

N. 5517/2020 R.G.A.C.



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
II SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in persona del Giudice Monocratico, dott. [REDACTED]
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24.7.2020 con concessione del
termine di gg 10 per note illustrative ed eventuale tentativo di transazione;
letti gli atti e i verbali di causa;
pronuncia la seguente

ORDINANZA

nel procedimento cautelare iscritto al n. r.g. 5517/2020

promosso da:

[REDACTED] S.R.L. (P.IVA: 07226990633) rappresentata e difesa dall'avv.to DE
ANGELIS ALESSANDRO (CF: DNGLSN87T27F839W), elettivamente domiciliata
in VIA ARMANDO DIAZ , 15 81031 AVERSA, presso lo studio del predetto
difensore.

PARTE RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] SPA (CF: 03846980286) rappresentata e difesa dagli Avv.ti
[REDACTED] del foro di Roma (C.F. [REDACTED] PEC:
[REDACTED] foro di Venezia (C.F.
[REDACTED] PEC: [REDACTED]
[REDACTED] del foro di Padova (C.F. [REDACTED] pec: [REDACTED]
[REDACTED] del Foro di Milano (C.F.



[redacted] [redacted]
elettivamente domiciliata presso lo studio dei predetti legali in Padova, Piazza
Eremitani 18.

PARTE RESISTENTE

FATTO e DIRITTO

Con ricorso depositato dinanzi a questo Tribunale in data 1 luglio 2020 la [redacted] srl chiedeva provvedimento ex art. 700 c.p.c. nei confronti di [redacted] spa, formulando le seguenti conclusioni:

“1) Ai sensi dell’art. 700 c.p.c., ordinare alla [redacted] s.p.a. (c.f. 03846980286) con sede in [redacted] (PD), in persona del legale rappresentante pro tempore, il rilascio immediato il ramo d’azienda concesso in affitto dalla [redacted] stabilendo contestualmente le modalità di attuazione del provvedimento ed una penale per ogni giorno di ritardo;

*2) Stabilire, ai sensi dell’art. 614 bis c.p.c., una misura coercitiva indiretta, pari ad € 305,00 (o altra maggiore o minor somma) per ogni giorno di ritardo nell’esecuzione del provvedimento, che sia pari all’importo stabilito al punto 10.4 del contratto di fitto “un’indennità per detenzione senza titolo del predetto ramo pari all’importo dell’ultimo corrispettivo mensile maggiorato del 50% (6.100*50%=9.150/30 giorni= € 305 giornalieri)”.*

A sostegno del ricorso l’istante esponeva quanto segue:

l’istante era nella disponibilità di un complesso edilizio ad uso commerciale sito in Orta di Atella [redacted] occupante una superficie di circa 20.000 mq;

all’interno di tale complesso aveva creato un’azienda costituita da un Centro Commerciale articolato in diversi rami di attività che potevano essere esercitati in maniera autonoma in ognuno dei locali del centro;

con scrittura privata del 3 settembre 2015 [redacted] srl concedeva in affitto il ramo d’azienda relativo al modulo area C della superficie di me 990 al fine di esercitare la attività di vendita al dettaglio di calzature pelletteria, articoli sportivi accessori ecc.



stabilendo un canone di affitto di euro 50.000 annui, da versarsi in rate anticipate il giorno 10 di ogni mese oltre ad un canone incentivo pari al 7% del fatturato annuo;

Dal mese di aprile 2020 la Pittarosso spa interrompeva il pagamento del canone di affitto a seguito dei provvedimenti governativi relativi all'emergenza pandemica COVID 19, avanzando richieste esose quali la liberazione dall'obbligazione di pagamento per tutto il periodo dell'emergenza, la automatica proroga del contratto per il medesimo lasso di tempo e la rimozione del canone fisso fino al 31.12.2020, salvo successiva rinegoziazione del canone;

sebbene la [redacted] con pec del 20 marzo 2020 richiedeva documentazione per valutare la proposta, la [redacted] non riscontrava la richiesta, venendo poi gli organi della [redacted] poi a saper la [redacted] versava in crisi finanziaria tanto da accedere alla procedura concordato in bianco con ristrutturazione dei suoi debiti nei confronti degli Istituti di Credito;

la richiesta di rilascio del bene in forza dell'art. 700 c.p.c., doveva ritenersi ammissibile nel caso di specie in quanto non contrastante con l'art. 51 LF e nemmeno contrastante con il principio di sussidiarietà;

il diritto alla restituzione trovava fondamento nel fatto che la [redacted] era gravemente inadempiente al suo obbligo di pagamento del canone di affitto, facendosi in subordine rilevare che il contratto era da ritenersi sciolto sulla base della previsione della clausola n. 4.4. del contratto (diritto di recesso in caso di sottoposizione di una delle parti a procedura concorsuale) ovvero ancora per risoluzione consensuale delle parti avendo operato tale scelta la [redacted] ex art. 169 bis LF;

il *periculum in mora* nel caso di specie era ravvisabile in quanto vi era un danno irreparabile derivante dal ritardo nella restituzione dell'azienda della quale con la detenzione indebita si riduceva il valore di avviamento commerciale.

