



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE III CIVILE

in funzione di

SEZIONE SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IMPRESA

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei magistrati:

Dott. Francesco Mannino	Presidente
Dott. Stefano Cardinali	Giudice
Dott.ssa Cecilia Bernardo	Giudice relatore

ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di I grado iscritta al n. 23800 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2013, trattenuta in decisione all'udienza del 7.4.2015 e vertente

T R A

PROGETTO 90 SRL.

elettivamente domiciliata in Roma, via dei Tre Orologi n. 14/a, presso lo studio dell'avv. Lorena Lunardi, che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di citazione, unitamente agli avv.ti Agostino Gambino, Alberto Gambino e Marco Sonnino, in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione di nuovi difensori.

OPPONENTE

E

IMMOBILIARE TOLSTOJ SRL.

elettivamente domiciliata in Roma, via Pinerolo n. 43, presso lo studio dell'avv. Nicola

Baioni, che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce al ricorso per decreto ingiuntivo.

OPPOSTA

OGGETTO: trasferimento di partecipazioni sociali.

CONCLUSIONI

All'udienza del 7.4.2015, i procuratori delle parti precisavano le conclusioni come da verbale in atti e la causa veniva trattenuta in decisione, con l'assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

PREMESSO IN FATTO CHE:

-Con ricorso monitorio, la Immobiliare Tolstoj srl. chiedeva al Tribunale di Roma di ingiungere alla Progetto 90 srl. il pagamento della somma di € 1.570.000,00, a titolo di saldo del corrispettivo spettante a fronte della cessione della quota di partecipazione al capitale sociale della Trifoglio srl., in virtù dell'atto notarile del 10.11.2011.

-In data 6.2.2013, il Tribunale adito emetteva il decreto ingiuntivo n. 2520/2013, così come richiesto dalla ricorrente.

-Con atto di citazione, ritualmente notificato, la Progetto 90 srl. proponeva opposizione avverso il suddetto decreto ingiuntivo, esponendo che:

-in forza di una procedura di Accordo di programma, il Comune di Roma aveva approvato il "Piano di assetto dell'area della Stazione Ostiense", all'interno del quale ricadeva il comparto di edificazione e riqualificazione urbana C/9 Ostiense;

-il suddetto Piano di assetto prevedeva per il comparto C/9 diritti edificatori complessivi pari a 10.000mq di superficie lorda di pavimento ed ospitava al suo interno il complesso immobiliare (cd. Autoparco), precedentemente di proprietà della Acea;

-poiché il comparto era costituito al 75% dalle proprietà immobiliari della Acea spa. e della Atac Patrimonio srl., tali società avevano dato vita al "Consorzio Piano di assetto C/9 Stazione Ostiense" ed avevano avviato una procedura selettiva ad evidenza pubblica, per la vendita delle suddette proprietà immobiliari;

-a conclusione di tale procedura selettiva, gli immobili in questione erano stati acquistati dalla Trifoglio srl., con atto del Notaio Cesare Vocaturo;

-alla luce di ciò, la società esponente -facente parte del Gruppo Immobiliare Scarpellini- essendo interessata alla iniziativa edilizia connessa alla realizzazione del Comparto C/9, aveva avviato una trattativa con la Gruppo Edom spa., per l'acquisto dell'intero capitale sociale della Trifoglio srl.;

-infatti, la Gruppo Edom spa. deteneva il pacchetto di maggioranza della Trifoglio srl. ed aveva dichiarato che era stata presentata al Comune di Roma istanza per il

rilascio del permesso di costruire per circa 15.000mq, non sussistendo alcuna ragione ostativa alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

-la Progetto 90 srl. e la Gruppo Edom spa. avevano, quindi, stabilito che il contratto di cessione delle quote si sarebbe dovuto perfezionare entro 10 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica relativa al Comparto C/9, ciò dimostrando che l'interesse della cessionaria all'acquisto delle partecipazioni della Trifoglio srl. era motivato dalla concreta e rapida possibilità dell'intervento edilizio in questione;

-tuttavia, pur non essendosi verificata la condizione costituita dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica suddetta, in data 10.11.2011 –con atto del Notaio Misurale di Roma- la Progetto 90 srl. aveva acquistato l'intero capitale sociale della Trifoglio srl.;

-in tale atto, si ribadiva che il compendio immobiliare di proprietà della Trifoglio srl. era inserito nel Comparto C/9 del Piano d'assetto Ostiense; che il Consorzio Piano di assetto C/9 –Stazione Ostiense aveva presentato al Comune istanza per il rilascio del permesso di costruire di circa 15.000mq; che allo stato non sussisteva alcuna ragione ostativa alla sottoscrizione della convenzione urbanistica ed al conseguente rilascio del permesso di costruire;

-il corrispettivo della cessione di quote era stato pattuito in € 4.853.467,00, di cui € 253.467,00 da corrisponderci in contanti ed € 4.600.000,00 mediante trasferimento, a ciascuno dei cedenti, di alcuni immobili di proprietà della Progetto 90 srl. entro la data del 30.3.2012;

