



TRIBUNALE DI MODENA
SEZIONE SECONDA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 5903/2023

Il **16 giugno 2026** ad ore **12.16** sono presenti con collegamento audiovisivo all'aula virtuale del Giudice:

per *Parte_1* l'avv. MICHELE LAVERSA;

per *Controparte_1* e *Controparte_2* l'avv. ENRICO BARILLI.

Il Giudice prende atto della dichiarazione di identità dei difensori delle parti. I difensori dichiarano che non sono in atto collegamenti con persone non legittimate e che nell'ambiente in cui sono collegati con l'aula virtuale d'udienza non sono presenti persone non legittimate. Il Giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata e invita le parti a precisare le conclusioni e discutere la causa.

I difensori precisano le conclusioni come da rispettive note finali.

L'avv. Laversa conferma la già rassegnata rinuncia all'eccezione di arbitrato riproposta nelle conclusioni per errore materiale.

L'avv. Barilli, su richiesta di chiarimento del Giudice in merito al duplice credito per spese processuali opposto dalla controparte nelle note finali, osserva di non averne previamente eccepito la compensazione legale con il proprio credito per canoni oggetto della causa pendente nel foro di Reggio-Emilia. Conferma, inoltre, il pagamento degli importi del decreto ingiuntivo per cui è stata concessa la provvisoria esecutorietà (€ 29.050,49 di cui € 23.953,74 per capitale).

I difensori discutono la causa riportandosi alle note conclusionali e rinunciano ad essere presenti al momento della lettura. Dichiarano di aver partecipato all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che questa si è svolta regolarmente con l'applicativo nell'aula virtuale del Giudice.

Il Giudice si ritira in camera di consiglio. Al suo esito, ore 16.40, pronuncia sentenza, omissane la lettura per la rinuncia delle parti a presenziarvi.

Il Giudice

Martina Grandi



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MODENA
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Martina Grandi, ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. **5903/2023** promossa da:

Parte_1 (c.f. *P.IVA_1* con l'avv. MICHELE LAVERSA

RICORRENTE

contro

Controparte_1 (c.f. *P.IVA_2*) con l'avv. ENRICO BARILLI e
l'avv. CECILIA BARILLI

RESISTENTE

Controparte_2 on l'avv. ENRICO BARILLI e l'avv. CECILIA BARILLI

INTERVENUTA

CONCLUSIONI

Parte_1 come da note finali:

Denegata e rigettata ogni contraria istanza deduzione ed eccezione, previa ogni opportuna e necessaria declaratoria del caso di rito e di merito, Voglia l'Ill.mo Giudice adito:

IN VIA PRELIMINARE:

- *dichiarare la nullità ovvero l'improponibilità del decreto ingiuntivo opposto per incompetenza in considerazione della sussistenza di clausola compromissoria;*
- *in via subordinata, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della precedente domanda, rigettare ogni eventuale richiesta di provvisoria esecuzione, sia totale che parziale, del decreto ingiuntivo opposto n. 2001/2023, R.G. n. 5064/2023 emesso dal Giudice del Tribunale di Modena il 01/09/2023 e notificato all'esponente a mezzo P.E.C. il 04/09/2023, risultando l'opposizione fondata su prova scritta e di pronta soluzione;*
- *in via di ulteriore subordine, nella denegata ipotesi di concessione della provvisoria esecuzione, condizionarne l'efficacia al rilascio di idonea cauzione anche a mezzo fideiussione bancaria a prima richiesta, così come previsto dagli artt. 648-119 c.p.c., anche in considerazione dell'eventuale rischio di irripetibilità delle somme se corrisposte provvisoriamente alla ricorrente.*

NEL MERITO:

- *previa revoca, dichiarazione di inefficacia e nullità del decreto ingiuntivo n. 2001/2023, R.G. n. 5064/2023 emesso dal Giudice del Tribunale di Modena il 01/09/2023 e notificato all'esponente a mezzo P.E.C. il 04/09/2023 poiché irrituale, illegittimo ed infondato in fatto ed in diritto, per i motivi tutti dedotti nella narrativa del presente atto, accertare e dichiarare la fondatezza e legittimità dell'eccezione di inadempimento avanzata dall'esponente [...] Controparte_3 dichiarare la risoluzione del rapporto di affitto ovvero la legittimità del recesso comunicato dalla stessa Parte_1 e conseguente cessazione del rapporto di affitto per i motivi tutti dedotti nella narrativa del presente atto;*
- *accertare e dichiarare che nulla è dovuto dall'esponente Parte_1 alla convenuta opposta Parte_2 in relazione a titoli e causale di cui al ricorso per ingiunzione per i motivi e causali tutti dedotti nella narrativa del presente atto.*

IN VIA RICONVENZIONALE:

- *accertare e dichiarare che Parte_2 si è resa inadempiente agli obblighi assunti nei confronti di Parte_1 Parte_1 con la sottoscrizione del contratto di affitto di azienda intercorrente tra le medesime parti stipulato mediante sottoscrizione autenticata dal notaio Dott.ssa Persona_1 rep. 5581 il 29/07/2010 (doc. n. 2) per assenza del relativo certificato prevenzione incendi fin da prima della stipula di detto atto e per i motivi tutti dedotti nella narrativa del presente atto;*

