



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE DI ROMA**

**Terza Sezione Civile**

**in funzione di**

**Sezione specializzata in materia d'impresa**

così composto:

Dott. Francesco Mannino	<i>presidente</i>
Dott. Stefano Cardinali	<i>giudice</i>
Dott.ssa Clelia Buonocore	<i>giudice rel.</i>

riunito in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in primo grado, iscritta al N. **81861/2014 R.G.**, posta in decisione all'udienza del 28 giugno 2016 e vertente

TRA

**LUNA NOVA DI MARZO s.r.l.**, con sede legale in San Cesareo, alla Via Maremmana Inferiore km. 2,200 (C.F. 01378850598), in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante p.t., Alberto Mele, nonché **FIorentini Vittorio** (C.F. FRN VTR 43M19 A449G), **FIorentini Elide Cristina** (C.F. FRN LCR 68A59 A449L), e **FIorentini Massimiliano** (C.F. FRN MSM 69M06 A449V), tutti elettivamente domiciliati in Roma, alla Via Savoia n. 31, presso lo studio dell'Avv. Giovanni Bruno, con l'Avv. Giuseppe Perica, che li rappresenta e difende per mandato a margine dell'atto introduttivo del giudizio innanzi al Tribunale di Velletri.

*Attori*

E



**GALASSO BRUNO**, nato a Roma il 10.08.1944 (C.F. GLS BRN 44M10 H501J), elettivamente domiciliato in Roma, alla Via Lorenzo il Magnifico n. 110, presso lo studio degli Avv.ti Riccardo Serrao e Bernardo Serrao, che lo rappresentano e difendono per mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta depositata nel procedimento innanzi al Tribunale di Velletri.

*Convenuto*

NONCHE'

**GALASSO CRISTIANA** (C.F. GLS CST 76B45 C858A), residente in Colleferro (RM), alla Via XXV Aprile n. 38.

**GALASSO SIMONE** (C.F. GLS SMN 71T09 C858D), residente in Colleferro (RM), alla Via XXV Aprile n. 36.

**BIANCONE BRUNA** ( C.F. BNC BRN 48L57 I573O), residente in Colleferro (RM), alla Via XXV Aprile n. 36.

*Convenuti contumaci*

CONCLUSIONI. All'udienza del 28 giugno 2016 i Procuratori delle parti costituite rassegnavano le conclusioni nei termini che seguono:

per gli attori: "Voglia il Tribunale **1)** dichiarare che la controversia oggetto del presente giudizio è stata definita con transazione giudiziaria, ex artt. 185 e 185 *bis* c.p.c., tra la Luna Nova di Marzo s.r.l. ed i soci Mele Alberto, Fiorentini Vittorio e Fiorentini Elide Cristina, da una parte, e Galasso Bruno, dall'altra, con il contenuto riprodotto nei verbali delle udienze tenutesi innanzi al Tribunale di Velletri il 14.10.2013 ed il 09.12.2013, sottoscritto dalle parti. **2)** In via subordinata, dichiarare i convenuti inadempienti alle obbligazioni assunte con il contratto del 13.10.2011, essendo le obbligazioni inadempite di non scarsa importanza per l'interesse degli attori, ai sensi dell'art. 1455 c.c.. **3)** Dichiarare, comunque, che gli attori sono legittimati ad opporre l'eccezione dilatoria ex art. 1461 c.c. alla luce del comportamento del convenuto Galasso Bruno, che denota l'inadeguatezza della sua capacità patrimoniale ad assolvere le obbligazioni

assunte, producendo l'evidente pericolo, per i medesimi attori, della impossibilità di conseguimento della intera prestazione dovuta loro dal predetto convenuto, anche in considerazione della mancata concessione delle garanzie promesse. Per l'effetto, dichiarare risolto il contratto, per fatto e colpa dei convenuti, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1453, 1455, 1460 e 1976 c.c., nonché per la violazione delle norme di comportamento di cui agli artt. 1375 e 1337 c.c.. **4)** Dichiarare non accoglibile, ai sensi dell'art. 2932, II co., c.c., la domanda proposta in via riconvenzionale da Galasso Bruno e volta ad ottenere il trasferimento della titolarità delle quote della Luna Nova di Marzo s.r.l., non avendo egli eseguito né offerto la propria prestazione conformemente a quanto pattuito nel contratto oggetto di causa. **5)** Dichiarare i convenuti tenuti a rimborsare agli attori, ai sensi dell'art. 6 del contratto del 13.10.2011, le spese sopportate per procedere alla richiesta di trasformazione della società e per la rivalutazione delle quote della stessa e, segnatamente, a) per la redazione della perizia di stima immobiliare eseguita dallo Studio 25 s.r.l. il 02.12.2011; b) per la redazione della relazione di stima per la trasformazione della società, eseguita dal Dott. Carlo Latini il 27.12.2011; c) per la redazione della relazione di stima delle quote, eseguita dal Dott. Carlo Latini il 27.12.2011; d) per la stipula dell'atto di trasformazione della società, redatto dal Notaio Fontecchia il 23.01.2012; e) euro 52.000,00 per l'imposta di rivalutazione delle quote pari al 4% dell'importo di euro 1.300.000,00. **6)** Dichiarare i convenuti, ai sensi dell'art. 5 del contratto del 13 ottobre 2011, tenuti a rimborsare alla Luna Nova di Marzo s.r.l. le imposte e tasse che la società o i soci fossero costretti a pagare con riferimento all'immobile oggetto di causa. **7)** Condannare Galasso Bruno, in solido con gli altri convenuti, al risarcimento dei danni conseguenti alla indisponibilità, da parte della Luna Nova di Marzo s.r.l. del complesso aziendale di pertinenza dalla data del 01.12.2002 o, in via gradata, dal 13.10.2011; danni da liquidare in separato giudizio. **8)** Condannare Galasso Bruno a riconsegnare l'intero complesso aziendale. **9)** Rigettare le domande, eccezioni e richieste di parte avversa. Con vittoria di spese di lite”;

per Galasso Bruno: “Voglia il Tribunale, 1) in esecuzione del contratto preliminare di vendita (denominato transazione) sottoscritto dalle parti in data 3 ottobre 2011, trasferire le quote di partecipazione al capitale della Luna Nova di Marzo s.r.l. dagli attuali soci a Galasso Bruno, autorizzando l’Amministratore Unico della società a provvedere alla “*iscrizione delle note obbligatorie*” ed all’iscrizione alla Camera di Commercio (*rectius* nel Registro delle Imprese). 2) In subordine, dichiarare risolto, per grave inadempimento dei promittenti venditori, il contratto preliminare sottoscritto il 3 ottobre 2011 e, per l’effetto, condannare i promittenti venditori alla restituzione, in favore di Galasso Bruno, del doppio della caparra ricevuta, come risultante dai contratti sottoscritti tra le parti. Con vittoria di spese di lite”.

