

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI FROSINONE
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Frosinone in composizione monocratica e nella persona del giudice istruttore onorario dr. Antonio Vellucci ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili riunite n. 7191/11 e n. 7051/12 del R.G.C.

TRA

- ACQUA E TERME FIUGGI SPA, rapp.ta e difesa dagli Avv. Giovanni Arieta e M. Felli

- COMUNE DI FIUGGI, rappresentato e difeso dall'Avv. Giovanni Arieta

E

- SANGEMINI SPA, rappresentata e difesa dall'Avv. P. Filippo Giuggioli

OGGETTO: Risoluzione contratti e risarcimento danni

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti concludevano come da verbale da intendersi in questa sede trascritte e comunque in prosiegua riassunte.

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

A) Con ricorso ex art. 447-bis cpc, depositato in data 26 aprile 2012, la società Acqua e Terme Fiuggi spa (di seguito ATF) ha chiesto a questo Tribunale di "accertare e dichiarare i plurimi, gravissimi inadempimenti contestati a Sangemini" in merito al contratto di affitto di azienda corrente inter partes, relativo all'attività di imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua di Fiuggi, di cui l'ATF è titolare del diritto di utilizzazione e sfruttamento, in virtù di contratto di servizi stipulato con il Coune di Fiuggi, quale concessionario perpetuo delle sorgenti.

A fondamento della domanda, l'ATF imputava a Sangemini i seguenti inadempimenti:

- omesso pagamento dei canoni di affitto d'azienda dal luglio 2011;
- omesso pagamento delle rate trimestrali a titolo di "anticipazione futuri canoni" (scadute a settembre e dicembre 2011 e a marzo 2012);
- omesso pagamento del contributo relativo a iniziative congiunte di marketing;
- unilaterale e illegittima chiusura dello stabilimento protrattasi ininterrottamente dal luglio al dicembre 2011;
- violazione degli obblighi di manutenzione della miniera;
- violazione degli obblighi di rendicontazione;
- omesso rinnovo delle polizze assicurative relative le Fonti e lo Stabilimento;
- mancato rinnovo della fideiussione a garanzia del pagamento del canone di licenza del marchio relativo all'anno 2012.

Alla luce di tali premesse, la ricorrente chiedeva al Tribunale di emettere sentenza dichiarativa dell'avvenuta risoluzione di diritto (sia ai sensi dell'art. 1456 c.c., sia ai sensi dell'art. 1454 c.c.) del suddetto contratto di affitto di azienda e di tutti i contratti ad esso

collegati sottoscritti da Sangemini, ovvero pronuncia costitutiva della risoluzione dei medesimi contratti ex art. 1453 c.c., con conseguente condanna alla restituzione del complesso aziendale (fonti e stabilimento) e al risarcimento dei danni cagionati dai contestati inadempimenti, quantificati in € 15.954.479,51, nonchè al pagamento delle rate di affitto scadute e non pagate fino alla restituzione dell'azienda, oltre rivalutazione ed interessi.

Si costituiva in giudizio la Sangemini, contestando la domanda avversaria e chiedendo a sua volta, in via riconvenzionale, pronuncia di risoluzione del contratto di affitto di azienda per grave inadempimento della ricorrente. In particolare, la resistente contestava ad ATF "l'irregolarità urbanistica del sito produttivo oggetto di affitto", nonchè la "dequalificazione quantitativa/qualitativa della risorsa idromineraria", che avrebbe gravemente compromesso la capacità estrattiva dell'acqua Fiuggi, con conseguenti danni per l'affittuaria, che venivano quantificati in complessivi € 93.000.000,00; chiedeva inoltre, quale conseguenza della risoluzione, la condanna alla restituzione della posizione debitoria (cd. "posizione unificata") riconosciuta da ATF con l'addendum al contratto di affitto d'azienda sottoscritto il 9/12/2009, pari ad € 20.683.160,00.

Nel giudizio interveniva anche il Comune di Fiuggi, con comparsa depositata il 3/7/2012, facendo proprie tutte le domande e difese svolte da ATF.

