

La controversia in commento trae origine da un contratto di locazione ad uso commerciale. Successivamente all'invio della disdetta del contratto da parte del locatore, le parti hanno avviato una trattativa volta al rinnovo della locazione. Nelle more della trattativa, il locatore ha stipulato un contratto preliminare con il quale si è impegnato a concedere in locazione il medesimo immobile ad un terzo con decorrenza immediatamente successiva alla scadenza del precedente contratto di locazione e prevedendo peraltro clausole onerose per l'ipotesi di inadempimento del locatore. Il contratto preliminare è stato comunicato al conduttore nell'imminenza della scadenza del contratto di locazione. Il locatore ha convenuto in giudizio il conduttore deducendo di avere subito un danno per il mancato tempestivo rilascio dell'immobile a causa dell'impossibilità di concludere il contratto di locazione che si era impegnata a stipulare con il terzo promissario conduttore.

La Corte d'Appello di Lecce offre un'interessante applicazione pratica del principio sancito dall'art. 1227, comma 2, c.c. secondo cui *“il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza”*.

I Giudici d'appello hanno infatti confermato la sentenza di primo grado, laddove aveva rigettato la richiesta di risarcimento danni avanzata dal locatore sul rilievo che il locatore creditore avrebbe potuto evitare il danno comportandosi con buona fede e correttezza in maniera tale da non indurre aspettative di rinnovo del contratto nel conduttore e, quindi, da giustificare il non immediato attivarsi per il rilascio dell'immobile alla scadenza; nonché comportandosi in modo tale da evitare l'assunzione di obbligazioni onerose verso terzi pur essendo consapevole che il precedente conduttore non si stava attivando per il rilascio.

La sentenza in commento ha quindi confermato il principio, già affermato dalla Cassazione, secondo cui, se è pur vero che il locatore, una volta scaduto il contratto o in previsione della scadenza dello stesso, può stipularne uno nuovo con un diverso conduttore, anche se l'immobile non gli sia stato ancora restituito, tuttavia qualora sia prevedibile, con l'uso dell'ordinaria diligenza, che il primo conduttore si renderà moroso nel rilascio del bene locato, e ciononostante il conduttore lo conceda in locazione a terzi, pattuendo volontariamente clausole onerose per l'ipotesi di proprio inadempimento, senza tempestiva e completa informazione dell'originario conduttore, egli non può pretendere dal medesimo il risarcimento di questo maggior danno, ostandovi il disposto dell'art. 1227 comma 2 c.c., in considerazione della propria condotta contraria a buona fede e correttezza (cfr. Cass. 22 aprile 2013, n. 9722 in Giustizia Civile, Massimario, 2013).



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
La Corte D'Appello di Lecce Seconda Sezione Civile
Rito Lavoro

nelle persone dei magistrati

dott. (Presidente
dott.ssa	Consigliere
dott.ssa	Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II grado iscritta al n. 1512/2018 R.G. promossa

da

(), rappr. e dif. dall'Avv.o

APPELLANTE

contro

(), rappr. e dif. dagli Avv.i Caterina De Tilla e

APPELLATA ed APPELLANTE INCIDENTALE

CONCLUSIONI:

genn

Le parti hanno concluso come da verbale di discussione da intendersi qui integralmente riportato.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 6 novembre 2012 s.r.l. conveniva in giudizio s.p.a. davanti al Tribunale di Lecce e premetteva che:

l'immobile sito in I , ubicato al piano secondo, di cui la deducente era divenuta proprietaria, era stato locato ad s.p.a., già / s.p.a., con contratto del giugno 1998;

stante l'inadempimento della conduttrice all'obbligo di rilascio alla scadenza del 31 maggio 2010, la esponente aveva intimato lo sfatto per finita locazione nel giugno 2010, a cui la conduttrice si era opposta sostenendo il difetto di legittimazione attiva di s.r.l. nonché di poter trattenere il locale per mancata corresponsione dell'indennità di cui all'art. 34 l. n. 392\1978, diritto negato da controparte atteso il difetto del presupposto costituito dallo svolgimento nell'immobile di attività a diretto contatto con il pubblico;

mutato il rito, il giudizio era stato definito con sentenza n. 1716\2012, in giudicato, che aveva accertato l'inadempimento di s.p.a. all'obbligo di rilascio dell'immobile entro il 31 maggio 2010, indicando quale termine per l'adempimento tardivo il successivo 30 ottobre 2010, ed aveva rigettato la domanda di corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale poiché infondata;

il Tribunale adito aveva, altresì, rigettato la domanda di risarcimento del danno formulata da s.r.l., con compensazione delle spese di lite;

era stato proposto successivamente procedimento per accertamento tecnico preventivo al fine di determinare i lavori ed i costi necessari alla riduzione in pristino dell'immobile, con eliminazione delle opere aggiuntive eseguite;

il c.t.u. designato, ing. , aveva quantificato i costi necessari ai lavori di ripristino dello *status quo ante* in Euro 114.943,49;

la esponente lamentava di aver subito danni da ritardo nel rilascio, da quantificarsi tenendo conto della impossibilità di locare l'immobile ad altri e, al riguardo



evidenziava che in data 12 aprile 2010 era stato stipulato un contratto preliminare di locazione con [redacted] s.r.l. per il quale, non avendo potuto tener fede all'impegno assunto, aveva dovuto sborsare Euro 16.400,00 a titolo di penale, e patito la perdita del lucro cessante conseguente alla mancata trasformazione di tale preliminare in contratto definitivo, ammontante ad Euro 432.000,00, pari al canone di locazione di Euro 72.000,00 annui non percepito per sei anni;

