

N.° 537/16 ordine

N.° 19803/12 ruolo

N.° 84/16 cronol

N.°



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O

I L T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Sezione Specializzata in materia di Impresa

riunito in camera di consiglio in persona dei giudici:

| | |
|------------------------|---------------|
| dr. Stefano Rosa | -Presidente |
| dr. Raffaele Del Porto | -Giudice |
| dr. Vincenza Agnese | -Giudice rel. |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al ruolo n. 19803/2012 e vertente

TRA

Costruzioni Corsini S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa in virtù di mandato a margine all'atto di citazione dall'avv. Savino Marulli presso cui elettivamente domicilia in Brescia alla via Vittorio Emanuele II n. 72 (indirizzo di posta elettronica delle comunicazioni: savino.marulli@brescia.pecavvocati.it);

attrice

E

F.C.M. Quadri Elettrici S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t. e **Faccoli Riccardo**, rappresentati e difesi in virtù di mandato a margine della comparsa di

costituzione e risposta, dagli avvocati G. Carlo Ravasio e Gaetano Milana, presso quest'ultimo elettivamente domiciliati in Brescia alla via Vittorio Emanuele II, n. 99 (indirizzo di posta elettronica per le comunicazioni: gaetano.milana@brescia.pecavvocati.it);

Fervorari Giovanni, rappresentato e difeso, in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta dall'avv. Roberto Massari, presso cui elettivamente domicilia in Brescia alla via Einaudi n. 26 (indirizzo di posta elettronica per le comunicazioni: roberto.massari@pec.ordineavvocatibrescia.it)

Convenuti

nonché

Giovanni Battista Burlotti, rappresentato e difeso in virtù di mandato in calce all'atto di citazione notificato, dagli avvocati Mario Bassani, Cristina Bassani e Marco Zaninelli, presso quest'ultimo elettivamente domiciliato in Brescia alla via Romanino n. 1/D (indirizzo di posta elettronica per le comunicazioni: marco.zaninelli@pec.ordineavvocatibrescia.it);

Comune di Sale Marasino, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso, in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta, dall'avv. Mauro Ballerini, presso quest'ultimo elettivamente domiciliato in Brescia al Viale della Stazione n. 37 (indirizzo di posta elettronica per le comunicazioni: mauro.ballerini@pec.ordineavvocatibrescia.it)

terzi chiamati



conclusioni: come da verbale di udienza del 12 novembre 2015 per i convenuti ed i terzi chiamati; per l'attore come da atto di citazione.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato Costruzioni Corsini S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., ha convenuto in giudizio F.C.M. S.r.l., Faccoli Riccardo e Fervorari Giovanni chiedendo di accertare *“il minor valore della società EFFE. GI. ERRE. s.r.l. acquistata da Costruzioni Corsini s.r.l., disporre la riduzione del prezzo da quest'ultima versato per l'acquisto delle quote, in misura quantomeno non inferiore ad euro 500.00,00 ovvero nella diversa misura che verrà accertata in corso di causa, ovvero, ove ciò non sia possibile, in via equitativa e, conseguentemente, condannare F.C.M. Quadri Elettrici S.r.l., il signor Faccoli Riccardo e il signor Fervorari Giovanni alla restituzione in favore di Costruzioni Corsini S.r.l. dell'importo dalla medesima versato in eccedenza e ciò mediante la restituzione proporzionale del numero degli immobili promessi in vendita con la scrittura del 24.02.2010 ovvero la restituzione della corrispondente parte del prezzo pagato da Costruzioni Corsini S.r.l. in eccesso”* (cfr. atto di citazione pag. 8). Parte attrice a sostegno della domanda adduce di aver stipulato con i convenuti in data 8.4.2010 contratto di cessione delle quote societarie, con il quale F.C.M. Quadri Elettrici S.r.l., Faccoli Riccardo e Fervorari Giovanni vendevano le loro quote di partecipazione rispettivamente pari al 50%, 25% e 25% del capitale sociale di EFFE.GI.ERRE s.r.l. con sede a Bergamo, sicché Costruzioni Corsini S.r.l. diveniva socia unica di quest'ultima. Il prezzo della cessione –in una preventiva scrittura privata del 24.02.2010- veniva pattuito in euro 900.000,00 pari all'importo che con la cennata scrittura i cedenti si sarebbero a loro volta impegnati a corrispondere (mediante succes-

