



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IMPRESA

Il Tribunale, in persona dei magistrati:

dr.ssa Gabriella Ratti	Presidente
dr. Francesco Rizzi	Giudice
dr. Ludovico Sburlati	Giudice rel.

ha pronunciato la presente

SENTENZA

nella causa civile Nrg 21500/2015 promossa da:

Alberto Fiora, elettivamente domiciliato in Torino, c.so Re Umberto 28, presso lo studio dell'avv. Stefano Luongo, che lo rappresenta e difende per delega in atti;

attore;

CONTRO

Mav 2000 di Marco Aprile & C. Snc, Marco Aprile e Giulio Aprile, elettivamente domiciliati in Torino, c.so Vittorio Emanuele II 76, presso lo studio dell'avv. Marco Badellino, che li rappresenta e difende con l'avv. Nicola Stella per delega in atti;

Riccardo Veglia e Andrea Marucco, elettivamente domiciliati in Torino, c.so Sebastopoli 156, presso lo studio degli avv. Ezio Francia e Maria Lamberto, che li rappresentano e difendono per delega in atti;

convenuti;

Oggetto: cessione di quote di società a responsabilità limitata.



CONCLUSIONI DELLE PARTI

Alberto Fiora: "... In via principale

Accertata la sussistenza di dolo in capo all'alienante MAV (operatore professionale attivo nelle compravendite immobiliari) e ai suoi soci - consistente nell'inesatta rappresentazione delle caratteristiche dell'immobile venduto -, condannare i convenuti, solidalmente tra loro, ex art. 1440 c.c., a corrispondere al dott. Fiora la somma non inferiore ad euro 447.726 a titolo di risarcimento o di quella cifra, anche veriore, accertata in corso di causa o definita equitativamente.

In via principale alternativa

Accertata l'esistenza di dolo in capo all'alienante MAV (operatore professionale attivo nelle compravendite immobiliari) ed ai suoi soci, o per lo meno della colpa, nell'inesatta rappresentazione delle caratteristiche dell'immobile venduto, così integrati i requisiti della responsabilità precontrattuale, condannare i convenuti, solidalmente tra loro, a corrispondere al dott. Fiora la somma non inferiore ad euro 447.726 a titolo di risarcimento, o a quell'altra cifra, anche veriore, accertata in corso di causa o definita equitativamente

In via subordinata

Accertata l'esistenza di vizi relativi all'immobile venduto, condannare i convenuti, solidalmente tra loro, ex art. 1490 c.c. al pagamento, a favore del sig. Alberto Fiora, della somma di euro 447.726 - a titolo di riduzione del prezzo - o a quell'altra cifra, anche veriore, accertata in corso di causa o definita equitativamente

In via di ulteriore subordine

Accertato che l'immobile venduto presenta metratura inferiore a quella indicata in fase di vendita, condannare la convenuta ad indennizzare l'odierno attore rispetto al prezzo pagato per l'acquisto dell'immobile ex art. 1538 c.c., nella misura di euro 447.726

In ogni caso, con il favore delle spese, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA, CPA."

Mav 2000 di Marco Aprile & C. Snc, Marco Aprile e Giulio Aprile:



“...In via principale

rigettare integralmente tutte le domande svolte dal signor Alberto Fiora nei confronti degli esponenti in quanto inammissibili e/o infondate in fatto ed in diritto, per i motivi meglio descritti in atti.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di lite.”

Riccardo Veglia e Andrea Marucco: “In via principale: dato atto che tra la società M.A.V. 2000 S.n.c. ed il Signor FIORA Alberto è intervenuto un contratto di cessione delle quote della società WELLNESS IMMOBILIARE S.r.l. e non un contratto di compravendita avente ad oggetto l’immobile sito in Bra e censito a Catasto al F. 49, particella n. 405 subb. 1 e 2;

Respingere tutte le domande formulate ex adverso siccome infondate in fatto ed in diritto e pretestuose;

In subordine ed in via istruttoria:...

