



TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA
SEZIONE specializzata in materia di impresa

Il giudice dott.ssa Liliana Guzzo

a scioglimento della riserva

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

La attrice ha formulato la domanda cautelare indicando quali azioni meritali

- 1) azione contrattuale prospettata come relativa all'inadempimento dei convenuti alle obbligazioni nascenti dal preliminare 19.3.2014 legittimante il recesso della ricorrente con obbligo per i convenuti di restituzione dell'acconto di € 70.000 oltre che di corresponsione del doppio della caparra
- 2) azioni verso **A** e **B** quali amministratori di **C** "ai sensi degli art 2394 e 2395 cc (oltre che 2486 comma 2 cc.)" (v. pag 12 ricorso), dunque azioni extracontrattuali

Quanto alla azione sub 1) sotto il profilo del fumus boni iuris viene in buona sostanza addebitato ai convenuti

- che essi non hanno inviato tempestivamente la documentazione prevista per legge e richiesta dal notaio per la stipula del definitivo prima dell'8 settembre 2015 solo (e anche dopo mai sarebbe pervenuta in forma integrale)
- che all'esito di sopralluogo del 7.9.2015 erano emerse problematiche e difformità dell'immobile
- che erano state collocate sul muro perimetrale di altra unità immobiliare le unità di trattamento esterno dell'impianto di condizionamento con conseguente inaccessibilità dell'acquirente una volta stipulato il contratto di compravendita, stante il rifiuto opposto dai promittenti venditori a concedere una servitù di passaggio.

Quanto alle domande "ai sensi degli art 2394 e 2395 cc (oltre che 2486 comma 2 cc.)" viene allegato unicamente che gli amministratori **B** ed **A** sarebbero responsabili per aver violato gli obblighi inerenti alla conservazione dell'integrità del patrimonio sociale e per aver cagionato con propri atti dolosi o colposi danni alla società terza "**D**".

Va innanzitutto rilevato che il termine per l'adempimento può reputarsi essenziale ai sensi dell'articolo 1457 cc solo quando risulti dall'oggetto del contratto o da specifiche indicazioni delle parti che esse hanno inteso considerare perduta

definitivamente l'utilità prefissatasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data indicata.

Nel caso di specie non vi sono in contratto elementi di tal fatta che facciano ritenere che il termine indicato per la stipula del definitivo fosse un termine essenziale, non risultando ciò dalla natura e dell'oggetto del contratto, né da indicazioni in tal senso e non essendo a tal fine sufficiente il mero utilizzo dell'espressione "entro e non oltre" (v. Corte di cassazione sent. n. 3645/2007 e n. 21838/2010).

Alla luce di ciò non è sufficiente il fatto che non si sia stata consegnata la documentazione per la stipula del rogito entro la data prefissata in contratto per la stipula, per ritenere legittimo il recesso e dovuto il doppio della caparra oltre che la restituzione dell'anticipo, dovendosi verificare non solo se il ritardo sia imputabile ai resistenti ma anche se il ritardo sia grave al punto da legittimare il recesso, avuto riguardo all'interesse delle parte a pervenire al definitivo.

Sul punto non può non essere evidenziato che la stessa ricorrente ha richiesto ab origine un posticipo di tre mesi della data di stipula del definitivo (v. email 26.11.2014 doc 10 difesa **E - A**); non può poi non osservarsi che le vicende interessanti l'affare furono complesse e che solo nel luglio 2015 venne in buona sostanza inviata dall'avv. to **F** per la ricorrente diffida per la consegna di documentazione e fissata poi dallo stesso la data per il rogito al 10 settembre 2015 (v doc. 44 della ricorrente).