a tali danni andavano aggiunti i danni provocati dal ritardo nell'esecuzione di lavori di ammodernamento e ristrutturazione dello stabile di [redacted] a fini di risparmio energetico e dall'impossibilità di locare buona parte degli immobili siti al primo piano come pure dal mancato ripristino dell'immobile locato alla controparte, quantificati nel corso del procedimento per a.t.p. su indicato in Euro 114.939,49, oltre ad ulteriori danni per non aver potuto locare l'immobile durante il tempo necessario ai lavori di ripristino;

andava considerato, inoltre, il diritto della esponente al rimborso delle spese condominiali non versate dalla conduttrice per un importo risultante dal piano di riparto dell'anno 2010, di Euro 12.445,28, oltre al rimborso di altre spese, come quelle sostenute per la fase di a.t.p..

Tanto premesso [redacted] s.r.l. chiedeva:

in via principale, ► la condanna di [redacted] → al risarcimento dei danni conseguenti al mancato rilascio dell'immobile condotto in locazione da [redacted] s.p.a. alla data del 31 maggio 2010, rilascio poi avvenuto il 30 ottobre 2010, quantificati in complessivi Euro 482.503,06 nonché dei danni conseguenti al mancato ripristino dell'immobile nello *status quo ante* la locazione, quantificati in Euro 114.939,49; → al rimborso dei costi sostenuti da [redacted] nel procedimento di accertamento tecnico preventivo iscritto al n. 3438/11 r.g. presso il Tribunale di Lecce, quantificati in Euro 5.850,16; → al rimborso delle spese condominiali relative al 2010, quantificate in Euro 12.445,28;

in via subordinata, ► la condanna di [redacted] s.p.a. al pagamento della somma di Euro 168.000,00 a titolo di lucro cessante, provocato dalla mancata possibilità di porre a reddito l'immobile locato a fronte del mancato tempestivo ripristino del stato antecedente la locazione.

Si costituiva [redacted] s.p.a. ed eccepiva l'inammissibilità della domanda di condanna al risarcimento del danno per il ritardato rilascio dell'immobile in quanto



si trattava di domanda già trattata nella sentenza n 1716\2012, passata in giudicato; nel merito contestava il fondamento della domanda atteso che, contemporaneamente alla stipula di un contratto preliminare con altra società, s.r.l. aveva continuato, tenendo un comportamento poco chiaro e poco corretto, ad intrattenere trattative con la deducente e, una volta cessate le trattative, si era rifiutata di ricevere la riconsegna dell'immobile, così dovendosi escludere l'obbligo risarcitorio del debitore ex art 122, co. 2, c.c.;

affermava che la domanda era comunque infondata per altre ragioni sussistendo contraddizione tra la richiesta di un risarcimento dei danni per la mancata conclusione del contratto con s.r.l., che avrebbe dovuto iniziare a condurre l'immobile in data 1 giugno 2010, e l'affermazione che la permanenza di s.p.a. nei locali avrebbe determinato il ritardo nei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento visto che s.p.a. avrebbe dovuto lasciare l'immobile libero il 31 maggio 2010, certamente non in tempo per un adeguamento dell'immobile, e considerato che danno da illegittima occupazione andava eventualmente limitato al periodo di sua effettiva durata;

contestava molte delle voci di danno richieste in quanto sformite di prova mentre tutte le altre richieste risarcitorie erano infondate.

La causa, istruita con l'assunzione delle prove testimoniali e con l'esperimento di una consulenza tecnica d'ufficio avente a oggetto i seguenti quesiti: "a) *valuti i prezzi di mercato, indichi il congruo canone di locazione per ognuna delle undici unità immobiliari non collocate a reddito site al primo piano dello stabile di proprietà s.r.l. nel quale trovansi, al piano secondo, i locali già condotti in locazione da s.p.a.*; b) *valutati i prezzi di mercato, indichi il congruo canone di locazione per l'unità immobiliare già condotta da s.p.a. e non collocata a reddito ed i tempi necessari all'esecuzione di tutte le lavorazioni indicate nella relazione peritale resa dall'Ing. nel giudizio di accertamento tecnico preventivo svolto innanzi a Codesto Onorevole Tribunale con il n° 3438/2011 R.G.*", il Tribunale di Lecce con sentenza n. 3051\2018 del 19 ottobre 2018, così provvedeva:

"- condanna SpA a corrispondere alla ricorrente l'importo di Euro 10.172,28, oltre interessi al saggio legale da febbraio 2013 al saldo, a titolo di

Quand

rimborso delle spese sostenute per l'utilizzo esclusivo dell'impianto di climatizzazione nel periodo indicato in parte motiva;

- condanna SpA a corrispondere alla ricorrente l'importo di Euro 4.053,48, oltre interessi al saggio legale da febbraio 2013 al saldo, a titolo di rimborso delle spese condominiali anticipate;

- condanna SpA a corrispondere alla ricorrente l'importo di Euro 21.800,48, oltre rivalutazione monetaria da novembre 2010 ed oltre interessi al saggio legale sulla somma via via rivalutata a titolo di risarcimento del anno derivante dall'impossibilità di locare gli immobili al primo piano; - rigetta tutte le altre domande di srl;

- compensa integralmente tra le parti le spese di lite;

- pone definitivamente le spese della consulenza tecnica espletata in questa fase, già liquidate in via provvisoria, a carico di entrambe le parti in pari misura."

