



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
SEZIONE QUATTORDICESIMA - TRIBUNALE DELLE IMPRESE -
SPECIALIZZATA IMPRESA "A" CIVILE

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Claudio Marangoni	Presidente
dott. Anna Bellesi	Giudice Relatore
dott. Alima Zana	Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **40536/2015** promossa da:

MARIA IPPOLITI (C.F. PPLMRA71T53H501C), con il patrocinio dell'avv. **DARIO MARTELLA**, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Dario De Pascale in Milano, Corso Sempione, 9, in forza di procura in calce alla memoria di nomina di nuovo difensore depositata in data 15.9.2016

ATTRICE

contro

TECNOCASA FRANCHISING S.P.A. (C.F. 08365160152), con il patrocinio degli avvocati **MICHELE VIETTI** e **SIMONA CORNAGLIA**, elettivamente domiciliata in Milano, Via Mascheroni, 25, presso lo studio dell'avv. Massimo Audisio in forza di procura in calce alla comparsa di risposta

CONVENUTA

pagina 1 di 14



CONCLUSIONI

ATTRICE:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione:

Accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale di parte convenuta per aver violato l’obbligo di esclusiva di cui al contratto di franchising stipulato nel 2008.

Accertare e dichiarare la responsabilità di Tecnocasa Franchising S.p.A. ex art. 2598 cod. civ.

Accertare e dichiarare la violazione di Tecnocasa Franchising S.p.A. agli obblighi di buona fede e correttezza nell’esecuzione del rapporto negoziale, ex artt. 1175, 1376 cod. civ.

Per l’effetto, condannare Tecnocasa Franchising S.p.A. al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dall’attrice, nella misura non inferiore ad Euro 1.000.000,00, oltre al risarcimento o in subordine alla restituzione di ulteriori Euro 11.446,96 e di ulteriori Euro 97.504,10 (pari alle royalties corrisposte dall’attrice alla convenuta e non dovute: pag. 18 memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1 c.p.c. di parte attrice); ovvero nella diversa maggiore o minore misura individuata, anche in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione.

Ordinare, a spese della Società convenuta, la pubblicazione della sentenza di condanna su almeno due quotidiani di diffusione nazionale e due di diffusione regionale.

In via preliminare ed istruttoria, previa rimessione della causa sul ruolo e revoca dei provvedimenti / ordinanze del 6.4.2016 e del 12.1.2017:

ammettere i capitoli di prova per testi dal n. 10) al n. 16) inclusi, di cui alla memoria ex art. 183, sesto comma, n. 2 c.p.c. di parte attrice (pagg. 4 e 5), con i testi ivi indicati;

ammettere i capitoli di prova per testi di parte attrice dal n. 17) al n. 22) inclusi, così come articolati nella propria memoria ex art. 183, sesto comma, n. 3 c.p.c., pagg. 15 e 16, con il teste ivi indicato;

disporre CTU (pag. 6 memoria ex art. 183, sesto comma n. 2 c.p.c. di parte attrice) volta ad accertare il valore di ciascun contatto perso dalla Sig.ra Ippoliti; valore che parte attrice, commisurandolo al patrimonio di informazioni raccolte per ogni singolo cliente in oltre 20 anni di attività, ha calcolato prudenzialmente in circa euro 200,00 per cliente (paragrafo 4.6 atto di citazione).

Con vittoria di spese legali, 15% spese generali ed accessori di legge.”