- *accertare e dichiarare che tale inadempimento ha comportato per* **Parte_1**
[...] un danno patrimoniale consistente nel dover eseguire le opere necessarie per ottenere tale certificato prevenzione incendi sostenendo la spesa di €187.748,69 o la maggiore o minor somma che sarà accertata in corso di causa o determinata dal Giudice e, conseguentemente dichiarare tenuta e condannare **Parte_2** *al risarcimento del danno provocato a* **Parte_1** *a causa del proprio inadempimento contrattuale nella predetta misura di €187.748,69, o in quella maggiore o minore somma che sarà accertata in corso di causa o determinata dal Giudice;*
- *accertare e dichiarare che il rapporto di affitto è cessato in virtù della richiesta di risoluzione del contratto per inadempimento della convenuta opposta* **Parte_2**
ovvero per accertata e dichiarata legittimità del recesso comunicato dall'attrice opponente **Parte_1** *e per l'effetto dichiarare tenuta e condannare* **Parte_2**
[...] a pagare a **Parte_1** *, per le migliorie ed investimenti apportati in azienda e non separabili dal contesto aziendale, in virtù di quanto sancito dall'art. 7 del contratto di affitto, contestualmente alla restituzione dell'azienda e liberazione dei locali, la somma di €89.538,26 o la maggiore o minor somma che sarà accertata in corso di causa o determinata dal Giudice;*
- *nella denegata ipotesi in cui dovesse essere riconosciuta come dovuta da* **Parte_1**
[...] alla convenuta opposta **Parte_2** *anche solo in parte una somma per i titoli e le causali di cui alla richiesta di ingiunzione di pagamento, disporre la parziale compensazione della somma eventualmente dovuta da quanto* **Parte_2**
[...] sarà dichiarata tenuta a pagare per il risarcimento del danno da quest'ultima provocato e per le migliorie ed investimenti apportati in azienda da **Parte_1**
[...] e non separabili dal contesto aziendale, in virtù di quanto sancito dall'art. 7 del contratto di affitto, nella misura complessiva che sarà accertata e determinata in corso di causa, dichiarando tenuta e conseguentemente condannata **Controparte_4**
al pagamento in favore di **Parte_1** *della somma residua come sarà accertata in corso di causa e/o determinata dal Giudice.*

IN OGNI CASO:

con vittoria di spese e compenso di causa oltre a rimborso forfettario spese generali nella misura del 15 %.

Controparte_1 e *Controparte_2* come da note finali:

In via preliminare previa concessione della provvisoria esecuzione del decreto opposto, rigettare l'eccezione di arbitrato e nel merito rigettare l'opposizione a decreto ingiuntivo n. 2001/2023 del 01/09/2023 RG n. 5064/2023 del Tribunale di Modena perché infondata in fatto ed in diritto e respingere tutte le domande riconvenzionali proposte da parte avversa perché coperte dal giudicato, per violazione del ne bis in idem, perché infondate in fatto in diritto o non provate o prescritte e, per l'effetto, confermare il decreto ingiuntivo opposto.

*In via subordinata, nel caso non creduto di rigetto della principale, accertare che il credito della *Controparte_1* da occupazione dell'azienda e dell'immobile è pari ad € 92.890,80 e condannare *Parte_1* al pagamento di tale somma oltre maggiorazioni e interessi; in via di estremo subordine, nel caso di accoglimento delle riconvenzionali avverse, ridurre tale somma di quanto si riterrà.*

Spese rifuse.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con citazione notificata e depositata il 14.10.2023 *Parte_1*, affittuaria, propone opposizione nei confronti di *Controparte_1* (già *Parte_2* [...]), concedente, avverso il decreto ingiuntivo n. 2001/2023, emesso per il credito di € 92.890,80, portato dalla fattura 14.8.2023 n. 6 (doc. 2 mon: «Canone per l'affitto di azienda (incluso immobile strumentale) per il periodo 01 settembre 2023 – 28 febbraio 2024. Contratto di Affitto di azienda n. 11294 del 2010 serie I Registrato presso l'Agenzia Entrate di Modena») e avente titolo nel contratto di affitto d'azienda (salumificio) concluso il 29.7.2010 per la durata di sei anni, prorogabile di ulteriori sei.

Il 20.5.2021 *Pt_1* *Parte_1* radica un procedimento arbitrale per l'accertamento delle sue ragioni di credito nei confronti di *Controparte_1* a titolo di spese di manutenzione straordinaria (art. 6.1) e investimenti (art. 7.3).

Dopo la pronuncia del lodo in data 17.1.2023, *Parte_1* recede dal rapporto con atto del 10.5.2023, efficace dall'1.9.2023.

Controparte_1 rifiuta la restituzione dell'azienda deducendo l'inefficacia del recesso. Assume, in particolare, che il lodo ha accertato la proroga tacita del contratto di ulteriori

sei anni dall'1.9.2022 al 30.8.2028; chiede, quindi, il pagamento del canone per il semestre dall'1.9.2023 al 29.2.2024.

L'opponente eccepisce, in rito, la clausola compromissoria e, nel merito, che il lodo arbitrale ha accertato la proroga del contratto, non la sua durata di sei anni; quindi, il suo recesso determinativo con preavviso semestrale deve ritenersi valido ed efficace *ex art. 1616¹ c.c.* («*Se le parti non hanno determinato la durata dell'affitto, ciascuna di esse può recedere dal contratto dando all'altra un congruo preavviso*»). Propone domande riconvenzionali di risoluzione del contratto per inadempimento e di condanna della convenuta al pagamento di:

- a. € 187.748,69 oltre imposte per le spese sostenute dall'affittuaria ai fini della regolarizzazione del certificato prevenzione incendi, la cui inidoneità è emersa dalla consulenza tecnica d'ufficio disposta nel procedimento arbitrale;
- b. € 73.428,90 oltre imposte (€ 89.538,26: doc. 12 att., perizia di parte) per le migliorie apportate all'azienda con il conferimento di beni strumentali inseparabili, da rifondersi per equivalente monetario (art. 7 del contratto di affitto: doc. 2 att.).

Costituitasi in giudizio, *Controparte_1* eccepisce il giudicato sul termine di durata del rapporto e sul controcredito avversario, specificando che in sede di mediazione è stato disposto un secondo accertamento tecnico. Contesta, inoltre, che l'opponente abbia realmente offerto la restituzione dell'azienda.

Intervenuta in giudizio quale cessionaria del credito (art. 111 c.p.c.), *Controparte_2* aderisce alle difese di *Controparte_1*

Disposto il mutamento del rito (art. 447 *bis* c.p.c.), dichiarata la provvisoria esecuzione parziale del decreto ingiuntivo con ordinanza del 6.6.2024, corretta *ex art. 287 c.p.c.*, la causa è istruita con documenti e consulenza tecnica d'ufficio affidata alla professionista nominata nel corso della mediazione; è discussa e posta in decisione all'odierna udienza sulle conclusioni in epigrafe.

