

SCUOLA FORENSE GERARDO GATTI DI PERUGIA

CORSO INTENSIVO 2020/2021

2 QUESITO DI DIRITTO CIVILE (LEZIONE DEL 19 APRILE 2021)

Avv. Gabriele Minelli

Tempo per la risoluzione: 30 minuti

Consegna dello schema di lavoro su *Classroom*

ALFA S.r.l. è titolare di un ramo di azienda che con contratto autentificato nella firma del Notaio ha concesso in affitto alla società BETA S.r.l. per l'esercizio dell'attività di albergo, ristorante e bar denominato " Hotel ROSSI" esercitato in Perugia. Il ramo di azienda di cui al citato contratto era, ed è, composto da tutti gli impianti, le attrezzature, i beni mobili e immobili; beni meglio descritti nel contratto di affitto e relativi allegati. La durata del contratto veniva indicata in mesi quattordici con decorrenza dal 4 luglio 2019 e fino alla data del 4 gennaio 2021, rinnovabili per altrettanto periodo salva disdetta operata dalle parti. Con raccomandata A R del 25/06/2020 il Legale rappresentante della ALFA S.r.l. comunicava all'affittuaria la disdetta dell'intercorso contratto di affitto di ramo di azienda per la data contrattuale di scadenza del 4 gennaio 2021. Dato che BETA S.r.l. non rilasciava il compendio aziendale, oltre a non corrispondere regolarmente gli affitti dovuti, ALFA S.r.l. agiva in giudizio chiedendo di accertare e dichiarare che il contratto, *inter partes*, di affitto di ramo di azienda stipulato è cessato, per l'intervenuta disdetta, nonché, in conseguenza, chiedeva di condannare l'affittuaria all'immediata restituzione dell'intero compendio aziendale e condannare la convenuta al pagamento degli affitti non corrisposti oltre al risarcimento del danno per la ritardata restituzione del complesso. BETA S.r.l., seppur disponibile a rilasciare l'azienda, lamenta la quantificazione e quindi anche la compensazione delle numerose migliorie ed addizioni oltre a spese per manutenzione straordinaria apportate, di cui ALFA S.r.l. non intende in alcun modo dare valutazione alcuna. La BETA S.r.l. , una volta ricevuta la domanda giudiziale, si reca dall'Avvocato a cui chiede consigli sulle possibili iniziative anche processuali da intraprendere.

Il candidato, assunto le vesti del legale di BETA S.r.l., dopo aver brevemente illustrato le caratteristiche essenziali dell'affitto di azienda, esprima le iniziative processuali da intraprendere, avendo cura di indicarne termini e modalità.