



REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
 Il Tribunale di Venezia
 Sezione specializzata in materia di impresa

SENTENZA
 N° 1080/18
 DEP. 23 MAR 2018
 CRON.
 REP. 2511/18

oggetto: *cessione di quote*

nelle persone dei seguenti magistrati:

- dott. Luca Boccuni - Presidente
- dott.ssa Chiara Campagner - Giudice, relatore, estensore
- dott.ssa Lisa Torresan - Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile di primo grado iscritto al n. 8983/2012 R.G.

promosso da:

A e B, rappresentati e difesi in giudizio dagli avv. Villi
 giusta procura a margine della comparsa di riassunzione;

- attori -

contro

C srl, in persona del legale rappresentante p.t., D E

F G H I

L, rappresentati e difesi in giudizio dagli avv. del Foro

giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

- convenuti -

avente per oggetto: risoluzione contratto preliminare di cessione di quote + altre

CONCLUSIONI

Gli attori così concludono come da foglio di precisazione delle conclusioni inviato telematicamente in data 29.09.2017:

"Nel merito

In via principale

1) Accertarsi e dichiararsi intervenuta la risoluzione, ex art. 1453 c.c., del contratto preliminare di cessione di quote della C S.r.l. di cui in premessa, stipulato in data 20.06.2011 tra i promissari acquirenti, odierni attori, A e B da una parte ed i promettenti venditori, odierni convenuti, sigg.ri D, E, F

G, H, I, L, tutti soci della predetta **C** S.r.L., dall'altra, per grave inadempimento, anche sotto il profilo della vendita di aliud pro alio e/o per illiceità dell'oggetto e comunque per fatto e colpa di questi ultimi e, per l'effetto,

1A) condannarsi i sigg.ri **F, G, H, I, L** a restituire ai **A** gli assegni da ciascuno di essi ricevuti rispettivamente:

- G** assegno n°3582889872-03 di € 12.718,24
- F** assegno n°3582889873-04 di € 11.305,95
- H** assegno n°3582889874-05 di € 8.489,01
- I** : assegno n°3582889875-06 di € 8.481,37
- L** : assegno n°3582889876-07 di € 8.481,37

nonché **D** e **E** a restituire le somme da questi ultimi incassate a titolo di caparra confirmatoria e come risultanti dagli assegni in causa prodotti, e più precisamente:

- D** : assegno n°3582889100-11 per € 13.435,84
- E** : assegno n°3582889871-02 per € 13.428,21.

oltre agli interessi di legge su ogni singola somma dalla data dell'incasso di essa all'effettivo saldo;

2) Accertarsi e dichiararsi intervenuta, per illiceità dell'oggetto e/o di aliud pro alio e comunque per fatto e colpa e grave inadempimento della locatrice **C** S.r.L., odierna convenuta, la risoluzione, ex art. 1453 c.c., del contratto di locazione dei terreni di cui è causa in premessa identificati, stipulato in data 01.06.2011 tra l'odierna attrice **A** quale titolare della omonima ditta individuale, e la odierna convenuta **C** s.r.l., registrato in data 20.6.2011 al n° [redacted] Agenzia delle Entrate Ufficio di [redacted] e per l'effetto, considerato anche l'incolpevole affidamento della medesima **A** sulla assoluta regolarità dei terreni locati:

2A) condannarsi l'odierna convenuta **C** S.r.L., in persona del legale rappresentante pro tempore,

a restituire alla sig.ra **A** già conduttrice dei terreni de quibus, i canoni di locazione da quest'ultima corrisposti alla **C** s.r.l. in forza del contratto de quo nell'ammontare di € 18.000,00 al netto IVA.

a rifondere o rimborsare alla medesima **A** le somme e spese tutte sostenute per i lavori eseguiti nei terreni stessi e in conseguenza dell'accertato inquinamento del sito

oggetto di locazione che si quantificano in € 147.406,29 o in quella diversa somma diversa che risulterà di giustizia anche a mezzo CTU.

In subordine

3) Accertata e dichiarata, a fronte dei fatti posti in essere dalla **C** S.r.L. e di cui è causa, la responsabilità per illecito extracontrattuale ex art. 2043 della **C** s.r.l. e/o dei suoi amministratori; per l'effetto

3A) condannarsi l'odierna convenuta **C** s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore e/o i suoi amministratori, in solido tra loro, a risarcire la sig.ra **A** e **B** dei danni tutti ai medesimi causati e quindi:

condannarsi i convenuti sigg.ri **F,** **G,** **H,** **I,** **L**

- a restituire all'attrice **A** gli assegni da essi ricevuti, rispettivamente:

- G** assegno n°3582889872-03 di € 12.718,24
- F** assegno n°3582889873-04 di € 11.305,95
- H** assegno n°3582889874-05 di € 8.489,01
- I** : assegno n°3582889875-06 di € 8.481,37
- L** : assegno n°3582889876-07 di € 8.481,37

nonchè **D** e **E** a restituire le somme da questi ultimi rispettivamente incassate a titolo di caparra confirmatoria e come risultanti dagli assegni in causa prodotti, e più precisamente:

- D** assegno n°3582889100-11 per € 13.435,84
- E** assegno n°3582889871-02 per € 13.428,21;

oltre agli interessi di legge, su ogni singola somma, dalla data dell'incasso all'effettivo saldo;

- a restituire alla sig.ra **A** già conduttrice dei terreni de quibus, i canoni di locazione da quest'ultima corrisposti alla **C** s.r.l. in forza del contratto de quo nell'ammontare di € 18.000,00 al netto IVA;

