



TRIBUNALE DI PALERMO

VERBALE DI UDIENZA DI DISCUSSIONE ORALE

Il giorno 11 febbraio 2025, innanzi al Giudice dott.ssa Claudia Turco, chiamata la causa R.G. n. 13358 dell'anno 2023 promossa da

Parte_1

CONTRO

Controparte_1

E NEI CONFRONTI DI

CP_2

Sono presenti

Per *Parte_1* l'Avv. Marco Civiletti, in sostituzione ell'Avv. Perelli;

per *CP_1* l'Avv. Giulia Calandra, in sostituzione dell'Avv. Andò.

Nessuno è presente per il terzo pignorato, *CP_2*, malgrado la rituale notifica per integrazione del contraddittorio.

I procuratori delle parti discutono riportandosi agli atti introduttivi ed alle note conclusive. L'Avv. Civiletti, inoltre, eccepisce l'inutilizzabilità dei documenti tardivamente allegati da controparte.

IL GIUDICE

Si ritira in camera di consiglio, all'esito della quale dà lettura del provvedimento.

il Giudice

Claudia Turco

N. R.G. 13358/2023



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO

SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Claudia Turco, ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **13358/2023** promossa da:

Parte_1 rappresentata e difesa dall'Avv. Perelli
Cazzola Alessandra

Ricorrente

contro

Controparte_1 rappresentata e difesa dall'Avv. Andò Giuseppe
BPER BANCA SPA

Resistenti

MOTIVI DELLA DECISIONE - IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso depositato il 31.10.2023 *Parte_1* nel termine assegnato dal GE con l'ordinanza di sospensione dell'esecuzione adottata a conclusione della fase sommaria, introduceva il giudizio di merito conseguente all'esaurimento della fase cautelare dell'opposizione proposta da *Controparte_1* all'esecuzione dalla prima promossa.

Deduceva parte ricorrente l'infondatezza dell'opposizione, proposta per far valere l'inesistenza del diritto di procedere all'esecuzione intrapresa dalla stessa *Parte_1* in forza di accordo di conciliazione raggiunto nel procedimento di mediazione 304/2022 e sottoscritto il 4.8.2022 ai sensi dell'art. 12 d.lgs. n. 28/2010 anche dai legali delle parti, essendo insorti contrasti sull'esecuzione e sulla prosecuzione del contratto di affitto di ramo d'azienda dell'11.11.2021, avente ad oggetto l'accettazione del ramo d'azienda destinato alla somministrazione di alimenti e bevande e costituito dal godimento di unità immobiliare sita all'interno del Centro Commerciale Forum di Palermo, dall'avviamento e da eventuali contratti di utenza già avviati.

Deduceva preliminarmente la natura negoziale del verbale di mediazione, avverso il quale potrebbero essere contestate cause di invalidità dell'accordo - per violazione di norme imperative o contrarietà all'ordine pubblico - oppure irregolarità formali, restando invece preclusi i motivi attinenti al nucleo fattuale su cui esso si è formato ed, in particolare, le contestazioni di controparte sugli asseriti abusi edilizi (opere di ristrutturazione e ampliamento del Centro Commerciale che sarebbero state effettuate in assenza di una specifica autorizzazione amministrativa comunale). L'irrilevanza della suddetta allegazione fattuale ai fini della decisione del presente giudizio veniva sottolineata da parte ricorrente anche sul piano sostanziale, evidenziando la mancanza di prova della sussistenza di tali abusi e constatando la non incidenza del carattere abusivo dell'immobile oggetto di affitto sulla validità negoziale, essendo l'affittuario - alla luce dei costanti orientamenti giurisprudenziali sulle locazioni di immobili abusivi - obbligato a pagare i corrispettivi anche con riferimento all'affitto di un ramo di azienda comprendente un immobile abusivo.

La *Parte_1* contestava inoltre la decisione del G.E. relativa alla previsione di una futura declaratoria di inefficacia dell'espropriazione

intentata, non risultando depositate le attestazioni di conformità del precetto e del titolo esecutivo. Sul punto, riteneva superate le osservazioni del G.E. avendo provveduto a depositare le attestazioni di conformità in sanatoria ed attesa l'assenza di formale contestazione sulla effettiva conformità da parte della società debitrice *CP_1* .

