



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE PRIMA CIVILE

In persona del Giudice unico, dott.ssa Maria Stefania Picece, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 3118 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2021, di opposizione a decreto ingiuntivo, trattenuta in decisione all'udienza cartolare del 15 gennaio 2026 sulle conclusioni rassegnate dalle parti con note telematiche.

TRA

Parte_1 in persona del legale rappresentante *p.t.*, con sede in Salerno alla via Ludovico De Bartolomeis n. 11 (P. IVA *P.IVA_1*), rappresentata e difesa, in virtù di procura in calce all'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo, dall'avv. Vincenzo Crescenzo (C.F. *C.F._1*), PEC: *Email_1*

[...]

OPPONENTE

E

Controparte_1 (P. IVA *P.IVA_2*), in persona del legale rappresentante *p.t.*, con sede legale in Milano alla via Medici n. 2 e sede operativa in Salerno alla via Tiberio Claudio Felice n. 50, rappresentata e difesa nel presente giudizio dall'avv. Alessandro Citro (C.F. *C.F._2*), in virtù di procura speciale in calce alla comparsa di costituzione, PEC: *Email_2* *CP_2*.salerno.it.

OPPOSTA

NONCHÉ

Controparte_3, società costituita in Italia, con sede in Salerno alla via Tiberio Claudio Felice n. 50 (codice fiscale e numero d'iscrizione presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Salerno n. *P.IVA_3*, R.E.A. n. 460169), in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione *CP_4* nato a Napoli il 10 agosto 1986 (C.F. *C.F._3*), rappresentata e difesa dall'avv. Massimo Bonifacio (C.F. *C.F._4*), PEC: *Email_3*

TERZA INTERVENUTA

AVENTE AD OGGETTO

Opposizione a decreto ingiuntivo n. 499/2021; azione di pagamento; questioni in materia di obbligazioni e clausola compromissoria.

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Come da note telematiche per l'udienza cartolare del 15 gennaio 2026 da intendersi qui integralmente riportate e trascritte.

SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Con ricorso in data 25 febbraio 2021, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno e iscritto al R.G. n. 1597/2021, *Controparte_1* agiva in via monitoria nei

confronti di *Parte_1* al fine di ottenere decreto ingiuntivo per la somma di euro 91.456,68.

Assumeva che, con atto per notar *Per_1* del 19 ottobre 2018, *Controparte_1* aveva concesso in affitto a *Parte_1* il ramo di azienda sito nel centro commerciale *CP_1*, in Salerno alla via Tiberio Claudio Felice, costituito dal complesso organizzato di 16 unità immobiliari, categoria A, adibite ad attività di ristorazione, somministrazione e hamburgeria, comprensivo delle attrezzature specificamente indicate in contratto; che il canone era fissato in euro 28.080,00 per i primi due anni e in euro 31.200,00 a partire dal terzo anno di efficacia del rapporto, convenendosi in cinque anni la durata del rapporto, salvo rinnovo tacito in mancanza di disdetta nei 12 mesi precedenti; che era stabilita altresì la corresponsione dell'8% annuo sul fatturato, al netto dell'IVA, realizzato nell'anno di riferimento; che restavano a carico dell'affittuaria le spese relative alle imposte; che, a seguito di controllo contabile, era stata rilevata la grave inadempienza contrattuale dell'odierna opponente, concretizzatasi nel mancato pagamento del corrispettivo convenuto per l'importo portato da diciotto fatture allegate all'istanza monitoria, per un totale pari ad euro 91.456,68 a titolo di canoni ed oneri accessori, riferibili al periodo 13 maggio 2019 - 15 gennaio 2021.

Il Tribunale di Salerno emetteva il decreto ingiuntivo n. 499/2021 per gli importi richiesti e, successivamente, lo stesso veniva notificato.

