



TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE
SECONDA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA

tra

Parte_1

RICORRENTE

e

CP_1

Controparte_2

RESISTENTI

Oggi **9 luglio 2026** ad ore **11.00** innanzi al Giudice dott.ssa Maria Filomena De Cecco e alla MOT dott.ssa Claudia Larinni, che redige il presente verbale, sono comparsi:

Per *Parte_1* 'Avv. FABIO CAPPELLETTI

Per i resistenti nessuno è comparso.

Il Giudice, rilevato che per i resistenti nessuno si è costituito, nonostante la tempestività e ritualità della notifica del ricorso introduttivo e del decreto di fissazione dell'odierna udienza, ne dichiara la contumacia.

Il Giudice invita il ricorrente a precisare le conclusioni e a discutere la causa.

L'Avv. CAPPELLETTI precisa le conclusioni come in ricorso, al quale si riporta, e rinunzia a presenziare alla lettura della sentenza.

Il Giudice

si ritira in camera di consiglio.

Il Giudice

dott.ssa Maria Filomena De Cecco

Successivamente il Giudice pronuncia l'allegata sentenza di cui dà lettura.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE
SECONDA SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice monocratico dott.ssa Maria Filomena De Cecco all'udienza del 9.7.2026 ha pronunciato ex artt. 429 e 447 *bis* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I° grado promossa da:

Parte_1 in persona della legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Cappelletti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Firenze;

RICORRENTE

contro

CP_1 in persona del legale rappresentante *pro tempore*;

Controparte_2 nella sua qualità di fideiussore;

RESISTENTI CONTUMACI

Oggetto: risoluzione contratto di affitto di azienda.

CONCLUSIONI

per parte ricorrente: precisa le conclusioni come nel ricorso (*“Accertare e dichiarare che il contratto di affitto di azienda stipulato in data 28 gennaio 2026 tra Parte_1 e CP_1 si è risolto di diritto in data 24 aprile 2026 per fatto e/o colpa della CP_1 per i motivi esposti in narrativa e per effetto della dichiarazione della ricorrente di volersi avvalere delle clausole risolutive espresse di cui agli artt. 3 e 12 del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.; - Per l'effetto, condannare la CP_1 in persona del suo legale rappresentante pro tempore, all'immediato e definitivo rilascio in favore della ricorrente dell'azienda “Villa Gaudia”, comprensiva di tutti i beni mobili e immobili che la compongono, libera da persone e cose; - Condannare la CP_1 e il Sig. Controparte_2 in*

*solido tra loro, quest'ultimo nei limiti della garanzia prestata ex art. 11 del contratto, al pagamento in favore di **Parte_1** della somma di € 56.730,00 a titolo di canone insoluto per il trimestre marzo-maggio 2026, oltre interessi legali dalla scadenza al saldo; - Accertare e dichiarare il diritto di **Parte_1** a trattenere la somma di Euro 50.000,00, versata a titolo di deposito cauzionale, a parziale soddisfo della penale dovuta ai sensi dell'art. 12 del contratto per la mancata consegna delle polizze; - Condannare la **CP_1** al pagamento, in favore della ricorrente, di un'indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 c.c., pari a € 509,59 giornalieri, a far data dal 25 aprile 2026 e sino all'effettivo rilascio dell'azienda, salvo il risarcimento del maggior danno da liquidarsi anche in via equitativa; - Condannare la **CP_1** al rimborso della somma di € 850,00 a titolo di risarcimento del danno per le spese notarili sostenute; - Ordinare al Conservatore del Registro delle Imprese competente l'annotazione dell'emananda sentenza. In ogni caso, con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio”).*

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Il 19.5.2026 **Parte_1** depositava ricorso volto ad ottenere la risoluzione, ex art. 1456 c.c., del contratto di affitto di azienda stipulato con **CP_1** il 28.1.2026 rep. n. 14108, racc. n. 10653, a rogito Notaio Dott. **Persona_1** di Firenze, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 30 gennaio 2026 al n. 3563 e iscritto presso il Registro delle Imprese (docc. 1 e 2), ed il conseguente rilascio dell'immobile.