In sintesi, il primo giudice:

- escludeva che potesse ritenersi formato il giudicato sulle statuizioni contenute nella sentenza n. 1716/2012;

- riteneva non fosse accoglibile la domanda di condanna di s.p.a. al risarcimento del danno derivante dal mancato tempestivo rilascio dell'immobile, consistente nella impossibilità di concludere il contratto di locazione che

si era impegnata a stipulare con s.r.l. con contratto preliminare concluso il 12 aprile 2010 e registrato il 13 aprile 2010, atteso che la stipula di tale contratto preliminare era stata quanto meno imprudente alla luce del fatto che era in corso una trattativa per il rinnovo della locazione con s.p.a, come comprovato dalle e-mail del 13 maggio 2009, dell'11 settembre 2009 e del 16 marzo 2010 e dalle dichiarazioni dei testimoni escussi, in specie del teste tanto più che la prevista decorrenza del contratto definitivo era immediatamente successiva alla scadenza del contratto intercorrente con s.p.a. e le clausole previste in caso di inadempimento (restituzione della caparra di Euro 12.000,00, risarcimento del danno nella misura di Euro 10.000,00) erano molto onerose;

- riteneva, altresì, infondata la domanda di risarcimento del danno derivanti dalla mancata riduzione in pristino dell'immobile atteso che, considerato l'art. 14 del contratto dell'1 giugno 1998 e l'avvenuta esecuzione di lavori per rendere

giudice

l'immobile adeguato all'utilizzo da parte del nuovo conduttore, non poteva configurarsi a carico di _____ s.p.a. l'obbligo di restituzione di esso nella condizione in cui si trovava anteriormente alla locazione;

- riconosceva invece il fondamento della domanda di ristoro dei costi sostenuti da _____ s.r.l. per consumi di energia elettrica nel periodo da giugno a ottobre 2010, periodo nel corso del quale secondo quanto riferito dai testi _____, portiere dello stabile, e _____, l'unità termica centrale era stata utilizzata per esigenze esclusive di _____ s.p.a.;

- riconosceva il ristoro delle spese condominiali sostenute da _____ s.r.l. per il periodo in cui _____ s.p.a. aveva continuato ad occupare l'immobile e dunque erano di sua competenza, per l'importo complessivo di Euro 4.0523,48;

- riteneva fondata la domanda di risarcimento dei danni patiti da _____ s.r.l. per il ritardo nell'esecuzione dei lavori di ammodernamento e di climatizzazione e consistenti nel non aver tratto un reddito dai locali del primo piano dello stabile, per un verso considerato che i testi escussi, _____ e _____

_____ avevano riferito che non era stato possibile porre a frutto gli immobili nel periodo di esecuzione dei lavori procrastinati a causa dell'occupazione del secondo piano e valutata, per altro verso, e la vocazione continuativa alla locazione delle unità immobiliari in questione in quanto ubicati nel centro di Lecce, danni quantificati in Euro 21.800,00, commisurati ad un canone mensile di Euro 4.360,00 totale per le dieci unità immobiliari site al primo piano per i cinque mesi di ritardo;

- riteneva infondata la domanda di condanna di controparte al rimborso delle spese e competenze relative al procedimento per accertamento tecnico preventivo, rivelatosi inutile;

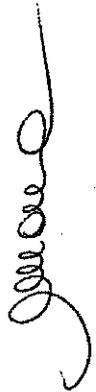
- compensava le spese di lite, ivi comprese quelle di c.t.u., in considerazione del notevole ridimensionamento della domanda attorea e del rifiuto della proposta transattiva di _____ s.p.a. che riconosceva un importo di Euro 120.000,00, di gran lunga superiore rispetto a quello accertato in questa sede.

Avverso detta sentenza _____ s.r.l. ha proposto appello svolgendo plurime censure, che si illustreranno in seguito, ed ha concluso chiedendo: « accertarsi in Euro 470.200,00 i danni complessivamente subiti dalla deducente in conseguenza

Genova

del mancato adempimento di s.p.a. della propria obbligazione di rilasciare l'immobile nel termine del 31 maggio 2010 e, per l'effetto, • condannarsi la resistente per tale titolo al pagamento di detta somma maggiorata degli interessi legali e della rivalutazione monetaria dall'1 giugno 2010 al soddisfo con detrazione dell'importo di Euro 22.504,66 già trattenuto in acconto del maggior danno per occupazione *sine titulo*; • accertarsi in Euro 114.939,49 i danni subiti dalla deducente in conseguenza del mancato rilascio dell'immobile nel pristino stato, come accertati stimati dall'ing. nel corso del procedimento per a.t.p., e • condannarsi per tale titolo s.p.a. al pagamento di tale importo a favore della deducente oltre interessi e rivalutazione monetaria dall'1 giugno 2010 al soddisfo; • accertarsi i costi sostenuti per lo svolgimento del procedimento per accertamento tecnico preventivo iscritto al n. 3438\2011 davanti al Tribunale di Lecce in Euro 2.812,47 per la consulenza, in Euro 229,69 per anticipazioni esenti ed in Euro 2.808,00 per competenze legali comprensive di accessori e • condannarsi s.p.a al pagamento di detta somma in proprio favore, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria; • in via subordinata, per l'ipotesi di mancato accoglimento della domanda sub 1), accertarsi che, in conseguenza del mancato adempimento da parte di s.p.a. della obbligazione di riportare l'immobile in pristino, la deducente aveva subito un danno da lucro cessante di Euro 82,500,00 per il tempo di disponibilità dell'immobile nel corso del procedimento per a.t.p. e di Euro 7.500,00 per il tempo necessario all'esecuzione delle lavorazioni di ripristino e • condannarsi s.p.a. al pagamento del complessivo importo di Euro 90.000,00, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dall'1 giugno 2010 al soddisfo, con detrazione dell'importo di Euro 22.504,66, già trattenuto da s.r.l. in acconto del maggior danno per occupazione *sine titulo*; • condannarsi s.p.a al pagamento delle spese legali del doppio grado i giudizio e porre definitivamente a suo carico le spese di c.t.u. espletata dal geom. • confermarsi per il resto l'impugnata sentenza.

