

N. 3536/2023 R.G.



**TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA**

SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **3536/2023**

tra

CURATELA FALLIMENTO F.P. di A.F.

PARTE RICORRENTE/ATTRICE

e

S.I. SRL

PARTE RESISTENTE/CONVENUTA

Oggi **9 gennaio 2025** alle ore 9.00 innanzi al dott. Luigina Tiziana Marganella, sono comparsi:

per parte attrice in sostituzione l'avv. G.D.B. è presente il dott. G.D.B. il quale si riporta alle conclusioni depositate in data 15.11.24 e chiede che la causa venga decisa  
nessuno compare per controparte

Il Giudice fa presente che si ritirerà in camera di consiglio per la decisione all'esito della trattazione delle ulteriori cause dell'odierna udienza e autorizza il predetto difensore ad allontanarsi, evidenziando che sarà data lettura della sentenza anche in sua assenza; tornato in udienza il Giudice dott.ssa L. Tiziana Marganella pronuncia *ex art. 429 c.p.c.* la seguente



## SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. **3536/2023** r.g.,

promossa da:

**CURATELA FALLIMENTO F.P. di A.F.** titolare della ditta individuale “F.P. di A.F.” (codice fiscale: ... - partita IVA: ...), in persona del Curatore Dott.ssa T.Z., corrente in ..., elettivamente domiciliata in ..., alla Via ..., presso lo studio dell’avv. G.D.B. che la rappresenta e difende giusta procura in atti.

RICORRENTE

contro

**S.I. S.R.L.**, con sede legale in ...,

RESISTENTE CONTUMACE

**OGGETTO:** risoluzione del contratto di locazione e risarcimento danni.

**CONCLUSIONI:** come in atti.

### Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

- 1) La CURATELA FALLIMENTO F.P. di A.F. titolare della ditta individuale “F.P. di A.F.”, in persona del Curatore Dott.ssa T.Z., in data 20.10.2023, presentava ricorso ex art. 447 bis c.p.c. nei confronti della S.I. S.R.L., formulando, per le ragioni di seguito meglio descritte, le seguenti conclusioni: “1) accertare e dichiarare, per le causali di cui in narrativa, che il contratto di locazione è venuto a risolversi in data 18.12.2019 in ragione della clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 10 dello stesso contratto e/o per il grave inadempimento della resistente; 2)condannare la medesima resistente al pagamento della penale di cui all'art. 10 del contratto di locazione nella misura di € 260.000,00 ovvero, in subordine, al risarcimento del danno da quantificare nella medesima misura, con aggiunta della rivalutazione monetaria e degli interessi; 3)condannare la resistente al pagamento ex art. 1591 c.c. della somma di € 42.500,00, pari al



corrispettivo dovuto fino alla riconsegna, e del maggior danno di cui alla penale da ritardo di cui all'art. 7 del contratto di locazione o nella diversa misura che risulterà di giustizia, il tutto con l'aggiunta della rivalutazione monetaria e degli interessi; 4) con vittoria di spese e competenze del giudizio.”