- a rifondere o rimborsare la medesima **A** delle somme tutte e spese sostenute per i lavori eseguiti nei terreni stessi e in conseguenza dell'accertato inquinamento del sito oggetto di locazione che si quantificano in totali Euro 147.406,29 o in quella diversa somma che risulterà di giustizia anche a mezzo CTU;

In ulteriore subordine, ferme restando le conclusioni e domande di cui sub 2) 2A) 3) e 3A),

4) Accertarsi e dichiararsi la invalidità del contratto preliminare di compravendita di quote sociali per vizio del consenso e conseguentemente:

4A) annullarsi il contratto de quo, condannandosi i convenuti sigg.ri **L**
F, **G,** **H,** **I,** a restituire all'attrice

i **A** gli assegni da ciascuno di essi ricevuti, rispettivamente:

G assegno n°3582889872-03 di € 12.718,24

F assegno n°3582889873-04 di € 11.305,95

H assegno n°3582889874-05 di € 8.489,01

I : assegno n°3582889875-06 di € 8.481,37

L : assegno n°3582889876-07 € 8.481,37

nonché **D** e **E** a restituire le somme da questi ultimi rispettivamente incassate titolo di caparra confirmatoria e come risultanti dagli assegni in causa prodotti, e più precisamente:

D : assegno n°3582889100-11 per € 13.435,84

E : assegno n°3582889871-02 per € 13.428,21;

oltre agli interessi di legge, su ogni singola somma, dalla data dell'incasso all'effettivo saldo;

5) In tutti i casi

Spese e compensi professionali di causa rifusi oltre accessori di legge, comprese quelle di C.T.U. e C.T.P. e quelle della fase cautelare.

6) Quanto alle domande svolte dai convenuti nella comparsa di costituzione e risposta dd. 23.04.2013, anche in via riconvenzionale, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta si CHIEDE il loro integrale rigetto, siccome infondate in fatto e diritto per le ragioni tutte di cui è causa.

7) In via istruttoria

Si chiede l'ammissione di prove per testi sui capitoli di prova non ammessi e articolati nelle memorie ex art. 183, VI comma n. 2 c.p.c. del 11.07.13 e nella memoria riepilogativa del 29.09.2015, con i testi indicati in dette memorie.

Ci si oppone all'ammissione delle istanze istruttorie avversarie per le ragioni esposte nella memoria ex art. 183, VI comma n. 3 c.p.c. del 18.09.2013.

In denegata ipotesi di loro ammissione, si chiede di essere ammessi a prova contraria, con i testi indicati a prova diretta.

Si chiede, altresì, ammettersi CTU al fine di quantificare l'ammontare delle somme e spese sostenute da **A** i per i lavori eseguiti nei terreni oggetto del contratto di locazione tra

C e **A** e del contratto di cessione quote societarie da **C** S.r.l. e

A ."

La società convenuta così conclude come da foglio di precisazione delle conclusioni inviato in data 26.9.2017 in via telematica:

“In ordine al preliminare di cessione quote del 20.06.2011.

In via principale: Rigettare ogni domanda di parte attrice in quanto totalmente infondata in fatto ed in diritto per le ragioni esposte in narrativa.

In via riconvenzionale: Accertare e dichiarare la risoluzione ex art.1453 e 1454 c.c. del contratto preliminare di cessione delle quote del 20.06.2011 per grave inadempimento e/o per fatto e colpa esclusivi dei promissari acquirenti.

*Atteso l'art.5 lett.A) del preliminare accertare che **D** e **E** hanno legittimamente trattenuto la somma loro consegnata a titolo di caparra confirmatoria, riscuotendo gli assegni loro consegnati dai promissari acquirenti per l'importo complessivo di € 26.864,05*.*

*Revocare il sequestro giudiziario ex art.670 c.p.c. sui restanti assegni consegnati a titolo di titolo di caparra confirmatoria, disponendo la restituzione degli effetti sequestrati ai relativi beneficiari e condannando **A** e **B** al pagamento dell'importo di € 12.718,24 a favore di **F** dell'importo di € 11.305,95 a favore di **G** dell'importo di € 8.489,01 a favore di **H** dell'importo di € 8.481,37 a favore di **I** dell'importo di € 8.481,37 a favore di **L** in forza dell'art.5 lettera A) del preliminare, oltre agli interessi di legge dalla data della consegna.*

*In ogni caso condannare **A** e **B** a risarcire i promittenti venditori di tutti i danni patiti e patendi in conseguenza dell'inadempimento del contratto preliminare di cessione quote.*

In ogni caso: Spese ed onorari di causa interamente rifusi, ivi compresi quelli inerenti la fase cautelare dinnanzi al Tribunale di Portogruaro e quella svoltasi dinnanzi all'adito Tribunale.

In ordine al contratto di locazione del 01.06.2011

In via principale: Rigettare ogni domanda di parte attrice in quanto totalmente infondata in fatto ed in diritto per le ragioni esposte in narrativa.

*Atteso che la restituzione dell'area oggetto di locazione è avvenuta soltanto in data 26.06.2012, condannare **A** titolare dell'omonima impresa individuale, a corrispondere a **C** srl. in persona del legale rappresentate pro-tempore, la somma di € 8.000,00* (+ IVA) o la diversa somma che dovesse risultare in corso di causa, oltre ad interessi di legge dalle rispettive scadenze, a titolo di canone di affitto e/o di indennità di indebita occupazione per il godimento dell'area de quo da marzo a giugno 2012.*

In via subordinata ed istruttoria: Disporre i mezzi di prova non ammessi ed indicati nelle memorie difensive autorizzate.

