

N. R.G. 738/2024



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Firenze, Terza Sezione Civile, in persona dei Magistrati:

dott. Riccardo Guida

Presidente

dott. Anna Ghedini

Consigliere relatore

dott. Carlo Breggia

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n.r.g. 738/2024 promossa da:

Parte_1

rappresentata e difesa dall'avv.to Mirko Ricetti.

APPELLANTE

nei confronti di

Controparte_1

Controparte_2

e

Controparte_3

[...]

quale mandataria con rappresentanza di

Controparte_4

e di

Controparte_5

rappresentate e difese dall'avv.to Leonardo Bottazzi.

APPELLATE

avverso

la sentenza n. 658/2023 emessa dal Tribunale di Livorno e pubblicata il 05/12/2023

CONCLUSIONI

Per la parte appellante:

“In via preliminare, di rito: Anche in accoglimento del secondo motivo, dichiarare la sospensione del processo ex art. 295 c.p.c. in attesa della definizione della causa azionata per l’esecuzione del preliminare davanti al Tribunale di Livorno, R.G.n. 2883/2022.

Nel merito, in via principale:

- rigettare tutte le domande delle appellate formulate nel primo grado, poiché infondate in fatto e in diritto.

Nel merito, in accoglimento della domanda riconvenzionale formulata da Max Hotel nel primo grado:

- Accertare e dichiarare l’inadempimento delle ricorrenti per la mancata conclusione del contratto definitivo di locazione e la conseguente responsabilità contrattuale delle stesse per violazione delle intese precontrattuali per tutti i motivi espressi in narrativa e, per l’effetto, pronunciare ex art. 2932 c.c. sentenza costitutiva che tenga luogo del contratto di locazione definitivo non concluso con decorrenza dalla data di pronuncia e condizioni stabilite nel contratto di locazione e nell’addendum, siglato da *Parte_1* e trasmesso con mail del 3/06/2016.

- Nella denegata e non creduta ipotesi in cui Codesto Ill.mo Giudicante non ritenga sussistenti i presupposti per una pronuncia ex art. 2932 c.c., così accogliendo la domanda di restituzione dell’immobile, accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale delle ricorrenti per violazione delle intese precontrattuali e, per l’effetto, condannarle al risarcimento dei danni liquidati dal Giudice in via equitativa ex art. 1226 c.c.

- Nella denegata e non creduta ipotesi in cui Codesto Ill.mo Giudicante non ritenga sussistenti i presupposti per la responsabilità contrattuale, accertare e dichiarare la responsabilità precontrattuale delle ricorrenti per violazione delle intese precontrattuali e per l’effetto condannarle al risarcimento dei danni liquidati dal Giudice in via equitativa.

- Sempre nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda delle ricorrenti, concedere a *Parte_1* un termine non inferiore a 15 mesi per la riconsegna

dell'immobile, tale da consentirne la liberazione e la minimizzazione degli effetti dannosi per la società soprattutto con riguardo ai dipendenti della struttura alberghiera e ai fornitori.

- Sempre nella denegata ipotesi di accoglimento delle domande delle ricorrenti, accertare e dichiarare che la restituzione dell'immobile configurerebbe un'ipotesi di illegittimo arricchimento della proprietà a danno di *Parte_1* e per l'effetto condannarle al pagamento di un indennizzo pari alla perdita economica che la stessa ne conseguirebbe e per la cui determinazione, in caso di accoglimento delle domande di parte ricorrente, ci si rimette alla determinazione equitativa del giudice ex art. 1226 c.c.

In ogni caso: Il tutto con vittoria di spese, diritti e onorari, oltre accessori di legge, così come previsto dal D.M. 55/2014, in relazione al doppio grado di giudizio”.

Per la parte appellata:

“IN VIA PRELIMINARE E PREGIUDIZIALE:

- dichiarare l'estromissione dal giudizio della società appellata *Controparte_1*

[...]

- rigettare (come già rigettata giusto ordinanza del 20.06.2024) l'avversa richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata ex art. 283 c.p.c., poiché inammissibile e/o improcedibile, manifestamente infondata, e – in ogni caso - infondata, immotivata e meramente pretestuosa, per tutti i motivi dedotti in narrativa degli atti di causa;

- rigettare l'avversa richiesta di sospensione del processo ex art. 295 c.p.c., poiché inammissibile e/o improcedibile, manifestamente infondata, e – in ogni caso - infondata, immotivata e meramente pretestuosa, per tutti i motivi dedotti in narrativa degli atti di causa;

SEMPRE IN VIA PREGIUDIZIALE E PRELIMINARE:

- accertata la violazione del disposto di cui agli artt. 342, 343 e 163 c.p.c., dichiarare nullo l'appello proposto per i motivi meglio esposti in narrativa degli atti

di causa, con conseguente dichiarazione di inammissibilità e/o improcedibilità dell'appello medesimo;

