

SENT. N° 3209/04
REP. N° 6242/04

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg. 69221/04

Promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED]

[REDACTED] presso lo studio dell'avv. Annalisa Sacchi, che la rappresenta e
difende per procura speciale alle liti in atti

Attrice

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED]

presso lo studio dell'avv. Luigi Massimiliano Lenzi, che la rappresenta e
difende per procura speciale alle liti in atti

Convenuta

In punto a: affitto d'azienda

1

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 15.10.2004 [REDACTED] deduceva che con contratto in data 23.12.2003 essa attrice aveva affittato a [REDACTED] l'azienda, costituita da un "bar - tavola fredda", sita in Milano p.zza V Giornate 6; che la convenuta si era resa gravemente inadempiente agli obblighi assunti, in quanto l'affittuaria aveva chiuso illegittimamente l'esercizio commerciale, violando così gli obblighi assunti all'art. 5 .1 del contratto e aveva cessato il pagamento dei canoni pattuiti a decorrere dal febbraio 2004.

Per tali motivi chiedeva pronunciarsi la risoluzione del contratto di affitto d'azienda per inadempimento dell'affittuaria, ordinarsi la restituzione dell'esercizio commerciale e condannarsi la convenuta al risarcimento dei danni subiti.

[REDACTED] si costituiva in giudizio eccependo che nel momento in cui le parti avevano stipulato il contratto di affitto d'azienda, [REDACTED] aveva già ricevuto un'intimazione di sfratto per morosità su iniziativa del proprietario dei locali, sottacendo la circostanza alla convenuta; che in effetti lo sfratto era stato convalidato ed eseguito nel mese di luglio del 2004 e da allora i locali erano tornati nella totale disponibilità del proprietario.

Ciò posto, formulava domanda riconvenzionale chiedendo pronunciarsi la risoluzione del contratto per inadempimento di [REDACTED] e

condannarsi l'attrice alla restituzione delle somme percepite per euro 19.150,00 e degli effetti cambiari versati all'attrice per il complessivo importo di euro 124.300,00 a decorrerre dal 15.1.2004 fino al 15.1.2009, oltre al risarcimento dei danni.

Il giudice disponeva il mutamento del rito, ex art. 447 bis c.p.c. ed assegnava alle parti termini perentori per l'integrazione degli atti difensivi.

Infine, espletate le prove orali articolate dalle parti, all'udienza del 12.3.2007 pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Risulta pacificamente dagli atti di causa (v. doc. 1 prodotto) che inizialmente le parti avevano stipulato un preliminare di cessione d'azienda, cui non aveva fatto seguito la stipula del definitivo in quanto vi era una riserva di proprietà in favore di un terzo soggetto.

E' emerso poi dalla deposizione del teste [redacted] (che aveva seguito le trattative tra le parti, quale mediatore immobiliare) che non potendo le parti stipulare il contratto definitivo di cessione d'azienda, in conseguenza del patto di riservato dominio, per non porre nel nulla l'operazione commerciale già conclusa, avevano stipulato un contratto di affitto d'azienda, di tal che la [redacted] aveva trattenuto la somma di euro

10.000,00 (già ricevuta a titolo di caparra confirmatoria) imputandola a deposito cauzionale.

Dal tenore delle pattuizioni contrattuali emerge poi che l'affittuaria si era impegnata al versamento dell'importo mensile di euro 2.100,00 quale corrispettivo per l'affitto dell'azienda.

Risulta tuttavia dalla ricevuta prodotta da parte convenuta (doc. 3) che la Musso aveva richiesto ed ottenuto il rilascio anticipato di effetti cambiari per il complessivo importo di euro 124.300,00 oltre alla consegna di due assegni per euro 4.400,00 ciascuno e di ulteriori euro 350,00 in contanti (cfr. il provvedimento di sequestro degli effetti cambiari, emesso dal Tribunale di Milano in data 10.3.2004, do. 6 fascicolo di parte convenuta).

Peraltro le prove testimoniali espletate hanno permesso di accertare che, una volta concluso il contratto di affitto d'azienda e nonostante il rilascio di effetti cambiari per l'importo di euro 124.300,00, l'attrice si era resa gravemente inadempiente agli obblighi assunti con il contratto de quo.

In particolare la clausola n. 2.3 del contratto dispone espressamente che *“la locatrice si impegna altresì a tenere indenne e quindi a manlevare la conduttrice da ogni e qualsiasi pretesa, richiesta, azione od altro, che fosse eventualmente avanzata e/o iniziata da terzi, per inadempienze imputabili ad essa o riconducibili, per qualsiasi ragione a data anteriore al termine iniziale di decorrenza del presente contratto”*.

Per contro è emerso inequivocabilmente dalle deposizioni dei testi [redacted] che il contratto di locazione inerente l'azienda de quo era già soggetto ad una procedura di sfratto per morosità nel periodo in cui le parti avevano stipulato il preliminare di affitto d'azienda. [redacted] si era impegnata (così come del resto emerge dal tenore della clausola n. 2.3 del contratto) a sanare la morosità arretrata con gli importi già ricevuti dalla [redacted]. Invece la morosità non era stata sanata, di guisa che lo sfratto venne convalidato ed i locali tornarono nella disponibilità del proprietario (cfr. in tal senso le concordi deposizioni dei testi [redacted] della cui attendibilità non può dubitarsi perché estranei alle parti).

