

N. R.G. 14037/2012



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice dott. Vittorio Serra
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. **14037/2012** promossa da:

AIVI S.N.C. DI ZARDINI SERENA & C. (C.F. 03110971201), con il patrocinio dell'avv. CARTA EMANUELE e dell'avv. DEL VILLANO STEFANO (DLVSFN67D11F880F) Via San Felice, n.20 40122 Bologna, **AQUILANO MARIA ROSA** (QLNMRS74E56F205S) VIA BORGO NUOVO 14 40100 BOLOGNA, elettivamente domiciliato in Via San Felice 20 40122 Bologna presso il difensore avv. CARTA EMANUELE

ATTORE/I

contro

FUTURA ACCONCIATURE S.N.C. DI BRUNELESCHI LUIGI & C. (C.F. 03927790372), con il patrocinio dell'avv. LANOSA KATIA, elettivamente domiciliato in VIA RIVA DI RENO 54 40100 BOLOGNA presso il difensore avv. LANOSA KATIA

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I

Con atto di citazione notificato in data 24.8.2012 la società AIVI s.n.c. di Zardini Serena & C. conveniva in giudizio Futura Acconciature s.n.c. di Bruneschi Luigi & C..

Esponiva l'attrice che:

- in data 29.3.2011 AIVI, in qualità di affittuario, aveva stipulato con Futura, in qualità di affittante, un contratto di affitto di ramo d'azienda, della durata di un anno non prorogabile, relativo ad un centro estetico e di benessere sito in Bologna;
- il contratto di affitto faceva parte di un più ampio accordo, che prevedeva che il Bruneschi cedesse, dopo l'affitto di un anno, il ramo d'azienda ad AIVI, a fronte del pagamento di una somma corrispondente al prezzo pagato dal Bruneschi per l'acquisto del centro (€ 73.000,00), oltre ad una lieve maggiorazione che sarebbe stata successivamente quantificata avendo riguardo alle spese sostenute, oltre ad una somma da corrispondere anticipatamente imputando parte (€ 1000,00 mensili) del canone di affitto (€ 3500,00 oltre i.v.a. mensili) a titolo di acconto sulla vendita;
- a novembre 2011 AIVI aveva proposto a Futura l'acquisto dell'azienda, al prezzo di € 70.000,00, da cui detrarre l'acconto di € 12.000,00, già versato con il pagamento del canone di affitto;
- il Bruneschi aveva rifiutato la proposta, sostenendo che era troppo distante dai precedenti accordi verbali e pretendendo il prezzo di € 150.000,00;
- nonostante AIVI avesse offerto la somma di € 100.000,00, l'accordo per la cessione non era stato raggiunto e l'attrice aveva dovuto trasferire altrove la propria sede;
- AIVI aveva diritto al risarcimento del danno per ingiustificata interruzione delle trattative;
- il danno subito da AIVI era rappresentato da:
 - a) mancato guadagno per aver dovuto interrompere l'attività per 18 giorni a causa del trasferimento in altro immobile della sede aziendale; nell'anno precedente l'interruzione, nel periodo corrispondente alla stessa (1-18 aprile), AIVI aveva ottenuto un risultato utile pari ad € 6.209,00 ed in tale misura poteva essere quantificato il guadagno perduto;
 - b) spese sostenute per adibire un nuovo locale a centro estetico, pari ad € 38.880,60;



- AIVI aveva anche diritto alla restituzione dei 12.000 euro versati a titolo di acconto.

Ciò premesso, l'attrice chiedeva che Futura fosse condannata al pagamento della somma di € 45.089,60, a titolo di risarcimento del danno, e della somma di € 12.000,00 a titolo di restituzione dell'acconto.

II

Si costituiva in giudizio Futura Acconciature s.n.c. di Bruneleschi Luigi & C..

Esponeva la convenuta che:

- non vi era stato alcun accordo per imputare una parte del canone di affitto ad acconto sul prezzo di vendita;
- la proposta di acquisto di AIVI non era in linea con quanto precedentemente richiesto, quale ipotetico prezzo di vendita, dal Bruneleschi; non si era mai parlato di un "lieve aumento" rispetto al prezzo versato da Futura per l'acquisto, ma semplicemente di un aumento che sarebbe stato comunicato;
- non vi era prova dei danni per mancato guadagno; non erano rimborsabili le spese di allestimento del nuovo locale;
- la causa era di competenza degli arbitri, perché concerneva la restituzione di parte del canone di affitto ed il contratto di affitto prevedeva che ogni controversia ad esso relativa fosse devoluta agli arbitri.