Si è costituita s.p.a. contestando il fondamento dell'appello e chiedendone il rigetto, ferma la riproposizione delle conclusioni istruttorie e di merito formulate in primo grado; con appello incidentale ha chiesto la riforma della sentenza impugnata nella parte in cui aveva condannato la deducente al pagamento dei costi



per energia elettrica, al pagamento delle spese condominiali ed al risarcimento del danno da mancata locazione delle unità immobiliari site al primo piano dello stabile e la condanna di s.r.l. alla restituzione delle somme versate in esecuzione della sentenza di primo grado, oltre interessi dal giorno della indebita riscossione sino alla effettiva restituzione.

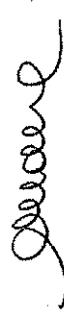
Autorizzato il deposito di note difensive, all'odierna udienza la causa è stata decisa come da separato dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di appello s.r.l. ha censurato la sentenza impugnata per non aver ritenuto meritevole di accoglimento la domanda di risarcimento dei danni, emergente e da lucro cessante, derivanti dalla mancata conclusione del contratto di locazione con s.r.l..

In particolare, l'appellante -puntualizzato di avere, quale soggetto imprenditoriale, l'obiettivo di far fruttare l'immobile oggetto di causa- ha sostenuto « di aver cercato, tuttavia senza successo, posteriormente alla disdetta del 2009, di interloquire con s.p.a. al fine di negoziare un nuovo contratto e di aver sempre chiaramente chiesto un canone di locazione annuo pari ad Euro 60.000,00 mentre la controparte non aveva mai, nell'anno intercorso sino alla scadenza contrattuale, dichiarato anche informalmente di convergere su tale importo sicché non avrebbe potuto fare affidamento sulla conclusione di un nuovo contratto; » che s.p.a. aveva fatto cenno ad un nuovo contratto non prima del maggio 2010, quando aveva formulato una richiesta di riduzione pari ad un quinto del canone previsto dal cessato contratto (come riferito dal teste), ciò che rivelava una riserva mentale con cui controparte aveva condotto le trattative allo scopo di disporre dei tempi necessari per ricercare altre soluzioni locative; » che mai s.p.a. avrebbe stipulato un contratto con la previsione di un canone nella misura voluta da s.r.l. in quanto contrario alla sua politica aziendale, come espressamente dichiarato dalla appellata; » che il comportamento della deducente era stato accorto, prudente ed ispirato al buon esercizio dell'attività di impresa e non integrante la fattispecie di cui all'art. 1227, co. 2, c.c., oltre che attento alle

esigenze della conduttrice, la quale -una volta ricevuta- tempestiva disdetta e consapevole che non avrebbe mai rinnovato il contratto alle condizioni poste dalla deducente- avrebbe dovuto dare corretto adempimento alle proprie obbligazioni riconsegnando l'immobile regolarmente ricondotto in pristino; • che le penali previste nel preliminare stipulato con s.r.l. per il caso di spostamento del termine iniziale (Euro 200,00 al giorno) e di mancato adempimento (Euro 10.000,00) non erano onerose come ritenuto dal primo giudice il quale aveva ommesso di considerare che il contratto di locazione al quale il contratto preliminare con s.r.l. era funzionale, prevedeva un canone annuo di Euro 72.000,00 ed aveva, dunque, un valore complessivo riferito alla sua durata di Euro 432.000,00, costituente un ingente valore; • che la esponente aveva tenuto conto del proprio rapporto storico con la conduttrice, che per sua natura offriva garanzie di solidità, ed aveva provveduto ad inserire nel contratto preliminare stipulato con s.r.l. la clausola di recesso che le avrebbe consentito di proseguire il rapporto con la conduttrice qualora avesse accettato il canone annuo di Euro 60.000,00 e si fosse fatta carico del costo del recesso; • che la deducente non aveva stipulato alcun contratto di locazione bensì un preliminare di un contratto di locazione e che, pertanto, non poteva trovare applicazione la sentenza indicata dal giudice di prime cure (Cass. 22 aprile 2013, n. 9722), non senza considerare che si era prevista la possibilità di procrastinare la stipulazione del definitivo sino all'1 settembre 2010 proprio in ragione del fatto che s.p.a. sarebbe potuta incorrere in ritardi nella riconsegna del bene rispetto al 31 maggio 2010; • che la deducente aveva tempestivamente ed esaustivamente informato s.p.a. della stipula del preliminare consegnandogliene copia integrale ciò che escludeva l'applicabilità dell'art. 1227, co. 2, c.c. a mente della sentenza n. 9722/2013 della S.C.; • che un'impresa di rilievo internazionale qual era l'appellata era del tutto in grado di eseguire un trasloco di un'unità provinciale di uffici in liquidazione, svolta senza il contatto con il pubblico, nel volgere di pochi giorni anche ove la necessità di rilascio si fosse concretizzata nel maggio 2010 mentre aveva impiegato cinque mesi per procedere allo sgombero; • che tali tempi -non giustificabili- avevano impedito alla esponente di adempiere all'obbligazione assunta con s.r.l., i.e. stipulare il contratto di locazione definitivo entro il



termine essenziale dell'1 settembre 2010 sicché se ne era ravvisata la responsabilità per i danni derivati ad essa appellante.