-veniva, altresì, pattuito che –qualora alla suindicata data del 30.3.2012 gli immobili non fossero stati rifiniti e/o liberati dall'ipoteca iscritta a favore della Intesa San Paolo spa.- la Progetto 90 srl. avrebbe dovuto versare in denaro ai cedenti la somma di € 4.600.000,00 sempre entro il 30.3.2012;

-con scrittura integrativa, in pari data, le parti avevano altresì pattuito che –in caso di mancato trasferimento degli immobili- la Progetto 90 srl. avrebbe dovuto versare la somma di € 7.850.000,00;

-contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di cessione, la società esponente aveva quindi consegnato alla Immobiliare Tolstoj (una delle società cedenti) un assegno pari ad € 50.693,40 ed altri titoli, per il complessivo importo di € 1.988.891;

-inoltre, in data 4.6.2012, aveva trasferito, con immissione in possesso della Immobiliare Tolstoj srl., due immobili siti nel Comune di Roma, in esecuzione del citato art. 4 del contratto di cessione di quote;

-tuttavia, con missiva del 22.10.2012, la Immobiliare Tolstoj srl. aveva contestato alla società esponente l'inadempimento alle obbligazioni assunte, diffidandola ad adempiere all'obbligazione subordinata, consistente nel pagamento del

corrispettivo prezzo di € 1.570.000,00, senza peraltro offrire la restituzione degli immobili già consegnati;

-in realtà, il contestato inadempimento non era sussistente, atteso che i compendi immobiliari di proprietà della Trifoglio srl. non erano in alcun modo edificabili, sebbene nel contratto di cessione di quote la società cedente aveva dichiarato che non vi erano elementi ostativi alla sottoscrizione della convenzione urbanistica ed al conseguente rilascio del permesso edificatorio;

-peraltro, la Acea spa. e la Atac Patrimonio spa. avevano agito dinanzi al Tribunale di Roma al fine di far dichiarare la risoluzione del contratto di compravendita degli immobili acquistati dalla Trifoglio con atto del Notaio Vocaturo, a seguito del grave inadempimento della società acquirente per il mancato pagamento dell'intero corrispettivo dovuto;

-la pretesa creditoria vantata dalla Immobiliare Tolstoj srl. era, quindi, illegittima, atteso che la Progetto 90 srl. –a fronte dell'acquisto di un terreno allo stato inedificabile- aveva già provveduto al pagamento di circa 4 milioni e mezzo di euro ed al trasferimento di due immobili, la cui presa in possesso era incompatibile con la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa e con la possibilità di richiedere la prestazione subordinata ed alternativa, consistente nel pagamento di una somma di denaro;

-in ogni caso, la Progetto 90 srl. aveva diritto alla riduzione del prezzo ex artt. 1492 e 1497 c.c., per evidente mancanza di qualità dei beni ceduti, atteso che la situazione urbanistico/edilizia era ben diversa da quella prospettata dai cedenti;

-in subordine, la Immobiliare Tolstoj srl. era responsabile dei danni cagionati alla società esponente per perdita di *chances* imprenditoriali, ovvero per responsabilità precontrattuale, atteso che –quale socia della Trifoglio srl.- non aveva posto in essere alcuna azione per la eliminazione dei vizi che impedivano la realizzazione dei progetti urbanistici in questione;

-in ulteriore subordine, la Progetto 90 srl. aveva diritto a sentir dichiarare la risoluzione del contratto, per la vendita di *aliud pro alio*, essendo stati venduti beni totalmente diversi da quelli presi in considerazione al momento della stipula del contratto.

- Premesso ciò, la società opponente chiedeva:

- 1) revocarsi, annullarsi o dichiararsi la inefficacia o illegittimità del decreto ingiuntivo opposto n. 2520/2013;
- 2) in via riconvenzionale, previo accertamento della evidente mancanza e/o della non corrispondenza di qualità del bene ceduto rispetto a quanto promesso, ridursi in via equitativa il prezzo dei beni ai sensi degli artt. 1492 e 1497 c.c., conseguentemente ordinando, ove necessario, la restituzione di parte del prezzo già corrisposto;

- 3) condannarsi la Immobiliare Tolstoj srl. a rifondere il danno patito dalla società opponente ex art. 1494 c.c. ovvero a titolo di responsabilità precontrattuale e per perdita di *chances* imprenditoriali, da accertarsi in via istruttoria o in via equitativa e comunque in misura non inferiore ad € 2.500.000,00;
- 4) in via subordinata e condizionata all'esito dei pendenti procedimenti, qualora venisse accertata la risoluzione dell'originario contratto di compravendita degli immobili in questione (cd. Atto Vocaturo) con sentenza passata in giudicato, dichiararsi conseguentemente la risoluzione contrattuale della cessione di quote, con conseguente condanna alla restituzione dei denari nei confronti della odierna opposta ed al risarcimento dei danni da parte della stessa, da quantificarsi sempre in via istruttoria o in via equitativa.