CONVENUTA:

“Piaccia al Tribunale Ill.mo,

Respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

Dato atto dell'intervenuta prescrizione dei diritti dell'attrice correlati a eventuali responsabilità contrattuali della conchiudente risalenti ad epoca anteriore al 24.6.2005 e a eventuali responsabilità extracontrattuali risalenti ad epoca anteriore al 24.6.2010;

In via principale

Respingere le avversarie domande in quanto infondate in fatto ed in diritto e, per l'effetto, assolvere la Società conchiudente da qualsivoglia avversaria pretesa;

In via subordinata

Nella denegata ipotesi in cui il Tribunale ritenesse di non poter addivenire al rigetto delle domande attoree alla luce attività istruttoria già svolta;

Revocare l'ordinanza del 6 aprile 2016, e, previa rimessione della causa in istruttoria, ammettere i capi di prova da 1) a 11), 18 e 19), da 21) a 23) e da 25) a 33) dedotti dalla conchiudente nella memoria ai sensi dell'art. 183, sesto comma n. 2, c.p.c. con i testi ivi indicati, quindi

Respingere le avversarie domande in quanto infondate in fatto ed in diritto e, per l'effetto, assolvere la Società conchiudente da qualsivoglia avversaria pretesa;

In ogni caso

Con vittoria di spese e competenze di lite, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.”



Ragioni della decisione

1. Maria Ippoliti ha convenuto in giudizio la Tecnocasa Franchising S.p.a. al fine di sentirne accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale per aver violato l'obbligo di esclusiva previsto nel contratto di *franchising* stipulato fra le parti nel 2008, sentirne accertare e dichiarare la responsabilità per concorrenza sleale, ai sensi dell'art.2598 c.c., sentirne accertare e dichiarare la violazione, da parte della stessa, degli obblighi di buona fede nell'esecuzione del contratto, ai sensi degli artt.1175 e 1376 c.c., e per sentir condannare la convenuta al risarcimento di tutti i danni subiti in conseguenza dei comportamenti alla medesima addebitati.

In particolare, l'attrice assume che:

- in data 1 ottobre 2008, la stessa, all'epoca titolare dell'impresa individuale WelcHome, stipulò con la Tecnocasa Franchising S.p.a. un contratto di *franchising*;
- tale contratto era stato preceduto da altri accordi contrattuali, il primo dei quali concluso nel 1994 tra lo Studio Aprilia 2 S.r.l., società della quale la medesima Maria Ippoliti era socia, e l'Istituto Romano Franchising S.r.l., società che all'epoca rappresentava la Tecnocasa nel centro-sud Italia;
- come nei contratti precedenti, il contratto stipulato nel 2008 aveva durata quinquennale e prevedeva l'obbligo di esclusiva: la Tecnocasa, quale *franchisor*, garantiva lo sfruttamento del *franchising* in via esclusiva “*nella zona territoriale concordata*”;
- le *royalties* erano contrattualmente stabilite, non sulla base degli affari conclusi, ma sulla base del numero dei contatti, cioè delle unità immobiliari di natura residenziale vendibili/commerciabili ricadenti nella zona di esclusiva attribuita a ciascun affiliato;
- a seguito di episodi di sconfinamento nella propria zona di esclusiva di annunci di affiliati Tecnorete (rete di *franchising* riconducibile al gruppo Tecnocasa) e Tecnocasa, l'attrice, con comunicazioni via *mail* del 26 ottobre 2010 e del 18 gennaio 2011, aveva segnalato alla Tecnocasa Franchising le attività interferenti con la propria;
- in data 4 marzo 2013, la WelcHome ricevette dalla convenuta lettera di formale disdetta del contratto di *franchising* stipulato il 1° ottobre 2008;

- la signora Ippoliti era certa che tale disdetta avesse carattere meramente formale, in quanto i precedenti contratti erano sempre stati rinnovati dopo la loro scadenza e la stessa era stata recentemente autorizzata ad avviare un nuovo punto di *franchising*, avendo ricevuto incarico in esclusiva da una terza società di vendere 50 appartamenti in Aprilia ed essendo la *franchisor* a conoscenza del fatto che i lavori di costruzione sarebbero terminati nel 2014;
- pertanto, ella aveva fatto legittimo affidamento sulla prosecuzione del contratto di *franchising* con Tecnocasa;
- nel giugno 2013, la signora Ippoliti apprendeva che nel precedente mese di marzo lo Studio Aprilia Centro S.r.l., ufficio affiliato a Tecnocasa Franchising S.p.a. in Aprilia, aveva ottenuto l'adeguamento dei contatti da 5.000 a 6.800 unità e l'ampliamento della propria zona di esclusiva, zona nella quale ricadeva l'ufficio WelcHome sito in Aprilia, Via Matteotti, 82;
- sia per tale questione, sia per la scarsa attendibilità dei contatti accreditati alla WelcHome, l'attrice si rivolse direttamente alla persona del presidente di Tecnocasa Holding S.p.a., fondatore di Tecnocasa;
- fra *franchise* e *franchisor* intercorse corrispondenza tesa a far luce sull'equivoca assegnazione dei contatti, ma dopo la scadenza del contratto, intervenuta il 30 settembre 2013, si ruppe ogni rapporto tra le parti.