In corso di causa, ATF proponeva domanda cautelare ex art. 700 cpc, che questo Tribunale accoglieva con ordinanza riservata del 3/8/2012, disponendo l'immediata restituzione del complesso aziendale in favore dell'istante, pur subordinando l'efficacia del provvedimento alla prestazione di una cauzione dell'importo di € 5.000.000,00.

Avverso tale provvedimento proponevano autonomi relami, successivamente riuniti all'udienza collegiale del 14/9/2012, sia Sangemini che ATF. In particolare, Sangemini chiedeva la revoca dell'ordinanza e, in subordine, l'incremento della cauzione ad €

25.000.000,00, mentre ATF chiedeva la revoca della cauzione di € 5.000.000,00.

Con ordinanza del 25/9/2012, il Collegio respingeva il reclamo proposto da Sangemini ed accoglieva quello proposto da ATF, revocando la cauzione di € 5.000.000,00.

Successivamente, il giudizio veniva riunito ad altro pendente fra le medesime parti (R.G. n. 7191/2011), avente ad oggetto l'opposizione proposta da Sangemini avverso il D.I. n. 103/2011, ottenuto da ATF per l'importo di € 1.993.750,00, a titolo di mancato pagamento dei canoni di affitto d'azienda relativi al periodo da luglio a novembre 2011.

Dopo la riunione, la causa veniva istruita con l'espletamento di CTU e, all'udienza del 23/3/2018, veniva trattenuta in decisione con i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Con ordinanza del 2/8/2018, rilevato che il CTU Dott. _____ aveva omissis di rispondere ad una serie di quesiti posti in sede di giuramento, fondando le sue conclusioni su assunti di natura strettamente giuridica, peraltro in contrasto con i fatti già acclarati in sede cautelare, la causa veniva rimessa sul ruolo e, preso atto del decesso di detto professionista, veniva nominato nuovo CTU, nella persona del Dott. _____, al quale veniva demandato di integrare la precedente perizia, rispondendo ai quesiti cui il primo consulente non aveva dato risposta.

Veniva perciò depositata ulteriore consulenza d'ufficio dal Dott. _____ e, all'udienza del 5/11/2019, la causa veniva nuovamente trattenuta in decisione, con termini ridotti, su accordo fra le parti, fino al 20/12/2019 per il deposito di comparse conclusionali e fino al 20/1/2020 per repliche.

B) In primo luogo, va evidenziato che nelle rispettive difese le parti si scambiano reciproche denunce di inadempimento rispetto agli obblighi contrattuali assunti, per

cui il Giudice è tenuto, come più volte rilevato dalla Corte di Cassazione, ad una *"valutazione sinergica del comportamento di entrambe, attraverso un'indagine globale ed unitaria dell'intero loro agire"*(Cass. Civ., sez. II, n. 16637/2013).

Costituisce infatti orientamento pacifico della Suprema Corte che *"nei contratti a prestazioni corrispettive ed in caso di denuncia di inadempienze reciproche, è necessario far luogo ad un giudizio di comparazione in ordine al comportamento di ambedue le parti per stabilire quale di esse, con riferimento ai rispettivi interessi ed all'oggettiva entità degli inadempimenti, si sia resa responsabile delle trasgressioni maggiormente rilevanti e causa del comportamento della controparte, nonché della conseguente alterazione del sinallagma* (Cass. Civ., sez. III, n. 16320/2007; Cass. Civ., sez. II, n. 4260/96).

Orbene, sul punto riteniamo che questo Tribunale abbia già fatto chiarezza nell'ordinanza collegiale del 25/9/2012, che ha respinto il reclamo proposto da Sangemini ed accolto quello di ATF, con argomentazioni che lo scrivente Estensore ritiene di condividere.

