

N. R.G. 2391/2015



TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Calvaresi Carlo	Presidente
dott. Pocci Emilio	Giudice
dott. Foti Enza	Giudice Relatore

all'esito dell'udienza del 27.11.2015

nel procedimento per reclamo iscritto al n. r.g. 2391/2015 promosso da:

PUBLIODEON S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Nikolaus Suck e Savino Lolli, ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Ascoli Piceno, via San Giuliano n. 22, giusta procura depositata telematicamente;

RECLAMANTE

contro

DIOCESI DI ASCOLI PICENO, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Ferruccio Barone ed elettivamente domiciliata presso la Diocesi di Ascoli Piceno in Piazza Arringo n. 10/C giusta procura allegata alla memoria di costituzione nella presente fase del giudizio;

RECLAMATO

Ha emesso la seguente

ORDINANZA

Con ricorso ex art. 669 terdecies l'odierno reclamante chiedeva all'intestato Tribunale l'annullamento e/o la riforma dell'ordinanza cautelare ex art. 700 c.p.c. emessa dal giudice unico di Ascoli Piceno il 10.10.2015 e comunicata il 12.10.2015.

In particolare, spiegava il reclamante che la Diocesi aveva proposto ricorso ex art. 700 c.p.c. al fine di ottenere un provvedimento che ordinasse l'immediato rilascio dell'azienda denominata "Cinema Piceno" - affittata alla Publiodeon - essendo scaduti i termini contrattuali del rapporto ed avendo la stessa Diocesi l'immediata necessità di tornare nel possesso del complesso aziendale in vista dell'imminente Giubileo straordinario che si terrà nella città di Ascoli Piceno. Il Giudice unico,

Pagina 1

accoglieva il ricorso ed ordinava l'immediato rilascio del "complesso aziendale oggetto di causa mediante il rilascio degli immobili e la riconsegna dei beni mobili come descritti in contratto".

Avverso tale ordinanza Pubblideon s.r.l. proponeva il proprio reclamo spiegando che il ricorso ex art. 700 c.p.c. era da ritenere - *ab origine* - inammissibile ed improponibile per mancanza di residualità del rimedio. Infatti - in base alla ricostruzione dallo stesso fornita - il contratto ripassato tra le parti non poteva essere considerato un contratto di affitto di azienda ma un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, con l'evidente conseguenza che la parte avrebbe dovuto agire con il rimedio dell'azione di convalida di sfratto per finita locazione e non con lo strumento - proponibile solo ove l'ordinamento non appresta uno specifico rimedio - del ricorso ex art. 700 c.p.c. Inoltre, la corretta qualificazione del rapporto comportava che - in base alla normativa applicabile alla materia della locazione degli immobili urbani a fini commerciali - il contratto sarebbe ancora in essere, non potendosi invocare la scadenza. Contestava inoltre l'esistenza del *periculum* e chiedeva, pertanto, l'annullamento della richiamata ordinanza.

Si costituiva in giudizio la parte resistente, contestando in fatto ed in diritto quanto sostenuto dal ricorrente e chiedendo la conferma dell'ordinanza del giudice unico.

Ciò posto, il Collegio, all'esito della Camera di Consiglio del 27.11.2015

OSSERVA

Il reclamo va respinto e l'ordinanza del Giudice Unico confermata.

La lettura che il Giudice del cautelare ha fornito del rapporto contrattuale delle parti è corretta e, in tale sede, deve essere interamente confermata.

È evidente, infatti, che la parti, nella loro autonomia contrattuale, abbiano inteso concedere in affitto l'intero complesso aziendale. E ciò può agevolmente dedursi dalla semplice lettura del contratto intercorso tra le parti ove, oltre a parlarsi esplicitamente di "affitto", si dà atto dell'esistenza di un "adibita ad attività cinematografica, denominata Cinema Piceno" (cfr. all. 1 pag. 1 fascicolo resistente - fase cautelare). Alcun elemento emerge poi dal predetto accordo nel senso voluto dal ricorrente dal momento che l'immobile - a differenza di quanto dallo stesso sostenuto - è sempre posto in secondo piano nel sinallagma contrattuale avendo le parti posto maggiore attenzione all'intera attività - cinematografica - da svolgersi.

Diversamente opinando non si spiegherebbero le clausole contrattuali che vincolano l'affittuario a non proiettare determinate pellicole, così come non si spiegherebbe la clausola che accolla tutte le spese di gestione del cinema, utenze e personale in capo all'affittuaria ovvero l'ulteriore clausola per mezzo della quale l'affittuaria rinuncia al compenso per l'eventuale incremento dell'avviamento aziendale.



Pubbliodeon. Per giurisprudenza costante nulla osta a che un soggetto affitti la proprio azienda in caso di inattività della stessa ovvero di esercizio ad opera di terzi. Allo stesso non osta alla qualificazione di un complesso di beni quale "azienda" la circostanza per cui al fine di rendere "attiva" la stessa sia necessario apportare della modifiche al complesso di beni ovvero acquistarne dei nuovi.

Trattandosi di un "affitto di azienda", essendo scaduto il contratto l'8.5.2015 (cfr. all. 1 cit. art. 3), ed avendo la Diocesi inviato tempestiva diffida, il *fumus* deve ritenersi sussistente.

Ciò posto, anche per ciò che concerne il *periculum* ritiene questo Collegio di dover condividere le motivazioni già espresse dal giudice del cautelare.

Non rileva, a tal riguardo che la Diocesi non sapeva ancora, al momento della diffida, del Giubileo dal momento che il *periculum*, come noto, deve sussistere al momento della proposizione del ricorso.

Ed infatti la Diocesi ha rappresentato la necessità di riavere l'azienda essendo imminenti i preparativi per il Giubileo che inizierà l'8.12.2015. E' evidente, pertanto, come la gravità e l'irreparabilità del danno potrebbero essere arginate solo con un provvedimento cautelare che rimetta la resistente nel possesso del bene, al fine di utilizzarlo per l'accoglienza durante i giorni del Giubileo. È chiaro, infatti, nel caso che ci occupa che, il tempo necessario ad ottenere la richiesta tutela con un'ordinaria azione di merito, vanificherebbe del tutto l'attuale ed imminente esigenza della Diocesi Ascolana.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

Si da atto, inoltre, della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 c. 1 quater del d.P.R. 115/02 con la conseguenza che la parte reclamante è tenuta a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13 cit.

P.Q.M.

- rigetta il ricorso e per l'effetto conferma il provvedimento impugnato;
- condanna parte ricorrente alle spese della presente fase del giudizio che si liquidano in complessivi euro 2.000,00 oltre al 15% per spese generali Iva e Cpa come per legge;

Si da atto, inoltre, della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 c. 1 quater del d.P.R. 115/02 con la conseguenza che la parte reclamante è tenuta a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13 cit.

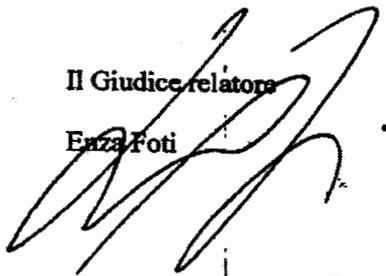
Ascoli Piceno, 4.12.2015

Pagina 3



Il Giudice relatore

Enza Foti

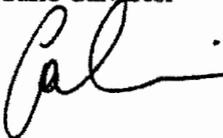


Il Funzionario Giudiziario
Paola Tomassini



Il Presidente

Carlo Calvaresi



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Visto, capenziato in cancelleria
- 4 DIC 2015
Il Funzionario Giudiziario
Paola Tomassini

