**AREA DI DIRITTO PROCESSUALE CIVILE**

**LEZIONE 31.5.2021**

 **relatori: prof. Giovanni De Cristofaro; avv. Alberto Stropparo, dottore di ricerca in diritto processuale civile nell'Università di Padova**

**CASO**

 Il Sig. Luciano è titolare dell’impresa individuale denominata “Bar da Luciano”, esercente l’attività di bar senza cucina, con esercizio pubblico sito in Padova, Via Roma, con insegna “Bar da Luciano”

In data 24.12.2019 egli stipulava con la sig.ra Sabrina un contratto di affitto della suddetta azienda commerciale, per una durata di 4 anni decorrenti dall’1.1.2020 sino al 31.12.2023, con tacito rinnovo per altri 2 anni Il canone d’affitto, concordato dalle parti per il quadriennio, veniva stabilito in Euro 40.800,00, oltre IVA, da corrispondere senza interessi in 48 rate mensili, scadenti il giorno 5 di ogni mese.

Dal dicembre 2020 l’affittuaria non ha più corrisposto quanto dovuto a titolo di canone d’affitto. In relazione allo stesso periodo di tempo la sig.ra Sabrina non ha neppure provveduto al pagamento delle spese condominiali, che ad oggi ammontano ad euro € 3.902,84.

Per quanto esposto con lettera racc. a.r. del giorno 8.05.2021 il Sig. Luciano ha provveduto a recedere dal contratto di affitto, in virtù di quanto previsto sub art. 18 del regolamento contrattuale; il recesso è stato esercitato “con effetto immediato – in ragione dei gravi e reiterati inadempimenti a Voi addebitabili” intimando l’immediata riconsegna dell’azienda ed il pagamento dei canoni scaduti e a scadere fino alla data di rilascio.

In corrispondenza di tali eventi Luciano apprendeva altresì che la Sig.ra Sabrina, a sua insaputa e pertanto senza la necessaria preventiva autorizzazione, aveva provveduto alla modifica del nome della ditta concessa in affitto, sostituendo l’insegna “Bar da Luciano” con quella “Bar da Sabrina”.