In subordine nel merito: Nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento dell’eccezione formulata in via principale;

Respingere la domanda formulata ex adverso in via principale siccome infondata in fatto ed in diritto e pretestuosa;

Respingere la domanda formulata ex adverso in via principale alternativa siccome infondata in fatto ed in diritto e pretestuosa;

Quanto alla domanda formulata ex adverso in via subordinata:

Accertare e dichiarare l’intervenuta decadenza dell’attore dalla garanzia ex art. 1490 cod. civ. ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1495 cod. civ.;

Accertare e dichiarare l’intervenuta prescrizione dell’azione di garanzia ex art. 1490 cod. civ. ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1495 cod. civ.;

In via subordinata: respingere la domanda avversaria siccome infondata in fatto ed in diritto e pretestuosa;

Quanto alla domanda formulata ex adverso in via di ulteriore subordine:

Dichiarare inammissibile la domanda ex adverso formulata ex art. 1538 cod. civ. essendo intervenuta tra le parti una cessione delle quote della società WELLNESS IMMOBILIARE S.r.l. e non una compravendita immobiliare;

In via subordinata: dichiarare ex art. 1541 cod. civ. l’intervenuta prescrizione del diritto in capo all’attore alla diminuzione del prezzo ex art. 1538 cod. civ.;



In via ulteriormente subordinata: respingere la domanda ex adverso formulata siccome infondata in fatto ed in diritto e pretestuosa.

In ulteriore subordine ed in via istruttoria:...

In ulteriore subordine nel merito: Nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento dell'eccezione formulata in via principale e nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento delle eccezioni formulate in via subordinata;

Respingere la domanda così come formulata ex adverso in via principale siccome infondata in fatto ed in diritto e pretestuosa;

Respingere la domanda così come formulata ex adverso in via principale alternativa, siccome infondata in fatto ed in diritto e pretestuosa;

Respingere la domanda così come formulata ex adverso in via subordinata, siccome infondata in fatto ed in diritto e pretestuosa;

Respingere la domanda, così come formulata ex adverso in via di ulteriore subordine, siccome infondata in fatto ed in diritto e pretestuosa.

In estremo subordine nel merito:

In ogni caso col favore delle spese, diritti, onorari, spese generali ed accessori di legge.”

MOTIVAZIONE

Le domande attoree hanno a oggetto la condanna dei convenuti al pagamento di € 447.726,00, a titolo, in via principale, di risarcimento del danno per dolo o responsabilità precontrattuale nelle trattative riguardanti la cessione delle quote sociali della Wellness Immobiliare Srl, conclusa tra Alberto Fiora e la Mav 2000 di Veglia Riccardo & C. Snc il 28/12/2011; in via subordinata, di riduzione del prezzo ex art. 1490 e 1538 Cc.

A fondamento di queste domande, l'attore adduce circostanze relative alla superficie commerciale e a quella lorda dell'immobile sito in Bra, via Marconi (*“noto come Palazzo Telecom”*), di proprietà della Wellness Immobiliare Srl, asseritamente pari a mq 1.543,00 e 2.109,00, che sarebbero inferiori a quelle di mq 1.750,00 e 2.450,00 indicate nella brochure illustrativa utilizzata nel corso delle trattative (cit. p. 2 e 3).



La natura della controversia rende opportuno osservare che, secondo la Corte di Cassazione, “nella ipotesi di cessione di quote di società, oggetto della vendita sono le partecipazioni sociali e non i beni costituenti il patrimonio sociale” (Cass. 16963/2014, Id. 26690/2006 e Id. 5773/1996).

Nella specie, pertanto, l’oggetto della cessione è costituito dalle quote della Wellness Immobiliare Srl e non dal bene di cui essa è proprietaria (doc. 1 fasc. att.). Questo non esclude, tuttavia, che le circostanze relative all’immobile possano essere valutate ai fini dell’applicazione degli art. 1440 e 1337 Cc, rispetto ai quali può assumere rilievo ogni elemento idoneo a incidere sulla formazione del consenso (in tema di dolo determinante, Cass. 5773/1996).

Ciò premesso, le domande attoree principali sono infondate, mancando nella specie la prova di comportamenti sufficienti a integrare le fattispecie del dolo incidente e della responsabilità precontrattuale.

Al riguardo, va anzitutto rilevato che la brochure illustrativa dell’immobile riporta una “*superficie calpestabile*” di mq 1.750,00; contiene un ulteriore riferimento a una “*volumetria totale ... sviluppata per mq. 2450*”, calcolata ipotizzando una diversa distribuzione dei “*piani ad altezza utile di h3,00 mt per il piano terra e h2,80 per tutti gli altri piani, compresa la mansarda ...*”; indica un valore di vendita del bene di € 2.100.000,00 (doc. 4 fasc. att.).