siva pattuizione) all'acquirente per l'acquisto di immobili da costruire sul terreno di proprietà della società acquistata da Costruzioni Corsini S.r.l.. A questo riguardo, parte attrice ha evidenziato che la società EFFE.GI.ERRE s.r.l. era, nella sostanza, proprietaria del solo terreno indicato e di annesso permesso di costruire, sicché l'attore addiveniva alla stipula del contratto di cessione di quote allo scopo di edificarvi immobili: tuttavia, l'edificazione veniva impedita dapprima dalla sospensione del permesso di costruire da parte del TAR Lombardia –sezione distaccata di Brescia- e poi da successivo annullamento del medesimo con sentenza n. 284/11 del 16 febbraio 2011; solo nel marzo 2012, dopo un anno di sospensione, avveniva la ripresa dei lavori “con il ripristino del permesso di costruire”, all'esito della definizione transattiva della controversia con il vicino confinante (ricorrente nel procedimento innanzi agli organi di giustizia amministrativa). Secondo la prospettazione attorea, dal ritardo nell'esecuzione dei lavori per l'irregolarità del permesso di costruire discenderebbe la necessità di ridurre il prezzo almeno di euro 500.000,00 per il “minor valore di quanto a suo tempo acquistato”, per i costi sostenuti per l'indennità di fermo cantiere e per il danno all'immagine.

Si sono tempestivamente costituiti in giudizio i convenuti eccependo –con difese sostanzialmente coincidenti- la nullità dell'atto di citazione per il mancato avvertimento di cui all'art. 38 c.p.c., il difetto di legittimazione attiva dell'attore per essere legittimata la società EFFE.GI.ERRE s.r.l. e, nel merito, l'infondatezza della domanda, chiedendo il differimento della prima udienza allo scopo di chiamare in causa l'arch. Burlotti ed il Comune di Sale Marasino. A giustificazione della richiesta di chiamata in causa hanno evidenziato che il permesso di costruire (annullato dal TAR) era stato concesso dal Comune di Sale Marasino dietro presentazione del progetto –difforme rispetto ai parametri del piano regolatore- realizzato dall'arch. Burlotti.



Differita ex art. 269 c.p.c. la prima udienza da parte del precedente g.i., si sono costituiti in giudizio l'arch. Burlotti nonché il Comune di Sale Marasino. La difesa dell'architetto ha eccepito l'improponibilità della domanda attrice giacché -vertendosi in materia di cessione di quote societarie- non potevano essere fatti valere i vizi relativi alle caratteristiche ed ai beni ricompresi nel patrimonio sociale; eccepiva in ogni caso la decadenza ex art. 1495 c.c. e che il vizio (relativo al permesso di costruire) si era comunque manifestato successivamente alla vendita sicché -trattandosi di vizi sopravvenuti alla vendita- le norme a tutela del compratore non potevano trovare applicazione. In ordine alla chiamata eccepiva il difetto di legittimazione attiva dei convenuti chiamanti in quanto l'incarico non gli era stato conferito da costoro e comunque la nullità delle domande ex art. 163, comma 3, n. 3 e 4 c.p.c.. Si è altresì costituito il Comune di Sale Marasino eccependo la legittimità del permesso di costruire ed in ogni caso la esclusiva responsabilità dell'architetto Burlotti per aver fornito al Comune dati erronei.

Incardinatosi il giudizio, differita la prima udienza ex art. 164 c.p.c., nel corso del giudizio è stata espletata consulenza tecnica d'ufficio volta a stabilire il valore di mercato dell'opera oggetto del progetto-permesso di costruire e quella successivamente realizzata. All'esito, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. All'udienza del 12.11.2015 (anticipata d'ufficio dal g.i.) le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva rimessa al Collegio per la decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. In data 25 maggio 2015 il legale di Costruzioni Corsini s.r.l. depositava telematicamente atto di rinuncia al mandato conferitogli e all'udienza di precisazione delle conclusioni nessuno compariva per parte attrice.