Per tali motivi, l'attrice ha agito nei confronti della Tecnocasa, lamentando la violazione del proprio diritto di esclusiva e l'assunzione di condotte integranti concorrenza sleale, ai sensi dell'art.2598 c.c., a suo danno.

2. La convenuta si è costituita in giudizio, contestando la veridicità degli assunti della controparte ed eccependo preliminarmente la prescrizione per i fatti antecedenti al 24 giugno 2005, quanto agli asseriti inadempimenti contrattuali, e per le condotte anteriori al 24 giugno 2010, quanto alle condotte fondate sulla responsabilità extracontrattuale.

La Tecnocasa ha inoltre negato la violazione del diritto di esclusiva dell'attrice e lo sconfinamento di altre agenzie proprie nella zona affidata in esclusiva a Maria Ippoliti,

precisando che il contratto non garantiva al *franchisee* il diritto di commercializzare, in via esclusiva, immobili ricadenti nell'area territoriale di propria competenza, bensì il diritto di essere l'unico soggetto a svolgere, nell'area di sua competenza, l'attività di intermediazione immobiliare sotto il marchio "Tecnocasa". È stata negata anche l'asserita assegnazione, nel 2013, allo Studio Aprilia Centro S.r.l. di contatti ricadenti nella zona di esclusiva dell'attrice, poiché, in quella data, era stato aumentato esclusivamente il numero dei contatti (e la *royalty*), mentre l'estensione della zona di esclusiva era rimasta immutata.

Anche la zona assegnata in esclusiva all'attrice, rileva la Tecnocasa, è sempre rimasta tale, senza alcuna sovrapposizione con le zone assegnate ad altri *franchisee*.

Nessuna condotta anticoncorrenziale, inoltre, sarebbe stata posta in essere dalla Tecnocasa, in quanto, rileva la convenuta, essa non ricava alcun vantaggio dalle violazioni eventualmente commesse da un affiliato a danno di un altro affiliato, la stessa non svolge direttamente l'attività di intermediazione immobiliare e, per le modalità di calcolo delle *royalties*, è irrilevante che un affare sia concluso da un affiliato piuttosto che da un altro o che non venga affatto concluso.

Anche sotto il profilo degli obblighi di buona fede, non sarebbe stato commesso alcun illecito, perché Tecnocasa non avrebbe, con la propria condotta, ingenerato alcun affidamento né sul rinnovo del contratto in scadenza né, tanto meno, sulla stipulazione di un nuovo contratto: il fatto che nel novembre 2012 la stessa abbia autorizzato la signora Ippoliti ad allestire un ufficio vendite all'interno del cantiere per la realizzazione di un nuovo complesso immobiliare sarebbe irrilevante sotto questo profilo, perché l'autorizzazione è stata data vigente il contratto e prima della sua disdetta.

Infine, viene contestata anche la sussistenza di qualsivoglia danno in capo all'attrice.

3. All'esito dell'attività istruttoria svolta, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni e quindi rimessa in decisione, previa assegnazione dei termini previsti dall'art.190 c.p.c.

4. Alla luce la documentazione prodotta e dell'istruttoria orale svolta, ritiene il Collegio che le domande formulate da Maria Ippoliti non possano ritenersi fondate e non debbano, pertanto, essere accolte.