Sostiene per contro parte attrice che la [redacted] fosse resa per prima inadempiente agli obblighi assunti con il contratto di affitto d'azienda, omettendo di pagare la cambiale con scadenza febbraio 2004 e poi quelle successive.

Peraltro in senso contrario occorre osservare che, come risulta dagli stessi documenti nn. 27 e 28 prodotti da parte convenuta, relativi alla procedura di sfratto per morosità, tale procedimento era stato instaurato in data anteriore alla sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda, posto che l'udienza di convalida di sfratto si era già tenuta il 15.12.2003. Nel corso dell'udienza il procuratore del locatore aveva insistito per la convalida dello sfratto, persistendo la morosità, ma il procedimento era stato

differito al 23 marzo del 2004, proprio al fine di permettere la sanatoria della morosità; all'udienza successiva, non essendo stata sanata la morosità (nonostante gli impegni in tal senso assunti dalla [REDACTED] venne emesso il provvedimento di convalida di sfratto.

Pertanto – nella valutazione dei rispettivi inadempimenti contrattuali – ciò che rileva non è l'antiorità del mancato pagamento della cambiale rispetto al provvedimento di convalida di sfratto, bensì la circostanza che la [REDACTED] sin dal dicembre del 2003 era inadempiente al pagamento dei canoni di locazione del locale e alla data del febbraio 2004 non aveva sanato la morosità, nonostante il preciso impegno in tal senso assunto con l'affittuaria, richiamato alla clausola n. 2.3. del contratto di affitto d'azienda.

Pertanto deve ritenersi che parte convenuta abbia legittimamente sospeso il pagamento del canone di affitto dell'azienda, in conseguenza del pregresso inadempimento di parte attrice.

Tale circostanza giustifica la pronuncia di risoluzione del contratto di affitto d'azienda per grave inadempimento di [REDACTED]

Considerato che il contratto di affitto d'azienda ha natura di contratto di durata, alla pronuncia di risoluzione del contratto, conseguono gli obblighi restitutori, gravanti sulla parte attrice dalla data di restituzione dell'azienda, con salvezza delle prestazioni già eseguite (così art. 1458 c.c).

Pertanto [redacted] deve essere condannata a restituire a [redacted] gli effetti cambiari con scadenza dal 15.1.2004 al 15.1.2009; per contro deve essere respinta la domanda di restituzione della somma di euro 4.750,00 in quanto versata nel periodo in cui il contratto aveva avuto effetto tra le parti; deve essere parimenti respinta la domanda di restituzione della somma di euro 4.400,00 portata da un assegno emesso sulla Banca Popolare di Bergamo, in quanto non andato a buon fine (v. doc. 4 fascicolo attoreo).

Infine deve essere respinta la domanda di restituzione della somma di euro 10.000,00 in quanto concernente il contratto preliminare di cessione d'azienda, estraneo all'oggetto del presente giudizio. Parte convenuta - d'altro canto - non ha formulato azione di ripetizione di indebito, deducendo il venir meno del predetto titolo contrattuale. Né può ritenersi che la somma di euro 10.000,00 sia stata versata a titolo di deposito cauzionale, in quanto nulla risulta in proposito dal contratto di affitto d'azienda.

Deve essere parimenti respinta la domanda di risarcimento del danno, formulata da parte convenuta perché non provata.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate nel complessivo importo di euro 4.566,82 (di cui euro 9,82 per spese, euro 1.167,00 per diritti, euro 3.390,00 per onorari) oltre iva e cpa segue la soccombenza.

P.Q.M.

7



Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Respinge le domande di parte attrice;

Dichiara la risoluzione del contratto di affitto d'azienda stipulato in data 22.12.2003 per inadempimento di [REDACTED]

Condanna [REDACTED] a restituire a [REDACTED] gli effetti cambiari di cui alle premesse per complessivi euro 124.300,00 scaduti e a scadere dal 15.1.2004 al 15.1.2009;

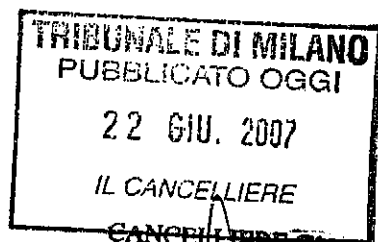
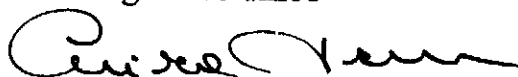
Respinge la domanda di restituzione della somma di euro 19.150,00;

Respinge la domanda di risarcimento dei danni;

Condanna [REDACTED] a rifondere le spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 4.566,82 oltre iva e cpa.

Milano 12.3.2007

Il giudice unico



CANCELLIERE CI
Caterina Dallara