A sostegno della domanda, parte ricorrente deduceva:

- che veniva pattuita una durata di 5 anni, con decorrenza dal 1.3.2026 (art. 2 del contratto);
- che il canone annuo veniva fissato in € 186.000,00 oltre IVA, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 46.500,00 oltre IVA ciascuna, con scadenza il primo giorno di ogni trimestre (art. 3 del contratto);
- che veniva inserita all'art. 3 del contratto una clausola risolutiva espressa, ai sensi della quale “*il mancato pagamento entro 5 giorni dalla scadenza di una singola rata, darà diritto alla parte affittante di risolvere il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., salvo il risarcimento dei danni*”;
- che il Sig. **CP_2** **Controparte_2** si costituiva quale fideiussore di **CP_1** per tutte le obbligazioni assunte con il contratto, sino all'importo massimo di € 100.000,00 (art. 11 del contratto);

- che la parte affittuaria si obbligava a stipulare e consegnare, entro il 1.3.2026, una polizza fideiussoria bancaria € 100.000,00 e una polizza assicurativa a garanzia dell'immobile e dell'azienda (art. 12 del contratto);
- che, ai sensi dell'art. 12, la mancata consegna di tali polizze entro i termini concordati avrebbe comportato la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., nonché l'applicazione di una penale di € 50.000,00;
- che la CP_1 si era resa gravemente inadempiente a tali obbligazioni, non provvedendo al pagamento della prima rata trimestrale del canone (€ 56.730,00 con IVA) e non stipulando né consegnando le polizze fideiussoria bancaria e assicurativa pattuite;
- di aver dunque comunicato, con PEC del 24.4.2026, la propria volontà di avvalersi delle clausole risolutive espresse degli artt. 3 e 12 del contratto, dichiarando il contratto risolto di diritto ex art. 1456 c.c.;
- di aver contestualmente intimato il pagamento del canone scaduto e della penale contrattuale, diffidando la CP_1 alla restituzione dell'azienda e convocandola dinnanzi al notaio per formalizzare la risoluzione del contratto e la riconsegna dell'azienda;
- che CP_1 non si presentava all'appuntamento fissato, rendendo impossibile la risoluzione bonaria della controversia;
- che ad oggi CP_1 occupa ancora l'azienda *sine titulo*, non avendo provveduto né al pagamento di quanto dovuto né alla restituzione del compendio aziendale, cagionando un pregiudizio economico e gestionale alla Parte_1

Parte ricorrente formulava altresì domanda volta a ottenere il pagamento della somma di € 56.730,00 a titolo di canone insoluto per il trimestre marzo-maggio 2026, oltre interessi legali dalla scadenza al saldo. Chiedeva inoltre di accertare e dichiarare il diritto a trattenere la somma di Euro 50.000,00, versata a titolo di deposito cauzionale, a parziale soddisfo della penale dovuta ai sensi dell'art. 12 del contratto per la mancata consegna delle polizze, nonché di condannare la CP_1 al pagamento di un'indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 c.c., pari a € 509,59 giornalieri, a far data dal 25 aprile 2026 e sino all'effettivo rilascio dell'azienda, salvo il risarcimento del maggior danno da liquidarsi anche in via equitativa, nonché il rimborso della somma di € 850,00 a titolo di risarcimento del danno per le spese notarili sostenute. La ricorrente proponeva infine istanza di ordinanza provvisoria di rilascio, ritenendo integrati i presupposti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*.

2. Il Giudice fissava l'odierna udienza per la comparizione delle parti e la discussione della causa con decreto del 25.5.2026, che il ricorrente provvedeva a notificare tempestivamente, assieme al ricorso introduttivo, alla parte resistente.

3. All'odierna udienza, alla presenza della sola parte ricorrente, il Giudice dichiarava la contumacia dei resistenti. Invitata a discutere la causa, parte ricorrente rassegnava le conclusioni sopra riportate. Il Giudice si ritirava in camera di consiglio, emettendo poi la presente sentenza.

4. La domanda di accertamento della risoluzione del contratto di locazione ex art. 1456 c.c., con condanna al rilascio, è fondata e va pertanto accolta.