- 2) In punto di fatto, il ricorrente deduceva che il Curatore del FALLIMENTO F.P. di A.F., con contratto del 12/7/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il successivo 24/7/2018 al n° ... concedeva in locazione alla S.I. S.R.L., l'unità immobiliare ad uso di albergo, appartenente al compendio fallimentare sito in ..., alla Contrada .... (doc.ti nn° 2 e 3 fascicolo ricorrente) con canone mensile pari ad € 2.500,00 allo scopo di conservazione del bene nel periodo necessario ad effettuare la vendita all'asta, tanto che la durata della locazione era convenuta dal giorno 1.6.2018 e fino “all'ultimo giorno del mese successivo all'aggiudicazione dell'immobile locato a seguito di vendita giudiziaria effettuata dalla curatela fallimentare o nella procedura esecutiva n. 61/2014 Tribunale di Pescara, attualmente in corso” (art. 3 del contratto) ed il conduttore si impegnava a riconsegnare i locali alla scadenza “corrispondendo, in caso di ritardo,....una penale quantificata in € 300,00 (trecento/00) per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'immobile”(art. 7) vincolandosi altresì “a presentare domanda di partecipazione all'asta pubblica competitiva che sarà indetta dalla curatela, impegnandosi all'acquisto dell'immobile oggetto di locazione al prezzo non inferiore ad € 1.000.000,00 (unmilione/00)” (art. 10) e “Nella circostanza in cui tale impegno venisse disatteso (...) all'immediato rilascio dell'immobile.....Il conduttore sarà quindi obbligato a rimborsare alla curatela l'eventuale differenza tra l'importo di € 1.000.000,00...ed il minor prezzo di aggiudicazione, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno”.
- 3) A seguito della mancata presentazione dell'offerta di acquisto del bene da parte della conduttrice al sesto esperimento di vendita (doc.to n° 4) fissato al 18.12.19, giustificandosi su “alcune criticità relative allo stato di efficienza degli impianti di climatizzazione a servizio di ... Hotel, nonché degli impianti idrici, di condizionamento e di antincendio, come da relazioni tecniche e computi metrici commissionati ...a professionisti all'uopo incaricati. Tali criticità costituiscono dei veri e propri vizi che si riflettono in danni alla struttura stessa e che abbisognano di interventi urgenti per la loro riparazione”, seguirono nuovi esperimenti di vendita con aste



deserte, fino all'aggiudicazione dell'immobile da parte della D.S. Srl il 20.1.2021, in occasione del IX° esperimento d'asta, al prezzo di € 740.000,00.

- 4) Descritta in questi termini la condotta inadempiente della S.I. Srl, sia rispetto all'obbligo di partecipazione all'asta che alla presentazione dell'offerta di acquisto, la ricorrente traeva le conseguenze tracciate nelle proprie conclusioni, ridotte nella memoria conclusionale depositata in data 15 novembre 2024 nella misura che segue: “premesso di avere proposto distinte domande aventi ad oggetto: 1) l'accertamento di avvenuta risoluzione del contratto di locazione; 2) la condanna della resistente al pagamento della penale dell'art. 10 del contratto di locazione; 3) la condanna al pagamento di somme dovute ex art. 1591 c.c.; 4) la condanna al pagamento della penale da ritardo di cui all'art. 7 del contratto di locazione; ribadisce di rinunciare agli atti della domanda di cui al precedente punto 4), avente ad oggetto il pagamento della penale da ritardo di € 219.000,00 ex art. 7 del contratto di locazione, (...) Alla luce di quanto precede, l'esponente, insiste per l'accoglimento delle seguenti conclusioni: 1)accertare e dichiarare, che il contratto di locazione è venuto a risolversi in data 18.12.2019 in ragione della clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 10 dello stesso contratto e/o per il grave inadempimento della resistente; 2)condannare la medesima resistente al pagamento della penale di cui all'art. 10 del contratto di locazione nella misura di € 260.000,00 ovvero, in subordine , al risarcimento del danno da quantificare nella medesima misura, con aggiunta della rivalutazione monetaria e degli interessi; 3)condannare la resistente al pagamento ex art. 1591 c.c. della somma di € 42.500,00, pari al corrispettivo dovuto fino alla riconsegna, o nella diversa misura che risulterà di giustizia, il tutto con l'aggiunta della rivalutazione monetaria e degli interessi; 4)con vittoria di spese e competenze del giudizio.”.
- 5) La resistente, regolarmente citata, non si costituiva in giudizio e all'udienza del 21.03.24 il Giudice dichiarava la contumacia della S.I. S.R.L.; all'udienza del 09.01.2025 la ricorrente ribadiva le conclusioni riportate in atti e la causa veniva trattenuta a decisione.
- 6) La domanda merita di essere accolta secondo le argomentazioni che seguono.
- 7) La linearità degli eventi narrati e riscontrati con la documentazione versata agli atti consente di suffragare l'avvenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione tra le parti, per aver il conduttore mancato di adempiere all'impegno contrattuale di presentare domanda di



partecipazione all'asta entro il 17.12.2019, allorquando il prezzo base d'asta ammontava ad € 943.689,585 ( doc.to n° 4 fascicolo ricorrente).

