

SENT. N° 2920/09  
REP. N° 2388/09

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 contestuale

A seguito di trattazione orale della causa ex art. 281 sexies c.p.c.

Nella causa civile iscritta al n. rg. 79565/06

Promossa da:

06695160151

██████████ rappresentato e difeso per procura speciale alle liti in atti

dagli avv.ti Grazia Quietì e Norberto Quietì

ricorrente

Contro

06017040967

██████████. rappresentato e difeso per procura speciale alle liti in

atti dall'avv. Nicola Buquicchio

resistente

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

Conclusioni delle parti

1

## MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato l'11.1.2007 e notificato in data 2.2.2007 [REDACTED] ha agito in giudizio nei confronti di [REDACTED] deducendo l'inadempimento della resistente al contratto d'affitto d'azienda, stipulato dalle parti in data 26.11.2003 con atto in autentica del Notaio [REDACTED], avente ad oggetto attività di palestra, centro estetico, solarium e centro benessere, esercitato presso l'immobile sito in Bollate, [REDACTED] comprensivo dei locali, dei macchinari e delle attrezzature, indicate nell'allegato C del contratto stesso.

In particolare parte ricorrente ha dedotto che a decorrere dal 2005 la [REDACTED] aveva interrotto il pagamento dei canoni d'affitto d'azienda, accumulando una morosità, alla data del 31.12.2007, di euro 98.860,56.

La resistente si è costituita in giudizio eccependo che i macchinari e le attrezzature affittate erano gravati da vizi e difetti che ne diminuivano gravemente l'efficienza e ha chiesto, pertanto, in via principale, il rigetto delle domande e, in subordine, la riduzione del corrispettivo in conseguenza dei vizi accertati.

Successivamente con provvedimento in data 12.3.2008 il giudice, in accoglimento del ricorso ex art. 700 c.p.c. proposto da [REDACTED], ha



ordinato alla resistente l'immediato rilascio dell'azienda e dei beni mobili e immobili che ne facevano parte.

Infine, ritenuta la causa matura per la decisione, senza necessità di attività istruttoria, all'udienza del 4.3.2009 ha pronunciato sentenza, dando contestuale lettura del dispositivo e della motivazione.

Ciò premesso, il Tribunale osserva quanto segue.

Parte ricorrente ha dedotto che alla data del 31.12.2007 il suo credito ammontava ad euro 98.860,56 e che alla data del rilascio <sup>del'azienda</sup> ~~del'immobile,~~ avvenuto l'8.4.2008, era pari a complessivi euro 118.809,06.

Per contro parte resistente ha eccepito di aver giustificatamente sospeso il pagamento dei canoni a causa di vari difetti di funzionamento degli impianti affittati.\*

Peraltro, tenuto conto che l'integrale sospensione <sup>del</sup> ~~nel~~ pagamento dei canoni d'affitto d'azienda costituisce un comportamento gravemente lesivo del sinallagma contrattuale, in quanto viene a ledere definitivamente la fiducia della controparte circa il puntuale adempimento degli obblighi contrattuali, ricorrono senz'altro le condizioni di cui all'art. 1455 c.c. che giustificano la risoluzione del contratto d'affitto d'azienda intercorso tra le parti.

Circa l'eccezione di inadempimento e la domanda di riduzione del corrispettivo, occorre considerare che parte resistente non ha offerto adeguato riscontro probatorio ai propri assunti difensivi.

In ogni caso le doglianze evidenziate da parte resistente, inerenti il malfunzionamento dei macchinari affittati, non appaiono di gravità tali da giustificare la riduzione del corrispettivo convenuto per l'affitto dell'azienda.

Pertanto, tenuto conto che il credito di parte ricorrente, maturato fino alla data del rilascio dell'azienda, avvenuto l'8.4.2008, non è sostanzialmente contestato, ricorrono le condizioni per pronunciare la condanna di parte resistente al pagamento della somma di euro 118.809,06 oltre agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Non trova giustificazione, invece, la domanda di pagamento dei canoni d'affitto d'azienda, maturati in data successiva all'8 aprile 2008, in quanto il rilascio dell'azienda ha determinato il venir meno del sinallagma contrattuale.

Parimenti deve essere respinta la domanda di risarcimento degli ulteriori danni, lamentati da parte ricorrente, perché non provati nel loro ammontare.

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:

U



Dichiara la risoluzione del contratto d'affitto d'azienda intercorso tra le parti per inadempimento della ██████████, dando atto che l'azienda, specificata in atti, è stata rilasciata in data 8.4.2008;

condanna ██████████ al pagamento dei canoni d'affitto maturati fino all'8.4.2008, pari ad euro 118.809,06 oltre agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

respinge la domanda di risarcimento dei danni;

condanna ██████████ a rifondere le spese di lite avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 5.992,82 (euro 147,82 ant., euro 222,00 spese, euro 1.623,00 diritti, euro 4.000,00 onorari) per la fase di merito ed euro 2.925,34 (euro 94,34 ant., euro 95,00 spese, euro 736,00 diritti, euro 2.000,00 onorari) per la fase cautelare, oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%.

Milano 3.3.2009

Il giudice unico



La presente copia è conforme all'originale  
per USO UFFICIO

Milano, 04 MAR 2008



IL CANCELLIERE  
██████████

