



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Pordenone, in persona del Giudice dott. Francesco TONON ha pronunciato *ex art. 429 comma 1 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.C. /2019 promossa da:

, (C.F.

elettivamente domiciliato in Sacile, Via Meneghini n. 3, con il patrocinio dell'avv. IONCOLI FEDERICO,

RICORRENTE

contro

, (C.F.

e

, (C.F.

elettivamente domiciliate in 33170 PORDENONE,
con il patrocinio dell'avv.

CONVENUTE

Letti gli atti di causa;

viste le conclusioni delle parti, come precisate a verbale all'odierna udienza e da



aversi qui per integralmente riportate;

letto l'art. 429 comma 1 c.p.c., come sostituito dall'art. 53 del d.l. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso *ex art. 447 bis c.p.c.* di data 21.10.201, nella qualità di proprietario del compendio aziendale sito a (PN) in

avente ad oggetto la somministrazione di alimenti e bevande, adiva il Tribunale di Pordenone, svolgendo plurime domande nel merito in via principale, alternata e subordinata, nei confronti della società

DI e precisamente: **“NEL**

MERITO IN VIA PRINCIPALE - Accertata e dichiarata la cessazione degli effetti, a far data dal 01.01.2019, del contratto di affitto d'azienda stipulato tra le parti in data 04.08.2009, in forza di atto di recesso del sig.

di data 28.02.2018, condannare la società e sas di

e la sig.ra nella sua qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile, alla restituzione dell'azienda descritta in atti e alla corresponsione a titolo di risarcimento danni, per occupazione e utilizzo illegittimo del compendio aziendale, della somma mensile di € 500,00 a decorrere dal 05.11.2019 alla riconsegna effettiva, oltre interessi di legge e rivalutazione monetaria dalla scadenza di ciascuna mensilità al saldo.

Con vittoria di spese ed onorari di Avvocato del presente procedimento. **NEL**

MERITO IN VIA ALTERNATA - Accertata e dichiarata la cessazione degli effetti, a far data dal 01.08.2019, del contratto di affitto d'azienda stipulato tra le parti in data 04.08.2009, in forza di atto di recesso del sig.

di data 28.02.2018, condannare la società e

e la sig.ra nella sua qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile, alla restituzione dell'azienda



descritta in atti e alla corresponsione a titolo di risarcimento danni, per occupazione e utilizzo illegittimo del compendio aziendale, della somma mensile di € 500,00 a decorrere dal 05.11.2019 alla riconsegna effettiva, oltre interessi di legge e rivalutazione monetaria dalla scadenza di ciascuna mensilità al saldo.

Con vittoria di spese ed onorari di Avvocato del presente procedimento. **NEL MERITO IN VIA SUBORDINATA** - Accertata e dichiarata la risoluzione del contratto di affitto di azienda stipulato tra le parti in data 04.08.2009, per grave ritardo nel pagamento di 14 mensilità di affitto da parte della società

_____ sas _____ e della sig.ra _____, nella sua qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile, condannare le predette resistenti alla restituzione dell'azienda descritta in atti e alla corresponsione a titolo di risarcimento danni, per occupazione e utilizzo illegittimo del compendio aziendale, della somma mensile di € 500,00 a decorrere dal 05.11.2019 alla riconsegna effettiva, oltre interessi di legge e rivalutazione monetaria dalla scadenza di ciascuna mensilità al saldo. Con vittoria di spese ed onorari di Avvocato del presente procedimento. **NEL**

MERITO IN VIA ULTERIORMENTE SUBORDINATA - Accertata e dichiarata la risoluzione del contratto di affitto di azienda stipulato tra le parti in data 04.08.2009, per grave ritardo nel pagamento dei canoni di affitto relativi alle mensilità di maggio, agosto, settembre ed ottobre 2019 da parte della società _____ e _____ sas di _____ C. e della sig.ra _____,

_____ nella sua qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile, condannare le predette resistenti alla restituzione dell'azienda descritta in atti e alla corresponsione a titolo di risarcimento danni, per occupazione e utilizzo illegittimo del compendio aziendale, della somma mensile di € 500,00 a decorrere dal 05.11.2019 alla riconsegna effettiva, oltre interessi di legge e rivalutazione monetaria dalla scadenza di ciascuna mensilità al saldo.