Con atto di citazione, contenente anche domande riconvenzionali, *Parte_1* proponeva opposizione al decreto, ritenendolo infondato in fatto e in diritto, e concludeva chiedendo, in via preliminare, di non concedersi la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo e di annullare il decreto ingiuntivo n. 499/2021 per errore nella quantificazione della somma ingiunta; chiedeva, inoltre, di accertare la natura locatizia

del contratto del 18 ottobre 2018; nel merito, di dichiarare la risoluzione del contratto del 18 ottobre 2018 per eccessiva onerosità sopravvenuta e, per l'effetto, ai sensi degli artt. 1467 e 1458 c.c. e dell'art. 91 del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, disposta la restituzione del locale all'opposta, di dichiarare che nulla era dovuto da **Parte_1** a **[...]** **Controparte_1** in dipendenza del contratto e delle fatture azionate e, dunque, di revocare, annullare e dichiarare privo di effetti il decreto ingiuntivo opposto; chiedeva altresì di accertare e dichiarare l'inadempimento contrattuale di **Controparte_1** e, per l'effetto, di condannarla al pagamento, in favore di **Parte_1** della somma di euro 300.000,00, ovvero della maggiore o minore somma da determinarsi in corso di causa anche a mezzo di c.t.u.; nonché di accertare e dichiarare le migliorie e le addizioni effettuate da **Parte_1** e di condannare **Controparte_1** al pagamento, in favore di **Parte_1** di un'indennità di euro 150.000,00, ovvero della maggiore o minore somma da determinarsi in corso di causa anche a mezzo di c.t.u.; in via subordinata, di ridurre la somma dovuta da **Parte_1** da determinarsi anche a mezzo di c.t.u., con vittoria di spese e compensi di causa, con attribuzione al difensore dichiaratosi antistatario.

A fondamento della propria opposizione deduceva un erroneo calcolo nel conteggio delle fatture, assumendo che, rispetto alla somma ingiunta, dovesse essere scomputato l'importo di euro 11.700,00 versato, secondo la prospettazione di parte opponente, in costanza di rapporto; eccepiva che il contratto stipulato dalle parti fosse un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale e non di affitto di ramo d'azienda, con la conseguenza che nulla sarebbe stato dovuto alla concedente oltre i canoni di locazione pattuiti; eccepiva la risoluzione contrattuale per sopravvenuta eccessiva onerosità della prestazione *ex art. 1467 c.c.* a seguito della pandemia da Covid-19; eccepiva, infine,

l'inadempimento contrattuale dell'opposta e ne chiedeva il risarcimento dei danni subiti, quantificati in euro 300.000,00.

Il giudizio veniva iscritto al n. R.G. 3118/2021 innanzi al Tribunale civile di Salerno e assegnato alla cognizione della Prima Sezione civile.

Si costituiva con comparsa depositata il 20 luglio 2021 Controparte_1 contestando il contenuto dell'opposizione e chiedendone il rigetto, con conseguente conferma del decreto opposto; eccepiva l'improcedibilità e l'inammissibilità dell'opposizione per asserita insussistenza dello *ius postulandi* conseguente alla nullità della procura alle liti; in via pregiudiziale e subordinata, chiedeva che fosse rilevata l'operatività della clausola compromissoria di cui all'art. 30 del contratto di affitto di ramo d'azienda; chiedeva, altresì, che fosse disposto, ai sensi dell'art. 426 c.p.c., il mutamento del rito, assumendo l'erronea introduzione del giudizio con rito ordinario in luogo di quello previsto dall'art. 447-bis c.p.c.; eccepiva l'improcedibilità della domanda proposta in opposizione per il mancato preventivo esperimento della procedura di mediazione obbligatoria; domandava la concessione della provvisoria esecutività del decreto opposto ai sensi dell'art. 648 c.p.c.; nel merito chiedeva il rigetto dell'opposizione e delle domande riconvenzionali in quanto infondate e contrarie alle disposizioni contrattuali vigenti, con condanna *ex art.* 96 c.p.c. e al pagamento delle spese di lite, con distrazione in favore del procuratore antistatario.

Con comparsa depositata il 9 settembre 2022 si costituiva in giudizio anche [...]

Controparte_3, la quale, premesso che con contratto del 25 luglio 2022 Controparte_1 aveva ceduto alla stessa la proprietà del ramo aziendale consistente nel complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di centro commerciale e i crediti vantati nei confronti di Parte_1 dichiarava di

subentrare nella medesima posizione processuale della cedente, facendo proprie tutte le difese e le eccezioni già formulate.

Con ordinanza del 15 febbraio 2022 il Tribunale concedeva la provvisoria esecuzione del decreto opposto, invitando le parti ad una definizione bonaria della vicenda.