In particolare, il Collegio osserva come costituiscano fatti storici incontestati l'omesso pagamento dei canoni di affitto dell'azienda da parte di Sangemini a partire dal mese di luglio 2011 (e quindi sia nel periodo di chiusura dell'attività produttiva, di cui si dirà meglio oltre, che successivamente, dopo la ripresa dell'attività tra dicembre 2011 e gennaio 2012), l'omesso pagamento delle rate trimestrali scadute da settembre 2011 in poi, stabilite a titolo di anticipazione futuri canoni all'art. 6 della scrittura integrativa sottoscritta da Sangemini, ATF e Comune il 6/12/2010 (doc. n. 19 nel fascicolo ATF), ed il mancato rinnovo della fideiussione a garanzia del pagamento del canone di licenza del marchio per l'anno 2012, da rilasciarsi entro il 30/12/2011.

Con specifico riferimento a tale ultimo inadempimento, si rileva che:

- con scrittura privata a latere della scrittura transattiva principale del 6/12/2010, intitolata

*"garanzia fideiussoria", sottoscritta in pari data dalle tre parti del presente giudizio (doc. n. 22 nel fascicolo ATF), la Vitae s.p.a., quale "azionista di riferimento in trasparenza, per tramite della Sangemini Holding s.p.a., della Sangemini s.p.a." si impegnavo a rilasciare, a garanzia del pagamento dei canoni annui di licenza del marchio tra Comune di Fiuggi e Sangemini, una "garanzia fideiussoria di carattere assicurativo a prima richiesta per importo pari al valore annuale della obbligazione di interesse, e precisamente Euro 1.250.000"; la garanzia andava rinnovata fino alla scadenza del periodo contrattuale, ovvero di anno in anno, mediante deposito di una copia della polizza entro il 30 dicembre dell'anno precedente a quello di riferimento; le parti pattuivano espressamente che *"in caso di sopravvenuta inefficacia della garanzia fideiussoria, **ovvero di mancato rinnovo annuale**, si intenderanno risolti di diritto i contratti che legano Sangemini s.p.a. al Comune di Fiuggi ed a A.T.F. S.U.P.A."*.*

- con lettera raccomandata dell'11/1/2012 (doc. n. 46 nel fascicolo ATF), anticipata via fax in pari data e pervenuta in cartaceo a Sangemini ed a Vitae rispettivamente il 16/2 e 15/2/2012, il Sindaco di Fiuggi ed il liquidatore di ATF, pur premettendo che *"tutti i rapporti contrattuali tra Sangemini s.p.a. e il comune di Fiuggi e Acqua & Terme di Fiuggi s.u.p.a. sono già irreversibilmente risolti di diritto, anche in considerazione del fatto che i contratti medesimi sono tra loro inscindibilmente legati dal principio simul stabunt simul cadent"*, e senza alcuna rinuncia agli effetti dei precedenti atti di diffida e messa in mora, significavano alla controparte – in modo chiaro ed insuscettibile di equivoci – gli ulteriori inadempimenti da essa posti in essere, a conferma dell'avvenuta risoluzione, evidenziando in particolare *che "ai sensi della scrittura del 6 dicembre 2010, avreste dovuto rilasciare, entro il 30.12.2011, a pena di risoluzione di tutti i contratti, una ulteriore polizza fideiussoria (sempre di primaria compagnia assicurativa) a garanzia del pagamento del canone di licenza del marchio relativo*

all'anno 2012. Tale obbligo è rimasto inadempito, così come inadempita è rimasta l'obbligazione principale, e cioè il pagamento, in favore della Banca, del canone relativo all'anno 2012, che l'art. 4.2 del contratto originario di licenza del marchio del 2002 e gli accordi siglati a dicembre 2010, compreso il MoU, stabilivano che, a regime, dovesse avvenire anticipatamente, ossia entro il 31 dicembre dell'anno precedente"; di conseguenza "la Vs. Società è tenuta all'immediata restituzione del compendio aziendale, peraltro da Voi illegittimamente chiuso dal 18 luglio 2011, di cui al contratto di affitto di ramo d'azienda del 10 aprile 2002 e s.m.i.".