Le censure non sono fondate.

Il primo giudice ha ritenuto non accoglibile la domanda di condanna di s.p.a. al risarcimento del danno derivante dal mancato tempestivo rilascio dell'immobile, consistente nella impossibilità di concludere il contratto di locazione che s.r.l. si era impegnata a stipulare con s.r.l. con contratto preliminare concluso il 12 aprile 2010 e registrato il 13 aprile 2010, atteso che la stipula di tale contratto preliminare era stata quanto meno imprudente alla luce del fatto che era in corso una trattativa per il rinnovo della locazione con s.p.a, come comprovato dalle *e-mail* del 13 maggio 2009, dell'11 settembre 2009 e del 16 marzo 2010 e dalle dichiarazioni dei testi escussi, in specie del teste , tanto più che la prevista decorrenza del contratto definitivo era immediatamente successiva alla scadenza del contratto intercorrente con s.p.a., e che le clausole previste in caso di inadempimento (restituzione della caparra di Euro 12.000,00, risarcimento del danno nella misura di Euro 10.000,00) erano molto onerose.

Sotto il primo profilo si rileva che, dopo la lettera del 20 maggio 2009, con cui la locatrice aveva intimato formale disdetta dal contratto di locazione per la scadenza del 31 maggio 2010, fu avviata una trattativa volta al rinnovo del contratto di locazione, come emergente dalle dichiarazioni del teste , al tempo dipendente di s.p.a. e addetto a ufficio che si occupava dei contratti di locazione, rese all'udienza del 14 ottobre 2015.

Le trattative sono, altresì, confermate dalla corrispondenza intercorsa tra le parti e menzionata dal giudice di prime cure.

Tuttavia, in data 12 aprile 2010, e quindi pochi giorni prima del 31 maggio 2010, s.r.l. stipulò un contratto con cui si impegnava a concedere in locazione a s.r.l. quello stesso immobile a far tempo dall'1 giugno 2010 e ne comunicò l'esistenza ad s.p.a. in data 18 maggio 2010 in occasione di un incontro che si tenne a tra il dott. ed il dott. per conto di s.p.a. ed il dott. nonché il legale di s.r.l.. Solo in tale occasione il dott. riferiva della stipula



del preliminare con s.r.l. e di essere nondimeno disponibile a stipulare con s.p.a. un nuovo contratto di locazione al canone annuo di Euro 60.000,00, importo di molto superiore a quello del canone in corso ed anche al canone stimato dal c.t.u. geom. , circostanza questa riferita dalla teste e non smentita da controparte.

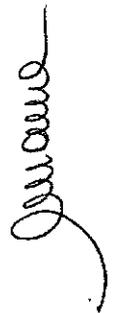
Tale circostanza è riscontrata dalla lettera del 26 maggio 2010 a firma di e di per s.p.a., inviata a s.r.l. ove ci si doleva della stipula di contratto di locazione con terzi nonostante le trattative in corso per il rinnovo.

Ne deriva che s.r.l., mentre stava ancora trattando con s.p.a., stipulò con s.r.l. il contratto preliminare del 12 aprile 2010, fatto di cui s.p.a. fu messa al corrente in data 18 maggio 2010, quindi dopo la conclusione di quel preliminare e nell'imminenza della scadenza del contratto di locazione in corso. E per vero, anche dopo la stipula del preliminare, s.r.l. manifestò ugualmente la disponibilità al rinnovo del contratto con s.p.a. al canone di Euro 60.000,00 annui, pur inferiore a quello di cui al preliminare appena concluso con s.r.l., e previo accollo della penale e della cauzione per un totale di Euro 35.000,00.

Tale condotta, nel suo complesso, non fu improntata a buona fede e correttezza poiché, come osservato in prime cure, ingenerò in s.p.a. concrete aspettative di rinnovo del contratto a condizioni che fosse possibile contrattare e non invece a condizioni date, quali quelle indicate da s.r.l..

Non può poi sottacersi che quest'ultima aveva fatto in modo di procurarsi, *medio tempore*, altro conduttore, i.e. s.r.l., ciò che -a prescindere dalla genuinità dell'operazione che non ha costituito oggetto di indagine e dunque non può essere messa in dubbio- e da collocarsi in una condizione di forza nei confronti della controparte, all'insaputa della stessa.