Ciò premesso, la convenuta chiedeva in via preliminare che fosse dichiarata l'incompetenza del tribunale in favore degli arbitri; nel merito, chiedeva che le domande dell'attrice fossero respinte.

III

La causa era istruita con prove orali e documentali ed all'udienza del 3.3.2016 era posta in decisione sulle conclusioni riportate in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I. L'eccezione di incompetenza non può essere accolta.

La causa non riguarda il contratto di affitto di ramo d'azienda, ma l'inosservanza di intese ulteriori rispetto ad esso, ed in particolare l'accordo non formalizzato di imputare parte del canone di affitto ad acconto sul prezzo di vendita del ramo d'azienda.



La clausola compromissoria contenuta nel contratto di affitto di azienda non trova pertanto applicazione.

II. Il recesso dalle trattative deve ritenersi ingiustificato.

È pacifico, perché è la stessa convenuta a dichiararlo, che le intese raggiunte dalle parti prevedevano che il prezzo di cessione dell'azienda sarebbe stato pari al prezzo di acquisto versato da Futura, maggiorato di un "aumento" (non lieve, secondo la convenuta) che sarebbe stato comunicato.

Il prezzo preteso da Futura è poi stato di € 150.000,00, corrispondenti a più del doppio del prezzo di acquisto (€ 73.000,00) che la convenuta aveva corrisposto alla precedente titolare dell'azienda.

È evidente che una maggiorazione di tal genere non può definirsi un aumento del prezzo originario, ma costituisce un prezzo radicalmente diverso (e nel caso di specie difficilmente giustificabile, posto che il valore di un'azienda dipende dalle sue capacità reddituali e la capacità dell'azienda in questione non era certo raddoppiata nel corso dell'anno di affitto; quanto alle perdite sopportate da Futura per la gestione dell'azienda, che secondo la convenuta dovrebbero giustificare il maggior prezzo richiesto, non si vede come delle perdite possano accrescere il valore di un'azienda).

Ne segue che il rifiuto di concludere il contratto ad un prezzo diverso dai 150.000 euro richiesti costituisce una violazione delle parziali intese raggiunte dalle parti e dà luogo ad un ingiustificato recesso dalle trattative.

III. La domanda di condanna al risarcimento dei danni ed alla restituzione della somma versata a titolo di acconto non può essere accolta.

Quanto alla restituzione dell'acconto, non vi è prova che il canone di affitto comprendesse un acconto sul prezzo di una vendita non conclusa.

Quanto al risarcimento dei danni, secondo la giurisprudenza in materia di responsabilità precontrattuale il pregiudizio risarcibile è circoscritto nei limiti dello stretto interesse negativo, rappresentato sia dalle spese inutilmente sopportate nel corso della trattativa in vista della conclusione del contratto, sia dalla perdita di ulteriori occasioni per la stipulazione con altri di un contratto ugualmente o maggiormente vantaggioso (cfr. Cass. 19883/05; 24625/15).

Nessuna delle voci di danno esposte dall'attrice è riconducibile a tali categorie, sicché il risarcimento dei relativi pregiudizi non può essere riconosciuto.



IV. Considerata la parziale infondatezza delle reciproche posizioni difensive, è equo compensare integralmente le spese di giudizio.

P.Q.M.

il tribunale, ogni diversa istanza, eccezione e domanda disattesa, definitivamente pronunciando nella causa tra

AIVI s.n.c. di Zardini Serena & C.

contro

Futura acconciature s.n.c. di Bruneleschi Luigi & C..

così provvede:

- dichiara la competenza del tribunale di Bologna a conoscere delle domande proposte da AIVI s.n.c. di Zardini Serena & C.;
- respinge le domande proposte da AIVI s.n.c. di Zardini Serena & C.;
- compensa interamente tra le parti le spese di giudizio.

Bologna, 24 agosto 2016

il giudice
dott. Vittorio Serra