1.

La rinuncia all'eccezione di compromesso formalizzata dall'opponente all'udienza di comparizione (verbale 4.6.2024; note finali 17.1.2025, p. 5: «*Relativamente a quanto lamentato da parte attrice opponente in atto di citazione e ribadito in memoria integrativa, risulta venuta meno, esclusivamente per il presente giudizio, la questione inerente il difetto di competenza per presenza di clausola compromissoria, rende inconferente la questione preliminare della*

devoluzione in arbitrato delle controversie nascenti dal contratto») rende inconferente la questione preliminare della devoluzione in arbitrato delle controversie nascenti dal contratto.

2.

Le questioni rilevanti ai fini del *thema decidendum* interferiscono con l'oggetto dell'arbitrato, dovendo stabilirsi se il lodo abbia statuito con efficacia di giudicato sulla durata del contratto e quali credi abbia accertato, negativamente o affermativamente.

2.1.

Con la domanda di arbitrato **Parte_1** ha chiesto l'accertamento del credito per opere straordinarie, investimenti e migliorie inamovibili («1) *accertare e dichiarare che il diritto di credito vantato da **Parte_1** nei confronti di **Controparte_4** per spese sostenute per opere di manutenzione straordinaria* eseguite ex art. 6.1 del contratto di affitto ammonta a complessivi € 416.562,92 IVA inclusa (doc. n. 2 – 3) e per accollo TFR ed altri oneri accessori per i dipendenti dell'affinante **Parte_2** transitati nella società affittuaria ex art. 12 del medesimo contratto ammonta a complessivi € 17.577,17 (doc. n. 6 - 8 e 15), così per complessivi € 434.140,09; 2) *accertare e dichiarare il diritto di **CP_5** .., in virtù degli art. 6.1 e 12 del contratto di affitto, di compensare i crediti maturati per le spese sostenute per opere di manutenzione straordinaria e accollo TPR dai canoni di affitto dovuti a [...]* **Parte_3** e, conseguentemente, *accertare e dichiarare che il credito complessivo di **Parte_1** nei confronti di **Controparte_4** per spese sostenute per opere di manutenzione straordinaria e accollo TFR ammonta alla differenza tra la somma dei sopra indicati importi (€ 416.562,92 + 17.577,27 – € 434.140,09) al netto dei canoni ancora dovuti alla convenuta in arbitrato; 3) *accertare e dichiarare che **Parte_1** ha eseguito nell'azienda affittata investimenti per migliorie con acquisto di nuovi beni non separabili dal complesso aziendale per il complessivo importo di € 217.700.00 oltre IVA (doc. n. 9 - 13); 4) *accertare e dichiarare il diritto di **Parte_1** in virtù dell'art.7.3 del contratto di affitto, di ottenere, alla restituzione dell'azienda, il pagamento del valore commerciale degli **investimenti per migliorie** con acquisto di nuovi beni eseguiti nell'azienda e non separabili dal complesso aziendale, nonché accertare e dichiarare il valore commerciale, alla data attuale ed alla data di presumibile rilascio dell'azienda, degli investimenti per migliorie con acquisto di nuovi beni eseguiti nell'azienda e non separabili dal complesso aziendale nella misura che verrà determinata nel corso del procedimento; 5) *Condannare **Controparte_4** al pagamento e favore dell'esponente della somma di € 58.176,62, quale differenza tra quanto****

maturato come credito in virtù al quanto sopra esposto e quanto ancora dovuto per canoni non pagati, ovvero la diversa maggiore o minore somma che verni accertata e determinata in corso di procedimento, oltre interessi moratori dal dovuto al saldo effettivo, ed olire al pagamento del valore commerciale degli investimenti per migliorie ex art 7.3 del contratto di affitto di cui sopra, nella misura che verrà determinata nel presente procedimento; 7) Condannare in ogni caso Controparte_4 alla rifusione delle spese di lite ini comprese le spese per la costituzione del Collegio Arbitrale e per i compensi degli Arbitri.

In via istruttoria si insiste affinché sia ammessa o disposta la consulenza Tecnica d'Ufficio, già chiesta in atto introduttivo in via istruttoria sub LETTERA A), con nomina del relativo consulente tecnico, diretta alla verifica di congruità dei costi e pertinenza delle opere di manutenzione straordinaria poste in essere dall'esponente ex art. 6.1 del contratto e risultanti da fatture prodotte ed allegati documenti di spesa (doc. n. 2 - 5) limitatamente alla parte non verificata e quindi le spese risultanti dalle fatture sub. doc. n. Za e 2b, nonché verificare congruità e pertinenza delle opere relative ad investimenti e migliorie di cui alla documentazione di spesa allegata (doc. n. 7 - 10) e che le stesse risultano non rimovibili ai sensi dell'art. 7.3. Si insiste affinché sia ammessa o disposta la Consulenza Tecnica d'Ufficio, già chiesta in atto introduttivo in via istruttoria sub LETTERA C), con nomina del relativo consulente tecnico, diretta alla determinazione e quantificazione dell'importo dovuto dalla convenuta quale indennità per investimenti e migliorie apportate all'azienda e non rimovibili ai sensi dell'art. 7.3 del contratto, salva migliore formulazione del quesito. Con la specifica formulata in via istruttoria nell'atto di replica sub lettera B) di incaricare i CTU di valutare e verificare se ed in che misura le opere di manutenzione eseguite in azienda dall'esponente, nella misura in cui non sia eventualmente riconosciuta la natura di manutenzione straordinaria, costituiscano miglioria non separabile e determinare il relativo valore»).