4.1. La violazione del diritto di esclusiva.

Seguendo l'ordine delle richieste dell'attrice, va esaminata innanzitutto la domanda di accertamento della responsabilità contrattuale di parte convenuta per aver violato l'obbligo di esclusiva contenuto nel contratto di *franchising* stipulato nel 2008. Stabilisce infatti il contratto, all'art.3.4., che “*Il Franchisor garantisce al Franchisee lo sfruttamento del Franchising in via esclusiva nella zona territoriale concordata*” e individuata sulla base della planimetria allegata e approvata dalle parti (doc.19 di parte attrice).

Detta violazione, ad avviso dell'attrice, risulta integrata dall'apertura, nella zona di esclusiva di quest'ultima, di agenzie concorrenti affiliate alla Tecnorete S.r.l., società che farebbe capo “*ad una rete commerciale gemella ed identica a quella di Tecnocasa – facente parte, come la convenuta, del Gruppo Tecnocasa tramite la capogruppo Tecnocasa Holding S.p.A.*”.

Anche la facoltà degli affiliati Tecnorete di concludere affari nella zona contrattualmente riservata alla signora Ippoliti costituirebbe violazione degli obblighi di esclusiva, dal momento che la Tecnocasa Franchising non si sarebbe mai opposta a tale attività, avendo anzi la stessa facilitato l'operato della società facente capo alla stessa *holding* di partecipazione.

Sostiene infatti l'attrice che sussiste sostanziale identità tra le due reti Tecnocasa (di Tecnocasa Franchising S.p.a.) e Tecnorete (di Tecnorete S.r.l.).

Dette reti, in particolare, utilizzerebbero lo stesso manuale operativo, gli stessi moduli contrattuali e le stesse forme di pubblicità, avvalendosi dei medesimi siti *web* e di una banca dati unica.

Anche i marchi che contraddistinguono le due reti sarebbero simili.

A dimostrazione della fondatezza dei propri assunti, l'attrice richiama un episodio relativo alla pubblicazione in data 8-22 giugno 2010, su un giornale locale ("Il Pontino"), da parte dell'ufficio Tecnorete di Aprilia Centro, di un affare immobiliare già affidato alla medesima (docc. 20 e 21 di parte attrice) e riferisce delle interferenze subite, da parte dell'ufficio Tecnorete della Immobiliare Aprilia 2 S.r.l., riguardo all'incarico di vendita alla medesima conferito dai signori Edoardo Ferrari e Rossana Maraviglia, i quali sarebbero stati indotti da agenti di Tecnorete ad affidare ad un'agenzia alla stessa affiliata la vendita del proprio immobile.

In tali circostanze, la convenuta non si sarebbe attivata in alcun modo per impedire la lamentata sovrapposizione.

Gli assunti dell'attrice non risultano dimostrati.

Correttamente, infatti, la convenuta ha eccepito che la stessa non può essere ritenuta responsabile per l'apertura di agenzie affiliate "Tecnorete" nella zona assegnata in esclusiva alla signora Ippoliti, in quanto l'esclusiva ha ad oggetto soltanto l'utilizzo del marchio "Tecnocasa".

Inoltre, la Tecnocasa richiama la clausola n.5.2. del contratto, che recita: "*Il Franchisee prende atto che Tecnocasa Franchising S.p.A. [...] controlla altre Società Franchisor che operano nel settore della mediazione immobiliare sotto altri marchi, quali a titolo esemplificativo Tecnorete.*

In relazione a quanto precede, il Franchisee riconosce sin da ora al Franchisor la facoltà di trasferire alle Società del gruppo Tecnocasa, limitatamente alle Società Controllate di cui all'art. 2359, n. cod. civ., il proprio know how in tutto o in parte, e di consentire a dette Società e ai loro Affiliati la condivisione di servizi, quali la pubblicità istituzionale e la Banca Dati [...]".