5. Sussistono, infatti, tutti gli elementi costitutivi della fattispecie di cui all'art. 1456 c.c.

Com'è noto la clausola risolutiva ex art. 1456 c.c. attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per l'inadempimento di controparte senza doverne provare l'importanza.

Gli elementi costitutivi della fattispecie risolutiva ex art. 1456 c.c. sono: a) la esplicita e specifica menzione delle obbligazioni, inerenti a un contratto a prestazioni corrispettive, al cui inadempimento si intende ricollegare l'effetto risolutivo *ipso iure*; b) il verificarsi dell'inadempimento, che sia imputabile e colpevole; c) la dichiarazione della parte non inadempiente di volersi avvalere della clausola; d) la persistenza dell'inadempimento al momento in cui avviene tale dichiarazione, in quanto essa non potrà, in nessun caso, avere effetto se la controparte ha già adempiuto alle proprie obbligazioni contrattuali, anche se ciò è avvenuto oltre i termini previsti nel contratto per l'adempimento, atteso che fino a quando il creditore non dichiara di volersi avvalere della detta clausola il debitore può adempiere, seppure tardivamente, la sua obbligazione (Cass. 1995/4911).

6. Nel caso in esame la esplicita e specifica menzione delle obbligazioni al cui inadempimento si intende ricollegare l'effetto risolutivo *ipso iure* è contenuta negli articoli 3 (*“Il mancato pagamento del canone nel termine di cinque giorni dalla scadenza anche di una singola rata darà diritto alla parte affittante di ritenere risolto il presente contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, salvo il risarcimento dei danni”*) e 12 (*“A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte affittuaria si obbliga a stipulare e a consegnare alla parte affittante entro e non oltre la data di decorrenza del presente affitto, a pena di risoluzione del contratto e pagamento di una penale di euro 50.000,00, che non preclude la risarcibilità del danno ulteriore una polizza fideiussoria bancaria per l'importo di euro 100.000,00, esigibile a prima richiesta dalla parte affittante; una polizza fideiussoria per l'importo di euro 100.000,00 emessa per conto di Controparte_2 (...). Inoltre, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto la parte affittuaria si obbliga a consegnare polizza di assicurazione a garanzia dell'immobile e dell'azienda con primaria compagnia assicurativa a favore della parte affittante (...). La mancata consegna della polizza assicurativa nel termine previsto, così*

come la eventuale mancata consegna della polizza prorogata in caso di rinnovo, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto di affitto”) del contratto di affitto di azienda.

Peraltro, la **CP_3** rimanendo contumace, non ha addotto alcun elemento per ritenere detti inadempimenti incolpevoli.

7. Pur trattandosi di valutazione alla quale il giudicante in questa vicenda non è tenuto - in quanto la clausola risolutiva espressa ha proprio la funzione di dispensare la parte che se ne avvale di provare la gravità dell'inadempimento della controparte (cfr. Cass. Civ., Sez. III, Ord. n. 17603 del 5.07.2018) - va comunque evidenziato che l'inadempimento contestato è oggettivamente grave, tenuto anche conto dell'entità dell'importo, pari a € 46.500,00.

8. **Parte_1** ha dichiarato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa con comunicazione scritta a mezzo PEC (doc. 4) e l'art. 1456, comma 2, c.c. stabilisce che *“la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva”*. La circostanza si è verificata il 25.4.2026, ovvero nel momento in cui si è perfezionata la notifica a mezzo PEC, con la quale la ricorrente ha manifestato inequivocamente la volontà di avvalersi della menzionata clausola.

9. Deve pertanto essere dichiarata l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di affitto di azienda per cui è causa alla data del 25.4.2026, con conseguente condanna della affittuaria e di chiunque occupi l'azienda al suo immediato rilascio, libero e vuoto da persone e cose di loro proprietà, nella piena disponibilità dell'affittante, fissando per l'esecuzione la data del 20.7.2026, tenuto anche conto della contumacia di parte resistente.