Parte opposta si faceva promotrice dell'instaurazione del procedimento di mediazione, rimasto senza seguito, al pari della proposta conciliativa formulata.

Disattese le istanze istruttorie formulate dall'opponente, con provvedimento reso all'esito dell'udienza cartolare del 15 gennaio 2026, il Giudice tratteneva il giudizio in decisione, assegnando i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione è ammissibile, essendo stata proposta nei termini di legge, e il contraddittorio risulta regolarmente instaurato nei confronti di tutte le parti costituite.

Va premesso che il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo non costituisce impugnazione in senso tecnico del provvedimento monitorio, ma introduce un ordinario giudizio di cognizione, nell'ambito del quale il creditore opposto conserva la veste sostanziale di attore ed è pertanto onerato di provare la fonte del proprio diritto e l'esatta entità del credito azionato, mentre l'opponente è tenuto ad allegare e dimostrare gli eventuali fatti estintivi, impeditivi o modificativi della pretesa.

In via preliminare deve essere esaminata l'eccezione di nullità della procura alle liti rilasciata da Parte_1 sollevata da parte opposta sul rilievo della mancata identificazione del legale rappresentante sottoscrittore.

L'eccezione non può essere accolta. Dalla documentazione successivamente depositata dall'opponente emerge infatti l'integrazione dell'originaria lacuna mediante specifica

indicazione del soggetto conferente la procura, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società, con produzione della visura camerale e di procura integrativa.

Tale integrazione, intervenuta nel corso del giudizio e prima della definizione della controversia, deve ritenersi idonea a sanare il vizio dedotto, con conseguente rigetto della relativa eccezione preliminare.

La controversia ha ad oggetto, per quanto rileva in questa sede, il credito azionato in via monitoria da *Controparte_1* cui è successivamente subentrata [...]

Controparte_3 quale cessionaria del relativo credito, nonché le eccezioni e difese dell'opponente spiegate in funzione del rigetto, totale o parziale, della pretesa creditoria.

La cessione del credito intervenuta in corso di causa non incide sulla legittimità del decreto ingiuntivo emesso su ricorso della creditrice originaria, dovendosi avere riguardo, a tal fine, alla situazione sostanziale e processuale esistente al momento della proposizione della domanda monitoria; essa comporta, tuttavia, il subentro di [...]

Controparte_3 nella titolarità del credito e nella posizione processuale della cedente ^{Con} *Controparte_1* per il prosieguo del giudizio.

* * * *

Quanto alla clausola compromissoria richiamata da parte opposta, deve osservarsi che il regolamento contrattuale devolve agli arbitri le controversie nascenti dal contratto, fatta eccezione per le azioni promosse dal concedente per il recupero dei propri crediti, le quali restano attribuite all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ne consegue che la cognizione di questo Tribunale sussiste in ordine alla domanda di pagamento proposta in via monitoria ed alle sole contestazioni dell'opponente rilevanti

quali fatti estintivi, impeditivi o modificativi della pretesa azionata, mentre le autonome domande riconvenzionali proposte da *Parte_1* in quanto fondate sul medesimo rapporto contrattuale e dirette ad ottenere pronunce costitutive o di condanna in proprio favore, ricadono nell'ambito applicativo della clausola compromissoria e devono essere dichiarate inammissibili in questa sede. Parimenti non è ravvisabile, allo stato del processo, alcuna improcedibilità per mancato esperimento della mediazione, risultando dagli atti che il relativo procedimento è stato comunque avviato nel corso del giudizio, senza esito conciliativo.

Ciò posto, deve osservarsi che la parte opposta ha documentalmente assolto all'onere probatorio gravante su di essa, avendo prodotto il contratto posto a fondamento della pretesa e le fatture azionate in sede monitoria, dalle quali risulta l'esatta corrispondenza tra il credito ingiunto e la complessiva somma richiesta.

L'omessa analitica elencazione delle fatture nel ricorso monitorio deve essere riguardata quale mero errore materiale redazionale, privo di incidenza invalidante o probatoria, atteso che i relativi documenti risultano ritualmente prodotti e consentono di ricostruire con precisione l'origine, il numero e l'ammontare delle poste creditorie azionate.