- accertata la violazione del disposto di cui agli artt. 342 e 348 bis c.p.c., dichiarare inammissibile l'appello proposto per i motivi meglio esposti in narrativa degli atti di causa;

IN VIA PRINCIPALE NEL MERITO:

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, *contrariis reiectis*, rigettare integralmente l'appello avverso, in quanto infondato in fatto ed in diritto per i motivi espressi in atti e, per l'effetto, confermare integralmente la sentenza impugnata;

IN OGNI CASO:

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE:

- per tutti i motivi già indicati in narrativa degli atti di causa, accertata e dichiarata l'inesistenza di alcun titolo idoneo alla detenzione dell'immobile per cui causa in capo alla società *Parte_1* condannarsi la medesima società *Parte_1*

[...] in persona del legale rappresentante pro tempore, C.F. e P.IVA *P.IVA_1*, a rilasciare immediatamente libero e vuoto da persone e cose, a favore di *Controparte_1*, ovvero della sua beneficiaria *Controparte_2*

[...] e di *Controparte_3* in qualità di mandataria con rappresentanza di *CP_4* l'immobile sito in Livorno per la quota indivisa rispettivamente pari a 6/10 (sei/decimi) e 4/10 (quattro/decimi), e precisamente:

"Fabbricato ad uso ricettivo (4 stelle), inserito in centro commerciale denominato "Centro Commerciale Le Torri" in Comune di Livorno località Porta a Terra

La Struttura ricettiva è ubicata in una delle due torri che caratterizzano il centro commerciale e si sviluppa su 10 piani fuori terra, piano copertura, attico ed un piano interrato.

Al fabbricato si accede da pubblica via, dal civico 28 di via Giotto Ciardi.

Al piano interrato sono posizionati locali tecnici, spogliatoi dei dipendenti, archivio e depositi vari, oltre a cabina elettrica, area per parcheggio motocicli e due posti auto

Al piano terra sono presenti la hall reception,, locali ad uso ufficio, sale, ristorante, cucina, dispensa e disimpegni

Al primo piano sono presenti due sale conferenze, bagni, foyer.zona relax/palestra. I piani superiori dal 2° al 9° compreso, sono costituiti da 13 camere ciascuno, oltre ad un locale ad uso bagno/service di servizio, per complessive 104 camere.

Tutti i pinai sono collegati con una scala interna ed ascensori; l'asset è inoltre dotato di scala antincendio esterna.

Il piano 10° è raggiungibile dal 9° piano, mediante scala esterna antincendio ed è adibito all'installazione degli impianti, sia sul piano di copertura che nell'altana.

Riservato il diritto di agire separatamente per ottenere il risarcimento di tutti i danni subendi e subiti per fatto e colpa della società occupante, a causa della mancata restituzione dell'immobile.

- rigettare ogni avversa domanda, eccezione e richiesta, anche formulata in via riconvenzionale, poiché infondata in fatto ed in diritto;

IN VIA ISTRUTTORIA:

In ordine alle istanze istruttorie e nell'ipotesi di rimessione in istruttoria della vertenza, la scrivente difesa insiste per l'ammissione di prova per testi sulle seguenti circostanze, precedute dalla locuzione "vero che":

1) Nel corso del mese di Ottobre 2015, si teneva un primo incontro tra le società di leasing e Max Hotel, a seguito del quale il dott. Pt_2 con mail del 28-10-15, trasmetteva una relazione di gestione dell'attività alberghiera oltre a un conto economico previsionale relativo agli anni 2016 e 2017, come da documento che si rammostra al teste (doc. 10);

2) In data 30 ottobre 2015 Max Hotel trasmetteva a CP_1 una relazione tecnica in cui evidenziava le manutenzioni ordinarie e straordinarie da svolgere sull'immobile per un importo complessivo stimato di circa € 200.000/250.000, come da documento che si rammostra (doc. n. 24 della difesa Max Hotel);

3) In data 24 dicembre 2015 veniva trasmessa da CP_1 a Max Hotel una *lettera d'intenti* affinché venisse confermata la volontà di regolarizzare l'occupazione

dell'Immobile da parte di Max Hotel tramite la sottoscrizione di un contratto di locazione a condizioni in linea con il mercato, come da documento che si rammostra al teste (doc. 11);

4) Le condizioni dell'eventuale contratto di locazione al punto che precede prevedevano:

- durata contrattuale di 9 anni, rinnovabile di ulteriori 9 anni;
- canone fisso minimo garantito pari a [€ 300.000] (oltre IVA ed oneri accessori);
- canone variabile che verrà calcolato come segue;
- canone variabile = (23% * ricavi complessivi) – canone fisso;

5) In data 30 dicembre 2015 il dott. Pt_2 di Max Hotel rispondeva a CP_1 comunicando che i contenuti di cui sopra non erano accettabili, proponendo quanto segue:

- "Canone Fisso € 240.000
- *Canone Variabile = (15% dei ricavi) – canone fisso*
- *Per i primi due anni, anche in relazione agli investimenti fatti, da fare e già sommariamente indicati, una riduzione del 50% dei due canoni",* come da documento che si rammostra al teste (doc. 12);

6) In data 15 febbraio 2016 il dott. Pt_2 di Max Hotel comunicava a CP_1 quanto segue: *"con riferimento all'ultima conversazione telefonica, come concordato provvedo a riepilogare i possibili termini della negoziazione: Contratto di locazione 9 anni rinnovabile di ulteriori 9; Canone fisso pari ad € 240.00,00 anno; Canone variabile = (15% dei ricavi) – canone fisso; A fronte degli investimenti fatti, di quelli da fare, già indicati con nota trasmessa il 30-10-15, prevedere quale incentivo, una riduzione per due anni dei canoni in misura pari al 50%; Manutenzioni a carico del conduttore; Garanzie contrattuali costituite da un deposito cauzionale pari ad una annualità di canone fisso, da corrispondere versando, oltre al canone fisso, € 10.000,00 al mese."*, come da documento che mi si rammostra (doc. 10 della difesa di Max Hotel);

- 7) In data 08 aprile 2016 veniva inviata da CP_1 a Max Hotel la bozza del contratto di locazione e *side lettera* al fine di essere condivisa per poi poterla presentare agli organi deliberanti del pool di banche proprietarie dell'immobile CP_1 e MPS), come da documento che si rammostra (doc. 11 della difesa di Max Hotel);
- 8) In data 07 giugno 2019 Max Hotel rispondeva ancora via mail alle società di leasing (in seguito anche solamente "pool") del leasing comunicando la disponibilità ad avviare una trattativa finalizzata alla sottoscrizione di un contratto di locazione sulla base di un canone annuo di Euro 180.000 oltre a Iva, come da documento che si rammostra al teste (doc. 13);
- 9) tale importo veniva ritenuto incongruo da parte degli organi deliberanti del *pool di leasing*, che invitava Max Hotel a un incontro per rivedere il canone proposto;
- 10) Nel corso dell'incontro di cui al punto che precede, le società di leasing rappresentavano a Max Hotel quali fossero i canoni di mercato attesi sulla base della perizia redatta dagli esperti indipendenti (doc. 14 e 15 della scrivente difesa che si rammostrano al teste) per conto della proprietà e come parallelamente si sarebbe poi dovuto procedere ad un accordo transattivo circa l'occupazione dell'immobile pregressa e la manutenzione dell'immobile svolta da Max Hotel;
- 11) Rispetto ai canoni di mercato attesi dalla proprietà/società di leasing, di cui al punto che precede, Max Hotel si dichiarava sempre restia ritenendo che l'importo delle manutenzioni coprisse ampiamente il periodo d'indennità;
- 12) In data 15 luglio 2019 CP_6 inviava a Max Hotel la bozza di una nuova proposta di locazione, la bozza del contratto di locazione e la bozza della fideiussione bancaria al fine di ricevere nel breve la loro proposta firmata secondo quanto rappresentato nell'incontro di cui ai punti 9) e 10) che precedono, come da documento che si rammostra (doc. 17 della difesa di Max Hotel);
- 13) In data 05 settembre 2019 Max Hotel formulava a CP_6 proposta di locazione con un canone annuo di € 204.000 oltre Iva e a un variabile pari al 10% del fatturato, come da documento che si rammostra al teste (doc. 16);

- 14) Gli organi deliberanti delle società di leasing ritenevano la proposta di locazione formulata da Max Hotel e di cui al punto che precede ampiamente al di sotto dei valori di mercato rappresentati quale obiettivo della proprietà, esprimendo, quindi, parere negativo al suo perfezionamento;
- 15) Infatti, in data 30 settembre 2019 **CP_6** comunicava a Max Hotel, sia telefonicamente che mezzo mail, che gli organi deliberanti del pool avevano declinato la proposta di locazione di cui sopra in quanto incoerente rispetto ai valori di mercato esposti nel corso dei precedenti incontri, come da documento che si rammostra (doc. 18 della difesa di Max Hotel);
- 16) In data 23 novembre 2019, a seguito contatto preliminare telefonico con **[...]** **Per_1** di Intesa Sanpaolo Provis, Max Hotel scriveva per rappresentare la volontà di Max Hotel S.r.l. in ordine alla locazione dell'immobile chiedendo di fissare un incontro al riguardo;
- 17) In data 03 dicembre 2019 si svolgeva l'incontro tra i signori **Persona_1** e **Controparte_7** e Max Hotel in cui venivano ribaditi i valori di perizia della proprietà quale riferimento per trovare una soluzione sulla locazione dell'immobile rappresentando l'eventuale scenario della compravendita ai valori di mercato quale possibile soluzione alternativa. Veniva altresì ribadito il concetto d'indennità dovuta per il periodo pregresso e che le azioni legali sarebbero comunque dovute proseguire anche nel corso delle trattative commerciali, senza che si formulasse alcuna conferma circa la presunta *"disponibilità a sottoscrivere un contratto di locazione tant'è che le parti rinviavano ad un nuovo incontro per definire i termini economici"* (cfr. pag. 13 della costituzione avversa);
- 18) stante i valori delle proposte di locazione ricevute, sia scritte che verbali nel corso delle trattative, il pool in leasing riteneva impercorribile la stipula di un contratto di locazione ai fini della valorizzazione dell'immobile, ritenendo preferibile addivenire a una compravendita dell'immobile a valori di mercato di pronto realizzo rispetto ad una locazione con dei contenuti non congrui;