Ad ulteriore conferma della bontà della propria tesi, la convenuta ha prodotto, quale documento 4, una dichiarazione sottoscritta in data 18 febbraio 2004 da Maria Ippoliti, nella quale quest'ultima dà atto "*di non essere attualmente interessato all'apertura di un'agenzia Tecnorete nella zona di cui al punto a) delle premesse*" (si tratta della zona

di esclusiva di Ippoliti) *“e di non avere nulla da eccepire a che Tecnorete Franchising S.r.l. concluda contratti di affiliazione con società/ditte dalla stessa selezionate finalizzati allo scopo di cui alla premessa b). Ciò sul territorio citato e in generale su tutto il territorio nazionale”*.

Tale dichiarazione priva di ogni sostegno le doglianze dell'attrice.

Alla stessa, si aggiunge la deposizione testimoniale resa all'udienza del 29 giugno 2016 da Costantino Cocco, agente immobiliare affiliato Tecnocasa, che ha dichiarato che lo stesso e Maria Ippoliti, nel 2005, si diedero reciproco consenso all'apertura, nella zona loro assegnata, di un'agenzia con il marchio Tecnorete, precisando: *“Eravamo affiliati di Tecnocasa. C'era la possibilità di lavorare nella stessa zona con un marchio diverso (Tecnorete) nell'ambito dello stesso gruppo. Quindi concludemmo questo accordo di scambio di zona”*

Le stesse circostanze sono state confermate anche dal teste Giuseppe Garofalo, escusso anch'egli all'udienza del 29 giugno 2016.

Maria Ippoliti nega invece la rilevanza della dichiarazione sottoscritta, sostenendo di aver firmato detta dichiarazione, non quale titolare di WelcHome, ma quale soggetto giuridico distinto, nella propria qualità di legale rappresentante dell'Immobilaprilìa, società che, all'epoca in cui fu redatto il documento, aveva sottoscritto il contratto di *franchising* con Tecnocasa. Pertanto, la dichiarazione invocata dalla convenuta non avrebbe effetto sull'attività successivamente svolta dall'attrice quale imprenditrice individuale.

Osserva tuttavia il Collegio che, se si dovesse aver riguardo alla sola attività svolta dalla WelcHome, non avrebbe più ragion d'essere la doglianza relativa alla violazione dell'esclusiva conseguente all'apertura di un'agenzia Tecnorete nella zona di esclusiva dell'attrice, dal momento che il contratto tra la WelcHome di Maria Ippoliti e Tecnocasa venne concluso nel 2008 ed è quindi successivo all'apertura dell'agenzia con il marchio Tecnorete, che già operava da alcuni anni in quello stesso ambito territoriale.

Anche la vicenda relativa all'incarico di vendita conferito all'attrice da Edoardo Ferrari e Rossana Meraviglia, in relazione al quale sarebbe stato posto in essere uno sviamento di clientela da parte di un'agenzia Tecnorete, presenta aspetti controversi.

Se, infatti, i due diretti interessati, escussi come testi in sede di prova delegata dinanzi al Tribunale di Roma, all'udienza del 23 settembre 2016, hanno confermato gli assunti dell'attrice, sostenendo di essere stati interpellati da agenti riconducibili al *network* Tecnorete, presentatisi al loro domicilio quali "agenti Tecnorete del Gruppo Tecnocasa" con la proposta di affidare loro l'incarico di vendita, trattandosi di un'unica famiglia, la teste Emanuela Mancini, titolare all'epoca dei fatti di un'agenzia affiliata Tecnorete, escussa alla successiva udienza del 17 ottobre 2016, ha dichiarato che fu su richiesta della signora Meraviglia che ella si recò presso l'immobile di quest'ultima e del sig. Ferrari, per un sopralluogo, con un proprio collaboratore.

La teste Mancini ha dichiarato anche che i medesimi Meraviglia e Ferrari le riferirono di aver in precedenza conferito l'incarico di vendita alla WelcHome, precisando che l'incarico era scaduto, che tuttavia la stessa effettuò delle verifiche e che, avendo accertato che il mandato non era scaduto, rifiutò l'incarico.