Dunque, anche a voler prescindere da tutti gli altri inadempimenti contestati da ATF all'affittuaria (e dalla loro rilevanza ai fini e per gli effetti degli artt. 1453 e 1454 c.c.), si osserva come sia comunque intervenuta la risoluzione di diritto ex art. 1456 cc. di tutti i rapporti contrattuali fra le parti (tra loro inscindibilmente collegati dal principio "simul stabunt simul cadent") stante la violazione di una clausola risolutiva espressa valida ed efficace, che contemplava l'inadempimento di un'obbligazione specificamente indicata, seguita appunto dal mancato adempimento di detta obbligazione entro il termine pattuito e dalla dichiarazione negoziale ritualmente effettuata alla parte obbligata di volersi avvalere della clausola ai fini della risoluzione, il tutto in perfetta aderenza al meccanismo strutturale dell'art. 1456 c.c..

E' appena il caso di aggiungere che il timido tentativo di Sangemini in sede di reclamo di allegare la regolare emissione della garanzia fideiussoria inerente l'annualità 2012 del canone di licenza del marchio si infrange in partenza sul rilievo – fondato sulla semplice disamina del documento – che l'atto fideiussorio della Fidiroma di che trattasi reca la data del 9 febbraio 2012 (ampiamente successiva al termine stabilito nella predetta scrittura del 6.12.2010), non risulta – nè Sangemini ciò deduce – essere mai stato trasmesso o altrimenti comunicato nè al

Comune di Fiuggi nè ad ATF, nè pertanto sottoscritto dal beneficiario ente territoriale, essendo quindi del tutto inidoneo a spiegare effetti tra le parti, in quanto non firmato da tutte, come prescritto dall'art. 2 delle condizioni generali di contratto che si leggono sul retro del documento; nè tantomeno risulta quietanzata la corresponsione del premio assicurativo.

La Sangemini contrappone alle deduzioni avversarie sugli inadempimenti e sulla conseguente risoluzione l'inadempimento a sua volta di ATF, che non avrebbe posto in essere le condizioni materiali e giuridiche per l'esercizio dell'attività produttiva nello stabilimento, carente dei requisiti di agibilità e sicurezza, tanto conducendo essa affittuaria a chiudere l'opificio da luglio a dicembre 2011, e di conseguenza a sospendere ogni pagamento, legittimamente esercitando i noti poteri di autotutela negoziale.

Orbene, a parte il rilievo – persino ovvio nell'ottica dell'affittante ma soprattutto in quello del buon senso comune – per cui l'affittuaria omette di specificare per quale ragione l'inadempimento alle obbligazioni di pagamento dei canoni di affitto sia proseguito anche dopo la riapertura dello stabilimento e dopo la ripresa dell'attività di produzione ed imbottigliamento, mette conto osservare come anche tale segmento temporale ed oggettivo della vicenda abbia trovato già risposta – negativa per le tesi di Sangemini – in precedenti provvedimenti di questo Tribunale, e cioè l'ordinanza del giudice monocratico cautelare del 20/9/2011 (doc. n. 31 nel fascicolo di ATF), confermata in sede di reclamo dal collegio con ordinanza del 21/12/2011 (doc. n. 32 nel fascicolo ATF).

Motivava allora il primo giudice (con argomenti pienamente condivisibili) che "(...) la chiusura del complesso non è stata motivata dall'intervento di atti autoritativi di terzi, bensì dall'unilaterale decisione della conduttrice Sangemini, a cui non era certo impedito, onde evitare i prospettati pregiudizi, di attivarsi direttamente per sanare le dedotte irregolarità; salvo poi a rivalersi giudizialmente nei confronti della controparte inadempiente. Al contrario,

