

2. Azienda

L'azione per risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento di obbligazioni contrattuali dell'affittuario di azienda teatrale può essere esercitata cumulativamente con quella di risoluzione del contratto di affitto per impossibilità sopravvenuta che nella specie non derivi dall'inadempimento delle obbligazioni contrattuali ora dette (App. Bari, 26 gennaio 1999, *Aida* 1999, 631/2).

La clausola del contratto di affitto di azienda teatrale che riserva all'affittuario la legittimazione all'azione di risoluzione postula la sopravvenienza di un impedimento parziale e temporaneo al godimento del bene concesso in affitto, e reciprocamente non si applica ad escludere la legittimazione dell'affittante a chiedere la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta totale, assoluta, definitiva ed obiettiva dell'esecuzione del contratto (nella specie: per incendio e distruzione dell'azienda teatrale Petruzzelli) (App. Bari, 26 gennaio 1999, *Aida* 1999, 631/1).

Non è inesistente la registrazione come marchio della denominazione di un teatro di tradizione, che può invece essere ammessa alla tutela assicurata dalla legge ai marchi di impresa (App. Bari, 2 dicembre 1998, *Aida* 1999, 625/3).

L'affittuario di un'azienda teatrale ha un diritto ad usarne in via esclusiva la ditta (precedente al contratto di affitto) che deriva da questo contratto, e non può lecitamente registrarla come marchio a proprio nome senza il consenso dell'affittante: che reciprocamente è legittimato ed ha interesse ad agire per far dichiarare la nullità del marchio costituito dalla ditta dell'azienda teatrale eventualmente registrato dall'affittuario (App. Bari, 2 dicembre 1998, *Aida* 1999, 625/1).

Gli inadempimenti dell'affittuario di azienda teatrale risoltisi in concause dell'incendio del teatro obbligano al risarcimento del danno consistente essenzialmente nel costo di ricostruzione del teatro stesso. La misura del risarcimento, qualora debba essere liquidata equitativamente dal giudice, deve essere determinata con criterio comparativo sintetico, prendendo in considerazione i lavori relativi alla ricostruzione di altri teatri italiani ed esteri che per dimensione, stile o destinazione, abbiano caratteristiche corrispondenti a quelle del teatro in questione (Trib. Bari, 7 ottobre 1994, *Aida* 1996, 379/3).

In caso di affitto di azienda teatrale la mancata predisposizione delle necessarie misure di sicurezza e sorveglianza da parte dell'affittuario determina una situazione di fatto che di per sé può arrivare a causare l'incendio del teatro. Pertanto la condotta dell'affittuario deve essere valutata come concausa dell'incendio anche nel caso in cui questo sia doloso. Infatti il fatto illecito del terzo va valutato alla stregua di qualsivoglia altra concausa e sarà idoneo ad interrompere il nesso causale solo quando si configuri come un fatto assolutamente atipico, eccezionale, imprevedibile e sopravvenuto, orientando uno stato di cose preesistente e dando luogo ad un nuovo autonomo determinismo causale (Trib. Bari, 7 ottobre 1994, *Aida* 1996, 379/2).

In caso di affitto di azienda teatrale la distruzione quasi totale del teatro rende impossibile l'esecuzione non solo dell'obbligazione del locatore di tenere l'immobile a disposizione dell'affittuario per l'uso contrattualmente convenuto, ma anche dell'obbligazione di gestire l'azienda che, ai sensi degli artt. 2562 e 2561 c.c., grava indubbiamente sull'affittuario, affinché non risultino pregiudicati la destinazione dell'azienda ed il suo avviamento (Trib. Bari, 7 ottobre 1994, *Aida* 1996, 379/1).

La clausola di un contratto di affitto di azienda teatrale che obblighi l'affittuario « ad assicurare il teatro contro gli incendi [...] con società assicuratrice che copra l'intero ammontare degli effettivi danni » non può essere interpretata restrittivamente come limitata ad incendi non distruttivi della totalità del teatro (Trib. Bari, ordinanza 12 novembre 1992, *Aida* 1993, 166/1).

Può essere accolta la domanda di revoca ex art. 700 c.p.c. del capo di un precedente provvedimento cautelare reso dal medesimo giudice inter partes, che (dopo aver inibito all'ex affittuario di azienda teatrale l'uso della relativa ditta) ed ordinava la pubblicazione su due quotidiani: quando i medesimi quotidiani, tutta la stampa locale ed una parte di quella nazionale abbiano già comunque dato notizia del provvedimento (Trib. Bari, ordinanza 25 maggio 1992, *Aida* 1993, 149/1).

Il contratto di affitto di azienda teatrale può essere risolto ex art. 1453 c.c. in caso di incendio del teatro ove l'affittuario non abbia adempiuto a) l'obbligo di assicurare il teatro, a beneficio esclusivo del proprietario locatore, per l'intero ammontare degli effettivi danni da incendio e b) l'obbligo di adottare le cautele idonee a scongiurare gli incendi od a limitarne le conseguenze distruttive (Trib. Bari, ordinanza 7 maggio 1992, *Aida* 1993, 148/4).

La pressoché integrale distruzione del teatro a causa di un incendio comporta la risoluzione ex art. 1256 c.c. per impossibilità sopravvenuta del contratto di affitto della universitas rerum integrata da un'azienda teatrale: quando il teatro è « di tradizione », oltreché monumento nazionale, e costituisce il bene nel quale l'azienda si materializza pressoché interamente (Trib. Bari, ordinanza 7 maggio 1992, *Aida* 1993, 148/3).

E' ammissibile un provvedimento ex art. 700 c.p.c. che inibisca all'ex affittuario di azienda teatrale l'uso della relativa ditta, in uno con l'ordine ex art. 700 c.p.c. di restituire l'azienda per finito affitto (Trib. Bari, ordinanza 7 maggio 1992, *Aida* 1993, 148/2).

L'ammissibilità di un ordine ex art. 700 c.p.c. di restituzione dell'azienda teatrale per finito affitto della medesima non è preclusa dall'ammissibilità del sequestro d'azienda: quando il sequestro consentirebbe soltanto l'ordinaria amministrazione dell'azienda staggiata, ma non già la ricostruzione del teatro affittato (pressoché integralmente distrutto da incendio) e soprattutto la libera disponibilità del bene necessaria al reperimento delle risorse indispensabili per l'opera di ricostruzione (Trib. Bari, ordinanza 7 maggio 1992, *Aida* 1993, 148/1).