## **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione in riassunzione, regolarmente notificato, la Luna Nova di Marzo s.r.l., in persona dell’Amministratore Unico Mele Alberto, nonché Fiorentini Vittorio, Fiorentini Elide Cristina e Fiorentini Massimiliano deducevano che

- con contratto preliminare stipulato in data 1 dicembre 2001 la Luna Nova di Marzo di Latini Raffaele e C. s.a.s. aveva promesso di vendere a Galasso Bruno – che aveva promesso di acquistare – un “complesso immobiliare ed aziendale” corrente in San Cesareo, alla Via Maremmana Inferiore Km 2,200, avente ad oggetto attività di trattoria, albergo, bar e rivendita di tabacchi, svolta, con l’insegna “Belvedere”, in un fabbricato sviluppato su quattro livelli;
- con separata scrittura integrativa, in pari data, le parti avevano precisato che il corrispettivo effettivamente dovuto per la vendita era pari a lire 6.500.000.000, al netto di IVA, da versare secondo le seguenti modalità e scadenze temporali: lire 2.000.000.000 alla medesima data di stipula dell’accordo preliminare, lire 1.000.000.000 in nn. 25 rate mensili; la residua somma di lire 3.500.000.000 al



momento della sottoscrizione del contratto definitivo di vendita, da stipulare entro il 01.12.2002;

- con la scrittura privata integrativa era stato, altresì, stabilito che la somma di lire 3.500.000.000 doveva considerarsi quale caparra confirmatoria, con conseguente diritto della promittente venditrice di trattenerla nel caso di avverso inadempimento;
- in seno alla medesima scrittura integrativa era stata, altresì, pattuita l'anticipata immissione del promissario acquirente nella disponibilità e gestione del complesso aziendale ed immobiliare promesso in vendita;
- secondo le pattuizioni, tale anticipata immissione nella gestione doveva essere realizzata mediante la cessione ai figli di Galasso Bruno – ovvero Galasso Simone e Galasso Cristiana – delle quote rappresentative dell'intero capitale della Belvedere s.r.l., e la susseguente concessione dell'azienda in comodato gratuito alla predetta Belvedere s.r.l.;
- tutte le obbligazioni e gli adempimenti preliminari a carico della parte promittente venditrice erano stati regolarmente eseguiti;
- in particolare era stato anche ottenuto il consenso alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie in favore della Banca di Roma e della Cassa Rurale ed Artigianale di Paliano, gravanti sull'immobile a cedersi;
- per converso, il promissario acquirente non aveva versato gli importi residui dovuti a titolo di corrispettivo;
- a fronte dell'avverso inadempimento, la Luna Nova di Marzo di Latini Raffaele e C. s.a.s., con atto di citazione dell'8-13 marzo 2004, aveva convenuto Galasso Bruno innanzi al Tribunale di Velletri per sentir accertare e dichiarare la legittimità del suo recesso dal contratto preliminare di vendita dell'1 dicembre 2001, ed emettere tutte le consequenziali pronunce restitutorie, ripristinatorie e risarcitorie;
- nel giudizio di cui sopra la Luna Nova di Marzo di Latini Raffaele e C. s.a.s. aveva, altresì, chiesto, in via meramente subordinata, la condanna

di Galasso Bruno all'adempimento, oltre che il risarcimento dei danni da liquidare in separata sede;

- nel suindicato giudizio, si era costituito Galasso Bruno contrastando le domande della società attrice, lamentando l'inadempimento di quest'Ultima e spiegando domande riconvenzionali;
- in accoglimento del ricorso cautelare proposto dalla Luna Nova di Marzo di Latini Raffaele e C. s.a.s., il Tribunale di Velletri aveva autorizzato il sequestro giudiziario del "complesso aziendale ed immobiliare" promesso in vendita;
- tale sequestro non era stato eseguito in quanto, infine, Galasso Bruno aveva manifestato la volontà di adempiere alle proprie obbligazioni;
- a seguito di vari abboccamenti e scambio di corrispondenza tra i Legali delle parti, in data 13 ottobre 2011 era stato stipulato un atto di transazione;
- con tale accordo transattivo era stato, tra l'altro, stabilito che "il risultato economico" avuto di mira sarebbe stato realizzato non più mediante il trasferimento della proprietà del complesso aziendale ed immobiliare di pertinenza della Luna Nova di Marzo di Latini Raffaele e C. s.a.s., bensì mediante la cessione delle quote della predetta società, con contratto definitivo da stipulare entro 31 dicembre 2011, previa trasformazione della Luna Nova di Marzo di Latini Raffaele e C. s.a.s. in società a responsabilità limitata, e "rivalutazione" delle relative quote;
- con l'accordo del 13 ottobre 2011 il corrispettivo complessivamente dovuto era stato fissato "a titolo transattivo" in complessivi euro 2.200.000,00 – di cui euro 120.000,00 per interessi pregressi – da versare con le modalità e scadenze temporali di seguito indicate: euro 300.000,00 alla data di sottoscrizione dell'accordo transattivo, euro 843.000,00 al momento della stipula del contratto definitivo, ed euro 1.237.000,00 (di cui euro 180.000,00 a titolo di interessi per la rateizzazione) in sessanta rate mensili;

- in seno alla scrittura privata del 13 ottobre 2011 era stata, altresì, espressamente prevista la facoltà di ciascuna delle parti di chiedere la risoluzione del contratto, per inadempimento della controparte.