In ogni caso: Spese ed onorari di causa interamente rifiuti."

Il Tribunale

Udita la relazione della causa fatta dal Giudice Istruttore Dott.ssa. Chiara Campagner,
udita la lettura delle conclusioni assunte dai Procuratori delle parti,
esaminati gli atti e i documenti di causa,
ha ritenuto:

MOTIVAZIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato avanti al Tribunale di Venezia, sede distaccata di Portogruaro, **A** e **B** esponevano di aver stipulato in data 24.05.2011 un contratto preliminare di compravendita con **C** srl, avente ad oggetto un terreno edificabile a destinazione artigianale-industriale, identificato al Catasto Terreni del Comune di [REDACTED] al fg. [REDACTED] mapp. nn. 762, 767, 772, 763, 768, 773, 775, 764, 790, 776, 785, 791, 777, 786 e 792 per il corrispettivo di € 983.400.

Successivamente, su richiesta di **C** srl, motivata da ragioni di convenienza fiscale, il contratto preliminare veniva consensualmente risolto e gli attori stipulavano in sua vece con **D, E, F G, H, I, L** soci della **C** srl, un contratto preliminare di cessione della totalità delle quote della srl. Il prezzo era fissato nell'importo di € 961.400.

Gli attori ritenevano che l'intendimento delle parti fosse quello di compravendere i terreni ancorchè nelle forme della cessione delle quote, come si ricava dalla sostanziale identità del corrispettivo pattuito nei due contratti preliminari e dalla espressa menzione, quanto al contenuto patrimoniale delle quote, degli stessi terreni.

La ditta **A** rilasciava in favore di ciascuno dei soci, una somma a titolo di caparra confirmatoria, per un importo complessivo di € 76.340,00 a mezzo assegni, che non veniva incassato.

In data 1.6.2011 **C** srl concedeva in locazione a **A**, quale titolare dell'omonima impresa, gli stessi terreni oggetto del preliminare di compravendita del terreno e di cessione delle quote sociali e autorizzava la realizzazione, da parte della conduttrice, di una recinzione e l'installazione dell'impianto di video illuminazione.

In data 8.2.2012, mentre erano in corso di esecuzione i suddetti lavori, il direttore dei lavori, arch.

M, denunciava la presenza di rifiuti di vario genere.

L'intera area veniva sottoposta a sequestro preventivo, con divieto di accesso e sospensione dei lavori, giusta provvedimento di conferma del Gip del Tribunale di Venezia del 10.2.2012.

In data 7.3.2012 veniva notificato a **A** provvedimento di dissequestro parziale, sul presupposto della superfluità della caratterizzazione dei rifiuti e della bonifica dei terreni.

I mappali 767 e 772 rimanevano invece sotto sequestro, perché i rifiuti ivi rinvenuti venivano ritenuti pericolosi ed inquinanti, con obbligo di caratterizzazione e di bonifica del sito.

Con missiva inviata in data 15.2.2012, **A** in proprio quale titolare dell'omonima ditta e **B** comunicavano ai promittenti venditori di considerare risolto sia il contratto di locazione sia il contratto preliminare di cessione di quote per grave inadempimento contrattuale della società **C** srl, con riserva di richiedere il risarcimento di tutti i danni patiti e patendi, con diffida ai promittenti alienanti a non incassare gli assegni bancari a suo tempo emessi da ditta **A**.

Gli attori non si recavano presso il notaio per la stipula del definitivo, nonostante i due inviti ricevuti a aprile e settembre 2012.

C inviava a sua volta lettera di recesso del contratto di locazione, con cessazione degli effetti del contratto alla data del 15 maggio 2012 e chiedeva la restituzione dell'area.

Secondo gli attori, contestualmente alla stipula del contratto di locazione, le parti avevano predisposto una lettera di recesso recante la data simulata del 15.10.2011 e con scadenza anteriore al termine del 30.4.2012 fissato per la stipula del definitivo.

Successivamente al dissequestro dell'area gli attori incaricavano la ditta **N** srl di verificare, a mezzo appositi carotaggi e analisi chimiche, lo stato del terreno, la presenza di rifiuti, le loro caratteristiche, la necessità della loro caratterizzazione.

L'area appariva inquinata dalla presenza di rifiuti che necessitavano di uno specifico intervento di rimozione e smaltimento ai sensi del D.lgs. 152/2001.

Con lettera del 27.4.2012 gli attori ribadivano la risoluzione del contratto di cessione delle quote, sollecitando la restituzione degli assegni in possesso dei soci.

Lamentavano che il livello del terreno era di un metro più alto del piano di campagna e ivi erano depositati veri e propri rifiuti sia solidi e liquidi anche inquinanti.

Nondimeno il legale rappresentante di **C** aveva sottaciuto dolosamente tale circostanza agli attori, che, solo a posteriori, hanno potuto scoprire i vizi e i difetti e la mancanza delle qualità promesse dei terreni oggetto prima del preliminare di compravendita e poi dell'atto di citazione di quote sociali, ovvero la vendita di aliud pro alio.

Inoltre, essi lamentavano di non aver potuto disporre liberamente dall'8.2.2012 dell'area oggetto del contratto di locazione.

In ragione della mancanza di qualità dei terreni concessi in locazione e dell'inidoneità dell'area all'uso pattuito ritengono non dovuti i canoni di locazione.