Chiedeva, pertanto, l'accertamento del proprio diritto a procedere esecutivamente ed il proseguimento della procedura esecutiva, con vittoria di spese.

Si costituiva in giudizio la *Controparte_1* contestando l'illegittima applicazione dei corrispettivi e degli oneri contrattuali poiché difformi dall'importo dichiarato dalla società promotrice del centro commerciale in fase autorizzativa, e dunque, all'atto di presentazione dello studio di impatto (documento necessario per il rilascio dell'autorizzazione commerciale) richiesto dal D.P.R.S. 11 luglio 2000, n. 165 per la verifica della sostenibilità delle iniziative commerciali sul territorio della Sicilia. Più precisamente, *CP_1* rilevava la sussistenza di una difformità tra i dati indicati nella parte del conto economico semplificato contenuto nello studio di impatto - presentato in seno alla conferenza dei servizi all'uopo indetta per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa - e i valori effettivamente applicati in sede di stipula del contratto, sostenendo che questi sarebbero notevolmente maggiori rispetto a quanto previamente dichiarato. Da questo elemento, *CP_1* ricaverebbe la presenza del dolo contrattuale in capo a *Parte_1* per aver omesso di comunicare all'affittuaria i dati dello studio d'impatto in sede di stipula del contratto.

Ancora, parte resistente prospettava la riqualificazione del contratto di affitto di ramo di azienda in locazione commerciale posto che l'oggetto del contratto era stato solo l'immobile sito all'interno di un centro commerciale in corso di costruzione, spoglio di qualunque arredo o bene strumentale all'esercizio dell'impresa.

Infine, deduceva la nullità del contratto *de quo* per la difformità dell'immobile locato al progetto originariamente indicato nel titolo autorizzativo all'uso concesso, atteso che la *Parte_1* avrebbe apportato arbitrariamente delle significative modifiche dell'assetto urbanistico originariamente presentato e approvato in sede autorizzativa, nonostante l'espresso diniego del Consiglio Comunale.

Chiedeva, pertanto, il rigetto del ricorso e la dichiarazione di improcedibilità dell'azione esecutiva intrapresa da controparte, con vittoria di spese.

Dopo l'integrazione del contraddittorio, disposta con ordinanza del 12.11.2024, il terzo pignorato *CP_2* non si costituiva e ne va dichiarata la contumacia.

Con note conclusive del 29.10.2024 *Parte_1* contestava il riferimento di controparte alla non conformità del canone di affitto agli studi di impatto - essendo quelli dei documenti meramente indicativi, funzionali al procedimento amministrativo teso al conseguimento delle autorizzazioni necessarie ad avviare il centro commerciale, privi di efficacia nell'ambito dei rapporti di affitto di azienda conclusi con i singoli imprenditori ospitati al suo interno - ed alla riqualificazione del contratto *de quo* in contratto di locazione commerciale.

Le parti presentavano le loro conclusioni, con *Parte_1* che chiedeva l'accertamento del diritto di procedere all'esecuzione e *CP_1* che richiedeva il rigetto del ricorso.

Così riassunto l'oggetto della decisione, deve preliminarmente osservarsi che la valutazione della ricorrenza di eventuali cause di inefficacia del pignoramento, incidentalmente trattata dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza conclusiva della fase sommaria, compete esclusivamente al GE, non essendo materia di opposizione all'esecuzione.

Nel merito, occorre anzitutto precisare che l'accordo di mediazione è espressione dell'autonomia negoziale delle parti e tende alla risoluzione di

un potenziale conflitto alla presenza dei rispettivi legali e con l'assistenza di un terzo. Trattandosi di un vero e proprio accordo concluso tra le parti va sottolineato come esso altro non sia, nella maggior parte dei casi, che una vera e propria transazione per così dire "assistita", ossia garantita dalla presenza dei legali delle parti e da un soggetto terzo, per l'appunto l'organismo di mediazione, il cui ruolo è quello di mediare le posizioni conflittuali per cercare un punto di raccordo soddisfacente per tutti i contendenti, anche attraverso la formulazione di proposte di soluzione della lite.