Controparte_1 ha eccepito la nullità degli artt. 6-7 del contratto, che il collegio arbitrale, invece, ha escluso («[...] 2. accertare e dichiarare la nullità delle pattuizioni contrattuali di cui agli artt. 6 e 7 del contratto sottoscritto inter partes per le ragioni di cui in narrativa; NEL MERITO IN PRINCIPALITÀ 1. Respingere le domande di controparte in quanto infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate. IN SUBORDINE Nella denegata e non creduta ipotesi di parziale accoglimento delle domande ex adverso svolte: 1. Ridurre le pretese di Parte_1 per spere di manutenzione straordinaria agli importi che risulteranno provati in corso di arbitrato; 2. Ridurre le pretese di Parte_1 per spese sostenute per

accollo TFR ed altri oneri accessori per i dipendenti transitati alla medesima agli importi che risulteranno provati ed eventualmente dovuti in corso di arbitrato; 3. Ridurre le pretese di **Parte_1** per spese relative a migliorie e/o addizioni e/o acquisto di beni agli importi che risulteranno provati in corso di causa; IN OGNI CASO: Condannare **Parte_1** alla rifusione delle spese e dei compensi dell'arbitrato della difesa avversa, nonché alle spese ed ai compensi per la costituzione del Collegio Arbitrale e per i compensi dei singoli Arbitri»).

La parte del lodo inerente alle migliorie, interpretata globalmente e in ragione del suo scopo di motivare l'inesigibilità del credito in pendenza del rapporto, si è limitata ad accertare l'efficacia del contratto al momento della pronuncia e ad escluderne la scadenza al compimento della seconda proroga, senza stabilirne, però, il termine di durata («**Occorre poi chiarire che il contratto di affitto di azienda che ci occupa è senza dubbio ancora in essere. Premesso infatti che la Legge non prevede una durata massima per il negozio che ci occupa, è d'uopo fare riferimento alla stretta interpretazione della lettera del contratto, in ordine alla quale non pare accoglibile l'ipotesi** formulata solo in memoria di replica conclusiva dalla difesa di [...] **Controparte_4**

in forza della quale il contratto avrebbe una scadenza "automatica" decorso il secondo periodo di sei anni di durata. Invero, la disposizione contrattuale potrebbe prestarsi ad equivoci, posto che si limita a stabilire una durata di sei anni e un'automatica proroga per ulteriori sei anni, in assenza di espressa disdetta, anteriore di 18 mesi dalla scadenza del termine. Tuttavia, nella cartula manca un'espressa disposizione che stabilisca la cessazione del rapporto negoziale allo scadere del secondo periodo e la non rinnovabilità dello stesso. Si ricorre, pertanto, a due principi desumibili dall'Ordinamento, ovvero la vigenza di un rapporto giuridico sino all'intervento di un chiaro fatto estintivo dello stesso e la disposizione legislativa di cui all'art. 28 L. 392/78 e successive modificazioni in materia di locazione commerciale di immobili, la quale prevede che i contratti di simil fatta siano tacitamente rinnovabili di pari periodo in assenza di espressa disdetta. Preciso che quest'ultima normativa, in quanto disciplina speciale, non influenza il contratto di affitto di azienda (Cass. Civ. sez. III, n. 2138/1989), la cui regolamentazione è integralmente rimossa all'autonomia negoziale delle parti e che, comunque, questa viene richiamata solo quale criterio interpretativo sussidiario, si può affermare come l'art. 3 del negozio in commento non preveda la cessazione automatica del contratto. A ben vedere, infatti, non viene prevista una clausola di tacita estinzione, né la irreiterabilità del contratto»).

Il collegio arbitrale ha esposto le alternative prospettabili al fine di motivare come nessuna consentisse di sostenere l'estinzione del rapporto al compimento della proroga (*«Abbracciando quest'ultima interpretazione e mancando ancora ad oggi agli atti una qualunque forma di disdetta del rapporto negoziale, si dovrebbe concludere che il contratto si sia tacitamente rinnovato allo scadere del secondo periodo per un tempo indefinito e che nessuna delle parti abbia ancora comunicato la disdetta "con congruo preavviso" come richiesto, dalla disciplina codicistica da ultimo citata»*) e, pur indicando quale riteneva corretta (*«È possibile in astratto giungere a diversa interpretazione, certo non condivisa dal Collegio, ma affrontata per esigenze di completezza espositiva, che tuttavia condurrebbe, nel silenzio delle parti, a ritenere tacitamente rinnovato il contratto all'ultima data di scadenza non già per l'originaria durata di anni sei, bensì per un tempo indefinito, con la conseguente applicazione dell'art. 1616 c.c. (per tutte, Tribunale Milano, 28.11.1994)»*), non ha accertato la scadenza del contratto, ma solo la sua avvenuta proroga tacita (*«Allo stato, però inevitabile che CP_6 ritenga ancora vigente il contratto inter partes e quindi rinnovata almeno sino al 2028 – posto che venga inoltrata apposita disdetta nei diciotto mesi precedenti – mentre Controparte_4 solo in memoria conclusionale di replica, ha espresso convincimento contrario, ritenendolo cessato, pur in assenza di clausola di cessazione automatica e di una qualunque forma di disdetta o intimazione ad abbandonare i locali. Le parti, infatti nulla hanno legato, né peraltro provato circa la volontà di interruzione del rapporto prima della scadenza naturale o allo scoccare di questa, ovvero di prosecuzione del rapporto medesimo, così come nulla hanno dedotto in merito al fatto che medio tempore si sia concretizzata una restituzione o una riconsegna dell'azienda locata. Anzi, per fatti concludenti si può affermare che le parti abbiano inteso proseguire nel rapporto di affitto d'azienda»*).

Ciò stabilito, nessun elemento assertivo e probatorio consente di affermare che le parti abbiano stabilito la durata del contratto prorogato in ulteriori sei anni o in un diverso periodo; va, quindi, individuata la norma di legge applicabile.