A prescindere dalla contraddittorietà delle dichiarazioni rese dai testi delle due parti sulle circostanze descritte dall'attrice, osserva il Collegio che, in ogni caso, anche se risultasse provato il tentativo di sviamento di clientela, non potrebbe ritenersi provata, in capo alla convenuta, sulla base di tale episodio, la violazione dell'obbligo avente ad oggetto l'esclusiva.

Quel che l'attrice rimprovera alla controparte è di non aver vigilato affinché non si verificassero sconfinamenti di altre agenzie Tecnocasa nella zona di sua competenza esclusiva.

In realtà, di tale condotta omissiva non vi è alcuna evidenza negli atti e nei documenti di causa.

Tecnocasa eccepisce che Maria Ippoliti non ha mai attivato la procedura prevista dal Manuale Operativo per il tentativo di risoluzione delle controversie tra Franchisees

(doc.2 di parte convenuta) e che, comunque, l'art.3.2 del contratto stabiliva che "Il Franchisor [...] non garantisce che terzi non utilizzino, su tutto o parte del territorio italiano, marchi, segni distintivi, slogan uguali o simili illecitamente o lecitamente, talché è esclusa la responsabilità del Franchisor per eventuali danni subiti dal franchisee a causa del detto uso".

Risulta, peraltro, che la convenuta, dopo le contestazioni sollevate dall'affiliata con le comunicazioni inviate via *e-mail* nell'ottobre 2010 e nel gennaio 2011, si attivò, indicando una riunione affinché i soggetti in conflitto potessero confrontarsi sulle rispettive posizioni.

4.2. La concorrenza sleale.

L'attrice sostiene che la lesione dalla stessa lamentata del diritto di esclusiva assume rilevanza non solo quale inadempimento di un obbligo contrattuale, ma anche quale condotta integrante un illecito di concorrenza sleale ai sensi dell'art.2598 n.3 c.c. "*legato ad un abuso di posizione dominante*".

In particolare, la stessa imputa alla convenuta una condotta contraria ai principi di correttezza professionale perché, mediante la sua posizione primaria sul mercato, la stessa, dopo aver creato una rete di *franchising*, elaborando un determinato *know-how*, ha poi costituito una nuova rete di affiliazione commerciale, che ruota sul medesimo *know-how* e ne concede l'utilizzo sulle stesse zone territoriali assegnate in esclusiva agli affiliati della prima rete.

Osserva il Collegio che, a prescindere dalla circostanza che l'abuso di posizione dominante, nel caso di specie, non sembra invocato a proposito, dal momento che non è in questione l'esercizio del potere dell'impresa a danno del mercato e dei consumatori, l'attrice non ha fornito alcuna prova della lamentata concorrenza sleale.

Tecnocasa, che comunque contesta la configurabilità della concorrenza stessa tra la medesima e i suoi affiliati, in quanto essa, quale intermediatrice immobiliare, si limita a gestire la rete di agenzie affiliate, correttamente ha rilevato che, per le modalità di calcolo delle *royalties*, agganciate al numero di contatti di ciascuna affiliata, è del tutto

irrilevante che gli affari siano conclusi da un affiliato piuttosto che da un altro o, addirittura, che non vengano conclusi affatto.

Per “contatto” si intende infatti qualsiasi unità abitativa astrattamente commerciabile ricadente nella zona di esclusiva assegnata all'affiliato, indipendentemente dal fatto che la stessa sia o meno attualmente in vendita. Pertanto, in base a tali criteri di calcolo delle *royalties*, che rappresentano quote fisse mensili rapportate al numero dei contatti di ciascuna affiliata, non è ipotizzabile alcuna concorrenza nei termini prospettati dall'attrice.

4.3. La violazione degli obblighi di buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto.

Tale violazione degli obblighi sanciti dagli artt. 1175 e 1375 c.c. non risulta provata, all'esito del giudizio.