Ciò premesso gli attori aggiungevano che

- avevano dato puntuale esecuzione agli incombeni ed impegni assunti con il cennato accordo transattivo, provvedendo, tra l'altro, a trasformare la Luna Nova di Marzo di Latini Raffaele e C. s.a.s. in società a responsabilità limitata, ed all'uopo sostenendo considerevoli spese;
- per converso Galasso Bruno, pur all'esito di reiterati solleciti, non aveva dato mostra alcuna di voler adempiere agli obblighi gravanti a suo carico ed, anzi, aveva lasciato vanamente decorrere il termine fissato per la stipulazione del contratto definitivo di cessione;
- acclarata l'inaffidabilità del promissario acquirente, essi avevano rappresentato che, nonostante il vano decorso del termine concordato, avrebbero accettato di stipulare il contratto definitivo ma solo nel caso in cui Galasso Bruno avesse prestato adeguate garanzie per il pagamento della parte del prezzo da versare a rate;
- tale loro richiesta era stata accettata nel corso di un incontro tenutosi il 24.04.2012, allorquando Galasso Bruno si era impegnato ad iscrivere ipoteca sull'immobile di proprietà della Luna Nova di Marzo s.r.l. a garanzia del regolare pagamento dell'importo da versare a rate;
- infine, essi erano stati invitati a comparire innanzi al Notaio in data 12 settembre 2012 per la stipula del contratto definitivo di cessione;
- in tale occasione avevano richiamato a Galasso Bruno l'assunto impegno al rilascio di garanzia ipotecaria;
- nel frangente, tuttavia, il Legale dell'odierno convenuto aveva negato esservi mai stato un accordo contemplante la cennata garanzia;
- a fronte di ciò, si erano risolti a non presenziare all'incontro presso il Notaio ed avevano successivamente adito il Tribunale di Velletri al fine di ottenere la pronuncia della risoluzione dell'accordo transattivo

concluso il 13 ottobre 2011, con condanna di Galasso Bruno al risarcimento dei danni;

- nel giudizio così introdotto, si era costituito il solo Galasso Bruno il quale in via preliminare aveva sollevato eccezione di litispendenza, deducendo di aver già preventivamente promosso, innanzi al Tribunale di Tivoli, altro giudizio avente il medesimo oggetto e vertente tra le stesse parti;
- Galasso Bruno aveva, poi, spiegato domande riconvenzionali chiedendo l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita sottoscritto il 01.12.2001 o, in subordine, del contratto preliminare stipulato il 13 ottobre 2011, ovvero, in via ancor più gradata, la risoluzione di entrambi i cennati contratti, per grave inadempimento dei promittenti venditori, con condanna degli Stessi, in solido tra loro, a restituirgli un importo pari al doppio della caparra ricevuta;
- il Giudice designato presso il Tribunale di Velletri aveva tentato la conciliazione sottoponendo alle parti una proposta di accordo, che, di fatto, era stata accettata e sottoscritta da tutte le parti, ancorché i convenuti avessero inteso vanamente revocare il loro consenso;
- il Tribunale di Velletri originariamente adito, con ordinanza collegiale del 9 luglio 2014 – comunicata il 30.09.2014 – aveva dichiarato la propria incompetenza, in favore della Sezione specializzata in materia d'impresa presso il Tribunale di Roma, assegnando il termine di mesi tre per la riassunzione del giudizio innanzi al Giudice dichiarato competente.

Ciò premesso gli attori in riassunzione rassegnavano le conclusioni riportate in epigrafe, chiedendo, tra l'altro, che si desse atto, agli effetti di legge, che la controversia era stata già definita con transazione giudiziaria, ex artt. 185 e 185 *bis* c.p.c. avente il contenuto risultante dai verbali delle udienze tenutesi innanzi al Tribunale di Velletri il 14.10.2013 ed il 09.12.2013.



All'esito della notifica dell'atto di riassunzione si costituiva Galasso Bruno il quale, in via preliminare, eccepiva che la richiesta volta alla declaratoria della intervenuta definizione della lite con transazione giudiziaria costituiva domanda nuova come tale inammissibile o, in via gradata, nulla dacché proposta con atto notificato non alle parti personalmente.

Galasso Bruno si riportava, poi, alle deduzioni e difese già formulate innanzi al Tribunale di Velletri, rassegnando le conclusioni richiamate in premessa.

Acquisiti il fascicolo relativo alla fase del giudizio svoltasi innanzi al Tribunale di Velletri e la documentazione prodotta dalle parti, la causa veniva trattenuta in decisione, con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

\*\*\*\*\*

Ritiene il Tribunale che vada disattesa la domanda di parte attrice volta ad ottenere la declaratoria della cessazione della materia del contendere, per intervenuta definizione del presente giudizio con transazione giudiziaria avente il contenuto riprodotto nei verbali delle udienze tenutesi innanzi al Tribunale di Velletri il 14.10.2013 ed il 09.12.2013.

Ed a tale determinazione conducono non certo le eccezioni preliminari di inammissibilità e nullità, sollevate dal convenuto, quanto, piuttosto, la considerazione che il mero esame dei verbali d'udienza richiamati dagli attori rende palese come la conciliazione giudiziale tentata non abbia sortito esito, essendo mancato l'incontro della volontà delle parti su un "medesimo regolamento di interessi".

In proposito va rilevato che la cennata richiesta di parte attrice certamente non integra una "domanda nuova", dacché non è in alcun modo volta ad ampliare l'oggetto del giudizio con l'introduzione di una ulteriore *causa petendi* o di una pretesa sostanziale nuova e non azionata in precedenza; ché, anzi, alla declaratoria della cessazione della materia del contendere può e deve provvedersi anche d'ufficio, in ogni stato e grado del giudizio, ove risulti inequivocabilmente

dagli atti di causa il venir meno, in termini oggettivi, di un interesse alla pronuncia di merito per circostanze sopravvenute (circostanze tra le quali può certamente ricomprendersi l'intervenuta composizione della controversia con accordo transattivo).

