

SENT. N° 5185/08  
REP. N° 4419/08

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 22738/06

Promossa da:

[REDACTED] e [REDACTED] elettivamente domiciliati in  
Milano, via Pierluigi da Palestrina n. 6 presso lo studio dell'avv. Antonio  
Cristallo, che li rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti  
unitamente al dr. [REDACTED]

Attori

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via Cesare  
Correnti 2 presso lo studio dell'avv. Fabio Botti, che la rappresenta e  
difende per procura speciale alle liti in atti

Convenuta

In punto a: risoluzione contratto d'affitto d'azienda

Conclusioni delle parti:

1

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 29.3.2006 la [REDACTED] e la [REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED] esponendo che con contratto in data 20.10.2004 parte attrice, in persona del suo legale rappresentante, [REDACTED] aveva stipulato due contratti preliminari di affitto d'azienda con la [REDACTED] relativi alle aziende [REDACTED] e [REDACTED] che le parti avevano pattuito il canone complessivo di euro 712.000,00 per l'affitto del ristorante ed il canone di euro 492.000,00 per l'affitto dell'azienda [REDACTED], da versarsi in rate mensili; che le parti avevano altresì pattuito ai punti 6 e 7 del contratto una clausola risolutiva espressa per l'ipotesi di mancato pagamento di due mensilità del canone.

Ciò premesso deduceva parte attrice che la convenuta aveva omesso il pagamento dei canoni d'affitto relativi alle mensilità di gennaio e febbraio 2006 e pertanto, in virtù della clausola risolutiva espressa pattuita dalle parti, assumeva che il contratto doveva intendersi risolto di diritto.

Per tali motivi parte attrice chiedeva dichiararsi la risoluzione di diritto dei contratti de quo e condannarsi la [REDACTED] al pagamento di tutti i canoni scaduti e a scadere oltre al risarcimento del danno.

Parte convenuta si costituiva in giudizio eccependo che i locali ove era ubicata l'azienda [REDACTED] erano affetti da gravi irregolarità

urbanistiche, acustiche ed igienico sanitarie; che il titolare dell'azienda [redacted] dopo aver acquistato in leasing gli arredi e le attrezzature, non aveva più versato le rate del contratto di leasing, raggiungendo un'esposizione debitoria di euro 240.000,00.

Ciò posto, deduceva parte convenuta di aver correttamente sospeso il pagamento dei canoni, ex art. 1460 c.c., in ragione degli inadempimenti contestati alla controparte.

Assumeva poi parte convenuta che i contratti d'affitto d'azienda stipulati dalle parti erano finalizzati all'acquisto delle aziende stesse da parte della [redacted] di guisa che nel caso di specie dovevano trovare applicazione le norme relative alla vendita con riserva di proprietà, di cui all'art. 1526 c.c.

Pertanto chiedeva respingersi la domanda di risoluzione dei contratti in virtù dell'eccezione di inadempimento, svolta da parte convenuta. In via subordinata riconvenzionale, chiedeva condannarsi parte attrice a restituire i canoni corrisposti alla data di risoluzione dei contratti, salvo l'equo compenso per l'uso della cosa e condannarsi inoltre parte attrice alla restituzione delle somme di euro 135.000 ed euro 30.000, versate in esecuzione delle clausole nn. 15 e 17 del contratto preliminare d'affitto oltre alla restituzione del deposito cauzionale. In ogni caso chiedeva condannarsi parte attrice al risarcimento dei danni patiti per

l'inadempimento del contratto d'affitto d'azienda in funzione traslativa della proprietà.

All'udienza di prima comparizione in data 3.10.2006 il giudice assegnava alle parti i termini di cui agli artt. 183 6° co. nn. 1,2 e 3 c.p.c.