Concludevano chiedendo la risoluzione per inadempimento dei convenuti ex art. 1453 c.c. sia del contratto preliminare di cessione di quote sia del contratto di locazione, con restituzione degli assegni consegnati a titolo di caparra confirmatoria ai convenuti, la restituzione dei canoni corrisposti, pari ad € 18.000 oltre Iva, il risarcimento dei danni quantificati nell'importo di € 147.406,29, pari ai costi sostenuti per l'esecuzione dei lavori e alle spese sostenute in conseguenza dell'accertato inquinamento del sito oggetto di compravendita; in subordine, chiedevano l'accertamento della responsabilità aquiliana ex art. 2043 c.c. della **C** e/o dei suoi amministratori; in ulteriore subordine, l'accertamento dell'invalidità del contratto preliminare di compravendita delle quote sociali per vizio del consenso.

Si costituivano in giudizio sia i singoli soci di **C** srl, sia la società in persona del proprio legale rappresentante, i quali esponevano in primo luogo che la sostituzione del contratto preliminare di compravendita dei terreni con quello di cessione di quote era avvenuto con l'accordo di tutte le parti, assistite dai rispettivi professionisti, per conseguire vantaggi fiscali.

Precisavano che l'oggetto della promessa di vendita era costituito solo dalla totalità delle quote della **C** srl e non dai cespiti immobiliari di proprietà della società.

L'unica garanzia prestata dai promittenti venditori concerneva la presenza all'attivo patrimoniale della società dei mappali indicati nell'art. I del suddetto contratto.

La mancata stipula del contratto definitivo era da imputarsi unicamente alla mancanza di liquidità in capo agli attori.

In ordine al sequestro penale, evidenziano che già con il verbale del 27.2.2012 compilato in seguito ad ispezione congiunta degli ufficiali di Pg con tecnici dell'Arpav era emerso che i materiali oggetto di verifica venivano distinti in : a) materiale lapideo derivante da operazioni di costruzioni e demolizioni costituiti da scorie cementizie; 2) materiale di tipo non lapideo, derivante da scarti di cantieristica.

In data 6.3.2012 l'area dell'estensione di complessivi 20.0000 mq veniva dissequestrata quasi completamente, mentre permaneva il vincolo esclusivamente sui mappali 767 e 772, aventi una superficie di 4510 mq.

I convenuti si facevano carico della procedura di bonifica relativamente ai mappali 767 e 772, che venivano dissequestrati in data 24.07.2012, a fronte del completamento della bonifica già in data 1.6.2012 e appena un mese dopo il termine, non essenziale, previsto per la stipula del definitivo.

Con raccomandata di data 17 aprile 2012, i promittenti venditori invitavano, seppure senza i caratteri della diffida ad adempiere di cui all'art. 1454 c.c., i promissari acquirenti a comparire

avanti al Notaio **O** in data 30 aprile 2012 e si impegnavano, dal canto loro, a rispettare le garanzie di cui all'art. 3 del contratto.

Un secondo invito, con i caratteri della diffida, ai sensi dell'art. 1454 c.c., a comparire avanti al Notaio **O** per il giorno 31.10.2012, veniva inviato ai promissari acquirenti e conteneva la precisazione che tutte le condizioni del contratto preliminare sarebbero state rispettate.

Pertanto, i convenuti ritenevano la risoluzione del contratto per inadempimento addebitabile esclusivamente ai promissari acquirenti, con diritto per i soci di **C** srl di trattenere la caparra versata anche ai sensi dell'art. 5 del contratto.

L'idoneità dell'area all'uso alla quale era adibita trova conferma nel suo perdurante utilizzo da parte dell'impresa **A**, la quale, nonostante la cessazione di efficacia della locazione in data 15.5.2012 per effetto dell'intervenuto recesso, ha continuato a parcheggiarvi 20, 30 autotreni al giorno.

Quanto al contratto di locazione, **C** srl riconosce di aver percepito l'importo di € 18.000 Iva esclusa a titolo di canoni da giugno 2011 a febbraio 2012 e sottolinea come l'utilizzo dell'area affittata sia durato oltre il termine del 15.5.2012 previsto nel recesso.

L'art. 8 del contratto di locazione prevedeva che le aree oggetto di locazione fossero adibite alla realizzazione di parcheggio per autocarri e motrici.

Il sequestro dell'intera area era stato limitato ad un mese e successivamente aveva riguardato un'area avente un'estensione di soli mq 4150.

In via riconvenzionale, **C** srl chiedeva la condanna di **A** al pagamento della somma di € 8.000 oltre Iva o la diversa somma che dovesse risultare in corso di causa, oltre ad interessi di legge dalle rispettive scadenze al saldo, a titolo di canone di affitto e/o di indennità di indebita occupazione per il godimento dell'area da marzo a giugno 2012.

Il Giudice di Portogruaro con ordinanza di data 28.11.2012 riteneva sussistere la competenza della sezione specializzata in materia d'impresa presso il Tribunale di Venezia e dichiarava l'incompetenza per materia del Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di Portogruaro con termine di tre mesi per la riassunzione avanti il Tribunale di Venezia.

La causa di merito veniva così ritualmente riassunta avanti il Tribunale di Venezia - Sezione Specializzata d'Impresa.

Subito dopo la riassunzione del processo avanti alla Sezione Specializzata di Impresa sigg.ri **D** e **E** ponevano all'incasso i due loro assegni e l' **A** depositava ricorso per sequestro giudiziario che si concludeva con ordinanza del 12 gennaio 2013, la quale confermava il decreto reso inaudita altera parte emesso in data 24/27.12.2012 con cui veniva autorizzato il sequestro giudiziario degli altri cinque assegni emessi a favore di

F, G, H, I, L

con nomina a

custode dei titoli il direttore di Banca [REDACTED]

Analogo sequestro era stato pronunciato in precedenza avanti al Tribunale di Venezia, sezione distaccata di Portogruaro, con decreto inaudita altera parte di data 24.10.2012, poi revocato a seguito della ritenuta sussistenza della competenza per materia del Tribunale di Venezia.