^^^

- Si costituiva la Immobiliare Tolstoj srl., la quale chiedeva il rigetto delle domande attoree, deducendo che:

-nell'anno 2008, la Trifoglio srl. aveva partecipato alla procedura competitiva, volta all'individuazione di un operatore interessato all'acquisto del complesso immobiliare, sito in Roma via delle Cave Ardeatine, facente parte del Comparto di edificazione C/9;

-a tale procedura competitiva aveva partecipato anche la società Milano 90, facente parte del Gruppo Scarpellini;

-la procedura era stata vinta dalla Trifoglio srl., la quale aveva poi stipulato l'atto di compravendita dei citati complessi immobiliari in data 22.12.2010, mediante rogito del Notaio Vocaturo;

-successivamente, le quote della Trifoglio srl. erano state cedute alla Progetto 90 srl., ma né nel contratto preliminare né in quello definitivo era mai stata data garanzia in ordine ad una rapida ed immediata conclusione dell'iter amministrativo per il rilascio della concessione edilizia;

peraltro, all'art. 7 del contratto preliminare era stato pattuito che il contratto definitivo sarebbe stato stipulato entro dieci giorni dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica relativa al progetto per la realizzazione del Comparto C/9, ovvero entro e non oltre il termine da considerarsi essenziale del 31.10.2011, qualora non fosse stata ancora perfezionata la suddetta Convenzione;

-per concorde volontà delle parti, dunque, il perfezionamento della cessione delle quote era svincolato dalla sottoscrizione della Convenzione;

-inoltre, la società opponente era ben a conoscenza della situazione urbanistica degli immobili in questione, atteso che tra i partecipanti alla procedura ad evidenza pubblica avviata dalla Acea spa. vi era anche la Milano 90 srl., facente parte del noto Gruppo Scarpellini, tra cui rientrava anche la Progetto 90 srl.;

-infatti, al punto 4) del contratto di cessione delle quote del 10.11.2011, la parte cessionaria dichiarava di ben conoscere il contenuto dell'atto a rogito del Notaio Vocaturo e le condizioni urbanistiche a carico dei compendi immobiliari in esso riportati;

-il reale corrispettivo convenuto tra le parti per la cessione delle partecipazioni di ciascun socio della Trifoglio srl. non era di € 4.853.467,00, bensì di € 12.000.000,00 (pattuito all'art. 6 del contratto preliminare), da corrispondersi secondo le seguenti modalità: quanto ad € 4.150.000,00 mediante cessione di un credito; quanto ad € 7.850.000,00 mediante trasferimento di alcune unità immobiliari entro il 30.3.2012 già libere dall'ipoteca su di esse gravanti, ovvero in denaro in caso di inadempimento;

-alla data del 30.3.2012, tuttavia, la parte opponente non aveva ancora trasferito la proprietà delle suddette unità immobiliari, né aveva corrisposto – contrariamente a quanto affermato- la somma di 4 milioni di euro;

-a nulla rilevava, pertanto, la consegna degli immobili in questione, non essendovi stato alcun trasferimento del diritto di proprietà e non essendo stati i predetti liberati dall'ipoteca;

-inoltre, non poteva parlarsi di obbligazioni alternative, non essendo stata riconosciuta alla parte acquirente alcuna facoltà di scelta;

-non sussistevano, infine, i presupposti per la riduzione del prezzo ovvero per la risoluzione del contratto, atteso che oggetto della cessione erano le quote della Trifoglio srl. e non i beni immobili di cui la predetta era proprietaria e che, nell'art. 14 del contratto di cessione, le parti avevano espressamente concordato che in caso di mancato rilascio del titolo concessorio non si poteva ascrivere alcuna responsabilità in capo ai cedenti;

-in ogni caso, la parte opponente doveva considerarsi decaduta da ogni eventuale garanzia, non avendo osservato il termine di cui all'art. 1495 c.c.

^^^

Con ordinanza riservata dell'11.10.2013, veniva concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto.

^^^

Con la prima memoria ex art. 183, comma 6 c.p.c., i nuovi difensori della società opponente –costituitisi in aggiunta al precedente difensore- eccepivano la sussistenza del dolo incidente delle parti venditrici, non avendo queste adeguatamente informato la parte cessionaria della effettiva porzione immobiliare edificabile (pari al massimo a 10.000mq. fuori terra a fronte dei 15.000 mq promessi dai cedenti) e della effettiva destinazione urbanistica e del ritardo nell'edificazione rispetto a quanto prospettato; nonché avendo falsamente affermato di essere già divenute proprietarie del compendio immobiliare in

questione, senza informare la Progetto 90 che invece la compravendita era sospensivamente condizionata al rilascio del permesso di costruire.