ad escludere l'esistenza, sino alla chiusura dello stabilimento, di un pregiudizio, v'è la circostanza, non contestata, che l'attività di imbottigliamento, dopo la conclusione del contratto di affitto d'azienda, sia proseguita indisturbata sino alla data di chiusura dell'impianto, disposta da Sangemini il 18.7.2011"; ad ulteriore conforto, il collegio del reclamo aggiungeva che "(...) tutti i rischi nuovamente descritti nel reclamo (sicuramente di per sé destinati ad aggravarsi nel tempo, se e nella misura in cui perduri lo stop dell'attività aziendale di imbottigliamento) trovano la loro causa prossima nella chiusura dello stabilimento di imbottigliamento dell'acqua minerale, disposta dalla Sangemini nel luglio 2011, pochi giorni prima della proposizione del ricorso cautelare; **non vi è prova che tale chiusura non avrebbe potuto essere evitata** dalla odierna reclamante [il che è tutt'altro che dire che la ATF sia inadempiente, argomento questo in cui, a ben vedere, si esauriscono tutte le doglianze di Sangemini]; **vi è più di una prova del contrario**, e cioè che la Sangemini **ben avrebbe potuto attivarsi per evitare di giungere al fermo dell'impianto di imbottigliamento**, che quindi risulta una sua scelta".

In estrema sintesi e conclusivamente, la chiusura lungamente protratta dello stabilimento (che sicuramente ha provocato come conseguenza ultima la grave perdita di penetrazione sul mercato del prodotto Acqua Fiuggi, con gli intuibili pregiudizi in termini di avviamento commerciale) è stata determinata da una unilaterale scelta volontaria della società affittuaria, che non può quindi giustificare il proprio inadempimento quale conseguenza di una propria non legittima decisione.

Alla luce di quanto precede, va emessa pronuncia dichiarativa dell'intervenuta risoluzione di diritto, ex art. 1456 c.c., di tutti i rapporti contrattuali fra le parti, per fatto e colpa dell'affittuaria Sangemini, la quale pertanto è tenuta a risarcire la controparte contrattuale di tutti i danni causati dal suo inadempimento.

C) Esame delle singole voci di danno richieste dalla società ATF anche in base alle risultazne della ctu .

1) Omesso pagamento dei canoni d'affitto d'azienda.

Il CTU ha correttamente quantificato le somma delle rate di affitto non corrisposte da Sangemini fino alla restituzione del complesso aziendale (e cioè dal 1/7/2011 al 11/9/2012) in euro 5.726.311,48, oltre interessi legali (calcolati al 30/6/2019) pari ad euro 332.740,36, e così complessivamente euro 6.059.051,84. Non può essere invece riconosciuta la rivalutazione monetaria (quantificata dal CTU in euro 195.300,68), atteso che è la stessa difesa di ATF ad ammettere, nella memoria difensiva contenente reconventio reconventionis (v. pagg. 21 e 22), che l'Addendum sull'affitto del ramo d'azienda del 9/12/2009 ha "eliminato l'effetto di rivalutazione ancorando i minimi garantiti ad importi fissi".

2) Omesso pagamento delle rate trimestrali a titolo di anticipazione futuri canoni.

Stante l'intervenuta risoluzione di diritto del rapporto contrattuale, è fin troppo ovvio che l'anticipazione canoni futuri, prevista dall'art. 6 della scrittura integrativa del 6/12/2010, non è più dovuta. E' invece ATF, come vedremo più avanti, che, in virtù di detta anticipata risoluzione, dovrà restituire, in sede di definizione dei rapporti di dare/avere fra le parti, le somme già versate a tale titolo, pari ad euro 624.094,56.

3) Le somme richieste a titolo di quota di co-marketing.

La richiesta deriva dalla clausola di cui all'art. 9 della scrittura integrativa del 6/12/2010, che prevede l'impegno di ATF, congiuntamente con Sangemini e Comune di Fiuggi, in evidente coordinamento tra loro, ad attivare azioni promo-turistiche "condivise", il cui onere viene posto a carico di Sangemini nella quota massima di euro 75.000/100.000 annuo. In verità, in atti non v'è prova che le parti abbiano concordato tali azioni promozionali e/o di marketing,

nè tantomeno v'è prova delle relative spese, per cui la richiesta della ricorrente non può essere accolta.