All'esito, ritenuta la causa matura per la decisione, senza necessità di attività istruttoria, tratteneva la causa in decisione, dopo aver assegnato alle parti i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 24.1.2005 in adempimento del contratto preliminare del 22.12.2004 la [REDACTED] concedeva in affitto alla [REDACTED] a propria azienda, denominata "[REDACTED]" al canone complessivo di euro 712.000,00 da versarsi in rate mensili a far data dal 1.1.2005 al 1.12.2010.

Con il secondo contratto, stipulato in pari data la [REDACTED] concedeva in affitto alla [REDACTED] l'azienda denominata [REDACTED] al canone complessivo di euro 492.000,00, da versarsi ugualmente in rate mensili con la stessa decorrenza di cui sopra.

Ai punti nn. 6 e 7 dei contratti in esame le parti avevano espressamente pattuito una clausola risolutiva espressa del seguente tenore: " i contratti d'affitto potranno essere disdettati dal locatore [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ in qualunque momento anche prima della scadenza prevista in caso di mancato puntuale pagamento alla scadenza concordata di due mensilità del canone, consecutive o meno nell'arco di ogni anno, previa semplice comunicazione di disdetta da darsi a mezzo lettera raccomandata presso la sede della società".

Orbene, è pacifico tra le parti che la convenuta aveva omesso il pagamento dei canoni d'affitto relativi alle mensilità di gennaio e febbraio 2006, a cui nelle more del giudizio si era aggiunta la mensilità di marzo 2006, per il complessivo importo di euro 51.000,00 (si veda in tal senso le deduzioni dell'atto di citazione non contestate da parte convenuta).

E' altrettanto pacifico tra le parti che con missiva in data 2 febbraio 2006 parte attrice aveva comunicato all'affittuario la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa a causa del persistente inadempimento della convenuta (così doc. 2 in atti).

E' inoltre pacifico tra le parti, perché non contestato, che nel corso del giudizio la morosità della convenuta si è aggravata ed ammonta ad euro 132.000,00 per il 2006, euro 120.000,00 per il 2007, euro 18.000,00 per i primi due mesi del 2008.

Ciò posto, deve ritenersi che la fattispecie in esame realizza l'ipotesi di risoluzione di diritto del contratto d'azienda, ex art. 1456 c.c. in quanto all' inadempimento dell'affittuario ha fatto seguito la volontà del



concedente di avvalersi della clausola risolutiva espressa, pattuita dalle parti.

Né rileva, in senso contrario, l'eccezione di inadempimento, sollevata da parte convenuta.

Invero tale eccezione è idonea a paralizzare la domanda di risoluzione del contratto, sollevata da parte avversa, soltanto nei limiti in cui sussista proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti.

Nel caso di specie, tenuto conto che si verte in materia di affitto d'azienda, l'obbligazione principale dell'affittuario è rappresentata dal pagamento dei canoni d'affitto, conseguenti alla consegna dell'azienda.

Pertanto deve ritenersi, che l'affittuario non possa unilateralmente sospendere il pagamento dei canoni d'affitto, in quanto tale obbligazione rappresenta la prestazione principale, gravante sull'affittuario, connessa ed interdipendente a quella della controparte, di consegna dell'azienda locata.

Conseguentemente atteso che le eccezioni di parte convenuta sono dirette unicamente a contestare l'inesatto adempimento del concedente agli obblighi su di sé gravanti, deve ritenersi che tali eccezioni non siano idonee a giustificare la sospensione del pagamento dei canoni di affitto d'azienda, protrattasi fino ad oggi, in quanto la società convenuta ha continuato a godere ininterrottamente delle aziende locate.

Per tali motivi deve pronunciarsi la risoluzione di diritto dei contratti d'affitto d'azienda intercorsi tra le parti.

Alla pronuncia di risoluzione consegue l'immediata condanna di [REDACTED] a restituire le aziende ed i beni aziendali affittati, così come meglio specificato nei contratti d'affitto in atti. (la domanda di restituzione dell'aziende, pur non essendo stata espressamente formulata nelle conclusioni dell'atto di citazione, deve ritenersi implicitamente contenuta nella domanda di risoluzione dei contratti per inadempimento dell'affittuario).