Per non tacer del fatto che, comunque – come evidenziato da consolidata giurisprudenza di legittimità – all'esito della pronuncia di incompetenza la parte, con l'atto di riassunzione del giudizio innanzi al giudice indicato come competente *“può anche formulare una nuova e distinta domanda, connessa con quella originariamente proposta, dovendosi riconoscere all'atto di prosecuzione anche natura di atto introduttivo di un nuovo giudizio limitatamente al diverso "petitum" ed alla diversa "causa petendi", senza che, rispetto ad esso, operino gli effetti che discendono dalla "translatio", ferma restando la maturazione delle sole decadenze sostanziali e non anche di quelle endoprocessuali, suscettibili di operare soltanto in relazione al rito applicabile dinanzi al giudice ad quem”*.

Pur non potendosi ritenere che la cennata richiesta – non integrante domanda nuova - sia inammissibile, la stessa va comunque disattesa, non sussistendo gli estremi per ritenere effettivamente conclusa tra le parti l'invocata transazione giudiziale e non essendo neppure possibile individuare con certezza il contenuto dell'asserito accordo transattivo.

Ed infatti, dai verbali richiamati dagli odierni attori risulta che già all'udienza del 14 ottobre 2013, mentre i convenuti manifestavano la propria disponibilità ad accettare la proposta di conciliazione, come formulata dal Giudice, l'unico degli attori presenti, ovvero Fiorentini Vittorio, dichiarava di essere disposto ad addivenire alla transazione solo a condizione che i pagamenti rateali dovuti dalla controparte venissero effettuati *“a mezzo di cambiali ipotecarie consegnate al Notaio rogante dieci giorni prima della stipula del rogito”*.

Inoltre, alla successiva udienza del 9 dicembre 2013 gli altri attori, comparsi personalmente per l'eventuale conciliazione, non accettavano puramente e semplicemente la proposta di accordo transattivo sottoposta alla loro attenzione dal Giudice, ché, invece, dichiarando di essere disponibili a sottoscrivere la proposta di conciliazione formulata alla precedente udienza *“solo a condizione*

*che*” venisse “*ricosciuto il diritto alla risoluzione ex art. 1976 c.c.*”, di fatto formulavano una controproposta; onde deve ritenersi certamente valida ed efficace la revoca, da parte dei convenuti, del consenso precedentemente prestato.

Non a caso, del resto, il Giudice designato presso il Tribunale di Velletri, all’udienza del 9 dicembre 2013 disponeva la prosecuzione del giudizio, con la concessione dei termini di cui all’art. 183, VI co., c.p.c., dando atto del fatto che era stato “*esperito invano l’ennesimo tentativo di conciliazione*”.

Passando, dunque, all’esame del merito si palesa opportuno richiamare i contenuti dell’accordo transattivo stipulato tra le parti in data 13 ottobre 2011.

In proposito va, innanzitutto, evidenziato che l’accordo di cui sopra veniva concluso e sottoscritto tra la Luna Nova di Marzo di Mele Alberto & C. s.a.s., (ora Luna Nova di Marzo s.r.l.), Fiorentini Vittorio, Fiorentini Elide Cristina e Fiorentini Massimiliano, da una parte, e Galasso Bruno, Galasso Simone; Galasso Cristiana e Biancone Bruna, dall’altra.

Nelle premesse del cennato accordo

- ✓ venivano richiamate le “vicende pregresse” a far data dalla stipula del contratto preliminare del 01.12.2001 e della correlata scrittura integrativa;
- ✓ in particolare si dava atto del fatto che la parte promittente venditrice aveva regolarmente eseguito le prestazioni “preliminari” dovute in forza dell’accordo del 2002 e della scrittura integrativa, ottenendo, tra l’altro, “*la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull’immobile a favore della Banca di Roma e Cassa Rurale ed Artigianale di Paliano*”;
- ✓ si precisava che, per converso, la parte promissaria acquirente non aveva effettuato i pagamenti dovuti per modo che la parte promittente venditrice si era vista costretta ad adire l’Autorità giudiziaria;
- ✓ indi, venivano puntualmente richiamate le conclusioni rassegnate da ciascuna parte nel giudizio così promosso;
- ✓ infine, sempre nelle premesse si dava atto della volontà delle parti di “*transigere l’insorta controversia*”.

Con l'accordo del 13 ottobre 2011 – denominato “Atto di transazione” – veniva, poi, previsto e concordato quanto segue:

- art. 2) “Le parti, a titolo transattivo, determinano il credito della promittente venditrice quale residuo prezzo della vendita di cui alla richiamata scrittura privata in euro 2.200.000,00, di cui euro 120.000,00 per interessi pregressi”;
- art. 3) “Le parti concordano che il rapporto verrà definito anziché con la vendita dell’immobile con quella delle quote della Soc. Luna Nova di Marzo a persone che indicherà il Galasso. A tal fine, su richiesta del Galasso, la società verrà trasformata in società a responsabilità limitata con rivalutazione delle quote”
- art. 4) “Il prezzo come sopra determinato verrà corrisposto con le seguenti modalità: quanto ad euro 300.000,00 al momento della firma della presente scrittura; quanto ad euro 1.237.000,00 (euro 1.057.000,00 oltre euro 180.000,00 per interessi della rateizzazione) in 60 rate mensili con effetti cambiari rilasciati dalla società come restituzione del finanziamento ai soci della società Luna Nova di Marzo di Mele Alberto e C. s.a.s.; [...] quanto ad euro 843.000,00 al momento della stipula dell’atto pubblico di cessione delle quote”;
- art. 5) “Restano a carico della Luna Nova di Marzo s.r.l. sia la tassa smaltimento rifiuti maturata e da maturare che l’ICI da assolvere, il tutto dalla data del contratto preliminare del 01.12.2011; il Galasso, quindi, dovrà rimborsare ai soci della Luna Nova di Marzo di Mele Alberto e C. s.a.s. la somma di euro 4.127,35 per ICI versata il 16.06.2009”;
- art. 6) “[...] Le parti espressamente convengono il diritto di ciascuna di esse di chiedere la risoluzione per inadempimento del presente contratto ai sensi dell’art. 1976 c.c.. Qualora l’inadempimento sia imputabile al Galasso questi, in ogni caso, dovrà rimborsare ai soci della Luna Nova di Marzo le spese sostenute per la trasformazione in s.r.l. della società e per la rivalutazione delle quote”;