4) I danni causati dalla chiusura dello stabilimento e dalla sospensione del pagamento dei canoni d'affitto.

Nella relazione del consulente di parte ricorrente, Prof. _____ tale voce di danno viene distinta in tre componenti: danno emergente, lucro cessante e danno patrimoniale da perdita di avviamento.

Il danno emergente, inteso quale somma dei maggiori oneri sopportati da ATF nel 2011 a causa dell'interruzione della produzione e del mancato pagamento dei canoni d'affitto, viene quantificato dal CTU dott. Traversi in complessivi euro 1.478.937,68 comprensivi di interessi e rivalutazione, con motivazioni che questo Giudice ritiene di condividere anche alla luce del fatto che, nelle osservazioni alla perizia Traversi da parte del CTP di Sangemini, non si contesta il quantum determinato dal CTU ma esclusivamente l'an della pretesa, con argomentazioni ("l'interruzione dell'attività da parte di Sangemini è stata diretta conseguenza dell'inadempimento contrattuale della proprietaria ATF .."), sulla cui infondatezza si è già avuto modo di dedurre, sia in questa sede che nella precedente fase cautelare collegiale.

Il lucro cessante, inteso quale somma dei redditi prospettici che ATF avrebbe conseguito in assenza della risoluzione dei contratti determinata dagli inadempimenti di Sangemini, calcolato sulla base dei redditi operativi teorici ritraibili dal ramo d'azienda affittato fino alla scadenza contrattuale del 2022, ed attualizzati secondo un tasso di remunerazione, che riteniamo congruo, pari al 6,526%, viene quantificato dal CTU dott. Traversi in complessivi euro 1.278.267,24 (comprensivi di interessi e rivalutazione). Anche in questo caso, il CTP di Sangemini contesta l'an della pretesa, assumendo che l'evento dannoso sarebbe dipeso dall'inadempimento di ATF: sul punto, pertanto, è sufficiente richiamare quanto già rilevato

in merito all'imputabilità della risoluzione.

Il danno patrimoniale da perdita di avviamento, inteso come attitudine di un'azienda a produrre utili, è il pregiudizio di carattere economico sul valore del marchio e dell'avviamento aziendale derivato dall'illegittima interruzione dell'attività produttiva e di commercializzazione dell'acqua "Fiuggi" da parte di Sangemini. Ai fini della sua determinazione, il CTU dott. ha ritenuto di ricorrere ad un criterio di stima cd. "reddituale sintetico", con determinazione quindi dei valori del bene intangibile attraverso un parametro oggettivo rappresentato dal tasso di "royalty" sul fatturato, inteso quale indicatore della "capacità di contribuzione al fatturato del bene intangibile".

In altre parole, la perdita di valore dell'avviamento commerciale è stata determinata in termini di differenziale complessivo fra la capacità di contribuzione al fatturato ante e post evento dannoso. In particolare il CTU, previa consultazione di diverse fonti informative nel settore specifico delle "acque minerali", ha individuato la congruità e l'adottabilità del tasso di "royalty" sul fatturato ante evento dannoso (2008-2010) nella misura dell'8% del valore medio della produzione, pervenendo ad una contribuzione annuale al fatturato pari ad euro 1.898.461,76. Analogo criterio è stato adottato per il periodo post evento dannoso: considerata una riduzione del fatturato medio consolidatasi nella misura del 40,89%, corrispondente ad un tasso royalty (proporzionalmente ridotto) del 4,73%, il consulente è pervenuto ad una contribuzione annuale al fatturato, per il periodo successivo alla chiusura dello stabilimento (anni 2013-2017), pari ad euro 663.247,32.

Ne deriva che il differenziale fra la capacità di contribuzione annuale dell'avviamento al fatturato nel periodo ante e post evento dannoso è pari ad euro 1.235.214,45 (1.898.461,76 – 663.247,32), importo che è stato attualizzato al tasso di congrua remunerazione (Wacc) del 6,5257%, per un arco temporale che il CTU ha considerato prudenzialmente, con

argomentazioni che questo Giudice ritiene di condividere, in dieci anni, pervenendo ad un importo complessivo, a titolo di danno patrimoniale da perdita di avviamento, pari ad euro 10.904.383,60, comprensivo di rivalutazione ed interessi.