19) La decisione del pool, di cui al punto che precede, veniva anticipata a Max Hotel, invitando a verificare con Max Hotel l'intenzione, o meno, di procedere all'acquisto dell'immobile, come da documento che si rammostra (doc. 22 della difesa di Max Hotel);

20) In data 31/1/2020 Max Hotel rispondeva alla mail dicendo che Max Hotel aveva valutato il nuovo scenario della compravendita e che intendeva avanzare alla proprietà una proposta d'acquisto dell'immobile chiedendo di poter fissare l'incontro, presso la sede di Assago, per la settimana del 17-02-20, come da documento che si rammostra (doc. 23 della difesa di Max Hotel);

21) in data 15 luglio 2020 le parti si incontravano presso la sede Intrum di Assago;

22) Nel corso dell'incontro i rappresentanti di Max Hotel si dichiaravano interessati all'acquisto dell'immobile;

23) Quindi, le società di leasing proprietarie, rappresentati a Max Hotel i soliti valori di mercato / pronto realizzo a cui si sarebbero dovuti avvicinare per trovare concretamente una soluzione, concedeva loro 15 giorni al fine di ricevere delle indicazioni certe per l'acquisto dell'immobile;

24) Trascorsi i 15 giorni di termine concessi, Max Hotel in un incontro telefonico con il pool, segnalava la carenza di aggiornamenti concreti in ordine alla proposta di acquisto e anticipavano che avrebbe cercato di produrre entro il mese di settembre 2020 una concreta proposta d'acquisto, proposta mai pervenuta.

Si indicano a teste su tutti i capitoli di prova:

- Sig. *Persona_1*

- Sig. *Controparte_7*

entrambi già presso Intesa Sanpaolo Provis S.p.a./Intrum Italy S.p.a.

Con riserva di indicarne di ulteriori a seguito delle deduzioni istruttorie avversarie.

Si insiste per il rigetto delle avverse istanze istruttorie. Nella denegata ipotesi di ammissione delle avverse istanze istruttorie, chiede di essere ammessa a prova contraria, diretta ed indiretta, con i medesimi testi già indicati in sede di seconda

memoria (cfr. pag. 9 della seconda memoria della scrivente difesa – fascicolo del primo grado).

Con ogni espressa riserva istruttoria, di ulteriormente dedurre, produrre e capitolare, anche all'esito del comportamento processuale della controparte.

In ordine alle deduzioni istruttorie si richiama, in ogni caso, il contenuto delle memorie ex art. 183 VI comma nn. 2 e 3 c.p.c. della scrivente difesa (cfr. fascicolo del primo grado).

SEMPRE IN OGNI CASO:

Con vittoria di spese, compensi, comprese C.P.A., I.V.A. e rimborso forfetario delle spese generali, del doppio grado di giudizio”.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il Tribunale di Livorno con sentenza n. 658/2023, pubblicata il 5/12/2023, condannava *Parte_1* a restituire nel possesso delle proprietarie l'immobile, libero da cose e vuoto da persone; respingeva le domande riconvenzionali di *Parte_1* condannava *Parte_1* al pagamento delle spese processuali.

2. Con ricorso ex art. 702-bis c.p.c. depositato il 6/7/2020, le società INTESA SANPAOLO PROVVIS S.p.A. e *Controparte_3* (quest'ultima in qualità di mandataria con rappresentanza di *Controparte_4* e *CP_5* [...] avevano convenuto in giudizio *Parte_1* dinanzi al Tribunale di Livorno, chiedendo la condanna della convenuta al rilascio dell'immobile ubicato in Livorno, località Porta a Terra, descritto al catasto del Comune di Livorno al foglio 22, particella 709 subalterno 604 e particella 713 subalterno 603.