La questione centrale del giudizio è rappresentata dalla natura del contratto stipulato tra le parti, formalmente denominato affitto di ramo d'azienda e qualificato dalle stesse, con espressa dichiarazione negoziale, come contratto di affitto di azienda e non di locazione. Tale qualificazione negoziale costituisce un elemento di primaria rilevanza nell'interpretazione del regolamento contrattuale e, pur non sottraendo in assoluto al giudice il potere di qualificare il rapporto in base alla sua causa concreta, impone di attribuire specifico rilievo alla comune volontà espressa dalle parti, tanto più ove la

relativa clausola sia stata formulata con funzione di accertamento del contenuto e della natura del vincolo negoziale.

Nel presente giudizio, tuttavia, tale questione non può condurre ad una autonoma pronuncia di riqualificazione del contratto, sia perché le domande riconvenzionali dell'opponente restano devolute alla cognizione arbitrale in forza della clausola compromissoria, sia perché le contestazioni svolte da *Parte_1* possono essere apprezzate in questa sede soltanto nei limiti in cui incidano sulla prova e sulla misura del credito azionato in via monitoria.

Esaminando le clausole contrattuali nei limiti della delibazione richiesta in questa sede, deve ritenersi che gli elementi emergenti dal regolamento negoziale siano coerenti con la qualificazione del rapporto in termini di affitto di ramo d'azienda.

Depongono in tal senso, anzitutto, la stessa denominazione del contratto, espressamente qualificato dalle parti come affitto di ramo d'azienda, nonché la previsione di un corrispettivo articolato in una componente fissa e in una componente percentuale correlata al fatturato, struttura che si inserisce in un assetto negoziale non riconducibile alla mera locazione di immobile commerciale.

Va inoltre considerato che il contratto si colloca nell'ambito di un più ampio complesso organizzato destinato all'esercizio di attività commerciali, rispetto al quale il singolo ramo viene inserito in una organizzazione economica unitaria, secondo un rapporto di complementarità e interdipendenza con gli altri beni e servizi facenti capo alla concedente.

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che ricorre l'azienda anche quando la produttività costituisca conseguenza soltanto potenziale dell'organizzazione dei beni, potendo pertanto parlarsi di affitto d'azienda anche quando il complesso sia

temporaneamente inattivo ovvero l'attività debba essere iniziata o riorganizzata dall'affittuario, purché sussista la potenziale attitudine produttiva del compendio organizzato (cfr. Cass. civ., sez. III, 26 luglio 1986, n. 4809; Cass. civ., 31 marzo 2007, n. 8076).

Assume poi rilievo specifico la previsione di cui all'art. 9 del contratto, in forza della quale si dà atto della titolarità dell'autorizzazione amministrativa in capo alla concedente. Tale clausola costituisce un indice significativo della preesistenza di un'organizzazione economica destinata all'esercizio dell'attività e della riconducibilità dell'oggetto negoziale ad un ramo d'azienda, non esaurendosi il godimento concesso nella mera disponibilità di spazi immobiliari.

In tale prospettiva si pone il principio, affermato dalla Suprema Corte, secondo cui si ha locazione di immobile destinato ad attività produttiva quando il bene in godimento sia considerato nella sua individualità e mantenga carattere principale rispetto agli altri beni, che restano meramente accessori; ricorre invece l'affitto d'azienda quando l'immobile si inserisca in un complesso di beni mobili ed immobili, materiali ed immateriali, legati da rapporto di complementarità e interdipendenza per il perseguimento di finalità economiche unitarie, anche nell'ambito di una più vasta ed articolata organizzazione composta da distinti rami produttivi o commerciali (Cass. civ., 8 marzo 2001, n. 3392, con richiamo, tra le altre, a Cass. n. 3627/1996, Cass. n. 4472/1997, Cass. n. 8362/1992 e Cass. n. 8678/1991).

Applicando tali principi al caso di specie, la prevista voltura temporanea dell'autorizzazione commerciale in favore dell'affittuaria costituisce un elemento univocamente valorizzabile ai fini della qualificazione del rapporto, poiché presuppone l'esistenza di un titolo amministrativo inerente all'attività già organizzata e conferma

che il bene trasferito in godimento è stato considerato dalle parti quale ramo di azienda inserito in una struttura commerciale più ampia.