Non può invece essere riconosciuta la voce di danno relativa a costi ed oneri *"per promo comunicazione – pubblicità etc. sostenuti da ATF negli anni 2013-2015"*, e ciò in primo luogo perchè la richiesta non era presente nel ricorso introduttivo del giudizio, nè nelle successive memorie della ricorrente, ma è stata avanzata per la prima volta dal CTP dott. Fallacara nelle osservazioni rese il 3/2/2017, e poi perchè detta pretesa non risulta in alcun modo documentata. Del pari, non può essere riconosciuta la voce di danno relativa agli *"interventi di manutenzione per ripristino/migliorie locali produzione ed immagazzinamento del triennio 2013-2015"* di cui alle richieste di ATF per euro 164.082,00, considerato che manca in atti la relativa documentazione probante, così come non è emerso alcun elemento di prova in ordine alla lamentata *"violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle fonti"* da parte di Sangemini.

In conclusione, l'importo totale dei danni causati ad ATF dagli inadempimenti di Sangemini ammonta a complessivi euro 19.720.640,36, di cui:

- euro 6.059.051,84 per canoni di affitto non pagati;
- euro 1.478.937,68 per danno emergente;
- euro 1.278.267,24 per lucro cessante;
- euro 10.904.383,60 per la perdita di avviamento.

Ovviamente, nella definizione dei rapporti di dare/avere fra le parti, a tale importo vanno anzitutto detratte le somme vantate da Sangemini a titolo di *"anticipazione futuri canoni"*, pari ad euro 624.094,56, somme che, stante la risoluzione anticipata del contratto, devono essere restituite all'affittuaria.

Il saldo che ne deriva, pari ad euro 19.096.545,80, deve inoltre essere compensato con il credito derivante a Sangemini dalla cd. "posizione unificata", riconosciuta da ATF nell'addendum al contratto di affitto d'azienda del 9/12/2009.

In effetti, con tale addendum, ATF si riconosceva debitrice nei confronti di Sangemini dell'importo di euro 20.683.159,41, dovuto alla differenza (delta) fra il minimo garantito corrisposto negli anni 2003-2008 e la minore quantità di acqua effettivamente prodotta e commercializzata, nonché all'ottenimento di un finanziamento una tantum, da parte dell'affittuaria, di euro 4.000.000,00.

In particolare le parti convenivano, in detta scrittura, che il rimborso di siffatta posizione debitoria sarebbe dovuto avvenire in 168 rate mensili da euro 50.694,02 ciascuna, decorrenti dal 1° gennaio 2009, più un saldo finale di euro 12.166.564,00, pari "al credito residuo alla scadenza del contratto".

La difesa di ATF contesta tale voce di credito, assumendo che la "posizione unificata" non costituisce un riconoscimento incondizionato di debito, quanto piuttosto una sorta di sconto/incentivo legato alla vigenza del contratto, e che, comunque, detto riconoscimento era condizionato alla positiva conclusione della rinegoziazione degli accordi con il ceto bancario, che invece non è andata a buon fine. Tali rilievi non sono, in verità, condivisibili, atteso che dal testo letterale dell'addendum del 2009 emerge chiaramente una volontà delle parti diversa da quella prospettata da ATF. In particolare, nella scrittura in esame le parti si limitavano a prendere atto di un debito preesistente (v. art. 6/A della premessa: "*ATF ... ha maturato un cospicuo debito nei confronti di Sangemini ammontante a € 20.683.159,41*") e, rilevato che i precedenti accordi di restituzione erano troppo gravosi per ATF (v. art. 6/B della premessa: "*questo impegno, se mantenuto, condurrebbe ATF ad un più che probabile dissesto...*"), veniva convenuto un piano di rientro agevolato, con rate mensili da euro 50.694,02, senza

applicazione di interessi, da compensare con il canone di affitto, e maxirata finale da euro 12.166.564,00, eventualmente da rinegoziare ove il contratto si fosse rinnovato.