A prescindere dalla specialità della l. 27.7.1978 n. 392, ripetuta dalla giurisprudenza (cfr. CC III 10.5.1989 n. 2138, che esclude l'estensione all'affitto d'azienda del limite dell'indicizzazione Istat prescritto dall'art. 71 osservando come l'azienda e l'immobile non abitativo abbiano caratteristiche sociali ed economiche diverse; *adde*, in tema di agevolazioni, CC III 12.6.1995 n. 6591), l'applicazione analogica dell'art. 27 l. cit. (art. 11 disp. prel. c.c.) è preclusa dall'assenza di una lacuna, poiché l'art. 1616 c.c. prevede che, se le parti non hanno concordato la durata

dell'affitto, ciascuna può recedere dal contratto con congruo preavviso. Ne discendono la validità e l'efficacia dall'1.9.2023 del recesso determinativo del 10.5.2023.

2.2.

Alla scadenza del preavviso semestrale l'opponente ha offerto la restituzione dell'azienda subordinandola al pagamento del controvalore delle migliorie (doc. 17 ric. «*previo pagamento del valore delle migliorie [...] di € 73.428,90*») e l'opposta l'ha rifiutata (doc. 18 ric.). L'affittuaria può, perciò, ritenersi in mora nella restituzione fino alla data della successiva offerta, validamente perfezionatasi il 6.4.2024 (art. 1207³ c.c.) ed eseguita il 25.6.2024 (doc. 28 ric.), poiché le obbligazioni non sono corrispettive (art. 1460 c.c.) e l'offerta non formale della prestazione (art. 1220 c.c.) preserva il debitore dalla responsabilità per il ritardo solo se introduce l'oggetto della prestazione dovuta nella sfera di disponibilità del creditore (art. 1182 c.c.) in modo che quegli possa aderirvi senza ulteriori accordi limitandosi a riceverla (CC II 13.12.2010 n. 25155; CC III 28.10.2015 n. 21924).

I canoni chiesti sono dovuti, come alternativamente dedotto dalla convenuta, a norma dell'art. 1591 c.c. (sulla cui estensione all'affitto di fondo rustico cfr. CC II 28.2.2002 n. 2964; in tema di affitto di cava CC III 8.5.2023 n. 12213), fonte di un'obbligazione di valuta di natura contrattuale analoga al pagamento del canone (CC III 23.5.2002 n. 7546).

La cessione del credito è stata notificata il 20.10.2025 (doc. 1 int.) e Parte_1 [...] non l'ha accettata puramente e semplicemente; quindi, il suo eventuale controcredito anteriore è opponibile a Controparte_2 ex art. 1248¹ c.c., estendibile alla compensazione impropria (cfr. CC II 19.2.2019 n. 4825).

2.3.

Oggetto dell'arbitrato sono i crediti di Parte_1 per:

- a. le opere di **manutenzione straordinaria** di asseriti € **434.140,09** («**6. Manutenzione dei beni aziendali.** 6.1 Parte_1 *provvederà alla sola manutenzione ordinaria dei beni mobili costituenti l'azienda affittata con il presente contratto, avendo cura che i medesimi siano mantenuti idonei all'uso cui sono destinati, fatto salvo il deterioramento dovuto all'uso normale, ma in modo di preservare l'efficienza strumentale come previsto dall'art. 2561 CC. Per quanto invece riguarda i beni immobili, spetterà al concedente ogni intervento di manutenzione straordinaria ed all'affittuario l'ordinaria manutenzione. **Ove il concedente non proceda alle opere di manutenzione straordinaria queste potranno essere eseguite dall'affittuario il quale ne è fin d'ora autorizzato dalla concedente, senza che eccezione***

alcuna possa essergli opposta. L'affittuario avrà però la facoltà di compensare il relativo ammontare dai canoni successivi»);

- b. gli investimenti per migliorie e addizioni di asseriti € 217.000,70 («7. **Investimenti, sostituzioni, addizioni.** 7.1. *Parte_1* in relazione all'azienda concessale in affitto è fin d'ora autorizzata, in quanto compatibile con le regole di buona gestione, ad effettuare quegli investimenti che riterrà opportuni. 7.2. Qualora gli investimenti predetti dovessero concretizzarsi nell'acquisto di nuovi beni da utilizzarsi nell'Azienda e separabili dagli altri beni, essi rimarranno di esclusiva proprietà di “ *Parte_1* la quale sarà quindi autorizzata, alla cessazione del presente contratto, a trattenerli effettuandone l'asporto. 7.3. **Qualora gli investimenti predetti si concretizzassero in migliorie e/o addizioni relative ai beni concessi in affitto, non separabili dagli stessi, il relativo valore commerciale alla data di restituzione della azienda locata, sarà pagato dai concedenti all'affittuario contestualmente alla liberazione dei locali. Per investimenti di importi superiori ad Euro 100.000 (centomila virgola zero zero) al netto di IVA sarà necessario il preventivo consenso di parte concedente»).**

2.4.

Il primo credito (art. 6.1) si fonda per la maggior parte sulle fatture 31.12.2018 n. 3630 di imponibili € 112.602,13 (doc. 9 att.: «addebito manutenzioni straordinarie per adeguamento certificato prevenzione incendi stato avanzamento lavori al 31/12/2018»), 22.10.2019 n. 1424 di imponibili € 50.737,37 (doc. 10 att.: «addebito manutenzioni straordinarie per adeguamento certificato prevenzione incendi chiusura lavori anno 2019») e 28.7.2020 n. 823 di imponibili € 1.152,00 (globali € 164.491,50), che pertengono alle opere di regolarizzare del certificato anti-incendio oggetto della consulenza tecnica d'ufficio disposta nel corso dell'arbitrato.

Secondo il collegio arbitrale *Controparte_1* ne era edotta, ma i relativi esborsi sono spese di conservazione ordinaria dell'azienda, sicché non possono essere rifiuti a *Parte_1*

[...] ex art. 6 del contratto.