- art. 7) *“L’atto pubblico per la vendita delle quote dovrà essere stipulato entro il 31.12.2011”.*

Per i fini che ci occupano – ed atteso il tenore delle deduzioni e doglianze svolte da Galasso Bruno in merito alle condotte di inadempimento asseritamente addebitabili alla parte promittente cedente e le ragioni che avrebbero determinato la “ritardata” convocazione innanzi al Notaio per la stipula del contratto definitivo di cessione – va rimarcato che all’art. 4 del cennato accordo di transazione del 13 ottobre 2011 si prevedeva, tra l’altro, quanto segue: *“Le ultime scadenze di tali cambiali (n.d.r. le cambiali da rilasciare in pagamento della complessiva somma di euro 1.237.000,00) pari ad euro 500.000,00 rimarranno in deposito presso il notaio rogante a garanzia della cancellazione dell’ipoteca sull’immobile oggetto di compromesso e verranno pagate ad avvenuta cancellazione dell’ipoteca stessa”.*

Richiamate le clausole e pattuizioni di cui alla scrittura privata del 13 ottobre 2011, par d’uopo svolgere brevi considerazioni di ordine generale in merito alla transazione; e tanto anche alla luce delle richieste di parte attrice volte a dimostrare a mezzo testi l’intervenuta modifica ed integrazione dell’originario accordo transattivo.

Come certo noto, l’art. 1965 c.c. definisce la transazione quale contratto con cui le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine ad una lite già incominciata o prevengono una lite che può sorgere tra loro.

Pertanto, la transazione, quale composizione contrattuale di una controversia attuale o futura - ma già prevista - si traduce in un regolamento di interessi destinato a modificare o a sostituire quello o quelli che precedentemente disciplinavano i rapporti tra le parti, mediante un comune sacrificio delle pretese su questi ultimi fondate.

Giova rammentare che, nella tradizionale ricostruzione dottrina e giurisprudenziale - e sulla scorta delle previsioni dell’art. 1976 c.c. - si suole operare la distinzione tra transazione semplice o conservativa e transazione novativa.



E così, viene qualificata come novativa la transazione che, sostituendosi integralmente al precedente rapporto e regolamento di interessi, ne determina l'estinzione; essa – a prescindere dalle espressioni o qualificazioni adoperate dalle parti – è configurabile allorquando dall'accordo transattivo originino obbligazioni oggettivamente diverse rispetto a quelle formanti il contenuto del rapporto preesistente, di modo che si verifichi una situazione di oggettiva incompatibilità tra il precedente rapporto e quello fondato sulla transazione.

E' qualificabile, invece, come transazione semplice o conservativa l'accordo con cui le parti si limitano ad apportare modifiche solo quantitative ad una situazione già in atto ed a regolare il preesistente rapporto mediante reciproche concessioni, consistenti, anche, in una bilaterale e congrua riduzione delle opposte pretese, in modo da realizzare un regolamento di interessi sulla base di un *quid medium* tra le prospettazioni iniziali.

La distinzione di cui innanzi rileva in rapporto al citato art. 1976 c.c. – a mente del quale, salvo difforme volontà delle parti, la transazione novativa non può essere risolta per inadempimento – ma non comporta diversi effetti dell'uno e dell'altro accordo transattivo in costanza della validità, efficacia e vincolatività dello stesso.

Ed infatti, anche nell'ipotesi in cui un rapporto venga fatto oggetto di una transazione semplice o conservativa, la mancata estinzione del rapporto originario non comporta che la posizione delle parti sia regolata contemporaneamente dall'accordo precedente e da quello transattivo, ché, al contrario, effetto indefettibile della transazione – sia essa novativa o conservativa – è quello di sostituire alla *res controversa* ed al precedente assetto di interessi fonte di contrasto, il nuovo regolamento delle reciproche pretese, contenuto nell'accordo transattivo.

Premesso quanto innanzi, va ora rammentato che è ben vero che il contratto di transazione si perfeziona al momento in cui le parti raggiungono il relativo accordo, senza che all'uopo sia prescritta, *ad substantiam*, la relativa trasfusione in apposito scritto (salvo che nelle ipotesi di transazioni afferenti i rapporti giuridici menzionati dall'art. 1350 c.c.).

Tuttavia, non può tacersi che l'art. 1967 c.c. contempla, per l'accordo transattivo, il requisito della forma scritta *ad probationem*.

Segnatamente, a fronte del disposto dell'art. 1967 c.c. – che certamente esclude che elementi costitutivi dell'accordo transattivo possano essere desunti da presunzioni – la prova dell'esistenza della transazione e del contenuto della stessa va offerta mediante la produzione di scrittura dalla quale risultino gli elementi essenziali del negozio, quali la comune volontà delle parti di comporre una controversia in atto o prevista, la *res dubia*, ovvero la materia oggetto delle contrastanti pretese giuridiche delle parti, ed il nuovo regolamento di interessi, che, mediante le reciproche concessioni, viene a sostituirsi a quello precedente cui si riconnetteva la lite o il pericolo di lite.

E, del pari, va certamente provata mediante produzione di documento scritto l'eventuale pattuizione con la quale sia stato successivamente modificato o integrato l'accordo transattivo.

Resta, poi, fermo che l'onere di provare l'esistenza e la portata dell'accordo di transazione – anche come risultante da eventuali modifiche – grava indefettibilmente sulla parte che ne invochi gli effetti.

Fatte tali considerazioni di ordine generale e passando all'esame della fattispecie concreta, va preliminarmente rimarcato che – come del resto ritenuto anche dalla Corte d'Appello di Roma nella allegata Sentenza n. 7059/2014 – l'accordo trasfuso nella scrittura privata del 13 ottobre 2011 integra all'evidenza una transazione novativa.

Tuttavia, la cennata natura dell'accordo transattivo dedotto in lite non preclude l'utile proposizione dell'azione volta ad ottenere la pronuncia di risoluzione dello stesso, per grave inadempimento.

E tanto in considerazione del fatto che – come consentito dall'art. 1967 c.c. – l'accordo transattivo in questione contempla espressamente la facoltà di ciascuna parte di far valere la risoluzione per grave inadempimento della controparte.