Con vittoria di spese ed onorari di Avvocato del presente procedimento. **NEL MERITO IN ESTREMO SUBORDINE** - Accertata e dichiarata la risoluzione del contratto di affitto di azienda stipulato tra le parti in data 04.08.2009, per impossibilità totale della prestazione intervenuta a seguito di dichiarazione di inagibilità resa dal Comune di (PN) in data 12.09.2019, condannare la società e sas di & C. e la sig.ra , nella sua qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile, alla restituzione dell'azienda descritta in atti. Con vittoria di spese ed onorari di Avvocato del presente procedimento. **IN OGNI CASO NEL MERITO** - Accertato e dichiarato che il sig. è creditore nei confronti della società e sas di e della sig.ra nella sua qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile, della somma di € 10.000,00, a titolo di indebita corresponsione ex art. 2033 c.c. della predetta somma in data 05.03.2019, condannare dette resistenti alla restituzione dell'anzidetto importo, ossia € 10.000,00, oltre agli interessi legali dal 05.03.2019 al 23.10.2019 e ai successivi interessi ex art. 1284, 4 comma c.c. dal 24.10.2019 (data di proposizione della domanda giudiziale) al saldo. Con vittoria di spese ed onorari di Avvocato del presente procedimento. **IN OGNI CASO NEL MERITO IN VIA SUBORDINATA** - Accertato e dichiarato che la società e di e la sig.ra nella sua qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile, hanno beneficiato di un ingiustificato arricchimento per € 10.000,00 per i fatti descritti in atti, condannare le predetti resistenti, ex art. 2041 c.c., ad indennizzare il sig. della somma di € 10.000,00, oltre agli interessi legali dal 05.03.2019 al 23.10.2019, ai successivi interessi ex art. 1284, 4 comma c.c. dal 24.10.2019 (data di proposizione della domanda giudiziale) al saldo e alla



rispettiva rivalutazione monetaria. Con vittoria di spese ed onorari di Avvocato del presente procedimento”.

Si costituiva in giudizio la società *DI* *A & C.*, (di seguito per brevità solo *DI*) in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, sig.ra *DI* che **contestava integralmente, in fatto ed in diritto**, quando dedotto da controparte nell’odierno ricorso, chiedendo il rigetto di ogni relativa domanda, e precisamente: *“rigettarsi le domande tutte, avanzate nel merito, in via principale, alternata e subordinata relative sia alla restituzione dell’esercizio pubblico bar “* *”, concesso in affitto alla società* *di* *”, dall’odierno ricorrente, sia alla richiesta dei relativi danni, in quanto infondate; - rigettarsi altresì la richiesta di restituzione della somma di € 10.000,00 a titolo di indebita corresponsione ex art. 2033 c.c. e art. 2041 c.c. poiché infondata; Con vittoria di spese e compensi di lite del presente giudizio”.*

A seguito dell’udienza del 24 gennaio 2020 il Giudice, sentite le parti e autorizzata la produzione documentale di parte ricorrente, ritenuta la causa già matura per la decisione, non ammetteva le prove come richieste dalle parti, e rinviava all’udienza odierna per la discussione con concessione di un termine alle parti per il deposito di note conclusive.

Nel termine indicato entrambe le parti depositavano note conclusive.

Preliminarmente si osserva che il rapporto tra le parti, iniziato con la sottoscrizione del contratto d’affitto d’azienda in data 4 agosto 2009 avanti al notaio *di*, ha presentato negli ultimi tempi delle irregolarità tanto nelle modalità di pagamento di alcuni canoni d’affitto (che sarebbero avvenuti in contanti per eludere l’imposizione fiscale secondo la tesi di parte resistente), quanto nella sopravvenuta mancanza dell’abitabilità dei



locali oggetto del contratto stesso a seguito del provvedimento (cfr. doc. 29 di parte ricorrente) del Comune di _____ di data 12 settembre 2019 prot. n. _____ a firma del Coordinatore d'Area arch. _____, e della successiva diffida di data 11 febbraio 2020 (cfr. doc. 37 di parte ricorrente).

