



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA

Sezione II Civile

Riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati

- dott. Bianca Maria Gaudio	Presidente
- dott. Mariacolomba Giuliano	Consigliere
- avv. Eugenia Capano	Giudice Ausiliario Relatore

Esaminati gli atti ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di appello iscritta al n. r.g. 2593/2014

promossa da:

██████████ srl , in persona del legale rappr.te p.t., rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ , con domicilio eletto presso lo studio del difensore in ██████████

- Appellante-

contro

██████████ in persona del legale rappr.te p.t, rappresentato e difeso dall'avv. Isabella Trebbi Giordani, con domicilio eletto presso lo studio del difensore in Via Ugo Bassi n.3 Bologna

- Appellato-

In punto di: appello avverso la Sentenza del Tribunale di Bologna n.20474/2014 del 28/3/2014

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno precisato le rispettive conclusioni, da ritenersi in questa sede richiamate , a verbale dell'udienza del 7 gennaio 2020

**LA CORTE**

udita la relazione della causa riferita dal relatore G.A. avv. Eugenia Capano ; udita la lettura delle conclusioni prese dai procuratori delle parti; letti ed esaminati gli atti e i documenti del processo, ha così deciso:

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**



Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] srl conveniva in giudizio dinnanzi al Tribunale di Bologna il Consorzio [redacted] al fine di sentirlo condannare , a titolo di responsabilità contrattuale e precontrattuale ai sensi dell'art.1337 cc, al risarcimento dei danni subiti in seguito all'ingiustificata interruzione delle trattative volte alla rinnovazione dei contratti di locazione in essere tra le parti e venuti in scadenza .

Esponava la società attrice che il Consorzio [redacted] con racc.te inviate nel dicembre 2008 aveva comunicato disdetta dei contratti di locazione in essere per la scadenza del 31/12/2009 ; che, dopo la disdetta, dall'estate del 2009 erano intercorse trattative volte alla rinnovazione dei contratti; che le parti avevano discusso tutti gli elementi essenziali dei nuovi contratti, compreso il prezzo della locazione fissato in €132.000,00 annuee, e in data 29/12/2009 vi era stato un ultimo incontro nel quale erano state concordate le ultime correzioni al contratto; che tuttavia il Consorzio , nonostante con fax del 30/12/2009 avesse confermato la disponibilità ad accettare il nuovo canone, con successivi fax del 31/12/2009 e del 5/1/2010 , aveva precisato che ogni decisione in ordine al canone avrebbe dovuto essere sottoposta ad approvazione del Consiglio di amministrazione del Consorzio che si sarebbe riunito entro il 15/1/2010; che al rientro dalle festività natalizie il Consorzio non si era reso disponibile alla tipula del nuovo contratto né aveva proceduto al rilascio degli immobili ; che la società era stata costretta ad agire giudizialmente, con procedimento per convalida di sfratto per finita locazione, per ottenere il rilascio degli immobili e ,in seguito al procedimento, gli immobili erano stati riconsegnati in data 8/7/2010.

Su tali premesse [redacted] srl chiedeva condannarsi il Consorzio [redacted] alla differenza tra il canone di mercato ( €11.000,00) e il minor importo versato dal Consorzio ( €5.040,50), dalla data della risoluzione dei contratti al rilascio degli immobili, per complessivi €35.757,00, nonché al risarcimento degli ulteriori danni patiti per aver impedito alla società di poter trattare con altri la locazione degli immobili.

Si costituiva in giudizio il Consorzio convenuto e contestava la domanda attorea chiedendone il rigetto , nonché la condanna ai sensi dell'art.96 cpc per lite temeraria.

All'esito delle prove, il Tribunale di Bologna con Sentenza n.20474/2014 rigettava la domanda proposta da [redacted] srl e compensava tra le parti le spese processuali.

Avverso la Sentenza [redacted] srl ha proposto appello .

L'appellante censura la sentenza lamentando contraddittorietà della motivazione ed erronea valutazione delle prove e ricostruzione dei fatti.



Sostiene, in particolare, che le prove acquisite avevano dimostrato che le parti avevano raggiunto l'accordo su tutti gli elementi essenziali del contratto che intendevano rinnovare e che ingiustificata si manifestava l'interruzione delle trattative da parte del Consorzio.

Lamenta che la ricostruzione dei fatti operata dal Tribunale in ordine alla mancata accettazione da parte del convenuto delle condizioni del contratto, era contraddetta dalla documentazione prodotta e dalle prove espletate ed in contrasto altresì con quanto rilevato dallo stesso Giudice in merito alla disponibilità manifestata da parte del Consorzio, nel fax del 30/12/2009, di accettazione del nuovo canone di locazione.

Sulla base dei riportati motivi l'appellante conclude chiedendo, in riforma della decisione impugnata, la condanna del convenuto al pagamento della somma di €35.757,00 oltre accessori a titolo di risarcimento del danno, pari alla differenza tra il canone di mercato ed il canone corrisposto nel periodo dalla risoluzione del contratto alla data del rilascio degli immobili.

Si è costituito in giudizio il Consorzio [redacted] ed ha resistito all'appello chiedendone il rigetto.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello non è fondato.

Il Tribunale ha correttamente valutato i documenti prodotti e le prove espletate rilevando che, seppure erano intercorse trattative tra le parti per la rinnovazione del contratto di locazione, non era stato raggiunto un accordo sugli elementi essenziali del nuovo contratto, in particolare sul nuovo prezzo della locazione fissato in €132.000,00 annue.