Va, poi, rimarcato che in atti non vi è adeguata prova della circostanza secondo cui la transazione del 13 ottobre 2011 sarebbe stata oggetto di successiva parziale modifica ed integrazione, con l'introduzione dell'obbligo della parte

promissaria acquirente di garantire il pagamento rateale della somma di euro 1.237.000,00 mediante il rilascio di cambiali ipotecarie e, segnatamente, con l'accensione di ipoteca sul complesso immobiliare di proprietà della Luna Nova di Marzo s.r.l..

Invero – come sopra accennato – anche un siffatto accordo parzialmente modificativo ed integrativo dell'originario contenuto della transazione non poteva che essere provato per iscritto; da cui l'indubbia inammissibilità – ex artt. 2725 e 2724 c.c. - della prova orale articolata dagli istanti al fine di dimostrare l'esistenza ed il contenuto di detto accordo integrativo.

D'altro canto a fornire la prova della successiva integrazione e parziale modifica delle pattuizioni originariamente trasfuse nella scrittura privata sottoscritta il 13 ottobre 2011 non potrebbe certo valere lo scritto prodotto dagli attori quale allegato n. 4 della memoria ex art. 183, VI co., c.p.c. depositata nella fase svoltasi innanzi al Tribunale di Velletri.

Ed infatti - a tacer d'altro - detto scritto, avente un contenuto non agevolmente intellegibile, è privo di data e, comunque, non reca la sottoscrizione delle parti dell'originario accordo transattivo (ché, anzi, secondo le stesse prospettazioni degli attori contiene meri appunti raccolti da tal Dott. Vinci).

Pur in difetto di adeguata prova dell'accordo integrativo invocato dagli istanti, ritiene il Tribunale che si palesino fondate le doglianze degli Stessi afferenti il grave inadempimento addebitabile al promissario acquirente ed atto a comportare la risoluzione dell'accordo transattivo (avente ad oggetto un preliminare di cessione di quote sociali) ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1453 e 1455 c.c..

In proposito va evidenziato che nel fissare il corrispettivo dovuto per la cessione delle quote rappresentative dell'intero capitale della Luna Nova di Marzo s.r.l. i contraenti quantificavano anticipatamente gli interessi dovuti; e tanto, evidentemente, anche in considerazione delle pregresse vicende e del fatto che da tempo il complesso aziendale ed immobiliare di pertinenza della predetta società era, in via di fatto, nella “disponibilità mediata” degli altri contraenti, in quanto detenuto a titolo di comodato gratuito da società agli Stessi “riferibile”.



Di qui l'indubbio, rilevante interesse degli attori alla tempestiva stipula del contratto definitivo di cessione ed al rispetto delle scadenze temporali concordate per il versamento del corrispettivo e della quota di interessi già preventivamente computata.

Senonché risulta dagli atti che nonostante i promittenti cedenti si fossero tempestivamente attivati per la trasformazione in società a responsabilità limitata della Luna Nova di Marzo s.a.s., per la rivalutazione delle quote della stessa nonché al fine di procurare la cancellazione delle ipoteche e l'estinzione della procedura esecutiva gravante sul complesso immobiliare di pertinenza di detta società, gli odierni convenuti – ed, in particolare, il promissario acquirente Galasso Bruno – rimanevano sostanzialmente inerti, omettendo la convocazione innanzi al Notaio per la stipula del contratto definitivo, pur preannunciata per l'aprile 2012, ed omettendo, quindi, di riscontrare fattivamente i solleciti di parte avversa.

Risulta parimenti dagli atti che, all'esito del vano decorso del termine fissato per la stipula del definitivo ed a fronte dell'atteggiamento dilatorio assunto da Galasso Bruno (che, pure, aveva da tempo la "disponibilità di fatto" e la "gestione mediata", per il tramite di "società di famiglia" del complesso immobiliare ed aziendale di pertinenza della Luna Nova di Marzo s.a.s.), gli odierni attori – evidentemente anche alla luce delle pregresse condotte di inadempimento della parte promissaria acquirente – comunicavano di non voler addivenire alla stipula del contratto definitivo, se non previo rilascio di adeguate garanzie relative alla parte del corrispettivo da versare a rate.

A fronte di quanto sopra appare, dunque, tardiva l'iniziativa assunta da Galasso Bruno che, negando risolutamente il rilascio delle garanzie richieste dagli odierni attori, fissava l'incontro innanzi al Notaio per la stipula del definitivo a distanza di circa nove mesi dalla scadenza del termine all'uopo indicato nel contratto preliminare.

Né la protratta inerzia dell'odierno convenuto potrebbero ritenersi giustificata da asserite inadempienze o ritardi della controparte nella "rimozione" di pesi e

vincoli sull'immobile di proprietà della Luna Nova di Marzo s.r.l. o di vizi dello stesso.

In proposito va preliminarmente rammentato che, come evidenziato da consolidata giurisprudenza di legittimità e di merito, nel caso di compravendita di azioni o di quote di società di capitali, l'oggetto immediato del contratto è rappresentato dalla quota di partecipazione nella società - intesa come insieme di diritti, poteri ed obblighi sia di natura patrimoniale, sia di natura amministrativa, nei quali si compendia lo *status* di socio - e non, invece, dai beni facenti parte del patrimonio sociale; tali beni, infatti, costituiscono mero oggetto mediato della cessione, per modo che, in via ordinaria, non rileva quale condotta di inadempimento del cessionario la circostanza che il patrimonio sociale o i singoli beni che lo compongono presentino consistenza e caratteristiche diverse rispetto a quanto rappresentato dal cedente al momento della stipula del contratto.

Segnatamente - come pure evidenziato dalla Suprema Corte - *le carenze o i vizi relativi alla consistenza e alle caratteristiche dei beni ricompresi nel patrimonio sociale possono giustificare la risoluzione*" del contratto di cessione di quote o, comunque, rilevare quali condotte di grave inadempimento del cedente o promittente cedente "*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 [...]*" (in tal senso, *ex plurimis*, Cass. Civ., Sez. I, 13 dicembre 2006, n. 26690).