Va innanzitutto respinta l'eccezione proposta dai convenuti di difetto di legittimazione attiva della società Costruzioni Corsini S.r.l. fondata sul rilievo in base al quale "è stata



la stessa Effe.Gi.Erre S.r.l. a commissionare alle due imprese edili succedutesi nel tempo la edificazione delle villette e degli appartamenti di cui trattasi” (cfr. pag. 5 comparsa di costituzione e risposta di F.C.M. Quadri Elettrici S.r.l. e Faccoli nonché pagina 4 della comparsa di costituzione e risposta di Fervorari che riproduce la medesima eccezione). Sul punto basti evidenziare che parte attrice agisce nella qualità di contraente/acquirente in relazione al contratto di cessione di quote societarie sopra indicato, chiedendo infatti la riduzione del prezzo per i motivi evidenziati.

Nel merito tuttavia la domanda attrice è infondata e va rigettata.

Dal tenore delle conclusioni formulate nell’atto di citazione parte attrice sembra voler esperire un’azione di riduzione del prezzo (cd. *quanti minoris*) relativo all’acquisto delle quote della società Effe.Gi.Erre S.r.l.. Giova preliminarmente rilevare che l’infondatezza dell’azione si manifesta già alla luce dell’evidente scollatura tra *causa petendi e petitum*: i fatti costitutivi della domanda sembrano fondare pretese di natura risarcitoria (danno all’immagine, da ritardo, fermo tecnico, etc.) ben poco coerenti all’oggetto (immediato) della domanda giudiziale di riduzione del prezzo.

Venendo comunque all’esame del *petitum* indicato, si sottolinea che -per giurisprudenza ormai costante della Suprema Corte- la cessione delle azioni (o anche delle quote di srl) di una società di capitali ha come oggetto immediato la partecipazione sociale e solo quale oggetto mediato la quota parte del patrimonio sociale che tale partecipazione rappresenta. Conseguenza che le carenze o i vizi relativi alle caratteristiche ed al valore dei beni ricompresi nel patrimonio sociale (e quindi alla loro consistenza economica) possono giustificare l’annullamento del contratto per errore o la risoluzione per difetto di qualità ex art. 1497 c.c. solo se il cedente abbia fornito specifiche garanzie contrattuali oppure nel caso del dolo di un contraente che mediante artifici e raggiri abbia omesso di

rappresentare la reale situazione patrimoniale della società (cfr. Cass. n. 15706/2008 nonché Cass. n. 16031/2007; n. 5773/1996; n. 26690/2006; cfr. altresì Cass., sez. trib. n. 17948/2012). Pertanto, in assenza della cosiddetta garanzia analitica circa la corrispondenza tra la situazione patrimoniale della società (beni, diritti, sopravvenienze passive, minusvalenze...) e quella descritta nel contratto non potrà essere esercitata l'azione di riduzione del prezzo; è evidente poi che la presenza del dolo potrà determinare l'esperimento della (diversa) azione di annullamento del contratto.

Nel caso di specie, il contratto di cessione delle quote appare sguarnito di ogni clausola di garanzia. In ogni caso, dalle risultanze processuali non è emersa alcuna minusvalenza: sul punto giova rilevare che i risultati della consulenza tecnica in atti hanno evidenziato la superiorità del valore delle opere realizzate dalla società acquistata da parte attrice (euro 3.730.000,00) rispetto a quelle oggetto del permesso di costruire (euro 3.520.000,00). Anche a voler ritenere fondate le osservazioni del consulente di parte attrice (che concorda con il consulente d'ufficio sul valore delle opere di cui al permesso di costruire) circa il minor valore delle opere realizzate rispetto a quelle autorizzate, la differenza (di circa euro 100.000,00) –rapportata al complessivo valore di quanto realizzato- sarebbe invero minimale e tale da rientrare nell'alea fisiologica del contratto. Il Collegio inoltre valuta quale argomento di prova ex art. 116 comma 2 c.p.c. dell'infondatezza della domanda il contegno processuale di parte attrice consistente in un sostanziale disinteresse alla coltivazione della azione, come mostrato dalla mancata comparizione all'udienza di precisazione delle conclusioni: si consideri infatti che la Costruzioni Corsini S.r.l. non ha provveduto alla nomina di nuovo difensore a seguito della rinuncia al mandato da parte dell'avv. Marulli, intervenuta successivamente alla comunicazione del provvedimento ufficioso di anticipazione dell'udienza da parte del g.i. e

prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni nella quale nessuno compariva per l'attore.

Il rigetto della domanda attorea rende superfluo l'esame delle domande subordinate di manleva formulate dai convenuti nei confronti dei terzi chiamati e, quindi, delle eccezioni formulate dalle parti chiamate.