Le ricorrenti deducevano di aver acquistato l'immobile con rogito del 5/6/2009 rep. n. 14937 e racc. n. 3055, di averlo concesso in locazione finanziaria con contratto della medesima data alla società MAX HOTEL LIVORNO S.r.l., che la società utilizzatrice non aveva pagato i canoni di locazione ed era stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Firenze n. 127/2013 del 15/5/2013, di aver

presentato domanda di rivendica nell'ambito del procedimento fallimentare con esito positivo, ordinando il Giudice Delegato al Fallimento la riconsegna dell'immobile all'udienza di verifica dello stato passivo. Rappresentavano che l'immobile veniva occupato dalla società *Parte_1* e non veniva restituito alle società proprietarie, nonostante la richiesta di restituzione comunicata a mezzo PEC del 7/12/2019.

Con comparsa del 12/10/2020, si era costituita in giudizio la società *Parte_1* [...] chiedendo il rigetto della domanda giudiziale delle ricorrenti e, in via riconvenzionale, l'accertamento dell'inadempimento delle ricorrenti per la mancata conclusione del contratto definitivo di locazione e la pronuncia della sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c., oppure, in via subordinata, la condanna al risarcimento del danno per responsabilità precontrattuale ed al pagamento di un indennizzo a titolo di illegittimo arricchimento.

La società resistente esponeva che, a seguito del fallimento della società MAX HOTEL LIVORNO S.r.l., il Curatore del fallimento risolveva il contratto di locazione finanziaria in essere con le ricorrenti; che con contratto di cessione di azienda del 31/3/2014 rep. n. 31555 e racc. n. 13881, la società *Parte_1* acquistava dal fallimento della società *Controparte_8* il ramo di azienda denominato MAX HOTEL LIVORNO, con clausola che dava atto della detenzione precaria dell'immobile; che la resistente e le proprietarie sviluppavano delle trattative contrattuali propedeutiche alla stipula di un contratto di locazione immobiliare; che con lettera e-mail del 3/6/2016, veniva inviata la bozza del contratto di locazione di immobile urbano ad uso non abitativo, ma le trattative si interrompevano; che le trattative venivano riprese con *Controparte_9* per conto di INTESA SANPAOLO PROVVIS S.p.A., ma si concludevano senza esito positivo.

Con atto del 27/12/2022, interveniva nel giudizio *Controparte_2* rappresentata da *Controparte_9* quale successore a titolo particolare della cedente Intesa Sanpaolo Provis S.p.a.

3. La motivazione della sentenza impugnata si articolava sui seguenti punti:
in ordine alle domande riconvenzionali, il Tribunale rigettava la domanda di accertamento e condanna per responsabilità precontrattuale, ritenendo che non fosse stato ravvisato un comportamento scorretto delle ricorrenti, in assenza sostanzialmente di un accordo tra le parti sulla parte economica del concludendo contratto di locazione. Il giudice affermava che "lo svolgimento delle trattative, sia pure per un lungo arco temporale, ha avvantaggiato unicamente la società resistente, che ha potuto continuare ad esercitare l'attività di impresa con l'utilizzo dell'immobile delle società proprietarie, ma non può ritenersi che abbia generato il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto".

Quanto alla configurabilità di un contratto preliminare, il Tribunale osservava che "non è stato stipulato alcun contratto preliminare di locazione commerciale in quanto la bozza del 2016 non risulta essere stata sottoscritta né dal legale rappresentante della resistente né dal legale rappresentante delle società ricorrenti e non prevede alcun obbligo di futura conclusione di un contratto di locazione commerciale".

In relazione alla domanda di indennizzo per arricchimento, il giudice evidenziava che il proprietario ha diritto di rientrare nel possesso del proprio immobile ai sensi dell'art. 948 c.c., richiamando la sentenza delle Sezioni Unite n. 33645/2022, e concludeva che "è ammesso dalla società resistente che l'immobile è stato usato nell'attività di impresa con la conseguenza che quella società ha tratto un profitto dall'occupazione senza titolo e non può ora pretendere di aggiungere a quel profitto anche un indennizzo per dover restituire l'immobile alle legittime proprietarie".

3. Con atto di citazione in appello notificato il 27/3/2024, *Parte_1* impugnava la sentenza del Tribunale di Livorno, articolando quattro motivi di gravame.

4. Si costituivano *Controparte_1* *Controparte_2* e *Controparte_3* la prima chiedendo di essere estromessa dal

processo, nel merito contestando integralmente le argomentazioni dell'appellante, ed eccependo in via preliminare:

- la nullità dell'atto di appello per violazione degli artt. 342, 343 e 163 c.p.c., in quanto l'invito a costituirsi era formulato nel termine di settanta giorni prima dell'udienza anziché venti giorni, e per l'omessa indicazione degli avvertimenti di cui all'art. 163 n. 7 c.p.c.;
- l'inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342 c.p.c., in quanto privo della motivazione richiesta dalla norma;
- l'inammissibilità dell'appello ex art. 348-bis c.p.c. per mancanza di ragionevole probabilità di accoglimento.

