

N. R.G. 2016/64946



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **64946/2016** promossa da:

RESIDENCE SRL (C.F.) con il patrocinio dell'avv.
DANESI LUCA e dell'avv. BONASSO GIULIO (BNSGLI77R17E625X) VIA
MARRADI, 14 57126 LIVORNO; con elezione di domicilio in Via Marradi 14
57126 LIVORNO presso l'avvocato suddetto

RISTORAZIONE MILANO SRL (C.F.), con il patrocinio dell'avv.
Ottavia Ovatini con studio in Legnano , viale Macallè n. 3 e con elezione di
domicilio in presso lo studio dell'avvocato suddetto

ricorrente
resistente

Il Giudice dott. Caterina Spinnler,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 22.12.2016 ,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Il giudice , letti gli atti ed i documenti di causa, osserva:

La società Residence s.r.l. , sulla premessa di avere
concesso in affitto, con atto notarile stipulato in data 8.4.2010,
alla società Ristorazione Milano s.r.l. il ramo di azienda
avente ad oggetto attività di ristorazione e somministrazione di



cibi al pubblico , denominata " Cafè" , sito al piano terreno dello stesso immobile nel quale la società concedente esercita l'attività alberghiera, in via Calimero n. 3 a Milano, al canone annuo ad oggi pari ad euro 42.000,00 oltre IVA, ha proposto di ricorso ex art. 700 c.p.c. diretto ad ottenere l'immediata restituzione dell'azienda e, in subordine, il sequestro giudiziario, a norma dell'art. 670 c.p.c., dello stesso ramo di azienda.

A sostegno del ricorso ha allegato la grave morosità della società affittuaria, che ha corrisposto parzialmente il canone di locazione relativo al mese di aprile 2016 ed ha sospeso il pagamento dei canoni di affitto con decorrenza dal mese di maggio 2016 , accumulando al novembre 2016 una morosità di euro 27.620,00, cui si è aggiunto il canone di dicembre 2016 e l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di affitto di ramo di azienda, in forza di clausola risolutiva espressa (art. 14 del contratto) , azionata con lettera in data 21.11.2016. Ha individuato il *periculum in mora* nel rischio di dispersione dell'avviamento commerciale.

La resistente si è costituita in giudizio contestando la morosità ed affermando di avere corrisposto l'ulteriore somma di euro 6.000,00 e di avere eseguito lavori di manutenzione straordinaria della struttura e delle strumentazioni del ramo di azienda da portare in detrazione con il credito vantato dalla ricorrente , come da accordi verbali intercorsi tra le parti. Ha contestato gravi carenze della strumentazione dell'azienda , con particolare riferimento alla cucine, tali da giustificare la mancata corresponsione dei canoni di affitto. Ha eccepito la carenza del requisito del *periculum in mora* per non esservi prova alcuna del paventato azzeramento dell'avviamento commerciale.

Il ricorso è fondato e va accolto.



E' indubbia la sussistenza del *fumus boni iuris*, avuto riguardo alla grave morosità della società affittuaria, come sopra indicata, ed all'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di affitto di azienda, in forza di clausola risolutiva espressa (art. 14 del contratto di affitto di azienda), azionata dalla concedente con lettera raccomandata del 21.11.2016 (cfr doc. 4).

Quanto alla morosità, indicata dalla ricorrente in euro 27.620,00, si precisa che i documenti prodotti in fotocopia dalla società affittuaria dimostrano semplicemente l'integrale pagamento del canone di affitto relativo al mese di aprile 2016 - con un pagamento ulteriore rispetto a quanto indicato dalla ricorrente di euro 1.230,00 - ma non attestano il pagamento di canoni ulteriori, non costituendo prova di pagamento alcuno la fotocopia dei due assegni bancari da euro 2.000,00 ciascuno versata in atti, non risultando in alcun modo dimostrato l'incasso delle somme portate dagli anzidetti assegni.

Le contestazioni relative alle carenze della strumentazione dell'azienda, così come quelle relative all'esecuzione di interventi manutentivi straordinari, sono mere allegazioni, prive di ogni sostegno probatorio.

Con riferimento al *periculum in mora* si evidenzia che la stessa resistente denuncia una flessione del 20% dell'avviamento commerciale nel 2016 con riferimento all'anno precedente. Tale flessione coincide con la sospensione del pagamento dei canoni di affitto, essendo la morosità cominciata dal mese di aprile 2016, contestualmente al trasferimento di quote societarie, in precedenza di proprietà dei signori Longobardi Salvatore Giovanni e Soncin Marco, ai signori Russo Emanuele e Horyuk Svitlana (cfr doc. 5 di parte ricorrente).

La sospensione del pagamento dei canoni di affitto, in assenza di prova da parte della resistente di costi sostenuti per lo sviluppo del ramo di azienda, è una diretta conseguenza della riduzione



degli incassi e conferma indirettamente il decremento dell'avviamento commerciale.

Dunque il pericolo di una dispersione progressiva dell'avviamento commerciale nei tempi necessari all'espletamento del giudizio ordinario deve ritenersi concreto e dimostrato, quanto meno a livello di accertamento sommario proprio di questa sede.

Inoltre, anche sotto il profilo del danno strettamente economico, costituito dal mancato pagamento dei canoni, il grave inadempimento contrattuale e la condotta della società resistente, che ha sospeso il pagamento dei canoni a partire dal mese di maggio 2016 e che, neppure ha fronte della notificazione del ricorso ex art. 700 c.p.c. , ha effettuato pagamento alcuno , pur non avendo ragioni da opporre alla pretesa creditoria avanzata dalla ricorrente, dimostra l'incapacità patrimoniale dell'affittuaria di fare fronte ai propri obblighi contrattuali e dunque l'impossibilità per la ricorrente di recupero del credito all'esito della causa ordinaria.

In conclusione il perdurare della detenzione del ramo di azienda in capo ad un soggetto che ne ha ridotto l'avviamento commerciale e che non è in condizioni di adempiere agli obblighi contrattuali configura un danno irreparabile, che giustifica la concessione del provvedimento cautelare richiesto.

Per le ragioni esposte , deve accogliersi il ricorso ex art. 700 c.p.c. proposto dalla società Residence s.r.l. .

Le spese di lite vanno poste a carico della resistente, in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Visto l'art. 700 c.p.c. ordina alla società Ristorazione Milano s.r.l. , in persona del legale rappresentante Horyuk Svitlana, di riconsegnare immediatamente alla società Residence s.r.l. il ramo di azienda descritto nell'atto notarile



per Notaio Ajello del 8.4.2010 con contestuale ed immediata restituzione dei locali posti in Milano, via S.Calimero n. 3 ed identificati all'allegato A del predetto atto pubblico.

Condanna la resistente a rifondere alla società ricorrente le spese del giudizio, che liquida in euro 286,00 per spese ed euro 2.800,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Si comunichi.

Milano, 22 dicembre 2016

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

IL CASO.it