La parte opponente concludeva, quindi, chiedendo revocarsi e/o annullarsi e/o dichiararsi la inefficacia e/o la illegittimità del decreto ingiuntivo opposto. In via riconvenzionale, poi, previo accertamento, anche in termini di *aliud pro alio*, della evidente mancanza e/o rispondenza di qualità del bene ceduto rispetto a quanto promesso e in relazione a tutte le responsabilità evidenziate in atti del cedente, per la condotta precontrattuale, anche a titolo di dolo incidente, chiedeva:

- 1) ridursi a seguito di istruttoria e/o in via equitativa il prezzo dei beni in misura non inferiore ad un terzo del prezzo convenuto, ordinando all'odierna convenuta la restituzione di parte del prezzo già eventualmente incassato;
- 2) condannarsi la Immobiliare Tolstoj srl. al risarcimento dei danni procurati alla Progetto 90 srl., da quantificare in una somma non inferiore ad € 2.500.000,00, ovvero nella diversa somma ritenuta, anche in via equitativa, di giustizia, tenuto conto:
 - a) della minore consistenza delle superfici fuori terra realizzabili rispetto a quelle promesse in vendita;
 - b) della diversa destinazione urbanistica delle superfici fuori terra realizzabili rispetto a quella promessa in vendita;
 - c) del grave ritardo nell'edificazione, tenuto conto degli oneri finanziari sostenuti e da sostenere fino al rilascio del permesso di costruire;
 - d) del reperimento di futuri acquirenti e/o conduttori per valori inferiori a quelli ad oggi offerti.

OSSERVA IN DIRITTO

1 – Delimitazione del thema decidendum e ripartizione dell'onere della prova:

Nella presente sede, la Immobiliare Tolstoj srl. ha agito in via monitoria, al fine di ottenere il pagamento del saldo del corrispettivo pattuito per la cessione della sua quota di partecipazione (pari al 18%) del capitale sociale della Trifoglio srl.

Per contro, la Progetto 90 srl. –pur non negando il mancato pagamento delle somme ingiunte- ha sostenuto che il lamentato inadempimento non sarebbe sussistente, atteso che -come previsto dal suddetto contratto di cessione- la parte cessionaria avrebbe corrisposto una parte del prezzo in contanti e la restante parte mediante il trasferimento di immobili (specificamente descritti nell'atto), che erano stati ultimati e rifiniti, con conseguente immissione in possesso della società opposta. Inoltre, la Progetto 90 srl. aveva diritto alla riduzione del prezzo ai sensi degli artt. 1492 e 1497 c.c. per l'evidente mancanza di qualità del bene ceduto, in quanto –successivamente alla stipulazione dell'atto di cessione- si era scoperto che i terreni facenti parte del patrimonio della Trifoglio srl. non erano edificabili. La

stessa aveva, altresì, diritto al risarcimento del danno per responsabilità precontrattuale, ovvero, in subordine, alla risoluzione del contratto per vendita di *aliud pro alio*.

Orbene, la opposizione proposta dalla Progetto 90 Srl. è infondata e non può trovare accoglimento.

Ed invero, prima di procedere all'esame della fattispecie concreta, giova ricordare che il giudizio di cognizione, che si apre in conseguenza dell'opposizione ex artt. 645 e ss. c.p.c., è governato dalle ordinarie regole in tema di riparto dell'onere della prova, come enucleabili dal disposto dell'art. 2697 c.c. Pertanto, anche in seno a tale procedimento, il creditore è tenuto a provare i fatti costitutivi della pretesa, cioè l'esistenza ed il contenuto della fonte negoziale o legale del credito e, se previsto, il termine di scadenza -e non anche l'inadempimento, che deve essere semplicemente allegato- mentre il debitore ha l'onere di eccepire e dimostrare il fatto estintivo del diritto, costituito dall'avvenuto adempimento, ovvero ogni altra circostanza dedotta al fine di contestare il titolo posto a base dell'avversa pretesa o, infine, gli eventi modificativi del credito azionato in sede monitoria.