1) Domanda di risoluzione del contratto preliminare di cessione di quote

La domanda di parte attrice è fondata nei termini che si espongono.

La controversia riguarda un contratto preliminare di cessione di quote di una società che avrebbe dovuto essere titolare alla data del rogito unicamente dei terreni oggetto del contratto di locazione.

Preme soffermarsi sul tenore dell'art. 1 rubricato oggetto e dell'art. 3 garanzie e dell'art. 5 altri accordi del contratto preliminare.

L'art. 1 recita: *"la promessa di vendita ha per oggetto la totalità delle quote della identificata società.*

Alla data del formale trasferimento delle quote da effettuarsi entro il 30.4.2012 la situazione patrimoniale della società dovrà contenere soltanto i seguenti valori.

all'attivo patrimoniale il valore contabile delle rimanenze pari ai lotti così identificato al Catasto terreni del Comune di [REDACTED] al fg. ● mapp. 762,767,772,763,768,773,775,784,790,776,785,791,777,786 e 792 per complessivi metri quadri 19668 come riportato dalla mappa catastale allegato A e del piano di lottizzazione Allegato B entrambi evidenziati in giallo; - al passivo il corrispondente patrimonio netto.

Il patrimonio netto inoltre dovrà contenere il debito per imposte relativo all'anno 2011, con un corrispondente attivo, pari alle disponibilità liquide necessarie per il pagamento delle imposte.

Eventuali altre poste del passivo presente dovranno avere corrispondente copertura finanziaria nell'attivo patrimoniale".

All'art. 3 la parte promittente dichiara che i debiti e le passività della società **C** srl sono quelli e solo quelli evidenziati nelle scritture contabili della medesima, così come risultano dalla situazione patrimoniale allegata alla convenzione riferita al 31.12.2010.

I sig.ri **D, E, F, G, H,**

I, L

in solido fra loro, si assumono inoltre ogni responsabilità

per la gestione della società fino dalla data della compravendita, impegnandosi a rifondere quanto gli acquirenti o la società fossero tenuti eventualmente a pagare per oneri e passività diversi da quelli indicati nella situazione patrimoniale indicata all'art. 1 del presente preliminare (per debiti verso fornitori o terzi, comprese tasse, tributi, sopratasse, sanzioni, interessi e quant'altro relativo alla precedente gestione, anche se accertato in epoca successiva).

L'art. 5 per la parte di interesse dispone al secondo capoverso contrassegnato dalla lettera B: *"la società C srl presenta, nella situazione patrimoniale al 31.12.2010 allegata, tra le voci del passivo di stato patrimoniale debiti verso banche c/c con un saldo passivo al 31.12.2010 di € 58.785. I soci della società C si impegnano ad estinguere ogni e qualsiasi conto corrente intestato alla stessa C srl prima dell'atto di cessione delle quote"*.

Prima di passare alla delibazione delle singole clausole del contratto appare opportuno dar conto dello stato della giurisprudenza sulle garanzie legali e convenzionali.

Il contratto di compravendita di azioni o quote di società di capitali ha come oggetto immediato la partecipazione sociale -intesa come insieme di diritti, poteri ed obblighi sia di natura patrimoniale sia di natura c.d. amministrativa in cui si compendia lo status di socio- e soltanto quale oggetto mediato la quota parte del patrimonio sociale che la partecipazione rappresenta.

Il cessionario, quindi, ove le quote sociali cedute non abbiano le qualità promesse, per essere il patrimonio sociale, o i singoli beni da cui è composto, risultato diverso da quello rappresentato dal venditore al momento della stipulazione del contratto, non può far valere gli eventuali vizi o la mancanza delle qualità promesse, salva l'ipotesi in cui le parti abbiano espressamente previsto garanzie in ordine alla consistenza patrimoniale della società, ovvero si verta in materia di dolo.

In sintesi, la giurisprudenza ammette che la cessione della quota attuata sul presupposto di una determinata consistenza patrimoniale della società, si possa inquadrare nell'ambito di un complesso regolamento negoziale, il quale abbia per oggetto non solo l'acquisizione di un generico status di socio, ma anche ulteriori obblighi, a carico del cedente; tali obblighi possono per relationem essere collegati dalle parti, appunto, a una certa consistenza del patrimonio ovvero a determinate caratteristiche di beni sociali specificamente considerati, sino a rendere applicabile in via analogica le norme in tema di vendita; ma tutto ciò a condizione che il cedente abbia, sul punto, assunto una specifica e dettagliata garanzia (Cass. civ. 26690 del 2006; 16031 del 2007; 16963 del 2014)

Nel caso di specie, le parti promittenti venditrici non hanno offerto alcuna specifica garanzia sullo stato di fatto e di diritto e sulla qualità dei terreni, ma hanno solo garantito la consistenza patrimoniale, identificando all'art. 1 le rimanenze che avrebbero dovuto costituire l'attivo patrimoniale della società.

L'art. 1 è funzionale alla sola individuazione dell'attivo patrimoniale della società e non contiene alcuna garanzia, nemmeno implicita sullo stato dei beni.

Impinge per questa interpretazione la titolarità in capo a C di altri e diversi mappali che avrebbero dovuto essere scorporati e alienati a terzi prima della stipula del contratto definitivo di cui è causa.