Muovendo dall'inciso finale della motivazione di rigetto («non è infine sfuggita al Collegio la circostanza emersa solo in CTU e mai prima dedotta dalle parti, circa l'inadeguatezza del CPI fin dall'epoca dell'inizio dell'affitto d'azienda e che pertanto potrebbe in ipotesi legittimare una diversa legittimazione dell'attore a chiedere l'accertamento di un suo credito nei confronti del *Parte_4* Ritiene pertanto lo scrivente Collegio che non essendo questa circostanza stata espressamente devoluta al Collegio, nonostante verosimilmente nota alle parti

e in particolare anche all'attore, come si ricava dagli atti, l'organo giudicante non possa pronunciarsi al riguardo, pena una violazione della nota regola di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato») e dal rilievo del consulente tecnico nominato dagli arbitri secondo cui **Controparte_1** era priva del certificato già all'epoca delle opere oggetto della DIA n. 333/2007, **Parte_1** chiede il risarcimento di € 187.748,69 deducendo l'inosservanza dell'art. 1617 c.c. («Il locatore è tenuto a consegnare la cosa, con i suoi accessori e le sue pertinenze, in istato da servire all'uso e alla produzione a cui è destinata»), che riproduce la disciplina delle obbligazioni del locatore (art. 1575 c.c.), cui è collegata la garanzia per vizi (art. 1578 c.c.).

La garanzia per vizi del bene locato è compatibile con l'affitto (artt. 1615 ss. c.c.), ma la domanda va disattesa poiché i fatti costitutivi e il *petitum* sono identici all'oggetto del lodo (cfr. rel. CTu, p. 19: «sulla quantificazione delle suddette opere, di cui agli allegati di causa (doc.9-10 parte attrice), si concorda con quanto relazionato nella CTU resa in corso al procedimento di Arbitrato, e si conferma l'importo di euro 153.892,37 oltre iva per complessivi euro 187.748,69, precisando che gli esborsi riconosciuti riguardano le opere di adeguamento antincendio da realizzarsi nel 2010-2013 e sostenute da **Parte_1** nel 2018»), a nulla rilevando la loro diversa prospettazione o la diversa finalità del secondo processo (cfr. CC II 21.3.2024 n. 7555; CC III 10.11.2023 n. 31330).

Il collegio arbitrale ha affermato che nessuna delle parti ha dedotto l'inidoneità originaria del certificato anti-incendio confermata dall'esperto, sebbene nota «verosimilmente» ad entrambe e specialmente all'affittuaria, come si evince «dagli atti»; l'opponente invoca i rilievi tecnici dell'ausiliario per chiedere un riesame nel merito di questioni oramai definite, facendo valere un diritto già accertato negativamente sia pur con una diversa definizione *in iure* (cfr. CC III 24.1.2020 n. 1586), che non rende la domanda nuova (cfr. CC SU 15.6.2015 n. 12310).

A conferma della deducibilità originaria del vizio, quale sostenuta dal collegio, è sufficiente osservare che **Parte_1** ha introdotto l'arbitrato dopo l'esecuzione delle opere e, perciò, nella compiuta consapevolezza delle problematiche concernenti l'irregolarità del certificato, ma non ha chiesto la riduzione del corrispettivo (art. 1578¹ c.c.) o il risarcimento del danno (art. 1578² c.c.), bensì il rimborso delle spese per la conservazione dell'azienda.

Dalla consulenza tecnica d'ufficio svolta in corso di causa è emerso, inoltre, che [...]

Controparte_1 era titolare alla data della conclusione del contratto del certificato di prevenzione incendi n. 12675, rilasciato dopo l'accesso della P.A. in data 31.1.2000, rinnovato tempo per tempo e valido fino al 14.11.2010.

Parte_1 lo ha volturato in suo favore il 7.10.2010 e non lo ha rinnovato alla scadenza, esercitando l'azienda irregolarmente fino al 3.4.2019 dopo l'accertamento ispettivo del 12.3.2018.

I tecnici preposti all'azienda hanno asseverato che le sue condizioni erano immutate dal 31.1.2000 e, in assenza di dati ulteriori, non è valutabile *ex post* la veridicità delle loro attestazioni né i titoli edilizi fanno presumere la necessità dell'adeguamento del certificato. Al contrario, le condizioni dell'azienda all'epoca della consegna sono individuate dall'allegato al contratto (D) che la raffigura con il progetto edilizio coevo alla richiesta di rinnovo in data 11.10.2007.

È indubbio, infine, che le successive opere di *Parte_1* (2011 e 2013) imponessero la regolarizzazione del certificato, la cui disciplina è stata riformata dal d.P.R. 1.8.2011 n. 151.

In replica ai rilievi di parte la consulente ha incisivamente e persuasivamente osservato che è stata l'affittuaria a volturare il certificato in pendenza del contratto (7.10.2010), senza comunicare aggiornamenti e confermando, con la propria condotta, il dato inferibile dalla contestualità temporale del progetto raffigurato nell'allegato contrattuale e del rinnovo di conformità del certificato.

A definitivo riscontro della preclusione da giudicato si osserva che le opere per l'adeguamento realizzate dall'affittuaria con il consenso di *Controparte_1* e necessarie per la sicurezza dell'azienda sarebbero riconducibili, secondo la consulente d'ufficio, all'art. 7 del contratto (rel. CTu, p. 18-19), ma il lodo non le ha incluse nelle migliorie; si conferma, quindi, l'impossibilità di riesaminare il merito delle questioni, con conseguente rigetto della domanda di risarcimento del danno e di risoluzione del contratto per vizi, la seconda già carente di interesse ad agire, poiché non impedirebbe la morosità dell'affittuaria (art. 1458¹ c.c.) né le attribuirebbe vantaggi diversi dal recesso determinativo, di cui si è avvalsa con testuale richiamo all'art. 1616 c.c. (doc. 3 res.) nella consapevolezza degli asseriti vizi.

2.5.

Il credito per gli **investimenti** (art. 7) è stato ritenuto dal collegio arbitrale illiquido e inesigibile sino alla scadenza del contratto, posteriore al lodo. La domanda, perciò, va esaminata nel merito.

Nel corso della mediazione la consulente d'ufficio ha stimato il controvalore delle migliorie inseparabili in imponibili € 56.578,90 (globali € 89.538,26).

Controparte_1 ha eccepito che le migliorie dissimulerebbero in parte voci di spesa di conservazione dell'azienda (art. 6) di cui il lodo ha escluso la rifusione, poiché realizzate *in scio domino* (fattura 11.5.2018 n. 1176).