Infatti, dall'art. 2697 c.c. -che richiede all'attore la prova del diritto fatto valere ed al convenuto la prova della modificazione o dell'estinzione dello stesso- si desume il principio della presunzione di persistenza del diritto: in forza di tale principio, pacificamente applicabile all'ipotesi della domanda di adempimento, ove il creditore dia la prova della fonte negoziale o legale della propria pretesa, la persistenza del credito si presume ed è, dunque, sul debitore che grava l'onere di provare di aver provveduto alla relativa estinzione ovvero di dimostrare gli altri atti o fatti allegati come eventi modificativi o estintivi del credito di parte avversa (in tal senso, Cass. Civ. Sezioni Unite, 30 ottobre 2001, n. 13533; conf., ex plurimis, Cass. Civ., Sez. I, 13 giugno 2006, n. 13674; Cass. Civ., Sez. III, 12 aprile 2006, n. 8615).

~~~~~

## **2 – La natura e l'oggetto del contratto di cessione stipulato tra le parti:**

E' pacifico che il contratto di cessione, concluso dalle parti in data 10.11.2011 in esecuzione del contratto preliminare stipulato in data 6.6.2011, avesse ad oggetto le quote della società Trifoglio srl. e non i beni immobili di proprietà della predetta.

Orbene, con riferimento al contratto di cessione di quote, giova osservare, in punto di diritto, che costituisce oramai consolidato orientamento nella giurisprudenza, sia di legittimità che di merito, che la consistenza patrimoniale della società nell'ambito della cessione di quote od azioni di quest'ultima rileva solo in presenza di una specifica garanzia assunta dal cedente. Invero, la cessione delle azioni o delle quote di una società di capitali o di persone ha come oggetto immediato la partecipazione sociale e solo quale oggetto mediato la quota parte del patrimonio sociale che tale partecipazione rappresenta. Pertanto, le carenze o i vizi relativi alla consistenza e alle caratteristiche dei beni ricompresi nel patrimonio sociale possono giustificare la risoluzione di tale contratto solo se sono state fornite a tale riguardo dal cedente specifiche garanzie contrattuali, anche se non vi è bisogno che esse vengano così espressamente qualificate, sufficiente essendo che il rilascio della



garanzia si evinca inequivocamente dal contratto (cfr. Cassazione civile sez. I, 29 agosto 1995, n. 9067; Cassazione civile, sez. III, 19 luglio 2007, n. 16031; Cassazione civile, sez. I, 28 marzo 1996, n. 2843; Cassazione civile, sez. I, 21 giugno 1996, n. 5773; [Cassazione civile, sez. I, 13 dicembre 2006, n. 26690](#)). In particolare, la Suprema Corte ha statuito che *“La cessione delle azioni di una società di capitali o di persone fisiche ha come oggetto immediato la partecipazione sociale e solo quale oggetto mediato la quota parte del patrimonio sociale che tale partecipazione rappresenta. Pertanto, le carenze o i vizi relativi alle caratteristiche e al valore dei beni ricompresi nel patrimonio sociale - e, di riverbero, alla consistenza economica della partecipazione - possono giustificare l'annullamento del contratto per errore o, ai sensi dell'art. 1497 cod. civ., la risoluzione per difetto di "qualità" della cosa venduta (necessariamente attinente ai diritti e obblighi che, in concreto, la partecipazione sociale sia idonea ad attribuire e non al suo valore economico), solo se il cedente abbia fornito, a tale riguardo, specifiche garanzie contrattuali, ovvero nel caso di dolo di un contraente, quando il mendacio o le omissioni sulla situazione patrimoniale della società siano accompagnate da malizie ed astuzie volte a realizzare l'inganno ed idonee, in concreto, a sorprendere una persona di normale diligenza”*, (Cass. Sez. 3, **Sentenza n. 16031** del 19/07/2007-Rv. 598889).

Sicché, il vizio ed il difetto di qualità in relazione alla compravendita di partecipazioni sociali, essendo queste attributive di un insieme di diritti ed obblighi in relazione a una società, può attenersi -in via generale- unicamente alla qualità dei diritti e obblighi che in concreto la partecipazione sociale sia idonea ad attribuire. Non può riguardare, invece, il suo valore economico in quanto esso non attiene all'oggetto del contratto, ma alla sfera delle valutazioni motivazionali delle parti, in grado di assumere rilievo giuridico, come detto, solo ove, in relazione alla consistenza economica della partecipazione, siano state previste esplicite garanzie contrattuali, ovvero nel caso di dolo di un contraente, che renda annullabile il contratto.

In altre parole, le tutele apprestate dalla legge -sia nella fase genetica (vizi della volontà) sia in quella funzionale (ai fini dell'esatta e corretta esecuzione del contratto)- proteggono l'interesse del compratore rispetto a discrepanze che riguardano le partecipazioni compravendute, non il patrimonio sociale.

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 socii*, 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, a condizione, come detto, che il cedente abbia, sul punto, assunto una specifica e dettagliata garanzia (cfr., Cassazione civile, sez. III, 19 luglio 2007, n. 16031 cit.).

I più recenti interventi della giurisprudenza di legittimità consentono così di ritenere abbandonato quell'orientamento, peraltro del tutto minoritario, che attribuiva automatica rilevanza anche alla stessa consistenza del patrimonio sociale a prescindere da qualsiasi garanzia prestata dal cedente al cessionario (cfr. Cassazione civile, sez. I, 9 settembre 2004, n. 18181) e ciò sulla base della considerazione secondo la quale le azioni (e le quote) delle

società di capitali costituiscono beni di "secondo grado", in quanto non sono del tutto distinti e separati da quelli compresi nel patrimonio sociale, e sono rappresentative delle posizioni giuridiche spettanti ai soci in ordine alla gestione ed alla utilizzazione di detti beni, funzionalmente destinati all'esercizio dell'attività sociale; pertanto, i beni compresi nel patrimonio della società non possono essere considerati del tutto estranei all'oggetto del contratto di cessione del trasferimento delle azioni o delle quote di una società di capitali, sia se le parti abbiano fatto espresso riferimento agli stessi, mediante la previsione di specifiche garanzie contrattuali, sia se l'affidamento del cessionario debba ritenersi giustificato alla stregua del principio di buona fede. Sulla base di tali premesse, tale giurisprudenza era giunta ad ammettere la possibilità di applicare i rimedi previsti per la vendita (azione di riduzione e di risoluzione) ex artt. 1490 e ss. c.c. ovvero, nei casi più gravi, la risoluzione ex art. 1453 c.c., in ipotesi di vendita *aliud pro alio*, qualora fosse emersa una differenza tra l'effettiva consistenza quantitativa o qualitativa del patrimonio sociale e quella indicata nel contratto (cfr. Cassazione civile, sez. I, 9 settembre 2004, n. 18181 cit. secondo la quale la differenza tra l'effettiva consistenza quantitativa del patrimonio sociale rispetto a quella indicata nel contratto, incidendo sulla solidità economica e sulla produttività della società, quindi sul valore delle azioni o delle quote, può integrare la mancanza delle qualità essenziali della cosa, che rende ammissibile la risoluzione del contratto ex art. 1497 c.c., ovvero, qualora i beni siano assolutamente privi della capacità funzionale a soddisfare i bisogni dell'acquirente, quindi "radicalmente diversi" da quelli pattuiti, l'esperimento di un'ordinaria azione di risoluzione ex art. 1453 c.c., svincolata dai termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art. 1495 c.c.).

Il più recente indirizzo della Cassazione, nel riprendere il più risalente orientamento, ha invece rilevato che la valutazione da compiere riguarda solo la qualità dei diritti e degli obblighi che in concreto la partecipazione sociale sia in grado di assicurare, senza poter attribuire alcun automatico rilievo al valore economico, indirettamente desumibile dalla partecipazione sociale, in quanto quest'ultimo non attiene all'oggetto del contratto.

Nella stessa prospettiva si pone la giurisprudenza di merito che ha ulteriormente ribadito che la cessione delle partecipazioni sociali (azioni o quote) è un atto di disposizione patrimoniale che non ha per oggetto direttamente i beni sociali, poiché il bene mobile trasferito è dato dalla partecipazione sociale stessa, la quale esprime l'insieme dei diritti patrimoniali ed amministrativi che qualificano, secondo la tipica disciplina legale, lo *status* di socio. Quindi, la differente consistenza dei beni patrimoniali della società non incide sull'oggetto del contratto, o sulla qualità della partecipazione, e la sopravvenienza di passività o la minusvalenza di cespiti attivi, per effetto dei quali il valore del patrimonio sociale risulti diminuito, non possono costituire un vizio rilevante ai sensi della disposizione prevista dall'art. 1490 c.c., qualora l'alienante non abbia espressamente assunto la garanzia circa la consistenza del patrimonio sociale (cfr., Tribunale Milano, 10 maggio 2006, n. 5414, ma anche Tribunale Milano, 14 settembre 1992 secondo il quale il valore dei beni sociali non è rilevante ai fini della cessione della partecipazione sociale, con la conseguenza che il minor valore di essi rispetto al previsto non costituisce vizio rilevante ai sensi dell'art. 1490 c.c. salvo che l'alienante non abbia espressamente assunto la garanzia del valore del patrimonio aziendale).