E' evidente, pertanto, che il mancato avverarsi della condizione relativa alla positiva conclusione degli accordi fra Sangemini e il ceto bancario non può in alcun modo incidere, nella volontà delle parti, sulla cd. "posizione unificata", costituendo quest'ultima, si ribadisce, un mero riconoscimento di saldo contabile fra le parti, privo di valore negoziale, se non agli effetti di una rinegoziazione, in termini più favorevoli per ATF, dell'originario piano di rientro (previsto inizialmente in dieci anni con interessi al 4%).

Ne deriva che la posizione unificata, riquantificata dal CTU dott. _____ in euro 19.162.338,81 (al netto degli stralci concordati nella scrittura integrativa del 6/12/2010 e delle sei rate mensili pagate dall'affittuaria nel 2011), dovrà essere portata in compensazione con il credito di ATF. Con la precisazione che su detta posizione unificata questo Giudice non ritiene debbano essere applicati interessi, peraltro non richiesti dalla difesa di Sangemini, atteso che nell'addendum del 2009 il piano di restituzione rateale non prevedeva interessi, per cui occorre mantenere, anche nella fase patologica del rapporto, l'equilibrio sinallagmatico voluto dalle parti.

Dalla compensazione delle reciproche ragioni creditorie residua pertanto un saldo attivo in favore di Sangemini pari ad euro 65.793,00 (19.162.338,81 – 19.096.545,80).

Non può infine essere accolta la domanda di risarcimento danni avanzata da Sangemini in merito a presunti vizi relativi alla qualità delle acque e alla capacità estrattiva, considerato che non è stata fornita la prova, come correttamente evidenziato sia dal Dott. _____ sia dal Dott.

_____, del pregiudizio alle fonti ed al bacino in termini di minore sfruttamento e perdita di chance.

D) Quanto alle spese di lite, ferma restando la condanna alla rifusione e al risarcimento del

danno ex art. 96 cpc a carico di Sangemini contenuta nell'ordinanza collegiale cautelare del 25/9/2012, qui da intendersi integralmente confermata, questo Giudice ritiene che stante la parziale reciproca soccombenza e visti i rapporti di dare avere le spese legali devono essere interamente compensate tra le parti. Le spese di CTU liquidate con separato provvedimento vengono poste in solido alle parti avendo i CTU posto in essere conteggi ed esami necessari a tutti i protagonisti del giudizio. Rebus sic stantibus il Tribunale di Frosinone, nella figura del giudice onorario dott. Antonio Velluci monocraticamente e definitivamente pronunciando nelle cause riunite n. 7191/2011 e n. 7051/2012, così provvede:

P.Q.M.

1. revoca il decreto ingiuntivo n. 103/2011;
2. confermati i provvedimenti cautelari emessi in corso di causa, dichiara l'avvenuta risoluzione di diritto, ex art. 1456 c.c., del contratto di affitto d'azienda e di tutti i contratti inter partes ad esso collegati, per fatto e colpa di Sangemini s.p.a. accertando il maggior credito di questa all'esito della valutazione dei danni;
3. quantifica le rispettive ragioni creditorie in euro 19.096.545,80 per ATF, ed euro 19.162.338,81 per Sangemini, disponendone la compensazione ex lege, con conseguente condanna di ATF al pagamento, in favore di Sangemini, dell'importo di euro 65.793,00, quale saldo attivo risultante da detta compensazione fra le reciproche posizioni di credito oltre interessi dalla sentenza;
4. compensa le spese legali in quanto sussistono giusti motivi per compensarle tra le parti;
5. pone le spese di CTU a carico di tutte le parti in solido tra loro in quanto la stessa ctu ha risolto la vexata quaestio.

Così deciso in Frosinone 18 febbraio 2020

Il Giudice O.P.

Dott. Antonio Vellucci