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, si osserva che per giurisprudenza costante della Suprema Corte, infatti, **l'assenza del certificato di agibilità non è di ostacolo alla valida costituzione del rapporto locatizio e, in caso di utilizzazione del bene in concreto, non può legittimare la richiesta di risoluzione** del contratto (se non in caso di definitivo diniego dalla competente autorità amministrativa al relativo rilascio – cfr. Cassazione Civile, Sezione III, 22 dicembre 2010, n. 25798).

La responsabilità del locatore per i vizi della cosa, sebbene modellata sulla responsabilità per vizi nella vendita, possiede cioè una caratteristica peculiare: **la rilevanza del vizio emerge solo in quanto esso incida concretamente sul godimento del bene**, diminuendone o escludendone l'utilizzazione.

E dunque, **quando, come nel caso di specie, al conduttore non viene impedito lo svolgimento dell'attività, non può ravvisarsi alcun inadempimento in capo al locatore.**

Pertanto, in caso di affitto di azienda, l'affittuario è tenuto al pagamento del canone per il periodo nel quale ha, comunque, goduto dell'azienda nonostante l'inagibilità dei locali.

Fatta questa doverosa premessa, si osserva che in base alla documentazione dimessa dalle parti e al contegno extraprocessuale e processuale, anche con riferimento al procedimento *ex art. 700 c.p.c.* promosso dall'odierna parte ricorrente e poi dichiarato estinto per rinuncia, tenuto dalle parti in causa a questo Giudice appare allo stato fondata la sola domanda di



risoluzione per tardivo versamento dei canoni di maggio, agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre 2019, e per il mancato pagamento dei canoni di gennaio e febbraio 2020.

Si osserva che ai sensi dell'art. 2 del contratto (**cf. doc. 5 di parte ricorrente**), il canone di affitto deve pagarsi in via anticipata entro il giorno 5 di ogni mese, e che il mancato pagamento dopo 5 giorni dalla scadenza anche di una sola rata dell'affitto o eventuali oneri accessori, determina la risoluzione immediata del contratto con conseguente sfratto dai locali affittati, senza bisogno di diffida o di speciali atti a norma dell'art. 1456 c.c.

Si rileva, inoltre, che con il ricorso introduttivo è stata depositata una mail, inviata al difensore di parte convenuta in data 14 maggio 2019, con cui il ricorrente chiedeva la restituzione dell'azienda a seguito del tardivo versamento della mensilità di maggio 2019 (**cf. doc. 24 di parte ricorrente**): dal mese di maggio 2019 il ritardo nel pagamento del canone non trova più ragione nella asserita tolleranza del sig.

L'affittuaria ha corrisposto il canone di novembre '19 dopo 26 giorni dalla relativa scadenza (**cf. doc. 34 di parte ricorrente**), quello di dicembre '19 dopo 64 giorni dalla relativa scadenza (**cf. doc. 35 di parte ricorrente**) e, ad oggi, non risulta aver versato le mensilità di gennaio e febbraio 2020, per complessivi Euro 1.000,00 (**cf. doc. 35 di parte ricorrente**): circostanze queste non contestate dal patrocinio di parte convenuta, che a pag. 12 delle proprie note conclusive così replicava sul punto *“invocare la risoluzione contrattuale a causa del tardivo versamento dei canoni di maggio (6 giorni di ritardo e non 11), di agosto (3 giorni e non 8) di settembre (8 giorni e non 13) e infine di ottobre (12 giorni e non 17) del 2019, avvalendosi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c....”*.

I documenti, tra cui il doc. 35), depositati con le note conclusive, devono



ritenersi tempestivamente prodotti da parte ricorrente, trattandosi di documenti sopravvenuti, e, pertanto, pienamente ammissibili.