~~~~~

3 – Le risultanze istruttorie:

Ciò posto, la società opponente sostiene di non essere tenuta al pagamento del residuo corrispettivo, atteso che –successivamente alla cessione- avrebbe scoperto che i compendi immobiliari di proprietà della Trifoglio srl. non erano in alcun modo edificabili, sebbene nel contratto di cessione di quote la società cedente aveva dichiarato che non vi erano elementi ostativi alla sottoscrizione della convenzione urbanistica ed al conseguente rilascio del permesso edificatorio.

Orbene, alla luce degli orientamenti giurisprudenziali suindicati, in caso di cessione di partecipazioni sociali, l'eventuale minor valore dei beni facenti parte del patrimonio della società ovvero la presenza di vizi degli stessi può rilevare solo in due limitate ipotesi: qualora la parte cedente abbia assunto una specifica garanzia al riguardo, ovvero qualora il consenso del cessionario sia stato carpito con l'inganno, consistente in malizie ed astuzie volte a celare la reale situazione patrimoniale della società.

Tuttavia, nel caso in esame non risulta integrata nessuna delle due ipotesi suindicate.

Ed invero, debesi in primo luogo rilevare che il contratto di compravendita delle quote sociali della Trifoglio S.r.l. non contiene alcuna garanzia in ordine alla consistenza del patrimonio sociale e, in particolare, in ordine alla edificabilità del compendio immobiliare che la Trifoglio aveva acquistato dalle società Acea spa. ed Atac Patrimonio spa.