Del resto, proprio in considerazione del fatto che gli obblighi di garanzia di cui sopra non costituiscono effetto naturale del contratto di cessione di partecipazioni sociali, potendo, invece, operare solo se - e nei limiti in cui - siano stati specificamente previsti e pattuiti tra le parti, la portata di siffatti obblighi va ricostruita avendo riguardo alla volontà dei contraenti, come in concreto espressa.

Ciò posto, con riferimento alla fattispecie concreta deve rilevarsi che nelle premesse della scrittura privata del 13 ottobre 2011 veniva espressamente specificato che la Luna Nova di Marzo s.r.l. aveva già ottenuto "la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile a favore della Banca di Roma e

Cassa Rurale ed Artigianale di Paliano”; indi, nel corpo dell’accordo si dava implicitamente atto della esistenza di altra ipoteca gravante sull’immobile di proprietà sociale e si prevedeva, sostanzialmente, che il peso economico del debito garantito da detta ipoteca venisse a gravare sulla parte promittente cedente.

Nel contempo, tuttavia – come sopra accennato – si pattuiva che “a garanzia della cancellazione dell’ipoteca sull’immobile” le ultime cambiali emesse dalla parte promissaria cessionaria, per l’ammontare di euro 500.000,00, rimanessero presso il Notaio rogante l’atto di cessione.

Ebbene, dalle clausole e pattuizioni di cui sopra si ricava, all’evidenza, che

a) l’obbligo di garanzia a carico dei promittenti cedenti veniva limitato alla cancellazione dell’ulteriore ipoteca ancora gravante sul complesso immobiliare di proprietà della Luna Nova di Marzo s.r.l. (ipoteca iscritta per esposizioni debitorie verso l’Erario);

b) per converso, nella cennata scrittura privata non veniva previsto anche l’obbligo di liberare detto immobile da ulteriori pesi, vincoli ed iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (quali, ad esempio, il pignoramento);

c) ad ogni buon conto, l’obbligo ed impegno afferente la cancellazione dell’ipoteca veniva disciplinato in termini tali da rendere palese la volontà delle parti di addivenire alla stipula del contratto definitivo di cessione indipendentemente dalla circostanza che fosse stata già procurata la cennata cancellazione;

d) invero, proprio per tale ragione si prevedeva espressamente che la cancellazione dell’ipoteca (e, quindi, anche il soddisfacimento del creditore ipotecario) venisse garantita mediante deposito, presso il Notaio rogante l’atto di cessione, di parte delle cambiali rilasciate in pagamento del saldo del corrispettivo delle quote sociali a cedersi.

Non va taciuto, poi, che

✓ all’obbligo ed impegno di cui sopra si aggiungeva la garanzia personale prestata da Fiorentini Vittorio, come da “Dichiarazione integrativa” trasfusa nella scrittura privata sottoscritta dal Predetto e da Galasso Bruno il 13 ottobre 2011 (cfr. allegato n. 3 alle memorie ex art. 183, VI co., n. 2, c.p.c. di parte attrice);

✓ le odierne parti attrici, comunque, si attivavano tempestivamente e fattivamente - anche oltre l'impegno assunto con la scrittura privata del 13.10.2011 - per procurare la liberazione dell'immobile di proprietà della Luna Nova di Marzo s.r.l. da pesi e vincoli;

✓ il pignoramento del cennato immobile, contestato da Galasso Bruno, in realtà era stato dichiarato inefficace già con provvedimento del G.E. presso il Tribunale di Tivoli depositato il 30.05.2011;

✓ nell'aprile 2012 interveniva il provvedimento di sgravio in relazione a debiti verso l'Erario per cui era stata iscritta ipoteca.

In un contesto di tal fatta non può in alcun modo ritenersi che l'inerzia e l'atteggiamento dilatorio della parte promissaria cessionaria - e, segnatamente, di Galasso Bruno - fossero giustificato, anche ai sensi dell'art. 1460 c.c., da asserite, avverse inadempienze significative e rilevanti.

Ed invece, tale protratta inerzia rilevava e rileva certamente quale grave inadempimento, atto a fondare la pronuncia di risoluzione dell'accordo del 13.10.2011, come dagli attori richiesta nella presente sede e già preannunciata con missive del 27 luglio 2012 e del 5 settembre 2012 (cfr. allegati n. 15 e 17 alle memorie ex art. 183, VI co., n. 2, c.p.c. di parte attrice).

Peraltro, anche con riferimento all'incontro alfine fissato da Galasso Bruno presso il Notaio per la stipula del definitivo, non par superfluo evidenziare che

- secondo le stesse prospettazioni di parte convenuta, il promissario cessionario avrebbe presenziato a detto incontro recando con sé un assegno bancario dell'importo di soli euro 800.000,00 (oltre che, asseritamente, le cambiali da rilasciare per il pagamento rateale dell'importo residuo).

- tuttavia, in forza dell'accordo transattivo del 13.10.2011, la parte acquirente, contestualmente alla stipula del contratto definitivo, avrebbe dovuto versare la maggior somma di euro 843.000,00, evidentemente per contanti.

Né va taciuto che dell'assegno bancario asseritamente predisposto da Galasso Bruno per la consegna ai promittenti cedenti non vi è traccia alcuna in atti; come pure non vi è traccia delle cambiali asseritamente predisposte per essere

consegnate in occasione dell'incontro innanzi al Notaio per la stipula del definitivo.

Infine, ad alimentare i dubbi circa la effettiva volontà di Galasso Bruno di adempiere alle obbligazioni di pagamento assunte con la scrittura privata del 13.10.2011 concorre anche la circostanza che l'odierno convenuto, pur avendo sollecitato l'emissione della sentenza ex art. 2932 c.c., con la comparsa di costituzione e risposta non ha minimamente manifestato la volontà e disponibilità all'adempimento della controprestazione, e successivamente, a fronte dei rilievi di parte avversa, con la memoria ex art. 183, VI co., n. 1, c.p.c. si è sì dichiarato disponibile a versare il corrispettivo residuo, ma mediante il rilascio di "*effetti cambiari a scadenza mensile ad iniziare dal trentesimo giorno dal relativo provvedimento con autorizzazione all'Amministratore Unico di trascrivere sul libro soci il trasferimento delle quote sociali al Galasso Bruno ed alla CCIAA di Roma di trascrivere il trasferimento delle quote*"; il che, all'evidenza, integra una modifica delle modalità e cadenze temporali concordate per l'esecuzione della prestazione a suo carico.