Le contrarie deduzioni dell'opponente non risultano idonee a sovvertire tale conclusione, risolvendosi, per un verso, in una prospettazione volta ad ottenere una riqualificazione del rapporto non scrutinabile in via autonoma in questo giudizio e, per altro verso, in allegazioni non supportate da elementi specifici tali da escludere, ai fini della domanda monitoria, la riconducibilità del contratto al modello negoziale delineato dalle parti.

Neppure le deduzioni svolte con riferimento all'emergenza epidemiologica da Covid-19 valgono ad escludere, nel caso concreto, la debenza delle somme azionate. Invero, i provvedimenti limitativi dell'attività economica adottati nel periodo pandemico non integrano, di per sé, un'ipotesi di impossibilità sopravvenuta dell'obbligazione di pagamento, la quale, avendo ad oggetto una somma di denaro, non può divenire obiettivamente impossibile per il solo effetto della contrazione degli incassi o delle difficoltà economiche dell'obbligato; né, sulla base delle allegazioni svolte, risulta dimostrata una causa idonea a determinare, nel presente giudizio e ai fini della pretesa monitoria, la sospensione o l'azzeramento del corrispettivo contrattualmente pattuito.

Resta fermo, altresì, il principio secondo cui la parte obbligata al pagamento del corrispettivo non è legittimata a sospenderne unilateralmente l'adempimento in difetto di un accertamento giudiziale o di una diversa pattuizione, principio affermato dalla giurisprudenza di legittimità anche con riguardo ai rapporti di godimento di beni produttivi (cfr. Cass. n. 1317/2015). Nel caso di specie, Parte_1 ha prospettato l'incidenza negativa della crisi sanitaria sull'andamento dell'attività, ma tali allegazioni

non risultano sorrette da specifici elementi probatori idonei a incidere sulla misura del credito azionato in giudizio.

Deve pertanto escludersi, alla luce delle risultanze acquisite e delle difese svolte, che le circostanze dedotte dall'opponente possano giustificare una rideterminazione o una sospensione del corrispettivo dovuto in relazione al rapporto dedotto in giudizio.

Le deduzioni dell'opponente in ordine alla concreta esecuzione del rapporto, alla composizione delle voci fatturate e all'incidenza di oneri ulteriori rispetto al canone convenuto non risultano, tuttavia, supportate da allegazioni e riscontri specifici idonei a infirmare la documentazione prodotta da parte opposta, né valgono a porre seriamente in discussione la corrispondenza tra il credito azionato e le fatture poste a suo fondamento.

Né può condurre a diversa conclusione il richiamo, operato dall'opponente, all'importo di euro 11.700,00, atteso che dagli atti esso risulta versato a titolo di deposito cauzionale e, in quanto tale, non è imputabile in conto dei canoni e degli oneri oggetto delle fatture azionate, né vale a determinare una riduzione del credito monitoriamente richiesto.

Ne consegue che il credito azionato in via monitoria deve ritenersi correttamente provato nell'*an* e nel *quantum*, mentre le contestazioni svolte da Parte_1 si rivelano generiche e non idonee a scalfire la pretesa creditoria, con conseguente infondatezza dell'opposizione.

Resta fermo che le domande riconvenzionali proposte dall'opponente, in quanto devolute alla cognizione arbitrale in forza della clausola compromissoria contenuta nel contratto, devono essere dichiarate inammissibili in questa sede.

La soccombenza dell'opponente impone la sua condanna alla rifusione delle spese di lite in favore di Controparte_3, quale cessionaria del credito azionato, secondo liquidazione in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, Prima Sezione Civile, in persona del Giudice dott.ssa Maria Stefania Picece, definitivamente pronunciando nel procedimento R.G. n. 3118/2021, ogni diversa istanza, eccezione e domanda disattesa, così provvede:

1. rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo n. 499/2021 emesso dal Tribunale di Salerno nel procedimento monitorio R.G. n. 1597/2021, dichiarandone la definitiva efficacia esecutiva;
2. dichiara inammissibili in questa sede le domande riconvenzionali proposte da *Parte_1* in quanto devolute alla cognizione arbitrale in forza della clausola compromissoria contenuta nel contratto;
3. condanna *Parte_1* alla rifusione, in favore di *Controparte_3* [...], delle spese di lite liquidate in euro 9.000,00 per compensi professionali, oltre accessori come per legge e regolamento.

Così deciso in Salerno, lì 5 giugno 2026

Il giudice

dott.ssa Maria Stefania Picece