Merita altresì accoglimento la domanda di condanna della convenuta al pagamento dei canoni d'affitto maturati fino ad oggi, per il complessivo importo di euro 270.000,00, oltre i canoni a scadere fino al rilascio, in quanto parte convenuta ha riconosciuto di aver sospeso il pagamento dei canoni a far data dal gennaio 2006 e di non aver più ripreso a versare i canoni pattuiti.

Circa la domanda subordinata riconvenzionale, formulata da parte convenuta, si osserva quanto segue.

La domanda di restituzione dei canoni corrisposti, formulata dalla convenuta, presuppone che il contratto debba essere qualificato come "vendita con riserva di proprietà", ex art. 1526 c.c. Al contrario il contratto stipulato dalle parti ha inequivoca natura di contratto d'affitto d'azienda, con patto d'opzione.

7



Conseguentemente al caso in esame non sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 1526 c.c. previste per la diversa ipotesi di vendita con riserva di proprietà.

Né ricorrono le condizioni per la restituzione dell'importo di euro 135.000, corrisposto in esecuzione delle clausole nn. 15 e 17 del contratto e dell'importo di euro 30.000 corrisposto in esecuzione della clausola n. 16 in quanto si tratta di somme versate in adempimento dei contratti d'affitto d'azienda.

Invece appare inesigibile il credito di euro 45.000,00 versato a titolo di deposito cauzionale, in quanto il diritto ad ottenere la restituzione dell'importo sorge soltanto al momento del rilascio dell'azienda.

Deve essere altresì respinta la domanda di risarcimento dei danni, formulata in via riconvenzionale, perché non provata nell'an e nel quantum debeatur.

Non ricorrono le condizioni neppure per il pagamento della penale, pattuita alla clausola n. 25 dei contratti inter partes, in quanto essa è stata pattuita soltanto in relazione all'esercizio del patto d'opzione.

Tenuto conto che l'inadempimento di parte convenuta al contratto d'affitto d'azienda impedisce l'esercizio del diritto di opzione (la clausola n. 40 del contratto dispone espressamente che [REDACTED] potrà esercitare il diritto di opzione esclusivamente dopo aver versato tutti gli importi

dovuti a [REDACTED] e [REDACTED] fino al 31.12.2008")

la domanda di versamento della penale deve essere respinta.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

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

Dichiara la risoluzione di diritto dei contratti d'affitto d'azienda intercorsi tra le parti e per l'effetto

Condanna la [REDACTED] a restituire immediatamente a [REDACTED] l'azienda sita in Milano, via Pietro Custodi n. 12 denominata [REDACTED]

Condanna la [REDACTED] a restituire immediatamente a [REDACTED] l'azienda sita in Milano, [REDACTED] denominata [REDACTED];

Condanna parte convenuta al pagamento dei canoni d'affitto d'azienda, maturati fino ad oggi, pari ad euro 270.000,00 oltre i canoni a scadere fino al rilascio;

Respinge le domande riconvenzionali di parte convenuta;

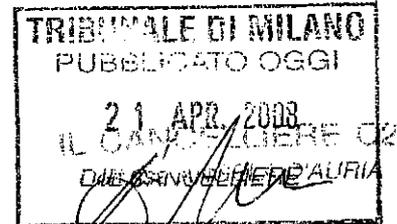
Condanna la [REDACTED] a rifondere le spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 13.647,00 (euro

492,00 spese imp., euro 3.155,00 diritti, euro 10.000,00 onorari) oltre iva,  
cpa e rimborso forf. 12,5%.

Così deciso in Milano il 18.4.2008.

Il giudice unico

*Ceri*



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, li 28 APR 2008



IL CANCELLIERE