In definitiva, dunque, alla luce delle complessive circostanze sopra attenzionate ed inferibili dagli atti, vanno rigettate le domande spiegate in via riconvenzionale da Galasso Bruno, mentre va accolta la domanda di risoluzione proposta dagli attori.

Per converso, nella presente sede non può emettersi statuizione di condanna degli odierni convenuti al rilascio del compendio aziendale ed immobiliare di pertinenza della Luna Nova di Marzo s.r.l..

Invero, per quanto inferibile dagli atti, detto complesso aziendale ed immobiliare è stato concesso in comodato alla Belvedere s.r.l., previo trasferimento delle quote di detta società a Galasso Simone e Galasso Cristiana; pertanto, la pretesa restitutoria presuppone la risoluzione del rapporto di comodato, che non è oggetto del presente giudizio, e va comunque azionata nei confronti della società comodataria.

Né a diversa determinazione potrebbe condurre la circostanza che in questo giudizio siano stati, comunque, convenuti i soci della comodataria Belvedere s.r.l..

Ed infatti è certo noto che nel nostro ordinamento le società di capitali sono persone giuridiche dotate di autonomia patrimoniale perfetta e costituiscono centri di imputazione di situazioni giuridiche soggettive ben distinti dalle persone dei singoli soci.

Per le medesime ragioni non può vagliarsi in questa sede la domanda di condanna generica al risarcimento dei danni per l'indisponibilità, in capo alla Luna Nova di Marzo s.r.l., del compendio aziendale ed immobiliare di sua proprietà (allo stato – giova ripeterlo – detenuto dalla Belvedere s.r.l., in forza di contratto di comodato).

Ritiene, poi, il Tribunale che vada rigettata anche la domanda di parte attrice volta ad ottenere la condanna dei convenuti, in solido tra loro, al rimborso delle spese sopportate per procedere alla richiesta di trasformazione della società e per la rivalutazione delle quote della stessa e, segnatamente, a) per la redazione della perizia di stima immobiliare eseguita dallo Studio 25 s.r.l. il 02.12.2011; b) per la redazione della relazione di stima per la trasformazione della società, eseguita dal Dott. Carlo Latini il 27.12.2011; c) per la redazione della relazione di stima delle quote, eseguita dal Dott. Carlo Latini il 27.12.2011; d) per la stipula dell'atto di trasformazione della società, redatto dal Notaio Fontecchia il 23.01.2012; e) euro 52.000,00 per l'imposta di rivalutazione delle quote pari al 4% dell'importo di euro 1.300.000,00.

E tanto per l'assorbente considerazione che gli istanti – pur gravati dall'onere di specifica allegazione e prova – non hanno in alcun modo documentato gli esborsi oggetto della domanda di rimborso ed, anzi, per molti di questi neppure hanno indicato l'ammontare della spesa asseritamente sostenuta.

Infine, va disattesa la domanda di parte attrice volta ad ottenere la condanna di Galasso Bruno al rimborso, in favore della Luna Nova di Marzo s.r.l., della somma di euro 4.827,35 per ICI versata il 16.06.2009.

In proposito va osservato che, a fondamento della cennata pretesa, gli istanti hanno inteso evidentemente invocare la clausola e pattuizione trasfusa nell'art. 5 dell'accordo sottoscritto il 13.10.2011.

Senonché è certo noto che la risoluzione del contratto opera con efficacia retroattiva, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1458 c.c., e determina, di per sé, il venir meno della causa giustificativa degli "spostamenti patrimoniali" realizzati in esecuzione del medesimo contratto, per modo che ciascuna delle parti ha il diritto di conseguire, ex art. 2033 c.c., la restituzione di quanto già prestato o corrisposto in forza dell'accordo negoziale ed è liberato dall'obbligo di effettuare le prestazioni non ancora eseguite.

Pertanto, pronunciata la risoluzione del contratto sottoscritto tra le parti in data 13 ottobre 2011, Galasso Bruno deve ritenersi certamente liberato dall'obbligo di eseguire la prestazione cui si era impegnato con pattuizione trasfusa nell'art. 5 di detta scrittura privata.

D'altro canto non vi è altro titolo, negoziale o legale, che possa fondare la pretesa in questione, atteso che l'odierno convenuto certamente non rientra fra i soggetti passivi della cennata imposta comunale, non essendo né proprietario né possessore titolato dell'immobile di proprietà della Luna Nova di Marzo s.r.l..

Alla soccombenza consegue la condanna di Galasso Bruno, Galasso Cristiana, Galasso Simone e Biancone Bruna, in solido tra loro, alla rifusione, in favore degli attori, delle spese processuali, nella misura liquidata in dispositivo, tenendo conto della natura e del valore della causa, del numero e del rilievo delle questioni affrontate nonché delle attività processuali concretamente espletate e documentate in atti, e facendo applicazione dei parametri e delle tariffe di cui al D.M. n. 55/2014.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Roma – Sezione specializzata in materia di impresa, come sopra composto, definitivamente pronunciando nel procedimento iscritto al N. 81861/2014 R.G., così provvede:

- Pronuncia la risoluzione, per grave inadempimento della parte promissaria cessionaria, dell'accordo transattivo concluso tra gli odierni contendenti in data 13 ottobre 2011.
- Rigetta le pretese risarcitorie e restitutorie azionate dagli attori.
- Rigetta le domande formulate in via riconvenzionale da Galasso Bruno.
- Condanna Galasso Bruno, Galasso Cristiana, Galasso Simone e Biancone Bruna, in solido tra loro, alla rifusione, in favore degli attori, delle spese processuali che liquida in complessivi euro 28.922,00 – di cui euro 4.922,00 per spese vive ed euro 24.000,00 per compensi professionali - oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Roma, il 24 gennaio 2017, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile del Tribunale.

Il Giudice estensore

Clelia Buonocore

Il Presidente

Francesco Mannino