- 8) La risoluzione merita di essere dichiarata per effetto della clausola risolutiva espressa prevista dal contratto, atteso che l'obbligo di assicurare la partecipazione della conduttrice alla gara nei termini enucleati nel contratto era stata la ragione determinante per la stipulazione della locazione.
- 9) Già nelle premesse il contratto dava atto d'essere stata autorizzata la locazione nella prospettiva della liquidazione dell'attivo fallimentare, tanto che la stessa durata della locazione era all'art. 3 convenuta dal giorno 1.6.2018 e fino "all'ultimo giorno del mese successivo all'aggiudicazione dell'immobile locato a seguito di vendita giudiziaria effettuata dalla curatela fallimentare o nella procedura esecutiva n. 61/2014 Tribunale di Pescara, attualmente in corso".
- 10) Inoltre, il dettato contenuto all'art. 7 (Consegna e conformità dell'immobile) consente di emarginare la denuncia di malfunzionamento degli impianti idrici e di climatizzazione sollevata dal conduttore pochi giorni prima dell'asta alla quale avrebbe dovuto partecipare, non solo perché generica e priva di riscontro, ma soprattutto in quanto in netto contrasto con quanto lo stesso conduttore aveva, in seno al contratto, dichiarato, ossia "di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti all'uso convenuto ed in buono stato di manutenzione, riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sullo stato di salute di chi li utilizza" così impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza "corrispondendo, in caso di ritardo, ...una penale quantificata in € 300,00 (trecento/00) per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'immobile".
- 11) È valida e pienamente efficace la clausola risolutiva espressa contenuta nel presente contratto di locazione con la quale le parti convengono che la eventuale inosservanza dell'obbligo di rispettare l'art. 10 (Impegno all'acquisto dell'immobile) che vincolava il conduttore "a presentare domanda di partecipazione all'asta pubblica competitiva che sarà indetta dalla curatela, impegnandosi all'acquisto dell'immobile oggetto di locazione al prezzo non inferiore ad € 1.000.000,00(unmilione/00)." avrebbe determinato "Nella circostanza in cui tale impegno venisse disatteso, (...) l'immediato venir meno della locazione, con conseguente obbligo all'immediato rilascio dell'immobile.....Il conduttore sarà quindi obbligato a rimborsare alla



curatela l'eventuale differenza tra l'importo di € 1.000.000,00...ed il minor prezzo di aggiudicazione, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno”..