Il patrocinio di parte convenuta cercava di sminuire la portata dell'inadempimento della propria cliente con riferimento ai canoni di maggio, agosto, settembre e ottobre 2019, ma nulla deduceva sui successivi e ancor più rilevanti inadempimenti nel pagamento dei canoni d'affitto.

Appare, pertanto, documentalmente provato che il contratto d'affitto d'azienda stipulato tra le parti si è risolto a far data dal 14 maggio 2019 ai sensi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 2 del medesimo contratto, successivamente a tale data vi è stata una occupazione *sine titulo* da parte dell'affittuaria, e, pertanto, gli importi pagati dal giugno 2019 sino al dicembre 2019 sono da considerarsi come indennità d'occupazione.

Il principio generale più volte riaffermato in giurisprudenza è che il proprietario che agisce con l'azione di restituzione ha diritto al risarcimento dei danni derivante dall'occupazione senza titolo.

Quanto alla prova, la giurisprudenza è stata sempre incline in questo settore a riconoscere che il danno è "*in re ipsa*" (cfr. Cass. civ. Sez. III, 25 febbraio 2014, n. 4442; Cass. civ. Sez. III, 16 aprile 2013, n. 9137; Cass. civ. Sez. III, 6 novembre 2008, n. 26610; Cass. civ. Sez. III, 13 giugno 2008, n. 15995; Cass. civ. Sez. III, 8 maggio 2006, n. 10498; Cass. civ. Sez. II, 5 novembre 2001, n. 13630; Cass. civ. Sez. II, 7 giugno 2001, n. 7692 dove si afferma che il danno discende dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla sua natura normalmente fruttifera).

La liquidazione del danno ben può essere, in tal caso, operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cosiddetto danno figurativo, qual è il valore locativo del bene usurpato (cfr. Cass. civ. Sez. II, 17



novembre 2011, n. 24100 secondo cui la determinazione del risarcimento del danno può essere operata dal giudice, sulla base di elementi presuntivi semplici, con riferimento al valore locativo di mercato del bene; Cass. civ. Sez. II, 9 maggio 2011, n. 10153 e Cass. civ. Sez. II, 1 marzo 2011, n. 5028 che affermano che nell'ipotesi di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno è in *re ipsa* e che la determinazione nel *quantum* può essere operata facendo riferimento al cosiddetto "danno figurativo" e, quindi, al valore locativo del cespite usurpato).

La perdita della disponibilità del bene e l'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla sua natura normalmente fruttifera, effettivamente appaiono elementi piuttosto convincenti in ordine all'affermazione che il danno è in *re ipsa*.

Per tali motivi è ragionevole stabilire che la convenuta sia tenuta a pagare a favore della ricorrente a titolo di canone di occupazione la somma mensile stabilita per il canone di locazione, e cioè pari ad Euro 500,00.

Abbiamo accennato sopra alle irregolarità che hanno contraddistinto il rapporto tra le parti in causa, tra queste irregolarità vi è sicuramente il bonifico dell'importo di Euro 10.000,00 effettuato dal ricorrente . . . a favore della affittuaria in data 5 marzo 2019 con la causale "*versamento per infissi vetrine*".

Come osserva correttamente il patrocinio di parte convenuta è alquanto strano che il ricorrente, dopo pochi giorni dalla notifica del ricorso *ex art. 700 c.p.c.* un'asserita morosità di Euro 14.000,00, bonificasse la somma di Euro 10.000,00 per lavori di spettanza della proprietà, e, comunque, non ancora non solo realizzati, ma neppure programmati: i lavori verranno eseguiti alcuni mesi dopo, e precisamente nel luglio 2019, da una impresa individuata e pagata direttamente dalla proprietà, tra l'altro per un importo sensibilmente inferiore rispetto a quello oggetto del bonifico.



La ragione del bonifico risiede nel fatto che l'affittuaria, dopo aver ricevuto la notifica del ricorso d'urgenza, incontrava parte ricorrente facendoli presente che i canoni d'affitto dal dicembre 2017 al febbraio 2019 erano stati corrisposti in contanti, e, pertanto, non sussisteva alcuna morosità, minacciando di rivolgersi alla Guardia di Finanza per denunciare l'accaduto, così testualmente *".. alla Guardia di Finanza per riferire di tutti i pagamenti del canone effettuati in contanti a suo favore e dal medesimo non dichiarati"*.