5. Questioni preliminari: sull'istanza di estromissione di *Controparte_1*

L'istanza di estromissione formulata da *Controparte_1* deve essere accolta, considerato che dalla documentazione in atti risulta che, con atto di scissione stipulato il 22/11/2021 tra Intesa Sanpaolo Provis e *Controparte_2* [...] con efficacia giuridica dal 29/11/2021, sono stati assegnati a favore di *Controparte_2* per effetto della scissione parziale di Provis i beni oggetto dei contratti di leasing stipulati da Provis e i relativi rapporti giuridici, tra cui quello per cui è causa. Successivamente si è dato atto della fusione di Intesa Sanpaolo Provis S.p.a. in *Controparte_1* giusto atto di fusione per incorporazione del 3/4/2023. Pertanto, *Controparte_1* deve essere estromessa dal giudizio.

6. Sulle eccezioni di nullità e inammissibilità dell'appello.

Le eccezioni di nullità e inammissibilità dell'appello formulate dalle appellate non meritano accoglimento.

Quanto alla dedotta nullità per violazione degli artt. 342, 343 e 163 c.p.c., deve osservarsi che, pur essendo vero che l'atto di appello indica il termine a costituirsi di settanta giorni anziché venti giorni prima dell'udienza, tale indicazione non determina nullità dell'atto quando, come nel caso di specie, sia comunque rispettato il termine minimo di novanta giorni liberi tra la citazione e la prima

udienza previsto dall'art. 342 c.p.c. L'indicazione di un termine maggiore non lede il diritto di difesa delle appellate, che hanno potuto regolarmente costituirsi.

6.1. Quanto all'omessa indicazione degli avvertimenti di cui all'art. 163 n. 7 c.p.c., deve rilevarsi che l'art. 342 c.p.c. richiama l'art. 163 c.p.c. "in quanto applicabile", e gli avvertimenti relativi alla costituzione oltre i termini e alla difesa tecnica obbligatoria sono già noti alle parti rappresentate da avvocati in un giudizio di appello.

6.3. L'eccezione di inammissibilità per violazione dell'art. 342 c.p.c. non è fondata, in quanto l'atto di appello contiene una motivazione articolata in quattro motivi che, pur se non condivisibili nel merito, indicano chiaramente i capi della decisione impugnata e le censure mosse alla ricostruzione del giudice di primo grado.

6.4. L'eccezione di inammissibilità ex art. 348-bis c.p.c. è assorbita dalla trattazione del merito del gravame che segue.

7. Sull'istanza di sospensione ex art. 295 c.p.c.

L'istanza di sospensione del processo ex art. 295 c.p.c. deve essere rigettata, peraltro pendendo le due cause in gradi diversi.

Inoltre nel caso di specie, il giudizio R.G. n. 2883/2022 pendente davanti al Tribunale di Livorno riguarda esclusivamente la quota di proprietà in capo a *Controparte_4* (pari al 40% dell'immobile) e non l'intero immobile oggetto del presente giudizio. Inoltre, come correttamente evidenziato dalle appellate, *Controparte_4* ha chiesto in quel giudizio la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento di *Parte_1* sicché non sussiste alcun vincolo di pregiudizialità tra i due procedimenti.

Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, "la dipendenza della decisione dall'esito di altro procedimento esige che la pronuncia da adottarsi in una distinta sede sia idonea ad assumere effetto vincolante nella causa pregiudicata, sì da risolvere in tutto o in parte il dibattito; l'indicata situazione non è ravvisabile quando difetti la coincidenza delle parti delle due contese, posto che i limiti

soggettivi del giudicato sostanziale ostano a che la decisione dell'una causa possa determinare la decisione dell'altra" (Cass. n. 1948/2011).

8. Sul primo e secondo motivo di appello.

I primi due motivi di appello, che per la stretta connessione vengono trattati congiuntamente, devono essere rigettati.

Con il primo motivo di appello l'appellante censura l'omessa considerazione da parte del giudice di primo grado della circostanza che, nelle more del giudizio, [...] *Pt_1* e *Controparte_4* erano addivenute alla stipula di un contratto preliminare di compravendita relativo al 40% indiviso dell'immobile, sostenendo che tale circostanza rendeva *Parte_1* "virtualmente" comproprietaria dell'immobile e che, pertanto, non poteva essere condannata alla liberazione dell'immobile, applicandosi i principi di cui all'art. 1102 c.c. sulla comunione; con il secondo motivo l'appellante eccepisce la sussistenza di un connesso procedimento pendente davanti al Tribunale di Livorno (R.G. n. 2883/2022), ad esito del quale, in caso di accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c., *Parte_1* sarebbe divenuta successore a titolo particolare di Aquileia Capital Service S.r.l., determinando il venir meno della materia del contendere.