10. Inoltre, stante l'inadempimento dell'affittuaria nel pagamento del corrispettivo, i resistenti devono essere condannati, in solido tra loro (il Sig. **CP_2** nei limiti della fideiussione prestata), al pagamento in favore della ricorrente dei canoni scaduti fino alla risoluzione del contratto, avvenuta il 25.4.2026, pari a € 56.730,00, corrispondente al canone del trimestre marzo-maggio 2026, IVA inclusa, oltre interessi, a cui deve aggiungersi, per applicazione analogica dell'art. 1591 c.c. al contratto di affitto di azienda (cfr. Cass. Civ. sez. III, 6/12/2024, n. 31257), l'indennità di occupazione pari ad a € 509,59 giornalieri, importo ottenuto dalla divisione del canone annuo (€ 186.000,00 annui) per 365, dal 26.4.2026 al rilascio dell'azienda.

11. Deve essere altresì riconosciuto il diritto della ricorrente a trattenere la somma già versata dalla resistente a titolo di deposito cauzionale, di importo pari a € 50.000,00, a soddisfo della penale prevista dall'art. 12 del contratto di affitto d'azienda in caso di inadempimento all'obbligo di consegna delle polizze, di pari importo.

12. Infine, deve essere rigettata la domanda di risarcimento del danno relativa alle spese notarili che **Parte_1** afferma di aver sostenuto in conseguenza della mancata partecipazione di [...] **CP_1** all'appuntamento fissato dinanzi al Notaio per il 7 maggio 2026. La ricorrente, infatti, non ha fornito adeguata prova dell'esistenza di una preventiva interlocuzione tra le parti né del raggiungimento di un accordo in ordine alla fissazione di tale appuntamento.

13. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, alla luce dei valori di cui al paragrafo 2 delle tabelle allegate al D.M. 147/2022, per le cause di valore compreso tra € 52.001,00 e € 260.000,00, tenuto conto dell'attività effettivamente svolta e della contumacia di parte resistente.

P.Q.M.

Il Tribunale di Firenze, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

DICHIARA risolto ex art. 1456 c.c. alla data del 25.4.2026 il contratto di affitto di azienda stipulato tra **Parte_1** e **CP_1** il 28.1.2026 rep. n. 14108, racc. n. 10653, a rogito Notaio Dott. **Persona_1** di Firenze, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 30 gennaio 2026 al n. 3563 e iscritto presso il Registro delle Imprese;

CONDANNA **CP_1** in persona del legale rappresentante *pro tempore*, e **Controparte_2** [...] in solido tra loro e quest'ultimo nei limiti della fideiussione prestata, al pagamento in favore di **Parte_1** della somma di € 56.730,00 a titolo di canone insoluto per il trimestre marzo-maggio 2026, oltre interessi legali dalla scadenza al saldo, nonché di € 509,59 a titolo di indennità di occupazione, per ogni giorno di illegittima occupazione dell'azienda fino al rilascio;

ORDINA a **CP_1** nonché a chiunque occupi l'azienda, all'immediato rilascio della stessa, libero e vuoto da persone e cose di loro proprietà, in favore di **Parte_1** fissando per l'esecuzione la data del 20.7.2026;

ACCERTA il diritto di **Parte_1** a trattenere la somma di € 50.000,00, versata a titolo di deposito cauzionale, a parziale soddisfo della penale dovuta ai sensi dell'art. 12 del contratto per la mancata consegna delle polizze;

RIGETTA la domanda di rimborso della somma di € 850,00 a titolo di risarcimento del danno per le spese notarili sostenute;

CONDANNA **CP_1** in persona del legale rappresentante *pro tempore*, e **Controparte_2** [...] in solido tra loro, a rifondere a **Parte_1** le spese del presente giudizio che

liquida in € 786,00 per esborsi e in € 7.100,00 per onorari, oltre rimborso forfetario per spese generali nella misura del 15% degli onorari, IVA e CPA come per legge.

Sentenza resa *ex* articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale.

Firenze, 9 luglio 2026

Il Giudice

dott.ssa Maria Filomena De Cecco

Provvedimento redatto con la collaborazione della MOT dott.ssa Claudia Larinni.