Il ricorrente , preoccupato delle minacce di parte convenuta, provvedeva a bonificare l'importo di Euro 10.000,00, indicando una causale fittizia ossia "versamento per infissi vetrine": quale proprietario, infatti, bonificherebbe un importo simile, per lavori non ancora programmati e realizzati, ad una affittuaria, morosa nel pagamento di plurimi canoni d'affitto come dichiarato nel ricorso *ex art. 700 c.p.c.*

Non è un caso, poi, che l'affittuaria, ricevuto il predetto bonifico, provvedesse ad effettuare un bonifico dell'importo pari ad Euro 7.000,00 per regolarizzare il pagamento dei canoni, prima corrisposti in contanti al , a tal proposito si veda pag. 5) della comparsa di costituzione e risposta di parte convenuta laddove si afferma: *"a quanto appena affermato in merito alla questione degli infissi delle vetrine, va altresì aggiunto che, sempre nell'ambito del provvedimento d'urgenza, di fronte alla difficoltà di dimostrare il regolare pagamento dei canoni da parte della resistente dal dicembre 2017 al febbraio 2019, data l'avvenuta corresponsione in contanti senza il rilascio della ricevuta, la sig.ra ha opportunamente corrisposto, una seconda volta, le 14 mensilità di affitto, per l'importo di € 7.000,00. Si allega, a tal fine, la distinta di bonifico n. 00011787597 del 15.3.19 per € 7.000,00 (ns. doc. 4) con ordinante la sig.ra e beneficiario il sig. recante la causale " n.14 mensilità affitto"*.



Della somma bonificata pari ad Euro 10.000,00, l'importo di Euro 7.000,00 è da imputarsi a restituzione dei 14 canoni di locazione pagati in contanti dall'affittuaria al [redacted] e poi ribonificati dall'affittuaria a quest'ultimo, mentre la dazione del rimanente importo di Euro 3.000,00 rimane priva di alcuna causa, e va, pertanto, restituito al ricorrente.

Le spese del presente procedimento seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo ai sensi del D.M. n. 37/2018, evidenziando in particolare che nella presente causa non si rinvencono specifici elementi di personalizzazione che giustifichino il discostarsi dai valori medi.

P.Q.M.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

1) accertata l'intervenuta risoluzione del contratto d'affitto stipulato tra le parti in data 4 agosto 2009, per le causali di cui in motivazione, a far data dal 14 maggio 2019, condanna la società [redacted] di [redacted] e [redacted] nella sua qualità di socia accomandataria e illimitatamente responsabile, a rilasciare immediatamente il compendio aziendale sito a [redacted], avente ad oggetto la somministrazione di alimenti e bevande, e condanna le parti convenute, in solido tra loro, a corrispondere a parte ricorrente l'indennità per occupazione *sine titulo* del predetto compendio aziendale, pari ad Euro 500,00 mensili, a partire da gennaio 2020 sino all'effettivo rilascio;

2) condanna, per le causali di cui in motivazione, la società [redacted] e la sig.ra [redacted], nella sua qualità di socia accomandataria e di socia illimitatamente responsabile, in solido tra loro, a corrispondere a parte ricorrente la somma di Euro 3.000,00, oltre gli interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo;



3) rigetta le ulteriori domande come formulate da parte ricorrente nei confronti delle parti convenute per le causali di cui in motivazione;

4) condanna la società [redacted] e la sig.ra [redacted], nella sua qualità di socia accomandataria e illimitatamente responsabile, in solido tra loro a rifondere a parte ricorrente le spese legali del presente procedimento che si liquidano in Euro [redacted] per esborsi, e in Euro [redacted] per compenso, oltre ad I.V.A., C.N.P.A. e al rimborso delle spese forfettarie pari al 15% sul compenso *ex* D.M. n. 37/2018.
Così deciso in Pordenone, il 5 marzo 2020.

Il Giudice

- Dott. Francesco TONON -