Il fatto che il preliminare fosse strutturato in maniera tale da consentire a s.r.l. di non stipulare il definitivo pagando una significativa penale associata alla previsione di una penale, di importo altrettanto significativo, correlata ad ogni giorno di ritardo entro il limite massimo dell'1 settembre 2010, invece che costituire un elemento da valutare a favore della predetta -come sostenuto dalla

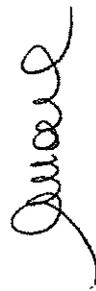


stessa-, conferisce a maggior ragione al suo contenuto non la natura di cautela o di via di uscita tesa a privilegiare il rinnovo del contratto di locazione con s.p.a. bensì una flessibilità fortemente condizionante le trattative con la Compagnia, se non nelle intenzioni quanto meno nei fatti.

Conclusivamente devono confermarsi le statuizioni sul punto contenute nella sentenza impugnata.

Con il secondo motivo di appello s.r.l. ha censurato la sentenza impugnata per aver escluso il diritto della deducente alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi o al risarcimento per equivalente facendo leva sul disposto dell'art. 24 del contratto, ove il conduttore riconosceva che l'unità immobiliare trovava esatta rappresentazione nelle planimetrie allegate e si impegnava a non apportare modifiche all'unità immobiliare se non autorizzate espressamente e per iscritto, e dell'art. 14 del medesimo contratto, secondo cui alla locatrice si riconosceva il diritto di chiedere la rimessione in pristino anche in relazione a migliorie e addizioni autorizzate, nonché sulla circostanza che il geom. fu incaricato di predisporre il progetto per le modifiche apportate all'immobile originario da s.p.a. che appaltò i lavori ad imprese di sua fiducia e li eseguì a sua cura e spese mentre appariva ininfluyente il concorso della locatrice a queste ultime, tanto vero che il canone fu determinato anche in ragione di tali spese; ha in ogni caso lamentato che l'immobile al momento del rilascio non risultava in buono stato di conservazione come rilevato dal c.t.u. ing. , ciò da cui derivava l'obbligo di risarcimento del danno ed ha insistito sul rimborso delle spese di a.t.p..

Al riguardo deve condividersi quanto ritenuto dal primo giudice. In particolare, prima dell'effettivo trasferimento della conduttrice nei locali, furono eseguiti dei lavori da parte della proprietà che si sobbarcò una parte del costo, nei limiti di Lire 100.000.000 oltre i.v.a., in attuazione di quanto concordato tra l'allora locatrice e l'allora conduttrice s.p.a. evincibile dalle note del 19 marzo 1998 di s.p.a. e del 26 marzo 1998 di , che rappresentava la locatrice, ove s.p.a. precisava che l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e adeguamento sarebbe stata a carico della locatrice secondo il progetto redatto da s.p.a. e ciò veniva accettato dalla locatrice. In sintesi, si trattava di lavori necessari a rendere l'immobile idoneo allo scopo della locazione sicché non si trattava di migliorie e



addizioni o innovazioni ricadenti sotto la previsione dell'art. 14 del contratto.

Per il resto si rileva che non vi è prova che all'epoca del rilascio lo stato dell'immobile fosse significativamente diversi da quello sussistente al principio del rapporto, tenuto conto delle modifiche da eseguirsi prima del trasferimento in loco della conduttrice sicché nessun obbligo di ripristino era ravvisabile in capo ad s.p.a..

Quanto poi alla pretesa dell'appellante principale correlata al cattivo stato di conservazione dell'immobile all'epoca del rilascio, trattasi di domanda nuova della quale in ogni caso non sono ravvisabili i presupposti fondanti atteso che la ordinaria vetustà e/o l'usura provocata dall'impiego del bene conforme al contratto, salve specifiche pattuizioni, non costituiscono fonte di obblighi di ripristino a carico de conduttore.

Ogni altra questione o argomentazione rimane assorbita.

Con il terzo motivo di appello s.r.l. ha censurato la sentenza in esame per aver escluso che la deducente avesse subito un danno da lucro cessante per il tempo necessario alle lavorazioni di ripristino.

Le considerazioni esposte con riguardo al precedente motivo di impugnazione rendono superfluo l'esame del detto motivo.

Con il primo motivo di appello incidentale s.p.a. ha chiesto la riforma della sentenza impugnata nella parte in cui ha condannato la esponente al pagamento dei costi per energia elettrica in misura pari ad Euro 10.172,28, relativi al periodo giugno-ottobre 2010.

In particolare, s.p.a. ha lamentato l'assenza di prova in ordine al fatto che la prestazione energetica fosse conseguente all'utilizzo dell'impianto centralizzato da parte della deducente nonché l'assenza di prova della effettiva esecuzione dei pagamenti atteso che: mancava il bollettino di pagamento relativo alla fattura Enel n. 7050123155610238; il numero di bolletta riportato nel bollettino Enel pagato in data 15 ottobre 2010 era diverso rispetto a quello del bollettino allegato (750123155610239); il numero di bolletta riportato nel bollettino pagato il 17 settembre 2010 era diverso rispetto a quello indicato nel bollettino Enel ad esso



allegato (n. 705128081865502).

Ora, le bollette in questione, di cui è documentato il pagamento, contengono tutte un numero identificativo del contratto a cui si riferiscono relativo a fornitura eseguita in [redacted]. Tanto basta a ritenere che esse riguardassero forniture eseguite presso lo stabile ove era ubicata la sede di [redacted] s.p.a..

Quanto all'avvenuto pagamento, si osserva che gli importi fatturati da Enel è comunque dovuto e, ove non versato, espone il titolare dell'utenza ad azioni tese ad ottenere l'adempimento sicché trattasi di importi dovuti il cui onere grava sul fruitore della fornitore.