- 12) Tale clausola, infatti, presenta un contenuto sufficientemente specifico e determinato, poiché riferita ad un'unica specifica e determinata obbligazione, distintamente individuata ed assunta a ragione sufficiente di risoluzione di diritto del contratto. (Cassazione civile, II sezione, 3 settembre 2021, n. 23879).
- 13) L'accertamento dell'inadempimento comporta l'avverarsi delle conseguenze previste dal comma 2 del mentovato articolo 10, secondo il quale, alla risoluzione di diritto della locazione alla data del 18.12.2019, avendo l'affittuaria mancato di adempiere all'impegno contrattuale di presentare domanda di partecipazione all'asta entro il 17.12.2019, si accompagna non solo l'obbligo all'immediato rilascio dell'immobile, privo di tutti gli arredi, le attrezzature e suppellettili che non sono oggetto del presente contratto d'affitto, ma anche il rimborso.
- 14) In aderenza al disposto contenuto dall'art. 587, secondo comma, c.p.c. che prevede a carico dell'aggiudicatario decaduto perché abbia omissso il versamento del saldo del prezzo, merita di essere riconosciuto il diritto della Curatela a conseguire il pagamento della somma di € 260.000,00, pari alla differenza tra l'importo dell'impegno all'acquisto (un milione di euro) ed il prezzo di aggiudicazione (€ 740.000,00), così come contenuto dalla clausola contenuta all'art. 10 del contratto di locazione, destinata ad operare in caso di inadempimento all'obbligo di presentazione della domanda di partecipazione all'asta pubblica da parte del conduttore conscio che la finalità della stipulata locazione transitoria fosse proprio il perfezionamento della vendita a mezzo di procedura pubblica liquidatoria.
- 15) A tal riguardo appare opportuno ricordare che “la penale di cui all'art. 1382 c.c., e cioè la prestazione che uno dei contraenti si è obbligato ad eseguire in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento dell'obbligazione principale, costituisce oggetto di un debito non di valore ma di valuta. Pertanto, ove a sua volta tale prestazione non sia eseguita o sia eseguita in ritardo, per essa sono dovuti – ricorrendone le specifiche condizioni – gli interessi moratori e l'eventuale ulteriore risarcimento del danno maggiore di cui all'art. 1224 c.c., a ciò non ostando l'effetto, proprio della clausola penale, di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore (ai sensi dell'art. 1382, ultima parte del



primo comma, c.c.), atteso che la penale, pur essendo obbligazione accessoria, ha una sua autonoma identità quale obbligazione pecuniaria, mentre la prevista limitazione del risarcimento attiene all'inadempimento o al ritardo nell'adempimento dell'obbligazione principale (come l'accordo circa la risarcibilità del danno ulteriore)" (Cass. civ., sez. lav., 24 giugno 1987, n. 5583; Cass. II, 16 marzo 1988, n. 2468; Cass. III, 8 aprile 1998, n. 3641; Sez. Un. 10 aprile 1995, n. 4126).

- 16) Ugualmente, a fronte della riconsegna del bene (all'aggiudicataria) solamente in data 06.09.2022 e che S.I. Srl ha comunque provveduto al pagamento nei confronti della curatela anche successivamente alla risoluzione di diritto del contratto fino al marzo 2021, deve essere riconosciuto il diritto della Curatela a vedersi corrisposto, ai sensi dell'art. 1591c.c., il danno per il ritardo nella restituzione del complesso alberghiero, nella misura pari a quella dei canoni mensili convenuti, per il periodo dall'aprile 2021 al settembre 2022 e così complessivamente € 42.500,00 (€ 2.500,00 X 17 mesi).
- 17) La somma dovuta a titolo di canone di godimento del bene occupato costituisce debito di valuta e pertanto non è oggetto di rivalutazione monetaria, salvo che non venga allegato un qualche elemento da cui desumere un maggior danno da ritardato pagamento, circostanza insussistente nel caso di specie.
- 18) All'accoglimento della domanda segue la condanna della resistente alle spese di giudizio, che seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo secondo i parametri minimi offerti dal DM. 55/14 (scaglione 260.001 fino a 520.000 euro) previa decurtazione della fase istruttoria di fatto non avvenuta.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- Dichiarare risolto il contratto di locazione del 12/7/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il successivo 24/7/2018 al n° ... alla data del 18.12.2019, in ragione dell'avveramento della clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 10 dello stesso contratto;
- condanna la resistente al pagamento della penale di cui all'art.10 del contratto di locazione nella misura di € 260.000,00, oltre accessori di legge;



- condanna la resistente al pagamento ai sensi dell'art. 1591c.c nella misura di € 42.500,00, oltre accessori di legge;

- Condanna altresì la parte resistente a pagare in favore della parte ricorrente le spese di lite, che liquida in complessivi € 6023,00, oltre al rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15% dei compensi, CAP e IVA come per legge.

Sentenza pubblicata mediante lettura in udienza.

Pescara, 9 gennaio 2025

Il Giudice  
dott. Luigina Tiziana Marganella