8.1. La argomentazione circa la "virtuale" comproprietà non può essere condivisa per molteplici ragioni.

8.2. In primo luogo, come correttamente evidenziato dalle appellate, il contratto preliminare di compravendita stipulato tra *Parte_1* e *Controparte_4* è oggetto di separato giudizio (R.G. n. 2883/2022) nel quale *CP_4* ha chiesto la risoluzione del preliminare per inadempimento di *Parte_1*. Pertanto, non può darsi per scontato l'esito positivo di tale giudizio in favore di *Parte_1*.

8.3. In secondo luogo, anche a voler prescindere dall'esito del giudizio di cui al R.G. n. 2883/2022, il contratto preliminare produce effetti meramente obbligatori e non reali, sicché *Parte_1* non può considerarsi proprietaria dell'immobile fino all'eventuale pronuncia di una sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. o alla stipula del contratto definitivo.

8.4. In terzo luogo, il preliminare riguarda esclusivamente la quota di proprietà di *Controparte_4* (40% dell'immobile) e non quella di *CP_2* *CP_2* (60% dell'immobile), sicché, anche nell'ipotesi di trasferimento della quota di *CP_4*, *Parte_1* non diverrebbe proprietaria esclusiva dell'immobile ma, al più, comproprietaria per una quota minoritaria.

9. Terzo motivo di appello: l'appellante sosteneva che il giudice di primo grado aveva ignorato il documento n. 13, relativo allo scambio tra le parti di una "execution copy" del contratto di locazione e dei relativi allegati negoziati, che rappresentava il compiuto raggiungimento di un accordo preliminare suscettibile di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.

9.1. Il terzo motivo di appello deve essere rigettato.

L'appellante sostiene che lo scambio di documenti del maggio-giugno 2016 (doc. 13) costituiva un contratto preliminare di locazione suscettibile di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.

Tale argomentazione non può essere accolta alla luce dei principi consolidati in materia di responsabilità precontrattuale e di contratto preliminare, nonché della ricostruzione fattuale operata dal Tribunale di primo grado.

9.2. Il Tribunale ha infatti correttamente ricostruito l'intera vicenda delle trattative, evidenziando come le parti non fossero mai giunte ad un accordo definitivo sugli elementi essenziali del contratto. Come emerge dalla sentenza impugnata: "Per poter configurare una responsabilità precontrattuale è necessario che le parti, nello svolgimento delle trattative, si siano comportate in modo contrario al principio di correttezza e buona fede ai sensi dell'art. 1337 cc. I documenti prodotti in giudizio, e quelli in particolar modo offerti dalla società resistente, non hanno la capacità di dimostrare la ricorrenza di un comportamento scorretto della controparte avverso il ragionevole affidamento alla conclusione del contratto".

Il giudice di primo grado ha inoltre precisato che "Non vi è alcuna prova di un accordo economico sul corrispettivo o la prova che le ricorrenti abbiano indotto nella resistente il convincimento che avrebbero accettato le proposte economiche

della resistente. Il fatto che siano state fatte delle proposte di corrispettivo per iscritto costituisce la regola nell'ambito di trattative contrattuali, ma non prova né il raggiungimento di un accordo né che l'accordo sarebbe stato raggiunto".

Particolarmente significativo è il passaggio in cui il Tribunale ha osservato che "D'altra parte, la libertà di accettare o meno un determinato corrispettivo per il godimento dell'immobile non può essere messa in dubbio in base al principio di libertà sancito dall'art. 41 della Costituzione secondo cui l'iniziativa economica privata è libera e dall'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali UE a mente del quale ogni persona ha diritto di godere della proprietà dei beni, che ha acquistato legalmente, e di disporne".

Il giudice ha quindi concluso che "Lo svolgimento delle trattative, sia pure per un lungo arco temporale, ha avvantaggiato unicamente la società resistente, che ha potuto continuare ad esercitare l'attività di impresa con l'utilizzo dell'immobile delle società proprietarie, ma non può ritenersi che abbia generato il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto. La detenzione precaria dell'immobile non è stata concessa volontariamente dalle società ricorrenti, ma è stata subita dalle stesse, che avevano richiesto la restituzione dell'immobile nell'ambito della procedura fallimentare e che poi hanno dovuto prendere atto della situazione di fatto, creatasi a loro insaputa e che vedeva l'immobile in uso alla società resistente".

9.3. Quanto alla configurabilità di un contratto preliminare, il Tribunale ha chiaramente statuito che "Bisogna evidenziare che non è stato stipulato alcun contratto preliminare di locazione commerciale in quanto la bozza del 2016 non risulta essere stata sottoscritta né dal legale rappresentante della resistente né dal legale rappresentante delle società ricorrenti e non prevede alcun obbligo di futura conclusione di un contratto di locazione commerciale".

Tale ricostruzione trova pieno riscontro nella documentazione prodotta dalle appellate, che hanno dettagliatamente illustrato l'evolversi delle trattative dal

2015 al 2020, dimostrando come le parti non fossero mai giunte ad un accordo definitivo sui termini economici del contratto.