In ordine alla regolamentazione delle spese processuali si rileva quanto segue.

Parte attrice va condannata ex art. 91 c.p.c. alla refusione delle spese processuali- comprensive delle spese di ctu come liquidate con decreto del 19.11.2014- in favore dei convenuti F.C.M. Quadri Elettrici S.r.l. e Faccoli Riccardo da una parte e Fervorari Giovanni dall'altra (causa di valore compreso tra euro 260.000,00 e 520.000,00, dimidiata la fase istruttoria).

Quanto alle spese relative alle chiamate, il Collegio richiama l'orientamento della Suprema Corte secondo cui "il rimborso delle spese processuali sostenute dal terzo chiamato in garanzia dal convenuto deve essere posto a carico dell'attore, ove la chiamata in causa si sia resa necessaria in relazione alle tesi sostenute dall'attore stesso e queste siano risultate infondate. Ciò anche nella eventualità in cui l'attore non abbia proposto nei confronti del terzo alcuna domanda mentre il rimborso rimane a carico della parte che abbia chiamato o abbia fatto chiamare in causa il terzo qualora l'iniziativa della parte si rilevi palesemente arbitraria" (Cass. n.22234/2014). Nel caso di specie l'azione - come prospettata da parte attrice- rendeva superflua la chiamata dei terzi sicché le spese non possono essere addebitate all'attrice. Riguardo alle spese dei rapporti processuali interni tra convenuti e chiamati in causa, la compensazione delle spese si impone in ragione delle responsabilità ascrivibili ai chiamati arch. Burlotti e Comune di Sale Marasino -ciascuno per quanto di ragione- in ordine alla difformità rispettivamente del

progetto e (di conseguenza) del permesso di costruire rispetto al piano regolatore applicabile alla fattispecie, come accertato con sentenza del 16.2.2011 del TAR Lombardia-sezione distaccata di Brescia e non riformata sul punto dal Consiglio di Stato (a differenza di quanto prospettato dalla difesa del Comune di Sale Marasino). Infatti l'annullamento della sentenza del TAR da parte del Consiglio di Stato discende unicamente dalla rinuncia agli effetti favorevoli della sentenza di primo grado della parte appellata (il confinante ricorrente in primo grado) e non già da un riesame nel merito della pronuncia di primo grado.

Sulla base di questi motivi, possono compensarsi le spese relative ai rapporti processuali tra i convenuti ed i terzi chiamati.

P.Q.M.

Il Collegio definitivamente pronunciando in merito alla causa r.g. 19803/2012, ogni ulteriore domanda, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

- rigetta le domande attoree;
- condanna Costruzioni Corsini S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento in favore della parte convenuta F.C.M. Quadri Elettrici S.r.l. –Faccoli Riccardo, delle spese di giudizio che liquida in € 16.429,50 per compensi, oltre rimborso delle spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge;
- condanna Costruzioni Corsini S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento in favore della parte Fervorari Giovanni, delle spese di giudizio che liquida in € 16.429,50 per compensi, oltre rimborso delle spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge;
- pone definitivamente le spese della consulenza tecnica d'ufficio in capo a parte attrice;

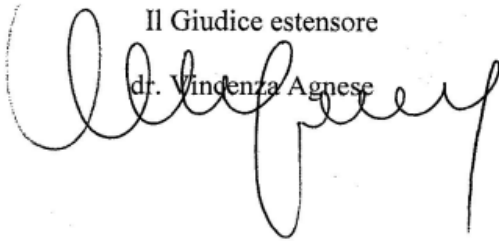


- compensa le spese relativamente ai rapporti processuali tra i convenuti ed i terzi chiamati.

Così deciso in Brescia nella Camera di Consiglio del 12.02.2016.

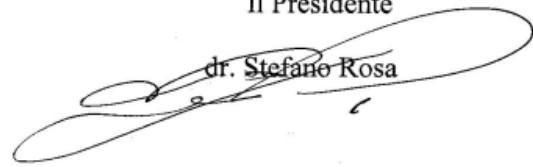
Il Giudice estensore

dr. Vincenza Agnese



Il Presidente

dr. Stefano Rosa



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Alessandra Paganotti



Deposita nella Cancelleria
del Tribunale di Brescia
Ogg. 19 FEB 2016
IL CANCELLIERE C1
Dott.ssa Alessandra Paganotti