Anzi, dalla lettura delle pattuizioni contrattuali emerge che una garanzia in tal senso era espressamente esclusa. Infatti, con contratto per Notar Maurizio Misurale del 10.11.2011 la Immobiliare Tolstoj srl. ha ceduto alla Progetto 90 s.r.l. la sua quota di partecipazione al capitale sociale della Trifoglio s.r.l., rappresentativa del 18% dell'intero. Con il medesimo contratto anche gli altri quattro soci della Trifoglio s.r.l. hanno ceduto la quota di pertinenza alla Progetto 90 s.r.l., la quale, pertanto, ha acquistato l'intero capitale della predetta società.

Nell'atto di cessione in esame, il corrispettivo dovuto dalla Progetto 90 s.r.l. è stato indicato in complessivi € 4.853.467,00 (e, dunque, € 970.693,40 in favore di ciascun socio) e si dà atto che la cessionaria -in quella sede- ha versato un acconto di complessivi € 253.467,00, impegnandosi ad onorare il debito residuo mediante trasferimento, in favore di ciascun cedente, della proprietà di immobili ivi meglio descritti.

Poi, con separata scrittura privata, sottoscritta nella medesima data del 10.11.2011, le parti hanno convenuto di "integrare" il contratto di cessione di cui all'atto per Notar Misurale *"relativamente all'importo e alle modalità del corrispettivo nonché alla liberazione degli immobili dalle garanzie reali esistenti"*. In particolare, risulta statuito che: *"Le Parti, anche come sopra rappresentate, convengono, in considerazione di quanto previsto all'art. 4 del contratto di compravendita delle partecipazioni sociali sottoscritto in data 10 novembre 2011 in ordine all'obbligazione di versamento del prezzo mediante trasferimento delle porzioni immobiliari ivi descritte, che qualora la parte cessionaria si rendesse inadempiente all'obbligo assunto in ordine alla liberazione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 al 42641 di formalità a favore di Banca Intesa San Paolo S.p.A., entro il*

termine del 30 marzo 2012 e gravante sugli immobili di cui e meglio al contratto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 10 novembre 2011 ovvero per altra causa non permettesse il trasferimento dei suddetti immobili entro la data convenuta quale termine iniziale del trasferimento, **la parte cessionaria si obbliga fin d'ora a versare alla parte cedente il corrispettivo della cessione delle partecipazioni sociali della Società Trifoglio s.r.l. in denaro nella somma di euro 7.850.000,00".**

Infine, in sede di stipula del contratto di cessione di cui all'atto per Notar Misurale del 10.11.2011 la Gruppo Edom S.p.A., titolare di pegno sulla quota di pertinenza di Donati Giampaolo, ha rinunciato a tale pegno ed ha prestato il consenso al trasferimento della partecipazione sociale già sottoposta a vincolo.

Orbene, dalle suddette pattuizioni, emerge la sussistenza del diritto di credito vantato dalla società opposta, atteso peraltro che è pacifico che la Progetto 90 s.r.l., nel termine del 30.12.2012, non abbia operato il trasferimento degli immobili indicati nel contratto di cessione, sì da essere tenuta al versamento in denaro del corrispettivo, nell'ammontare effettivamente voluto e concordato tra le parti, come indicato nella scrittura privata del 10.11.2011. Del resto, è evidente che a nulla rileva la mera consegna dei beni in questione, trattandosi di atto evidentemente privo di effetti traslativi.

AAAAAA

4 – Le contestazioni della parte opponente:

Irrilevanti sono, poi, le eccezioni e contestazioni formulate dalla Progetto 90 s.r.l.

Ed invero, la Progetto 90 srl. ha invocato le garanzie di cui all'art. 1490 e ss. c.c. lamentando una minor consistenza del patrimonio della Trifoglio s.r.l. per limiti ed impedimenti alla realizzabilità del programma di sviluppo edilizio afferente gli immobili di proprietà della predetta società.

Tuttavia, devesi osservare che –contrariamente a quanto dedotto dalla società opponente– non risulta in alcun modo che, in occasione della stipula del contratto di cessione per cui è causa, la Immobiliare Tolstoj srl. e gli altri cedenti abbiano garantito la sicura e pronta realizzazione del percorso di valorizzazione e del programma edificatorio relativo agli immobili acquistati dalla Trifoglio s.r.l.

Ed anzi le clausole trasfuse nel cennato contratto depongono in senso contrario.