Interpellata sulla questione, la consulente d'ufficio ha riscontrato una parziale duplicazione delle poste rideterminando in imponibili € 43.870,00 il credito per le migliorie e le addizioni presenti nell'azienda e integrate nel processo produttivo (spese per la trasformazione del locale deposito in reparto).

I rilievi delle parti sono infondati.

L'opponente riconosce testualmente (note conclusionali, p. 8) di aver qualificato le voci duplicate ed espunte dalla consulente d'ufficio come spese di conservazione dell'azienda di cui il lodo ha negato il rimborso (*«gli importi della fattura 1176/2018 non sono importi duplicati come tenta di far pensare controparte. Erano importi fatturati a titolo di spese sostenute per manutenzione straordinaria sostenute di cui si chiedeva il rimborso ex art. 6 del contratto di affitto (doc. n. 2). Successivamente, detti importi sono stati più correttamente, considerati migliorie non amovibili, come peraltro riconosciuto nella CTU della mediazione (doc. n. 26 e 27) e come confermato anche nella CTU del presente giudizio»*).

Ne consegue, per le ragioni già esposte, che il giudicato impedisce di accertare il credito qualificandolo diversamente.

L'opposta lamenta l'assenza della continuità produttiva, asseritamente evincibile dal verbale 22.7.2024 n. 2024/0099022 del Servizio Sanitario Regionale dell'Emilia-Romagna di accesso all'azienda (doc. b conv.), e del suo assenso scritto della concedente agli investimenti, già accertato dal lodo.

Sotto il primo profilo si osserva che il verbale ispettivo della Pubblica Amministrazione non accerta l'inattualità del ciclo produttivo, ma le condizioni igienico-sanitarie dello stabilimento, il cui stato di abbandono non fa presumere l'inettitudine produttiva dell'azienda, che neppure in sede di riconsegna è stato testata. Inoltre, il verbale della sua restituzione non è corredato da foto che consentano di valutarla (cfr. rel. CTu, p., 29).

Sotto il secondo profilo si rileva che l'esclusione dell'assenso della concedente all'esborso di € 180.000,00 (offerta 9.11.2010 n. 3310 di € 182.800,00; reparto disosso, celle e stufa) è un *obiter dictum* insuscettibile di giudicato, poiché testualmente svolto *ad abundantiam* (*«Ad abundantiam, vi sono poi ulteriori elementi che militano contro l'accoglimento in tutto o in parte delle domande di quantificazione e di condanna formulate dall'istante sul punto»*) dopo

una diffusa motivazione dell'inesigibilità del credito, che lo precede («L'architettura dell'art. 7 del contratto di affitto di azienda de quo prevede una condizione sospensiva certus an incertus quando, consistente nella cassazione del rapporto/liberazione dei locali. La formulazione è certamente infelice, ma chiara nel definire come unico momento idoneo per la qualificazione della natura giuridica degli investimenti e per la loro valutazione economica rispettivamente quello della cessazione del contratto e della restituzione dell'azienda. Pur indicando due momenti diversi per la definizione dei rapporti inerenti, da un lato, le migliorie asportabili (cessazione del contratto) e, dall'altro, le migliorie non separabili dal complesso aziendale (liberazione dei locali), il negozio in commento non è passibile di equivoci sul punto. La duplice condizione è in realtà ascrivibile alla semplice considerazione secondo cui il momento della cessazione di un contratto così complesso come quello in commento non è puntiforme, ma nella pratica costituisce un processo articolato, che prende avvio dal momento di cessazione del contratto e terminerà con la liberazione dei locali e la liquidazione delle pendenze. Risolto l'equivoco, appare indubitabile che la definizione di ogni rapporto relativo ai miglioramenti sia da collocarsi temporalmente solo all'interno del procedimento testé descritto. Anteriormente, ogni quantificazione è interdetta tanto sotto il profilo giuridico, non essendosi avverata la predetta condizione, quanto sotto il profilo pratico, non potendosi prevedere né la data di risoluzione del contratto, né le condizioni di mercato influenti nella valutazione economica dei beni inasportabili a tale momento») e lo segue, negando che il credito sia sorto (**«Il diritto, pur contrattualmente previsto, al momento non è sorto, mentre la quantificazione dello stesso non è possibile, né utile»**); quindi, l'omessa autorizzazione non costituisce una *ratio decidendi* alternativa, di per sé capace di sostenere la motivazione (cfr. CC I 14.8.2020 n. 17182; CC III 18.4.2019 n. 10815).

Inoltre, il rilievo di merito segue ad una statuizione definita di improponibilità («Concludendo, le domande sul punto svolte dall'istante sono improponibili per il mancato avveramento della condizione sospensiva inerente la cessazione del rapporto contrattuale»), ossia di rito (cfr. CC III 13.12.2024 n. 32447), con cui il collegio avrebbe esaurito la sua *potestas iudicandi* (CC SU 14.3.1990 n. 2078; CC SU 20.2.2007 n. 3840).

La miglioria *de qua* è stata implicitamente approvata per iscritto con la richiesta da parte della concedente della variante edilizia (DIa 7.4.2011) per la trasformazione dei reparti (rel. CTu, p. 17), poiché l'esame del progetto successivamente sottoscritto rendeva prevedibili le spese per attuare la diversa destinazione d'uso dei locali; quindi, l'assenza di riserva coeva o posteriore e/o

di dissenso scritto connota di irragionevolezza e implausibilità l'assunto per cui la concedente intendesse negare l'autorizzazione dell'investimento.

In conclusione, il credito è pari ad € 43.870,00 oltre imposta nell'aliquota già applicata dall'opponente (22%; cfr. ricorso *ex art.* 287 c.p.c. in data 11.6.2024).

2.6.

Il lucro cessante da ritardo nell'adempimento dell'obbligazione risarcitoria non è stato allegato da Parte_1 nell'osservanza delle preclusioni assertive né è chiesto il suo risarcimento sotto forma di interessi compensativi o di mora.