Dai documenti prodotti emerge che [redacted] srl con fax del 29/12/2009, rilevando di non avere avuto riscontro in merito alla nuova proposta di contratto, chiedeva al Consorzio di precisare la data di riconsegna delle chiavi; con fax del 30/12/2009 il Consorzio dichiarava " *la disponibilità ad accettare il nuovo canone di locazione di €132.000,00 annue fatte salve le variazioni da noi a voce richieste alla vs bozza di contratto a suo tempo inviatoci*"; seguiva in data 31/12 l'invio da parte della società della bozza del contratto; con fax dello stesso 31/12 il Consorzio, ad integrazione del precedente fax del 30/12, precisava che ogni decisione in merito al canone di locazione doveva essere sottoposta all'approvazione del Consiglio di amministrazione dell'ente, ribadendo il contenuto nel successivo fax del 5/1/2010.

Dal contenuto delle comunicazioni intercorse emerge che non era stato raggiunto dalle parti accordo in ordine alla rinnovazione del contratto, rimanendo non chiarite le ulteriori condizioni da trattare, cui fa riferimento il Consorzio nel fax del 30/12, e mancando altresì accettazione del nuovo canone



richiesto dalla società, essendo subordinato all'approvazione da parte del Consiglio di amministrazione del Consorzio.

Sebbene le trattative per il rinnovo si siano prolungate sino ed in prossimità della scadenza del contratto disdettato, alla data del 31/12/2009 le parti non avevano, dunque, raggiunto un accordo sulle condizioni contrattuali, compreso il nuovo canone di locazione.

Da tanto consegue che non può ritenersi che la società abbia potuto riporre un ragionevole affidamento sulla stipula del nuovo contratto, in quanto al contrario il mancato riscontro alla proposta del nuovo contratto, prima, e la comunicazione che l'accettazione del nuovo canone doveva essere sottoposta all'approvazione del Consiglio di amministrazione del Consorzio, dimostravano la mancanza di accordo sulle condizioni relative agli elementi essenziali.

Significativo è, inoltre, soprattutto, il contenuto del successivo fax del 31/12/2009 con cui la società ██████████ nel rimettere la bozza del nuovo contratto, precisava che la proposta sarebbe stata valida sino all'8/1/2010, con ciò manifestando chiaramente di non aver fatto alcun affidamento sulla conclusione del contratto e di essere indifferente all'esito o comunque di essere pronta anche a tale eventualità.

La responsabilità precontrattuale consiste, essenzialmente, nella violazione del principio di solidarietà, che a sua volta si specifica nei due aspetti della lealtà e della salvaguardia, intesi il primo come obbligo d'informazione, chiarezza e segreto ed il secondo come obbligo del compimento degli atti necessari per la validità del contratto.

Il bene tutelato dall'art 1337 cc non è propriamente quello che la parte invocante la responsabilità precontrattuale si propone di conseguire con il contratto, ma è la legittima aspettativa che le trattative si svolgano lealmente e correttamente su un piano di parità, senza che la controparte, per riserva mentale o senza serietà di intenti o addirittura con malizia, tenga impegnata l'altra parte, precludendole altre possibilità.

Come si è affermato nella giurisprudenza di legittimità la responsabilità in esame pur non comportando un obbligo di contrarre, è ravvisabile tutte le volte in cui un soggetto induca l'altra parte a confidare nella conclusione del contratto, portando avanti le trattative fino ad un'intesa di massima sui punti essenziali dell'affare o al raggiungimento dell'accordo da tradursi solo nella forma necessaria per la sua validità e ciò senza verificare tutte le reali possibilità di conclusione dell'affare.

Nella fase antecedente alla conclusione di un contratto, le parti hanno, in ogni tempo, piena facoltà di verificare la propria convenienza alla stipulazione e di richiedere tutto quanto ritengano opportuno in relazione al contenuto delle reciproche future obbligazioni, con conseguente libertà, per ciascuna di esse, di recedere dalle trattative indipendentemente dalla esistenza di un giustificato



motivo, con il limite del rispetto del principio di buona fede e correttezza, da intendersi come dovere di informazione della controparte circa la reale possibilità di conclusione del contratto e senza omettere circostanze significative rispetto all'economia del contratto medesimo.

Alla luce dei richiamati principi deve escludersi che possa configurarsi una responsabilità precontrattuale in capo al convenuto, non potendo ritenersi contrario ai principi richiamati il mancato consenso di questi alla rinnovazione del contratto in quanto avvenuto nell'ambito della normale attività di contrattazione delle condizioni contrattuali.

Si rileva inoltre, ferme le preliminari ed assorbenti ragioni esposte, che sfornita di prova è rimasta in ogni caso la domanda risarcitoria avanzata, risultando fondata su una mera richiesta di informazioni sull'immobile, ricevuta da un'agenzia immobiliare, che dichiara l'esistenza di due manifestazioni di interesse all'immobile, non meglio specificate, da parte di "società a livello nazionale", insufficiente per l'estrema genericità della comunicazione e la mancanza di precisi e concreti riscontri.

L'appello deve essere pertanto rigettato e confermata la sentenza impugnata.

Le spese del grado vengono poste a carico dell'appellante per effetto della soccombenza e liquidate come in dispositivo ai sensi del DM 55/2014.

Si dà atto infine della sussistenza dei presupposti di cui all'art.13 I quater DPR 2002/115 ai fini del pagamento, a carico dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

*P.Q.M.*

La Corte

-Rigetta l'appello ;

-Condanna l'appellante a rifondere il convenuto delle spese del presente grado che si liquidano in € 4.500,00 oltre rimb forf 15% , iva e cpa .

Si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art.13 I quater DPR 2002/115 ai fini del pagamento, a carico dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Così deciso in Bologna dalla seconda sezione civile della Corte di Appello nella camera di consiglio del 11/9/2020

Il Giudice Ausiliario Relatore  
avv. Eugenia Capano

Il Presidente  
dott. Bianca Maria Gaudio