Ciò posto, in sede esecutiva, il G.E. – quando giudica in ordine alla contestazione del diritto del creditore di procedere ad esecuzione forzata – è chiamato a conoscere dei fatti modificativi o estintivi del diritto fatto valere in via coattiva venuti ad esistenza successivamente alla formazione del titolo esecutivo. I motivi attinenti al nucleo fattuale di formazione dell'accordo di mediazione possono dunque essere ridiscussi in sede esecutiva solo in presenza di fatti nuovi, ovvero di cause di nullità dell'accordo.

L'assimilazione dell'accordo di mediazione al negozio transattivo, di cui condivide i presupposti (ossia l'esistenza di una lite attuale o futura) e le finalità (ossia la composizione di detta lite) conduce a ritenere che tale accordo sia suscettibile di impugnazione per annullamento o nullità nei ristretti limiti previsti dagli artt. 1971 e ss. c.c.

Infatti, il titolo esecutivo derivante dal verbale di conciliazione ex D. Lgs. n. 28/2010 può essere impugnato solamente qualora si ravvisino i profili patologici tipici di un contratto relativamente alla nullità ed all'annullabilità, mediante l'utilizzo dei consueti strumenti di impugnativa negoziale utilizzabili nei confronti del contratto di transazione elencati agli artt. 1969-1976 c.c.

Di tali limitazioni parte opponente non ha tenuto alcun conto ed infatti *CP_I*, con l'opposizione all'esecuzione, ha inteso porre in discussione

l'intero contenuto dell'accordo di mediazione, senza compiere il necessario inquadramento delle questioni prospettate entro i limiti della possibile impugnazione dello stesso, con indebita pretermissione del valore di titolo esecutivo di tale accordo.

I motivi di opposizione, tuttavia, possono essere esaminati alla luce del predetto inquadramento.

Orbene, le contestazioni sollevate dalla *CP_I*, relative ai presunti abusi edilizi e alle modifiche difformi dell'immobile oggetto di affitto, non incidono sulla validità negoziale dell'accordo di conciliazione.

A tal proposito, giurisprudenza consolidata, soprattutto in relazione a contratti di locazione commerciale, stabilisce chiaramente che il carattere abusivo di un immobile non comporta l'invalidità del contratto di locazione tra privati, a meno che tale abuso non provochi una turbativa nel godimento del bene da parte dell'affittuario, circostanza che nel presente caso non risulta allegata (cfr. Cass. Civ. n. 17557/2020). Analogamente, anche in materia di compravendita, la legge non vieta la vendita di immobili abusivi, ma semplicemente richiede che vengano forniti gli estremi del permesso di costruire o della sanatoria.

Pertanto, un contratto di affitto che riguarda un immobile abusivo resta valido, anche in presenza di abusi edilizi e ne consegue la validità dell'accordo di mediazione che muova da tale contratto, non ricorrendo le ipotesi di cui all'art. 1972 c.c.

Ancora, la contestazione della *Controparte_I* riguardo all'applicazione dei corrispettivi e degli oneri contrattuali, basata sulla difformità tra i dati indicati nello studio di impatto e quelli applicati nel contratto, astrattamente riconducibile all'ipotesi di cui all'art. 1975 c.c., non è fondata.

Infatti, lo studio di impatto, che è stato presentato nell'ambito del procedimento volto ad ottenere l'autorizzazione commerciale, ha come obiettivo la valutazione della sostenibilità economica e ambientale dell'iniziativa commerciale. Questo documento, sebbene obbligatorio per il