In assenza di comprovata allegazione e domanda di questa voce di danno (sulla cui necessità cfr. CC III 15.2.2023 n. 4938; CC III 17.4.2024 n. 10376; CC III 18.3.2025 n. 7216; CC III 4.8.2025 n. 22441 e ivi: *«Se è vero che il danno da tardivo adempimento d'una obbligazione di valore può essere accertato col ricorso alle presunzioni semplici, non è men vero che la presunzione semplice non può ridursi ad una congettura né ad un responso oracolare»*; CC III 16.1.2026 n. 888) il credito, di natura indennitaria (cfr. CC II 21.8.2017 n. 20207; CC II 14.12.2021 n. 39917), è suscettibile solo di rivalutazione monetaria (cfr. CC III 2.9.2025 n. 24417).

3.

Nelle note finali Parte_1 ha opposto ulteriori controcrediti per spese processuali.

Attese la diversità dei titoli e, perciò, la natura propria della compensazione (sul distinguo CC III 9.10.2024 n. 26365), la tardività dell'eccezione riservata (art. 1242¹ c.c.) impedisce di accertare in questa sede la parziale estinzione dell'obbligazione controversa per questa causa, non rilevando la tacita accettazione del contraddittorio sulla questione (cfr. CC V 16.4.2024 n. 10274). In particolare, il primo credito è anteriore persino all'opposizione (doc. 3 att.), quindi, avrebbe dovuto essere eccepito entro le preclusioni assertive (art. 171 *ter*^{1 n. 1} c.p.c.); il secondo è sorto il 14.3.2025 (doc. C att.: GdP Reggio Emilia 14.3.2025 n. 516), sicché avrebbe dovuto essere eccepito nella prima difesa successiva, mentre Parte_1 non ha motivato le ragioni per cui ha atteso gli scritti conclusionali (cfr. CC I 15.7.2024 n. 19395; CC III 11.11.2020 n. 25289).

3.1.

La compensazione giudiziale (art. 1243 c.c.) e impropria degli opposti crediti non opera dalla loro coesistenza (arg. *ex art.* 1242¹ c.c.). Le poste, inoltre, devono essere omogenee (cfr. CC VI 16.3.2018 n. 6619).

Il credito di € 43.870,00, rivalutato dal deposito della consulenza tecnica d'ufficio (16.12.2025), è pari ad € 44.136,83 oltre imposta per totali € 53.846,93.

Gli interessi su € 92.890,80 sono chiesti dalla scadenza al soddisfo al saggio maggiorato di cui agli artt. 4-5 d. lgs. 9.10.2002 n. 231 (ricorso per decreto ingiuntivo, p. 4).

Come già osservato per la riconsegna dell'azienda, l'esigibilità del credito per migliorie, chiesto sin dal 29.8.2023 (doc. 7 mon.), non esclude la mora dell'affittuario, poiché l'art. 1460 c.c. richiede un nesso di corrispettività e contemporaneità delle prestazioni oggetto di obbligazioni reciproche (*inter alias* CC II 10.1.2023 n. 347 in motivazione; CC II 14.9.2017 n. 21315 che esclude la mora nel pagamento del compenso dell'appalto di un'opera viziata); quindi, gli interessi sono dovuti *ex art.* 1284⁴ c.c., ma dalla notifica del decreto ingiuntivo (4.9.2023), poiché la consegna della fattura 14.8.2023 n. 6 (doc. 8 mon.) non è documentata e la sua scadenza legale (artt. 4-5 d.lgs. cit.: 14.9.2023) è posteriore alla litispendenza.

Ciò stabilito, deve procedersi all'imputazione, secondo l'ordine di cui all'art. 1194² c.c.:

- a. del pagamento in corso di causa al credito di € 92.890,80 oltre interessi *ex art.* 1284⁴ c.c. dal 4.9.2023 al giorno antecedente all'esborso, eseguito in data non specificata;
- b. del controcredito di € 53.846,93 al residuo per capitale oltre interessi *ex art.* 1284⁴ c.c. dall'esborso alla data odierna.

Sul capitale residuo sono dovuti gli interessi *ex art.* 1284⁴ c.c. dalla pubblicazione della presente sentenza al soddisfo.

4.

Valutata la complessiva soccombenza in ragione del minor credito accertato, le spese dell'ingiunzione permangono in capo alla convenuta, mentre le spese dell'opposizione, regolate secondo i parametri del D.M. 10.3.2014 n. 55 come da nota spese, sono compensate di un terzo.

Le spese della consulenza d'ufficio, che ha consentito di accertare la fondatezza delle difese della convenuta in ordine alla stima delle migliorie, sono definitivamente poste in capo all'opponente.

Le spese della cessionaria, il cui intervento in causa non è causalmente riconducibile all'opponente né è necessario per la spendibilità del titolo (artt. 111 c.p.c. e 2909 c.c.), sono integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Modena:

- 1- revoca il decreto ingiuntivo n. 2001/2023 emesso in favore di *Controparte_1* nei confronti di *Parte_1* ;
- 2- condanna *Parte_1* al pagamento in favore di *Controparte_2* di € 92.890,80 oltre interessi *ex art. 1284⁴* c.c. sul capitale tempo per tempo dovuto dal 4.9.2023 al soddisfo, a dedursi:
 - a. il pagamento in corso di causa, imputato *ex art. 1194²* c.c. al capitale oltre interessi dal 4.9.2023 al giorno antecedente all'esborso;
 - b. il controcredito di € 53.846,93, imputato *ex art. 1194²* c.c. al residuo oltre interessi dall'esborso alla data odierna;
- 3- dichiara compensate per un terzo le spese processuali e condanna *Parte_1* [...] al pagamento in favore di *Controparte_1* della loro quota residua, liquidandole per l'intero in € 13.225,00 per compensi, oltre spese forfettarie (quindici per cento dei compensi) e accessori;
- 4- dichiara integralmente compensate le spese processuali di *Controparte_2*
- 5- pone le spese della consulenza d'ufficio definitivamente in capo a *Parte_1* [...] .

Modena, 16 giugno 2026

Il Giudice

Martina Grandi