In sintesi, il Collegio ritiene, uniformandosi alla più recente giurisprudenza della S.C., che la risoluzione per difetto di "qualità" della cosa venduta ai sensi dell'art. 1497 c.c. deve attenersi direttamente ai diritti e agli obblighi in concreto connessi alla partecipazione sociale, mentre le carenze o i vizi relativi alle caratteristiche e al valore dei beni ricompresi nel patrimonio sociale rilevano ai fini della pronuncia di risoluzione solo se il cedente abbia fornito al riguardo idonee garanzie e nel caso di specie, per i motivi illustrati, non è stata fornita una siffatta garanzia.

Pertanto, le conclusioni alle quali perviene la consulenza tecnica di ufficio vertente sull'accertamento dello stato e della consistenza dei terreni e dei materiali ivi rinvenuti e le estese deduzioni ed argomentazioni delle parti sulla riferibilità della nozione di rifiuto ai materiali rinvenuti nella zona non interessata dalla bonifica ambientale risultano assorbite dalle considerazioni in diritto che precedono.

Lamenta parte attrice l'inadempimento dei convenuti anche rispetto ad altri obblighi assunti nel contratto preliminare; i soci della **C** non hanno consegnato al 30.4.2017, data di convocazione delle parti avanti al Notaio, il bilancio societario, lo stato patrimoniale e tutta la documentazione fiscale e contabile necessaria per comprendere la situazione economico e finanziaria della società; i soci convenuti non hanno scorporato i terreni.

Neppure in vista della seconda convocazione avanti al Notaio nell'ottobre 2012 i convenuti hanno adempiuto a tali obblighi.

Parte convenuta al riguardo opina che i promittenti venditori non erano contrattualmente tenuti a consegnare agli acquirenti prima del rogito il bilancio societario, lo stato patrimoniale e altri documenti contabili utili a comprendere la situazione economica della società e i bilanci dimessi agli atti comproverebbero l'assenza di anomalie o di passività sopravvenute.

Con riferimento allo scorporo dei terreni si richiamano alla piantina prodotta sub doc. 8 che raffigura i terreni alla data del 206.2014 di proprietà di **C** srl.

All'art. 1 del contratto preliminare i promittenti venditori si erano impegnati a garantire che il lotto A della piantina fosse ricompreso nel patrimonio della società all'atto del definitivo.

I lotti B), C) e D), come riconosce anche parte convenuta, andavano scorporati prima del rogito, con impegno della società a trasferirli ai soci o a soggetti terzi.

Così esposte le contrapposte difese delle parti preme richiamare il contenuto della garanzia contenuta nell'art. 3 del contratto preliminare: i soci di **C** srl si erano espressamente impegnati a rifondere gli acquirenti delle sopravvenienze rispetto alla situazione patrimoniale allegata al preliminare per debiti verso fornitori o terzi, compresi debiti verso il Fisco e a estinguere ogni conto corrente intestato alla **C** srl.

È evidente, peraltro, sulla base del contenuto dell'obbligo assunto dai promittenti alienanti che costoro avrebbero dovuto fornire agli attori la documentazione contabile e fiscale aggiornata della società onde rendere possibile l'accertamento della situazione economica della società alla data della stipula del definitivo e la precisa individuazione degli eventuali debiti da porsi a carico dei promittenti alienanti, non essendo all'uopo sufficiente il bilancio dell'esercizio 2011 chiuso al 31.12.2011, mentre con la diffida ad adempiere del 27 settembre 2012 i promittenti chiedevano di confermare agli attori di confermare la loro presenza avanti al Notaio entro il 15 ottobre 2012.

La teste **P** dipendente dell'impresa **A**, ha confermato che **C** srl non fornì alcuna documentazione in vista della stipula del contratto definitivo.

Quanto invece allo scorporo dei terreni, il capannone di cui al lotto B è stato venduto a tale

Q in data 29.06.2012, il quale l'ha acquistato per il tramite di **R** spa (doc. 10 fasc. conv).

Il lotto C) era stato promesso in vendita a **S** srl e il lotto D), terreno agricolo, secondo i convenuti avrebbe dovuto essere intestato ai soci così come anche gli altri lotti in casi di mancata vendita entro il termine fissato per il rogito.

Orbene, non risulta sia stato stipulato alcun contratto preliminare tra **C** e i suoi soci né costoro hanno assunto alcun obbligo di acquistare il lotto C né il lotto D.

Dall'esame del contratto preliminare stipulato tra **C** e **S** srl si ricava che esso era sottoposto a condizione sospensiva all'art. 3, consistente nell'approvazione di un finanziamento da parte di un ente finanziario e che il termine per la stipula del preliminare era stato fissato entro e non oltre il 30 settembre 2012 (doc. 11 fasc. conv.); a quanto consta il contratto definitivo non è mai stato stipulato.

Neppure è stato compravenduto il lotto D.

Il generico inciso contenuto nella diffida ad adempiere inviata dai promittenti venditori agli attori di dar corso agli ulteriori incombeni gravanti su di loro è del tutto generico.

I convenuti chiedono a loro volta la risoluzione di diritto del preliminare ex art. 1454 c.c. per fatto e colpa esclusivi dei sig.ri **A** e **B** per non aver ottemperato all'invito ad adempiere del 27.09.2012.

Nei contratti con prestazioni corrispettive, in caso di denuncia di inadempienze reciproche, è necessario comparare il comportamento di ambo le parti per stabilire quale di esse, con riferimento ai rispettivi interessi ed alla oggettiva entità degli inadempimenti, si sia resa responsabile delle trasgressioni maggiormente rilevanti ed abbia causato il comportamento della controparte, nonché della conseguente alterazione del sinallagma.