A quest'ultimo proposito, come rilevato dal primo giudice i testi escussi,

[redacted], portiere dello stabile, [redacted], hanno riferito che nel periodo di esecuzione dei lavori di climatizzazione l'unità termica centrale fu utilizzata esclusivamente da [redacted] s.p.a., tanto basta ad addebitarle i relativi consumi.

L'appellante incidentale ha poi eccepito che la fattura n. 854 del 30 dicembre 2010 per Euro 714,00 era stata emessa da [redacted] per prestazioni che nulla avevano a che vedere con l'impianto centralizzato dei locali occupati da

[redacted] s.p.a. siti in L. [redacted] tanto vero che nella fattura si leggeva che riguardava la manutenzione ordinaria espletata sull'impianto di trattamento aria a servizio della vostra sede, intendendosi per tale quella di [redacted] s.r.l. in [redacted], e che anche l'ulteriore pagamento di pari importo eseguito in favore di [redacted] era priva di prova della sua riconducibilità alla deducente atteso che non ne era stata neppure prodotta la fattura.

Va premesso che il primo giudice ha riconosciuto la spettanza di un unico importo di ammontare pari ad Euro 714,00 corrisposto per "*manutenzione ordinaria sull'impianto di trattamento aria*"; ha dunque escluso la spettanza dell'ulteriore pari importo preteso da [redacted] s.r.l. a fronte del quale non risulta in atti alcuna fattura.

Tanto puntualizzato, la censura -già formulata in primo grado- è fondata. Nella fattura 854 del 30 dicembre 2012 emessa da [redacted] s.n.c. nei confronti di [redacted] s.r.l.: "*Vi emetto fattura in merito al canone di manutenzione ordinaria espletata sull'impianto di trattamento aria a servizio della Vostra sede; per il periodo luglio-dicembre c.a.*".



Tale dicitura esclude la riferibilità dei lavori alle unità immobiliari di V
né sussistono elementi di prova atti a collegare i lavori, e la relativa
fattura, a dette unità.

Ne consegue che sul punto la sentenza in esame deve essere riformata.

Con il secondo motivo di appello incidentale s.p.a. ha chiesto la riforma
della sentenza impugnata nella parte in cui ha condannato la esponente al
pagamento delle spese condominiali anticipate in misura pari ad Euro 4.053,48 in
quanto relative al periodo di occupazione *sine titulo*.

In particolare, s.p.a. ha lamentato che il primo giudice abbia fatto
affidamento su un prospetto contabile predisposto dalla controparte nonostante il
documenti fosse stato contestato e non vi fosse prova che le spese condominiali
riguardassero i locali occupati da s.p.a..

La censura, ammissibile poiché non nuova poiché formulata già in primo grado,
non può trovare accoglimento poiché il documento contenente il riparto delle spese
condominiali costituisce un estratto del giornale di contabilità e della ripartizione
delle spese e della determinazione dei conguagli di

non specificamente contestato quanto alle poste né vi è prova che per
il periodo a cui le quote condominiali riconosciute in primo grado di spettanza di
s.p.a. siano state versate.

Con il terzo motivo di appello incidentale s.p.a. ha chiesto la riforma della
sentenza impugnata nella parte in cui ha condannato la esponente al risarcimento
del danno da mancata locazione delle unità immobiliari poste al primo piano dello
stabile in misura pari ad Euro 21.800,00.

In particolare, s.p.a. ha segnalato l'assenza di prova in ordine all'effettiva
lamentata lesione del patrimonio dacché s.r.l. non aveva provato di non
aver potuto locare o altrimenti di non aver potuto utilizzare direttamente il bene;
ha al riguardo rimarcato che s.r.l. non aveva neppure allegato l'esistenza di
trattative inerenti la locazione dei suddetti locali né esistevano documenti attestanti
offerte di locazione mentre il teste , incaricata di procedere alla vendita
o alla locazione, non aveva riferito né dell'esistenza di trattative riguardanti la
locazione delle unità poste al primo piano né di offerte per la locazione dei
medesimi locali che la proprietà non sarebbe stata in gradi di accettare a fronte

della pendenza dei lavori né ancora era corrente degli immobili coinvolti dai lavori di ristrutturazione; ha, altresì, evidenziato che i testi escussi non avevano confermato il periodo di sospensione dei lavori lamentato da s.r.l., della durata di cinque mesi.

Tali doglianze non sono idonee ad inficiare le considerazioni poste dal primo giudice a fondamento dell'accoglimento della pretesa risarcitoria.

Al riguardo è sufficiente qui ribadire che dalle dichiarazioni rese dai testi

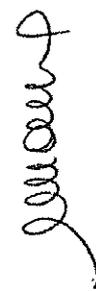
e emerge che l'occupazione dell'immobile da parte di s.p.a. provocò un ritardo nella esecuzione dei lavori di climatizzazione per l'impossibilità di far passare le tubazioni dall'immobile occupato dalli

mentre le dichiarazioni rese dai testi e

confermano che s.r.l. aveva assunto iniziative tese a locare le unità libere. D'altra parte la collocazione dei locali nel centro cittadino e la loro vocazione alla locazione costituiscono adeguati indizi da cui desumere la prova che, ove pronti, sarebbero stati locati e da tanto ricavare la prova del danno da mancata locazione, nella misura indicata in sentenza, non specificamente contestata.