La decisione di Tecnocasa di non rinnovare il contratto rientra nell'ambito delle sue prerogative, né risulta che la stessa abbia posto in essere comportamenti tali da ingenerare nella controparte un legittimo affidamento sulla rinnovazione del contratto.

A dimostrazione della validità della propria tesi, l'attrice richiama l'autorizzazione concessa dalla Tecnocasa ad aprire un ufficio vendite presso il cantiere della società che le aveva conferito l'incarico di vendere 50 appartamenti in costruzione.

Tale autorizzazione le avrebbe consentito di fare legittimo affidamento sulla rinnovazione del contratto.

La tesi di parte attrice si fonda sull'assunto che, essendo la convenuta a conoscenza della circostanza che l'edificazione degli immobili sarebbe stata completata nel 2014, cioè nell'anno successivo alla scadenza del contratto, la stessa, ottenuta l'autorizzazione richiesta, ha maturato la convinzione che il contratto sarebbe stato rinnovato.

In realtà, l'autorizzazione venne concessa nel 2012, quindi un anno prima della scadenza del contratto, ed è astrattamente ipotizzabile che, in tale lasso di tempo, la convenuta abbia avuto la possibilità di portare a termine numerosi incarichi di vendite, anche prescindendo dall'avvenuto completamento dell'edificazione degli immobili.

Inoltre deve ritenersi che l'apertura di un ufficio vendite all'interno di un cantiere non implichi investimenti importanti.

Pertanto la circostanza che sia stata concessa l'autorizzazione all'apertura del nuovo punto vendite non costituisce di per sé elemento idoneo ad ingenerare l'asserito legittimo affidamento nella rinnovazione del contratto.

4.4. La domanda di risarcimento del danno.

La mancata prova delle lamentate condotte illecite della convenuta da parte dell'attrice rende superfluo l'esame di ogni questione relativa alla sussistenza del diritto al risarcimento del danno.

4.5. La richiesta di restituzione delle *royalties*.

In via subordinata, l'attrice, nella prima memoria depositata ai sensi dell'art.183, sesto comma c.p.c., ha introdotto la domanda di restituzione di tutte le *royalties* versate a Tecnocasa, nella complessiva misura di euro 108.951,06.

Tale richiesta si fonda, non solo sugli asseriti “*gravi, reiterati, inadempimenti contrattuali del franchisor*”, ma anche sull'erroneità del calcolo delle *royalties* pretese da Tecnocasa, non avendo tenuto conto la convenuta del numero di contatti realmente commercializzabili dalla signora Ippoliti.

In realtà, la convenuta, con la produzione del documento 17, non contestato dall'attrice, ha dimostrato che i contatti utili facenti capo a Maria Ippoliti erano in realtà quantitativamente superiori rispetto a quelli contrattualmente previsti.

La zona di competenza di quest'ultima conta infatti 13.975 immobili, pari a più del doppio dei contatti previsti nel contratto e sui quali sono state pagate le *royalties*.

Pertanto, anche nell'ipotesi in cui una parte degli stessi non fosse commercializzabile, l'eventuale danno verrebbe compensato dal risparmio ottenuto non pagando alcuna *royalty* sui contatti eccedenti il numero previsto in contratto.

In ogni caso, non potrebbe mai ritenersi giustificata la restituzione di tutte le *royalties* versate (posto che non è provato alcun danno, non si comprende a che titolo l'attrice ne invochi la restituzione, anche se solo in via subordinata).

5. Le spese.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, in base al valore della lite e all'attività difensiva svolta, seguono la soccombenza e vanno pertanto rifuse dall'attrice alla convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- respinge le domande dell'attrice e la condanna a rifondere alla convenuta le spese di lite, liquidate in complessivi € 36.000,00 per compensi, oltre 15%, a titolo di rimborso spese forfetario, e oneri di legge.

Così deciso in Milano, il 19 aprile 2018.

Il Giudice estensore

Anna Bellesi

Il Presidente

Claudio Marangoni