Rispetto a tali elementi, occorre ora osservare che questo valore di vendita non corrisponde né a quello espressamente indicato dalle parti per l’immobile nella “*promessa di cessione di quote*” del 27/05/2011, che è pari a € 1.822.000,00, né a quello verosimilmente considerato per la conclusione del contratto definitivo del 28/12/2011, in cui l’accordo è stato raggiunto con riferimento a un prezzo di cessione delle quote di € 528.000,00, inferiore a quello di € 544.000,00 previsto nella precedente scrittura (doc. 1 e 2 fasc. att.).

Sempre con riferimento ai dati contenuti nella brochure, va ancora rilevato, in primo luogo, che il consulente tecnico ha evidenziato che “*la definizione di superficie calpestabile appartiene più al linguaggio comune che al gergo tecnico*” e, pertanto, è connotata da “*un’incertezza lessicale molto ampia*”, che rende anche opinabile la sua riconduzione alla nozione di “*superficie utile netta*”, prevista dal Regolamento Edilizio del Comune di Bra e utilizzata dall’arch. Contardo; in secondo luogo, che la superficie utile netta di mq 1.464 è stata calcolata dal

consulente escludendo, in applicazione di tale Regolamento, quella di mq 380 del sottotetto, *“in quanto esso è inabitabile e inagibile”*; infine, che l’arch. Contardo ha considerato anche la superficie di mq 69,70, relativa ad alcuni *“locali inaccessibili”*, dando però atto che *“non vi è stato modo di rilevarli durante il sopralluogo”* (p. 4 , 11 e 12).

In proposito, tenuto conto del carattere atecnico delle espressioni utilizzate nella brochure, va allora osservato che aggiungendo alla superficie calcolata dal consulente quella del sottotetto e detraendo quella dei locali inaccessibili si ottiene la misura di mq 1.775,00, sostanzialmente corrispondente a quella indicata di mq 1.750,00.

Analoghe considerazioni valgono per quanto concerne la superficie derivante da una diversa distribuzione dei piani.

A ciò si aggiunga, per un verso, che alla brochure sono allegate delle planimetrie, la cui rispondenza alla realtà non è contestata dal Fiora; per altro verso, che l’attore non ha adeguatamente giustificato il suo mancato accesso all’immobile, limitandosi ad affermare che esso è *“locato dalla Telecom, la quale non consente l’accesso, se non sotto espressamente e motivata autorizzazione”*, senza però allegare né una richiesta di accesso, né uno specifico rifiuto, che sarebbe stato contrario al canone di buona fede nell’esecuzione della locazione (cit. p. 3).

Gli elementi ora esposti, complessivamente considerati, escludono l’esistenza sia del dolo che della responsabilità precontrattuale dei convenuti.

L’oggetto della cessione, come individuato in precedenza, esclude l’applicazione degli art. 1490 e 1538 Cc, poiché i vizi lamentati non riguardano le quote sociali, ma il bene che costituisce il patrimonio della società.

L’azione ex art. 1490 Cc risulta inoltre anche prescritta ai sensi dell’art. 1495 c. 1 Cc, atteso che la cessione è del 28/12/2011, mentre la causa è stata introdotta nel 2015.

Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 Cpc e, tenuto conto dei caratteri della controversia e delle questioni trattate, si liquidano per i convenuti in € 21.387,00 per compenso (con riferimento ai valori medi della tabella di riferimento), con rimborso delle spese forfettarie nella misura del 15%.

Le spese della consulenza tecnica vanno poste a carico dell’attore.



PQM

Definitivamente pronunciando,
respinta ogni diversa istanza, eccezione, deduzione,
rigetta le domande proposte da Alberto Fiora nei confronti della Mav 2000 di Marco Aprile & C. Snc e di Marco Aprile, Giulio Aprile, Riccardo Veglia e Andrea Marucco;

condanna Alberto Fiora a rimborsare alla Mav 2000 di Marco Aprile & C. Snc e a Marco Aprile e Giulio Aprile le spese di lite, liquidate in € 21.387,00 per compenso, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15%, Cpa e Iva;

condanna Alberto Fiora a rimborsare a Riccardo Veglia e Andrea Marucco le spese di lite, liquidate in € 21.387,00 per compenso, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15%, Cpa e Iva;

pone le spese della consulenza tecnica a carico di Alberto Fiora.

Torino, 09/02/2018 (secondo la composizione del collegio del 26/01/2018).

IL GIUDICE EST.
dr. Ludovico Sburlati

LA PRESIDENTE
dr.ssa Gabriella Ratti