9.4. La valutazione del Tribunale appare quindi pienamente condivisibile e conforme ai principi consolidati in materia. Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, "per ritenere integrata la responsabilità precontrattuale occorre che tra le parti siano in corso trattative; che queste siano giunte ad uno stadio idoneo ad ingenerare, nella parte che invoca l'altrui responsabilità, il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che esse siano state interrotte, senza un giustificato motivo, dalla parte cui si addebita detta responsabilità; che, infine, pur nell'ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistano fatti idonei ad escludere il suo ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto" (Cass. 27102/2024).

Nel caso di specie, il mancato accordo sui termini economici del contratto costituiva giustificato motivo per l'interruzione delle trattative, non configurandosi alcun comportamento contrario a buona fede da parte delle appellate: premesso che fino alla stipula del contratto preliminare le parti conservano il diritto di continuare a negoziare i contenuti dell'affare, non integra violazione del dovere di buona fede l'interruzione delle trattative determinata dal mancato accordo su aspetti essenziali del contratto.

9.5. Quanto alla configurabilità di un contratto preliminare, deve osservarsi che, ai sensi dell'art. 1351 c.c., il contratto preliminare è nullo se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo. Nel caso di specie, trattandosi di locazione ultranovennale ai sensi dell'art. 1572 c.c., sarebbe stata necessaria la forma scritta ad substantiam, ma la documentazione del 2016 non fu mai sottoscritta dalle società proprietarie.

Inoltre l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre presuppone una volontà delle parti già completa in tutti i suoi elementi ed in tutti i suoi dettagli, dovendo il contenuto del contratto definitivo essere già descritto nel preliminare nei suoi tratti essenziali: nel caso di specie, come correttamente accertato dal

Tribunale, mancava l'accordo su elementi essenziali del contratto, in particolare sul corrispettivo, sicché non poteva configurarsi alcun contratto preliminare suscettibile di esecuzione in forma specifica.

10. Quarto motivo di appello: in via subordinata, l'appellante lamenta il mancato riconoscimento di poste economiche in suo favore, costituite da: (i) indennità di avviamento; (ii) risarcimento per responsabilità precontrattuale; (iii) indennizzo per arricchimento indebito delle appellate.

Il quarto motivo di appello deve essere rigettato.

9.1. Quanto all'indennità di avviamento, deve osservarsi che tale indennità spetta al conduttore che abbia effettivamente esercitato un'attività commerciale in forza di un valido contratto di locazione. Nel caso di specie, *Parte_1* ha occupato l'immobile senza titolo, sicché non può invocare le tutele previste per il conduttore legittimo.

9.2. Quanto alla responsabilità precontrattuale, come già evidenziato nell'esame del terzo motivo, non sussistono i presupposti per la sua configurazione, non essendo stato raggiunto un accordo sugli elementi essenziali del contratto e non essendo configurabile un comportamento scorretto delle appellate.

9.3. Quanto all'arricchimento indebito, deve osservarsi che, come correttamente statuito dal Tribunale, il proprietario ha diritto di rientrare nel possesso del proprio immobile ai sensi dell'art. 948 c.c. Non si ravvisa quale sarebbe l'arricchimento senza causa lucrato dalla proprietà che rientri nella disponibilità del proprio bene detenuto senza titolo da un terzo, potendo piuttosto predicarsi della situazione inversa: nel caso di specie infatti, *Parte_1* ha tratto profitto dall'occupazione senza titolo esercitando l'attività alberghiera, sicché non può pretendere un ulteriore indennizzo per la restituzione dell'immobile, configurandosi piuttosto un'ipotesi di arricchimento senza causa in suo favore ed in danno della proprietà. Per le ragioni esposte, l'appello deve essere rigettato integralmente.

10. Le spese del giudizio di appello seguono la soccombenza e si liquidano tenuto conto del valore indeterminabile di complessità media della vertenza, per ciascuna

delle fasi processuali come segue: euro 2.518 (studio), euro 1.665 (introduttiva), euro 3.686 (trattazione), euro 4.287 (decisionale) e così per complessivi euro 12.156.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 - quater del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l'impugnazione a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da *Parte_1* contro *Controparte_1* *Controparte_2* e [...] *Controparte_3*

- dichiara l'estromissione dal giudizio di *Controparte_1*
- rigetta l'appello e per l'effetto conferma integralmente la sentenza impugnata;
- condanna l'appellante al pagamento delle spese del giudizio di appello in favore delle appellate, che liquida in euro 12.156,00 per onorari, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge.
- Dichiara che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 - quater del d.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l'impugnazione principale, a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Firenze, camera di consiglio del 28 maggio 2026.

Il Consigliere estensore

Anna Ghedini

Il Presidente

Riccardo Guida

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.