rilascio dell'autorizzazione, non vincola in alcun modo i successivi contratti tra le parti, dovendo condividersi al riguardo la chiara affermazione contenuta in recenti pronunce del Tribunale di Palermo (sentenza n. 1061/2023 e sentenza n. 3291/2024) e del TAR Sicilia (sentenza n. 1435/2023), secondo cui le informazioni contenute nello studio di impatto sono utilizzate solo a fini amministrativi e non hanno valore vincolante nei contratti tra i singoli imprenditori e i proprietari dei centri commerciali. Inoltre, anche il Comune di Palermo, con nota del 18.7.2022, precisava che la determinazione degli importi di affitto è affidata alla libera contrattazione tra le parti, senza alcuna competenza da parte dell'amministrazione comunale. Pertanto, l'argomentazione della *CP_I*, che vede la difformità dei corrispettivi pattuiti rispetto a quelli prospettati nello studio d'impatto come una prova di dolo contrattuale, non ha fondamento e non incide sulla validità dell'accordo di mediazione sottoscritto tra le parti né ai sensi dell'art. 1972 c.c., né ai sensi dell'art. 1975 c.c.

Quanto alla (ri)qualificazione del contratto da affitto di ramo di azienda in locazione commerciale, le parti, come evidenziato nell'art. 24 del contratto dell'11.11.2021 (cfr. pag. 36 all. 1 al ricorso introduttivo), rilevando la sostanziale affinità tra le due tipologie contrattuali, sceglievano consapevolmente di stipulare un affitto di ramo d'azienda. In tale contesto dichiaravano altresì che tale pattuizione costituiva un vero e proprio negozio di accertamento, rinunciando a future contestazioni al riguardo.

In base alla giurisprudenza più recente – come correttamente richiamata dalla sentenza n. 3291/2024 del Tribunale di Palermo nell'ambito di una controversia riguardante la *Parte_I* (cfr. all. 21 nota del 29.10.2024) – il negozio di accertamento ha la funzione di fissare il contenuto di un rapporto precedente, precludendo ogni ulteriore contestazione sulla natura del contratto. Come chiarito dalla Corte di cassazione, infatti, il negozio di accertamento non crea nuovi effetti giuridici, ma rende definitiva una

situazione già incerta, vincolando le parti a considerare, d'ora in avanti, tale situazione come accertata. In assenza di impugnazione specifica di tale negozio, non sussiste alcun interesse concreto della **CP_1** a ottenere una pronuncia sulla riqualificazione del contratto, poiché l'effetto preclusivo del negozio di accertamento impedisce ogni ulteriore contestazione sulla sua natura (così Cass. Civ. n. 31319 del 2021).

Inoltre, la qualificazione del contratto come affitto di ramo d'azienda veniva confermata nell'accordo di conciliazione azionato quale titolo esecutivo, della cui validità ed efficacia si è già detto.

In conclusione, la procedura esecutiva avviata dalla **Parte_1** deve ritenersi legittima in quanto fondata su un valido titolo esecutivo, ossia l'accordo di mediazione sottoscritto dalle parti, rispetto al quale sono infondate le deduzioni dell'opponente in tema di nullità o annullabilità dell'accordo predetto, restando inammissibili le questioni concernenti la mera convenienza economica delle condizioni pattuite. Le contestazioni sollevate dalla **CP_1**, volte a rimettere in discussione la validità del contratto di affitto di ramo d'azienda, risultano infine inammissibili in questa sede.

In conclusione, l'opposizione va rigettata, con la conseguente condanna dell'opponente **CP_1** a rifondere all'opposta, odierna attrice, **Parte_1** le spese del giudizio, che si liquidano come in dispositivo, avuto riguardo al valore della controversia (eguale al credito precettato di euro 60.101,64), secondo i criteri di cui al DM 147/2022, applicati i parametri compresi tra i minimi e i medi. Ricorrono giusti motivi per l'irripetibilità delle spese nei confronti del contumace **CP_2**.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- Dichiaro la contumacia di **CP_2**

- In accoglimento delle domande di parte attrice, creditrice opposta, rigetta l'opposizione proposta da **CP_1** avverso l'esecuzione presso terzi promossa da **Parte_1**
- condanna **CP_1**, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, a rifondere a **Parte_1** le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 9.000,00 per compensi, euro 786,00 per spese esenti, oltre al rimborso delle spese generali, IVA e CPA come per legge;
- dichiara irripetibili le spese nei confronti di **CP_2**

Così deciso in Palermo, all'udienza dell'11 febbraio 2025

Il Giudice

Claudia Turco