Orbene non vi è affatto prova che alla data de qua, il notaio non fosse in grado di effettuare il rogito per assenza di idonea documentazione: la stessa ricorrente ha affermato che i documenti indispensabili al rogito pervenirono (sia pure a suo dire parzialmente) a settembre 2015 mentre altri documenti non consegnati sono stati definiti dalla stessa ricorrente "*documenti non indispensabili al rogito (certificati impiantistici, sostituibili nel, sostituibili nel rogito da dichiarazioni delle parti ma necessari al compratore)*"; dalla mail dell'avv.to **F**, del 9.9.2015 doc. 56 della stessa ricorrente risulta poi che in data 9.9.2015 il rogito fu rinviato "*a data da destinarsi*" non per questioni relative alla mancata consegna della documentazione (vi è anzi in detta mail l'indicazione che il notaio aveva già predisposto la bozza dell'atto) ma per la questione della presenza dei condizionatori di cui si dirà infra, nonché di problemi e di difformità dell'immobile asseritamente riscontrate il giorno prima, di tal che non può ritenersi che sia stato il ritardo nella consegna della documentazione, ad integrare di per sé grave inadempimento legittimante il recesso. Quanto alla asserite difformità edilizie e alle problematiche relative ad infiltrazioni d'acqua contestate con la mail doc .55 e indicate nel presente giudizio come fondative anch'esse del recesso, non può che rilevarsi che la contestazione delle difformità è generica e che non vi è neppure sufficiente documentazione nel presente giudizio cautelare delle stesse e delle infiltrazioni sì da poterne apprezzare la gravità e necessiterà dunque verificare in giudizio a cognizione piena se esse siano di tal consistenza e gravità da legittimare il recesso.

Da ultimo non può ritenersi che, dall'obbligo posto in contratto preliminare di vendita, (punto 4a) a carico dei promittenti venditori ed odierni resistenti di curare

i lavori che avrebbero dovuto essere realizzati da **G** in base al preliminare di locazione dalla stessa stipulato, discenda sic et simpliciter il diritto in capo al promissario acquirente - a fronte del posizionamento su iniziativa della conduttrice di unità esterne dell'impianto di condizionamento in un muro di terzi - di ottenere tout court la costituzione, non prevista in preliminare, di una servitù per il raggiungimento di dette unità esterne, non essendovi peraltro neppure allegazione o prova che esse, nell'eventualità in cui i terzi ne chiedano la rimozione, non possano esser in alcun modo posizionate nell'immobile concesso in locazione.

L'insieme delle allegazioni delle ricorrenti non consente insomma allo stato e all'esito di deliberazione solo sommaria propria del giudizio cautelare di ritenere comprovato il grave inadempimento dei promittenti venditori legittimante il recesso e dunque il fumus boni iuris della pretesa nei loro confronti dei promissari acquirenti.

Da ultimo la personale responsabilità extracontrattuale amministratori della società **C** verso la ricorrente ex art 2394 cc (che pur dettato in tema di spa è da ritenersi analogicamente applicabile alle srl) ed ex art 2395 cc (*recte*, trattandosi di s.r.l., ex 2476 VI comma cc) è stata prospettata in modo del tutto generico e privo delle necessarie allegazioni circa gli elementi costitutivi di siffatte responsabilità, non essendo all'uopo sufficiente la mera indicazione che la società **C** sia società "decotta" e non essendo state neppure indicativamente allegare quali siano le condotte gestorie degli amministratori di **C** tenute in violazione agli obblighi gestori né quale danno esse avrebbero in tesi arrecato al patrimonio sociale o, in via diretta (e non meramente riflessa) al patrimonio della ricorrente.

Conclusivamente il ricorso cautelare va rigettato

Le spese vanno poste a carico della ricorrente.

P.Q.M.

Rigetta le domande cautelari

Condanna la ricorrente a rifondere ai resistenti le spese di lite che liquida in € 4500,00 per ogni parte costituita, oltre spese generali ed oltre IVA e CPA sugli importi assoggettabili

Si comunichi

Venezia 3.6.2016

Il giudice

Liliana Guzzo