Si consideri, in proposito, quanto previsto nell'art. 14 del contratto definitivo di cessione: *“Le Parti concordano che in caso di mancato rilascio del titolo concessorio non potrà essere ascritta alcuna responsabilità in capo ai Cedenti, i quali non saranno, pertanto, tenuti a versare alcunché, a titolo di indennizzo o danno, ovvero a qualsivoglia ulteriore titolo, alla cessionaria. Le Parti stabiliscono, altresì, che nessuna responsabilità potrà essere ascritta ai Cedenti, in merito allo stato, alle condizioni, all'eventuale presenza di beni archeologici, all'eventuale livello di contaminazione e/o di inquinamento del suolo e del sottosuolo dei complessi immobiliari di proprietà della Trifoglio”.*

Inoltre, non risulta integrata neanche l'ipotesi di un dolo dei soggetti cedenti. Ed invero, devesi innanzitutto evidenziare che la parte opponente ha eccepito la sussistenza di un dolo incidente solo in sede di prima memoria ex art. 183, comma 6 c.p.c. Infatti, per la prima volta in tale memoria la Progetto 90 srl. ha dedotto che la Immobiliare Tolstoj srl. e gli altri cedenti avrebbero maliziosamente taciuto circostanze a loro note, afferenti le concrete prospettive di realizzazione del percorso di sviluppo e piano edificatorio relativo agli immobili di proprietà della Trifoglio s.r.l., e che, ove comunicate, avrebbero condotto ad una ben diversa quantificazione del prezzo delle quote cedute.

Tali deduzioni risultano, dunque, inammissibili, in quanto tardivamente dedotte.

E comunque, quand'anche ammissibili, le suddette deduzioni non appaiono supportate da alcun elemento probatorio, considerato peraltro che –nella memoria istruttoria- la società opponente non ha chiesto in alcun modo di dimostrare la asserita condotta dolosa dei cedenti, limitandosi a chiedere esclusivamente l'ammissione di una consulenza tecnica d'ufficio. E comunque, non può non evidenziarsi che la parte opponente, nelle premesse del contratto di cessione per cui è causa, ha dichiarato di conoscere il contenuto dell'atto stipulato per rogito del Notaio Vocaturo, con il quale la Trifoglio aveva acquistato gli immobili in questione e dal quale risultava la situazione urbanistica dei beni predetti.

Parimenti inammissibili, in quanto tardivamente dedotte, risultano le affermazioni secondo cui la scrittura privata del 10.11.2011 contemplerebbe una penale per l'ipotesi di inadempimento del cedente all'obbligo di trasferire ai cessionari, in pagamento del corrispettivo delle quote cedute, la proprietà di immobili indicati nell'atto per Notar Misurale. E comunque, tale pattuizione –ben lungi dall'integrare una clausola penale- appare piuttosto qualificabile come una "controdiagnosi", essendo volta ad indicare la misura del prezzo effettivamente voluto e dovuto, a fronte dell'importo (evidentemente simulato) dichiarato nel rogito. Sotto tale profilo, dunque, non possono in alcun modo valorizzarsi le richieste della Progetto 90 s.r.l. volte a sollecitare la "riduzione della penale".

Ne consegue che la cessionaria Progetto 90 srl. è tenuta al pagamento del residuo corrispettivo, così come pattuito, non avendo la parte cedente assunto alcuna garanzia nel contratto di cessione con riferimento alla consistenza del patrimonio della Trifoglio srl. ed alla edificabilità degli immobili ivi compresi, ovvero ai tempi necessari per la definizione del procedimento amministrativo volto al rilascio della concessione edilizia. Ciò rende superfluo anche ogni esame della ulteriore documentazione depositata dalla parte opponente in sede di comparsa conclusionale.

L'opposizione proposta dalla Progetto 90 srl. va, pertanto, rigettata, con conseguente conferma del decreto ingiuntivo opposto.

5 – Le domande riconvenzionali proposte dalla società opponente:

Sulla base delle medesime considerazioni suesposte, vanno altresì rigettate tutte le domande riconvenzionali proposte dalla Progetto 90 srl., considerato che il contratto stipulato tra le parti aveva ad oggetto le quote della società Trifoglio srl. e non gli immobili di

proprietà della stessa; che la società cedente non aveva assunto alcuna garanzia in ordine alla consistenza patrimoniale della predetta società ed alla qualità dei beni che ne facevano parte; che risulta tardivamente dedotta e comunque non dimostrata la sussistenza di un comportamento doloso della parte cedente.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo ai sensi del DM 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, in composizione collegiale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) **RIGETTA** l'opposizione proposta dalla PROGETTO 90 SRL. e, per l'effetto, **CONFERMA** il decreto ingiuntivo opposto n. 2520/2013, emesso dal Tribunale di Roma in data 6.2.2013;
- 2) **RIGETTA** le domande proposte dalla PROGETTO 90 SRL. in via riconvenzionale;
- 3) **CONDANNA** la PROGETTO 90 SRL. alla rifusione, in favore della IMMOBILIARE TOLSTOJ SRL., delle spese di lite, che liquida ex DM 55/2014 in € 26.158,00, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 27.10.2015

Il Giudice estensore

Il Presidente

Dott.ssa Cecilia Bernardo

Dr. Francesco Mannino