Il Collegio ritiene prevalente e connotato da gravità ex art. 1453 c.c. l'inadempimento dei convenuti, che non si sono attivati né per rendere edotti i promissari acquirenti della situazione economica della società, costituente un obbligo accessorio informativo, né per dare esecuzione all'art. 1 del contratto, che circoscriveva l'attivo patrimoniale della società alla stipula del definitivo ad alcuni soltanto dei lotti di proprietà della **C** srl.

Alla risoluzione del contratto preliminare per inadempimento imputabile ai soci di **C** srl consegue anche la condanna di **D** e **E** al pagamento rispettivamente dell'importo di € 13.428,21 e di € 13.435,84, oltre interessi legali dalla data dell'incasso al saldo effettivo (atteso che i legali si erano accordati nel senso di posticipare l'incasso all'esito della causa) e la condanna **F, G, H, I, L** a restituire a **A** gli assegni ricevuti.

Rimangono assorbite le domande relative al contratto preliminare di cessione di quote proposte in via subordinata da parte attrice sub punti 3) e 4) delle conclusioni.

2) Domanda di risoluzione del contratto di locazione

A quale titolare dell'omonima impresa individuale, stipulava con **C** srl un contratto di locazione in data 1.6.2011 avente ad oggetto gli stessi terreni indicati nel preliminare di cessione di quote di **C** srl.

Appare pacifico il collegamento esistente tra i due contratti: il contratto di locazione era funzionale a consentire la detenzione in capo all'attrice di parte dei terreni della società in vista della stipula del contratto di cessione di quote di **C** srl e l'esecuzione dei lavori funzionali alle esigenze dell'attrice.

Parte conduttrice chiede la risoluzione per inadempimento del suddetto contratto di locazione per non aver potuto disporre liberamente dalla data del 6.2.2012 dei suddetti terreni a seguito del sequestro di tutto il compendio oggetto di locazione fino al 6.3.2012 e del perdurare del sequestro sui mappali 767 e 772 fino al 24.7.2012.

Chiede la restituzione dei canoni indebitamente percepiti dalla locatrice per l'importo di € 18.000 al netto dell'Iva e il rimborso delle spese quantificate nell'importo di € 147.406,29.

Parte convenuta **C** ha allegato l'esercizio del diritto di recesso dal contratto di locazione da parte dell'attrice **A**, con effetto a far data dal 15.5.2012 e l'occupazione dell'area anche in epoca successiva alla cessazione degli effetti del contratto.

L'attrice sostiene di aver firmato il recesso in epoca coeva alla stipula del contratto di locazione.

Il recesso unilaterale di una parte, ai sensi dell'art. 1373 cod. civ. da un contratto ad esecuzione periodica non preclude la pronuncia della sentenza di risoluzione del medesimo contratto per inadempimento anteriormente verificatosi; tale ultima pronuncia, sebbene di carattere costitutivo,

avendo efficacia retroattiva al momento dell'inadempimento (art. 1458 cod. civ.), prevale infatti rispetto alle altre cause di risoluzione del medesimo rapporto contrattuale, per la priorità nel tempo dell'operatività dei suoi effetti.

Tanto premesso, l'inutilizzabilità dell'intero compendio locato si è protratta per un mese dal 6 febbraio al 6 marzo 2012.

Successivamente al dissequestro parziale dell'area parte conduttrice ha continuato a detenere il compendio immobiliare.

Depongono in questo senso il verbale di restituzione delle chiavi (doc. 14 fac. Cautelare resistenti) sottoscritto dal legale rappresentante di **C** che deve essere letto unitamente al doc. 13 (missiva inviata dal legale di **C** in cui comunicava di aver ricevuto dalla propria cliente la restituzione delle chiavi).

La teste **P** dipendente dell'Impresa **A** ha ammesso che i camion venivano talvolta posteggiati nell'area de qua.

La giurisprudenza ha ripetutamente ribadito il principio secondo il quale la principale e fondamentale obbligazione del conduttore di immobili è il pagamento del canone di locazione, si che non gli è consentito di astenersi dal corrisponderlo anche nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, nemmeno nel caso in cui egli assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. Infatti la sospensione dell'adempimento di detta obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 cod. civ., è legittima soltanto quando sia giudizialmente accertato che è venuta completamente a mancare la prestazione della controparte, altrimenti costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che altera il sinallagma contrattuale e determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti per effetto di un' unilaterale ragion fattasi del conduttore, che perciò configura inadempimento colpevole all'obbligo di adempiere esattamente e puntualmente al contratto stipulato e all'obbligazione principale per il conduttore. A ciò deve aggiungersi che per la configurabilità del sopravvenuto difetto funzionale della causa del contratto per impossibilità sopravvenuta di adempimento della controprestazione, la sospensione della prestazione sinallagmatica - secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum" - è legittima soltanto se è conforme a realtà e buona fede, il che è da escludere se il conduttore continua a godere dell'immobile, e al momento in cui gli è chiesto il pagamento del canone, assume l'inutilizzabilità del bene all'uso convenuto, perché in tal modo fa venir meno la proporzionalità tra le rispettive prestazioni. Dunque in tal caso, per conformare il suo comportamento a buona fede, può soltanto chiedere una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, in analogia al disposto dell'art. 1584 cod. civ. (applicazione del principio dell'art. 1464 cod. civ.) per la diminuita

utilizzabilità economica del bene a causa delle riparazioni su di esso, ovvero può chiedere la risoluzione del contratto per sopravvenuta carenza di interesse.