Quanto al periodo di mancata locazione provocata dal ritardo nell'esecuzione dei lavori suddetti, individuato in cinque mesi, il primo giudice, peraltro ridimensionando la pretesa di s.p.a., ha tenuto conto del fatto che i testi escussi avevano fatto riferimento a "vari mesi", in particolare il teste ed affermato che una soluzione alternativa al passaggio delle tubazioni dal secondo piano, occupato da s.p.a.. Tali valutazioni sono sufficienti a giustificare il periodo indennizzato in cinque mesi.

Conclusivamente l'appello principale va rigettato mentre l'appello incidentale deve essere accolto per quanto di ragione e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata, che per il resto rimane confermata, va rigettata la domanda di s.r.l. di condanna di s.p.a. al pagamento della somma di Euro 714,00 oltre interessi legali dalla domanda al saldo, a titolo di rimborso dei compensi versati a s.n.c. come da fattura n. 814/2010.



Ne deriva che, ove tale somma -in attuazione della sentenza impugnata- sia stata versata da [redacted] s.p.a., unitamente agli interessi legali ivi previsti, circostanza allo stato non provata, [redacted] s.r.l. è tenuta alla restituzione del complessivo importo poiché il pagamento è rimasto privo del presupposto idoneo a giustificare l'esborso (*ex plurimis* Cass. 19 luglio 2016, n. 14756), accresciuto degli interessi legali dal versamento al saldo (*ex plurimis* Cass. ord. 12 aprile 2018, n. 9171).

Quanto alla regolamentazione delle spese di lite del primo grado, si giustifica il mantenimento della disciplina contenuta in sentenza non incidendo l'esito del presente giudizio sulle ragioni poste a fondamento di quella statuizione e sugli scaglioni di riferimento.

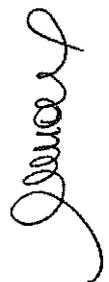
Il rigetto dell'appello principale e l'accoglimento dell'appello incidentale in misura molto contenuta giustificano, altresì, la compensazione delle spese di lite del presente grado.

Va poi considerata la richiesta di cancellazione delle espressioni offensive contenute a pag. 19 punto 1.1.4. della comparsa di costituzione di [redacted] s.p.a. ove veniva supposto un coinvolgimento del difensore di [redacted] s.r.l. nella conclusione del preliminare stipulato con [redacted] s.r.l. e venivano tacciati di opacità i rapporti in essere tra tale società e [redacted] s.r.l..

Ebbene, non si ravvisano i presupposti per l'esercizio dei poteri previsti dall'art. 89 c.p.c.. Al riguardo è sufficiente osservare che la comparsa di costituzione di [redacted] s.p.a., nella parte oggetto di doglianza, riveste carattere descrittivo della compagine societaria di [redacted] s.r.l. e della coincidenza tra la sede di essa e quella dello studio legale che difende [redacted] s.r.l.. Né si ritiene che l'uso del termine "opacità" per definire i rapporti tra le anzidette società integri un'espressione sconveniente ovvero offensiva poiché non eccede le esigenze difensive, mantiene un rapporto con la materia controversia e non ha una portata denigratoria dell'avversario.

L'obiettivo dell'art. 89 c.p.c. è pur sempre quello di evitare che nell'ambito del processo siano utilizzate locuzioni non aventi alcuna utilità rispetto alla causa e che finiscono per essere espressione di malanimo e ostilità in modi del tutto gratuiti, ciò che nel caso di specie non si ritiene sia ravvisabile.

Infine, ai sensi art. 13, co. 1-*quater*, del d.p.r. n. 115\2002 si dà atto della



sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte di . s.r.l., appellante principale totalmente soccombente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Lecce, Sezione Seconda Civile, visto l'art. 437 c.p.c. come sostituito dalla legge 11-8-1973, n. 533, definitivamente decidendo sull'appello iscritto al n. 1512\2018 R.G. proposto da s.r.l. con ricorso depositato il 12 dicembre 2018 avverso la sentenza di primo grado del Tribunale di Lecce n. 3501\2018 del 19 ottobre 2018 nonché sull'appello incidentale proposto da s.p.a. con memoria difensiva depositata in data 13 maggio 2018, così provvede:

rigetta l'appello principale;

accoglie l'appello incidentale per quanto di ragione e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata:

rigetta la domanda di s.r.l. di condanna di s.p.a. al pagamento della somma di Euro 714,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo, a titolo di rimborso dei compensi versati a s.n.c. come da fattura n. 814\2010;

conferma per il resto l'impugnata sentenza;

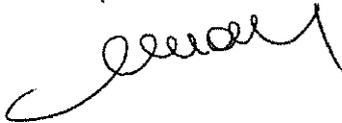
spese del grado integralmente compensate;

dichiara, ai sensi art 13. comma 1-*quater* del DPR 115\2002, la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte di s.p.a. dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Lecce li 10 gennaio 2020

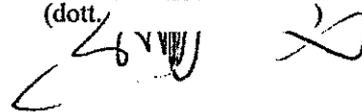
Il Consigliere estensore

(dott.ssa)

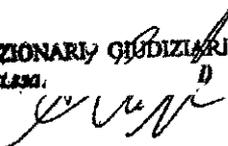
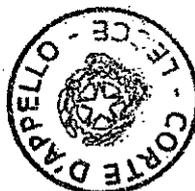


Il Presidente

(dott.)



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa)

Depositato in Cancelleria
oggi 12 GIU. 2020

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa)

