patito dall'affittante rispetto a quello derivante dal mancato pagamento dei canoni locativi da parte dell'affittuaria;

Ge

- che non è riconoscibile un diritto al risarcimento di C [redacted] E [redacted] S.r.l. parametrato all'indennità di mancato preavviso prevista dall'art. 4 del contratto, atteso che quest'ultima attiene alla diversa ipotesi di recesso anticipato dal rapporto, espressione di un diritto potestativo riconosciuto ad entrambi i contraenti, non assimilabile all'ipotesi di inadempimento della parte per la quale operano le clausole risolutive espressamente previste in contratto ovvero le norme codicistiche in tema di risoluzione (art. 1453 e segg. cod. civ.);
- che l'indennità sostitutiva del preavviso, in quanto finalizzata a compensare il danno derivante al locatore/affittante dal mancato introito dei canoni per il periodo presumibilmente occorrente per instaurare un nuovo rapporto locativo, potrebbe riconoscersi esclusivamente per il minor periodo in concreto intercorso fra il recesso e la nuova locazione, dati la cui esistenza ed eventuale collocazione temporale non sono verificabili sulla base agli atti;
- che le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo sul valore dell'accolto, facendo applicazione dei criteri di cui al D.M. n. 140/2012 e tenendo conto delle sole fasi processuali effettivamente svolte (studio, introduzione e decisione);

P.Q.M.

- rigetta le domande di risoluzione del contratto di affitto di azienda, datato 16.12.09, proposte da C [redacted] E [redacted] S.r.l. ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. e, in subordine, per inadempimento della società conduttrice;
- dichiara tenuta e condanna G [redacted] R [redacted] S.r.l. al pagamento in favore di C [redacted] E [redacted] S.r.l. della somma di Euro 10.573,55 maturata fino al rilascio dei beni aziendali avvenuto il 30.11.2012;
- rigetta la domanda di risarcimento danni proposta da parte attrice;
- dichiara tenuta e condanna la società convenuta a rifondere a C [redacted] E [redacted] S.r.l. le spese processuali sostenute che liquida, sul valore dell'accolto, in Euro 2.600,00, di cui Euro 2.480,00 per compenso professionale, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Reggio Emilia il 6 febbraio 2014

Il Giudice

dott. Cristina Ferrari



4

Depositato nella cancelleria del Tribunale
di Reggio Emilia il 6.2.14

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Giovanni [redacted] [redacted]

