

14398/09 rg

TRIBUNALE DI FIRENZE

sezione seconda civile

I Collegio

composto dai seguenti magistrati:

dott	Alfonso Florio	Presidente
dott.ssa	Silvia Governatori	giudice
dott.ssa	Barbara Fabbrini	giudice relatore

riunito nella camera di consiglio del 30.11.2009, nel reclamo promosso dalla

Osteria di *sas di* i confronti di

ha emesso la seguente

ordinanza

IL CASO.it

Parte reclamante impugna un provvedimento emesso ex art 700 cpc dal giudice di *prime cure* con cui si ordinava alla Osteria il s.a.s. la restituzione al concedente dell'azienda denominata Osteria Il in Firenze via 12.

Preliminarmente nel ricorso per reclamo la s.a.s. lamenta la mancata notifica del provvedimento del giudice di *prime cure*, tuttavia non si comprende se con ciò intenda proporre specifico motivo di reclamo. In ogni caso osserva Il Collegio come, a seguito della modifica apportata dalla legge 80/05, il termine per reclamare le ordinanze cautelari è posto in via concorrente "dalla pronuncia in udienza ovvero dalla comunicazione o dalla notificazione se anteriore".

La reclamante non deduce la mancanza di comunicazione di cancelleria dell'ordinanza resa in primo grado cautelare dal Tribunale di Firenze in data 21.8.2009, e del resto la comunicazione della stessa risulta in atti, e pertanto alcuna notifica dell'ordinanza cautelare era necessaria.

Quanto al merito parte reclamante ripropone le stesse osservazioni in punto di rito e di merito già avanzate in primo grado.

In ordine alla pretesa inammissibilità del ricorso ex art 700 cpc per difetto di sussidiarietà, il Collegio non può che ripetere quanto già espresso nella gravata ordinanza: l'esperienza giurisprudenziale insegna che nella situazione sostanziale dedotta in giudizio, ossia la crisi del rapporto contrattuale di affitto

di azienda, possono teoricamente trovare spazio tanto la cautela tipica del sequestro giudiziario dell'azienda, quanto la cautela atipica della anticipazione degli effetti restitutori della emananda sentenza di risoluzione del contratto. Le due soluzioni infatti tendono a garantire differenti situazioni, atteso che la riacquisizione del compendio aziendale offre al concedente utilità ulteriori e diverse rispetto alla mera custodia o alla gestione temporanea dell'azienda, e pertanto può ritenersi che la tutela atipica per ottenere la restituzione dell'azienda può in astratto essere ritenuta ammissibile **IL CASO.it**

Nel caso di specie, la circostanza che la affittuaria, al di là delle ragioni addotte in compensazione ed ex art 1460 c.c. che poco sotto saranno esaminate, ha pagato solo le prime due mensilità per canoni di affitto, denota una grave difficoltà economica della stessa, difficoltà peraltro palesate anche dall'assegno andato protestato e dalla mancata esibizione della polizza assicurativa dovuta per contratto, e quindi manifesta una prevedibile impossibilità di gestione normale dell'azienda per cui è causa da parte della reclamante.

In ordine al *fumus* della pretesa cautelare, a prescindere dall'esistenza dei requisiti di risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa (il T. ha dichiarato che agirà per la risoluzione *de jure*, dimostrando di avere già attivata la stessa con raccomandata a/r del 22 luglio 2009, doc. 4 del fasc. primo grado di parte reclamata), in ogni caso questo Collegio condivide pienamente le conclusioni del giudice di prime cure in ordine alla valutazione della imputabilità e gravità dell'inadempimento della società affittuaria ed in specie:

a) non può essere dedotta in compensazione la somma versata a titolo di deposito cauzionale, che in ogni caso non sarebbe sufficiente a coprire la morosità notevolmente superiore all'importo versato a titolo di deposito cauzionale;

IL CASO.it

b) della pretesa inidoneità dell'azienda al momento della conclusione del contratto, non è stata offerta concreta prova. Inoltre l'affittuaria era a piena conoscenza dello stato mediocre dei locali e delle attrezzature, considerato che alla clausola 5 di contratto si legge che gli stessi sono consegnati "dalla concedente alla affittuaria in mediocre stato d'uso" e che nelle premesse del contratto si dà atto che proprio in relazione alle trattative intercorse dalle parti all'interno dei locali sarebbero stati eseguiti interventi relativi all'impianto elettrico, idrico, alle dotazioni strumentali. Pertanto al momento della sottoscrizione del contratto,

l'affittuaria era perfettamente a conoscenza dello stato dei locali e della attrezzatura, tanto che di tale conoscenza si faceva specifica menzione nel testo del contratto, e che la reclamata si impegnava espressamente anche ad eseguire di alcuni lavori. Pertanto non può la reclamante rivendicare l'esecuzione di tali lavori come inadempimento del concedente. Infine sempre sul punto il Collegio rileva come alla clausola 14) di contratto si preveda che ogni lavoro e miglioramento andrà a vantaggio del fondo del concedente senza obbligo di corresponsione di indennità.

IL CASO.it

Quanto al *periculum in mora* lo stesso è palesato dalla consistenza dell'inadempimento e delle modalità con cui lo stesso si è manifestato (asegni protestati) che rendono indifferibile la restituzione dell'azienda al concedente, il quale, in attesa della definizione del giudizio di merito verrebbe altrimenti a rischiare di perdere le potenzialità dell'azienda stessa nel caso in cui il dissesto economico dell'affittuaria conducesse alla chiusura dell'azienda stessa o comunque ad una forte contrazione dell'attività, come è prevedibile che sia.

Per quanto sin qui detto il reclamo va respinto con conferma della gravata ordinanza.

Per quanto attiene alle spese di lite le stesse seguono la soccombenza e vanno quindi poste a carico della parte reclamante con liquidazione come da dispositivo.

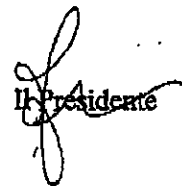
PQM

Rigetta il reclamo;

condanna la reclamante a rifondere al reclamato le spese del presente grado di giudizio liquidate in € per onorari, € per diritti, oltre rimborso spese generali iva e cap come per legge

così deciso nella camera di consiglio del 30.11.2009 su relazione della dott.ssa Fabbrini

si comunicati


Il Presidente

