



www.medyapro.it
GIURISPRUDENZA

Tribunale di Verona, sentenza 02.02.2016

Tag: mediazione, tentativo effettivo, procedibilità.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI VERONA
TERZA SEZIONE CIVILE**

Il G.O.T. Carlo Favaro ha pronunciato la seguente

SENTENZA EX ART. 429 CPC

OGGETTO: Affitto di azienda

nella causa civile promossa con ricorso 05.08.2015

DA

G. G. S.N.C. DI P.M. E V. P. in persona del legale rappresentante pro tempore signor M. P. con sede legale in P. del G. VR ed elettivamente domiciliata in indirizzo telematico presso lo studio dell'avv. D.R. RICORRENTE

CONTRO

P. L. S.A.S. DI L. F.B. & C. in persona del l. r. signor L.F. B. con sede legale in C. ed elettivamente domiciliata in indirizzo telematico presso lo studio dell'avv. M. S. CONVENUTA

FATTO E DIRITTO

Trattasi di contratto di affitto di ramo di azienda 05.07.2013 avanti il dott. P.A. F. notaio in Valeggio sul Mincio relativo ad esercizio bar ad insegna L. Bar sito in P. del G. VR La ricorrente invoca la risoluzione espressa del contratto per violazione dell'art. 14 (contratti di assicurazione) e art. 15 (mancato pagamento del canone) come da comunicazioni inviate all'affittuaria il 11.06.2015 ed il 14.07.2015. La convenuta per converso rileva l'inattualità della invocata risoluzione attesa da

un lato la sussistenza delle garanzie assicurative e dall'altro l'assenza di eccezioni del convenuto in merito all'omesso pagamento determinato esclusivamente da carenza di liquidità. In primo luogo non può essere accolta la richiesta sanzione di decadenza per tardiva produzione della prova documentale, considerato che, per giurisprudenza prevalente, si tratta di prove precostituite oggetto di mera "produzione" e non di "ammissione". Nemmeno può essere accolta l'eccezione di **improcedibilità** della domanda di parte convenuta, determinata dall'assenza in sede di **mediazione** di un **effettivo tentativo di conciliazione**; le plurime forzature interpretative sul punto in recenti pronunce di merito appaiono incoerenti rispetto alla lettera della norma atteso che ex art. 5, 2 bis Dlvo 282010 la condizione di **procedibilità** "si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo" ed ex art. 8, 4 bis dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di **mediazione** discendono quali conseguenze unicamente la facoltà per il giudice di desumere argomenti di prova e, nel caso di mancata partecipazione ingiustificata, la condanna al versamento di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio. Quanto alla invocata risoluzione contrattuale, rileva che i contraenti hanno espressamente convenuto che il contratto si risolva in caso di mancato pagamento di un canone di affitto. Tale patto accessorio al contratto principale, "attribuisce al creditore il potere di far valere la risoluzione del contratto al verificarsi del fatto d'inadempimento convenzionalmente elevato a condizione risolutiva, dichiarando all'altro contraente che intende avvalersi della clausola risolutiva (art. 1456 c.c., comma 2). A tale stregua, da un canto, l'operatività della clausola non è rimessa alla valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento ex art. 1455 c.c., da parte del giudice; e, per altro verso, al verificarsi del fatto d'inadempimento previsto dalle parti la risoluzione del contratto non può essere dichiarata d'ufficio, ma solo se la parte nel cui interesse la clausola è stata inserita nel contratto dichiara di volersene avvalere" da ultimo Cass Civ. III, 192302015. Invero la ricorrente non chiede una sentenza di accertamento meramente dichiarativa della intervenuta risoluzione, ma di accertare la gravità dell'inadempimento. In tale prospettiva la valutazione dell'importanza dell'inadempimento deve tener conto dell'effettiva incidenza sul sinallagma contrattuale verificando se, in considerazione della mancata o ritardata esecuzione della prestazione, sia da escludere per la controparte l'utilità del contratto alla stregua dell'economia complessiva dello stesso; nel caso di specie va evidenziato che l'affittuaria ha omesso di versare il canone di € 2.500,00 da giugno 2015 ad oggi senza invocare inadempimento alcuno del concedente. La rilevanza dell'importo, la durata della mora ed il suo protrarsi in corso di causa consentono di accogliere la domanda di risoluzione. Non può trovare ingresso la domanda relativa alla penale prevista dall'art. 5 del contratto, da intendersi applicabile per il solo ritardo nel rilascio. Le spese seguono la soccombenza.

Il Giudice disattesa ogni altra domanda, eccezione e deduzione accertato l'inadempimento di parte convenuta, dichiara la risoluzione del contratto di affitto di ramo di azienda 05.07.2013 avanti il dott. P. A. F. notaio in Valeggio sul Mincio relativo ad esercizio bar ad insegna L. Bar sito in P. d. G. VR fissando per il rilascio il termine del 01.04.2016; condanna parte convenuta al pagamento, in favore della ricorrente, della somma di € 20.000,00 per canoni scaduti (giugno 2015 - gennaio 2016), ed al pagamento della somma di € 2.500,00 (a titolo risarcitorio) per ogni mensilità successiva fino alla data del 01.04.2016 nonché la somma di € 200,00 al giorno dal 02.02.2016 al giorno dell'effettivo rilascio, oltre interessi legali sulle singole mensilità dalla scadenza al saldo; condanna parte convenuta al pagamento in favore dell'attrice delle spese di lite che liquida in complessivi € 3.500,00, oltre a Iva e Cpa.

Verona, 02 febbraio 2016

Il Giudice Carlo Favaro