Il permanere di **A** nella detenzione dei terreni, seppure a fronte di una riduzione del godimento del bene, e il mancato pagamento dei canoni per le mensilità di aprile, maggio e giugno ostano alla risoluzione del contratto di locazione. Per inciso, non viene computata tra i canoni dovuti la mensilità di marzo a compensazione con la mensilità di febbraio pagata anticipatamente dalla conduttrice, attesa l'indisponibilità assoluta nel godimento del bene dal 6.2. al 6.3.2012.

In accoglimento della domanda riconvenzionale di condanna al pagamento dei canoni formulata da **C** srl, **A** deve essere condannata al pagamento dei canoni per le mensilità indicate, previa riduzione di 1/5 dell'importo di ciascun canone, tenuto conto del mancato godimento dei mappali 767 e 772 la cui superficie è pari a circa 1/5 dell'intera superficie locata, rideterminato nell'importo di € 1.600,00 e con la precisazione che il canone di giugno viene ridotto di un ulteriore 1/5 atteso che il rilascio è avvenuto il 24, per una somma complessiva di € 4.480, oltre Iva e oltre interessi dalle singole scadenze al saldo effettivo.

Quanto alle spese sostenute dalla conduttrice soccorrono le previsioni contenute negli artt. 13 e 14 del contratto di locazione.

C autorizzava il compimento delle seguenti opere: realizzazione di recinzione, impianto di illuminazione e sistemazione degli spazi esterni.

Il comma 2 dell'art. 13 prevedeva che *"tali opere verranno eseguite a cura e spese della conduttrice senza che questa ultima possa vantare nei confronti della locatrice alcuna pretesa e/o diritto né in corso di locazione né al termine della stessa"*.

Al successivo art. 14 è stabilito che *"al termine della locazione gli immobili saranno riconsegnati in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere ed accessioni ed aggiunte eseguiti durante la locazione andranno a beneficio della locatrice senza che la conduttrice possa vantare diritti o pretese di alcun genere, a meno che la locatrice non preferisca la restituzione dei locali nello stato originario a cura e spese della conduttrice"*.

Orbene, il contratto di locazione ha cessato i suoi effetti dal 15 maggio 2012 per effetto del recesso da parte della conduttrice; secondo le pattuizioni contrattuali riportate, parte conduttrice non può vantare alcun diritto o pretesa in ordine ai lavori eseguiti.

Le spese di lite si compensano per 1/3 in ragione della soccombenza parziale e per i restanti 2/3 vengono poste a carico di parte convenuta in ragione della soccombenza prevalente di questa parte e liquidate come in dispositivo.

Le spese relative al giudizio cautelare, in rapporto di strumentalità con la domanda di risoluzione del contratto preliminare e di restituzione degli assegni formulate da parte attrice, entrambe

meritevoli di accoglimento, vengono liquidate secondo il criterio della soccombenza e quindi poste a carico della parte convenuta.

Le spese di ctu, come liquidate con decreto di data 2.11.2016, in ragione dell'insussistenza di una garanzia specifica prestata dai convenuti sulle qualità dei terreni di titolarità di **C** srl, vengono poste integralmente a carico di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale di Venezia, definitivamente decidendo nella causa promossa da **B** nei confronti di **C** srl, **D**, **E**, **F**, **G**, **H**, **I**, **L**, ed iscritta al n. 8983/12 R.G., ogni diversa eccezione, domanda ed istanza disattesa:

- dichiara risolto per inadempimento imputabile ai signori **D**, **E**, **F**, **G**, **H**, **I**, **L** il contratto preliminare di cessione di quote stipulato tra le parti in data 20.6.2011;
- per l'effetto, condanna **D** alla restituzione in favore di **A** dell'importo di € 13.435,84, oltre interessi legali dalla data dell'incasso al saldo effettivo;
- condanna **E** alla restituzione in favore di **A** dell'importo di € 13.428,21, oltre interessi legali dalla data dell'incasso al saldo effettivo;
- condanna alla restituzione in favore di **A** :
 - F** dell'assegno n°3582889872-03 di € 12.718,24
 - G** dell'assegno n°3582889873-04 di € 11.305,95
 - H** dell'assegno n°3582889874-05 di € 8.489,01
 - I** dell'assegno n°3582889875-06 di € 8.481,37
 - L** dell'assegno n°3582889876-07 di € 8.481,37;
- rigetta la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento di **C** srl;
- in accoglimento della domanda riconvenzionale di **C** srl, condanna **A** al pagamento dell'importo di € 4.480,00, oltre Iva ed oltre interessi legali dalle data delle singole scadenze al saldo effettivo;

- compensa le spese di lite per 1/3 e condanna i convenuti alla rifusione in favore degli attori dei restanti 2/3, che liquida in € 8.950,00 per compenso, € 720,00 per anticipazioni, oltre spese generali, Cpa ed Iva, se dovuta, come per legge;
- condanna i convenuti alla rifusione in favore degli attori delle spese del procedimento cautelare, che liquida in € 2.500,00 per compenso, € 878,94 per anticipazioni, oltre spese generali, Cpa ed Iva, se dovuta, come per legge;
- pone definitivamente le spese di ctu a carico di parte attrice.

Così deciso in Venezia nella Camera di Consiglio in data 9 maggio 2018

Il Presidente
dott. Luca Boccuni



Il Giudice est.
dott.ssa Chiara Campagner



TRIBUNALE ORDINARIO-VENEZIA
REGISTRATO

499677 20 MAG 2018



Il Procuratore Giudiziario
- Dr.ssa Silvia Anselmi -



www.osservatoriodirittoimpresa.it