In virtù di tanto la ricorrente insisteva nella formulate conclusioni di cui sopra.

Istaurato il contraddittorio, si costituiva [redacted] SPA la quale rilevava che [redacted] ammessa alla procedura dei concordato in bianco dal Tribunale di Padova



era stata autorizzata con decreto del 13 luglio 2020 a sciogliersi dal contratto di affitto con la [] srl. Inoltre rilevava che la [] aveva comunicato alla [] srl l'intenzione di sciogliere il contratto e che il 30 settembre 2020 avrebbe lasciato i locali. Si faceva rilevare, inoltre, come da bonifici allegati che la mensilità di giugno era stata pagata e che infine non sussisteva alcun *periculum in mora*.

Tanto premesso in fatto, il ricorso è fondato e merita accoglimento.

In diritto occorre brevemente premettere che caratteristiche peculiari del procedimento *ex art. 700 c.p.c.* sono la sussidiarietà e l'atipicità (mentre la strumentalità, in base alle recenti modifiche del codice di rito, risulta essere stata notevolmente affievolita). Tanto emerge, infatti, dal contesto letterale della citata norma, laddove è previsto, da un lato, che l'attivazione della tutela cautelare dalla stessa prevista è circoscritta testualmente "*fuori dei casi regolati dalle precedenti sezioni di questo capo*" — ossia, e più genericamente, quando non risultano utilizzabili altre misure cautelari — e, dall'altro lato, che i provvedimenti d'urgenza concretamente chiedibili ed ottenibili in base alla norma in esame sono "*quelli che appaiono, secondo le circostanze, più idonei ad assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione sul merito*".

Ancora sul piano dogmatico-generale va poi precisato che, nello specifico, la pronuncia di un provvedimento cautelare positivo (quale esso sia) presuppone la contemporanea sussistenza nella fattispecie concreta dei due presupposti declinati in via generale dallo stesso art. 700 c.p.c. e riassumibili con i concetti romanistici del c.d. *fumus boni iuris* (consistente nell'approssimativa verosimiglianza dell'esistenza del diritto di cui si chiede la tutela cautelare) e del *periculum in mora* (consistente nel timore fondato di un pregiudizio imminente ed irreparabile al quale il ritardo potrebbe esporre il diritto azionato in via cautelare). Cosicché, la complementarietà dei requisiti innanzi richiamati, impone, per la pronuncia di un provvedimento cautelare di natura positiva, l'accertamento circa la contemporanea sussistenza di entrambi.



Le spese seguono la soccombenza della parte resistente e si liquidano come in dispositivo, facendosi rilevare che non vi è prova del pagamento del contributo unificato da parte dell'istante.

p.q.m.

Il Giudice, ogni altra domanda, eccezione ed istanza disattesa:

in accoglimento dell'istanza proposta ex art. 700 c.p.c.,

- ordina alla resistente [redacted] restituzione immediata in favore della ricorrente [redacted] SRL del ramo di azienda di cui al contratto d'affitto di ramo aziendale del 3.9.2015 per autentica Notaio dr Giorgio Gottardo del 4 aprile 2017, rep. N. 60691, ed, in particolare dei locali di cui al modulo C, siti presso il Centro Commerciale [redacted]

- fissa a carico della resistente il pagamento, in favore della ricorrente, della somma di euro 305,00 per ciascun giorno di ritardo nel rilasciare l'azienda, a decorrere dalla data di notificazione del presente provvedimento;

- condanna [redacted] spa alla rifusione in favore della ricorrente delle spese di lite che liquida [redacted] oltre rimborso forfettario al 15%, Iva se dovuta e Cpa come per legge, con attribuzione al difensore, Avv. Alessandro De Angelis, dichiaratosene anticipatario.

Si comunichi alle parti costituite, a cura della Cancelleria.

Così deciso in Aversa, il 26.8.2020.

Il Giudice

(dott. [redacted])

